

REFERAT Kommunalbestyrelsen d. 18-12-2014

Mødedato Torsdag d. 18. december 2014 kl. 19:00

Mødested Mødesalen

Indholdsfortegnelse

Udvikling af bådeværftsgrunden, Dragør Havn.....	3
--	---

Punkt 1: Udvikling af bådeværftsgrunden, Dragør Havn

14/1974

Bilag

Udvikling af Dragør Baadeværft - projektbeskrivelse

Udvikling af Dragør Baadeværft - perspektivskitse

Udvikling af Dragør Baadeværft - planskitse

Udvikling af Dragør Baadeværft - facadetegning

Udvikling af bådeværftsgrunden, Dragør Havn

ANBEFALING:

Forvaltningen anbefaler:

1. **at** udvalget tager stilling til, om der skal arbejdes videre med forslaget.
2. **at** der tages principiel stilling til, om kommunen er sindet at forlænge kontrakten med uopsigelighed i minimum 15 år.
3. **at** der tages principiel stillingtagen til, om kommunen er sindet at tillade fremleje af kommunale lejemål.

SAGSFREMSTILLING:

I forbindelse med kommunalbestyrelsens indkaldelse af udviklingsforslag og projekter for Dragør Havn, fremkom Dragør Baadeværft med forslag til udvikling af bådeværftsgrunden omfattende renovering af den eksisterende bebyggelse og videreudlejning af dele af hovedbygningen til maritime erhvervsformål.

Ved BEPU's behandling af de modtagende havneforslag blev det besluttet, at der skal arbejdes videre med forslaget fra Dragør Baadeværft, med henblik på en genbehandling af forslaget, når det foreligger mere oplyst.

Der har herefter været en dialog med ejeren af Dragør Baadeværft, Dirch Petersen, med henblik på yderligere konkretisering af forslaget, - både vedrørende den fysiske indretning og forventninger til ændringer i lejekontrakten.

Ved et møde den 12. august 2014 mellem Dirch Petersen og forvaltningens projektgruppe blev der redegjort for elementerne i projektet, som omfatter:

- Renovering af facader,
- Fjernelse af den nuværende skurbebyggelse mod øst langs Fiskerikajen for derved at åbne op for et offentligt tilgængeligt gårdareal, bl.a. med udeservering for øje,
- Placering af 2 skurvogne i gårdarealet, den ene rettet mod "kaffeservering" i gårdarealet, den anden som udstillingsvogn for produktion af skurvogne på bådeværftet,
- Bevaring af nuværende teltoverdækkede reparationsarealer (4 teltmoduler) mod sydøst, hvor der vil foregå skurvognsproduktion i det ene telt og reparation af træjoller (åbent værksted) i et andet.
- Indretning af glaspusteri (v/ Rikke Bruzelius) i den østlige ende af bådeværftsbygningen, med "udstillingsvindue" mod havnen.
- Indretning af maskinværksted/bådmekaniker med port ud mod Fiskerikajen,
- Flytning af salgskontor for "Hanse-både" fra færgebygningen til kontoret mod vest (er gennemført)
- Fastholdelse af nuværende snedkerværksted og den store bådhal med port ud mod havnepladsen.

Der blev præsenteret skitser til illustration af forslaget (bilag).

På længere sigt stiles mod en udflytning af bådeværftet til byggefeltet på den østlige del af færgearealet, i overensstemmelse med Lokalplan 70. Telthallen med tilhørende udeareal for Scandinavian Yacht Center forventes flyttet til byggefeltet i forbindelse med den aktuelle omlægning af færgearealet (er pt gennemført).

Der er efterfølgende den 21. august 2014 modtaget en kortfattet projektbeskrivelse af de foreslåede indretninger, under forudsætning af at lejemålet forlænges minimum 15 år (vedlagt).

I beskrivelsen anføres følgende tidsplan for tiltag og indretninger:

Indenfor de næste 6 måneder:

Generel oprydning af alle udenomsarealer, renovering af facader, fjernelse af østlige skur, udleje til glaspusteri og opstilling af skurvogne på "den nye plads".

Inden for de næste 12 måneder:

Indretning af mekanisk værksted.

For så vidt angår forslaget i relation til lejekontrakten mv. oplyser Borgmestersekretariatet følgende:

Dragør Baadeværft oplyste under det senest afholdte møde, at det er en afgørende forudsætning for forslaget og projektets realisering, at de er sikret kontraktmæssigt i en periode på mindst 15 år. Kontrakten er tidligere forlænget og aftalen udløber den 27. november 2018.

Administrationen vurderer konkret, at én ny forlængelse af aftalen ikke vil være i strid med reglerne på området, men vurderer samtidigt at en eventuel fortsættelse af lejemålet herefter ikke vil kunne ske gennem forlængelse af den eksisterende kontrakt.

Da spørgsmålet om forlængelse er afgørende for værftet, anbefaler administrationen, at der allerede på nuværende tidspunkt tages principiel stilling til, om man er positivt indstillet over for en forlængelse/fornyelse af den eksisterende kontrakt med en ny uopsigelsesperiode på 15 år.

Ved en overvejelse af, at ville forlænge kontrakten bør iagttages at en uopsigelsesperiode begrænser kommunens handlemuligheder og råderum.

Såfremt dette er tilfældet, vil administrationen efterfølgende foretage nærmere undersøgelse af, hvorvidt nogle af delelementerne i projektet vil skulle have indflydelse på lejeniveauet for den grund værftet lejer af kommunen.

I projektet indgår fremlejerforhold til andre formål end værftsformål (kaffeservering og glaspusteri) og dette kan ikke udelukkes at skulle have indflydelse på lejeniveauet når henses til, at kommunen er forpligtet til at udleje til markedsleje og ikke uden lovhjemmel må yde direkte eller indirekte økonomisk støtte til bl.a. virksomheder. En meget lav grundleje vil eventuelt kunne siges at danne baggrund for en optimering af værftets (som fremlejer) indtjeningsmuligheder på fremlejerforholdet.

Endvidere har Dragør Kommune ikke praksis for, at tillade fremleje hvorfor der også bør tages principielt stillingtagen til, om det er noget man fremadrettet vil tillade.

En eventuel beslutning om at tillade fremleje vil have afsmittende virkning for fremtidige sager af lignende karakter, da det vedrører kommunens grundlæggende lejevilkår.

En tilkendegivelse af, at være indstillet på en forlængelse af kontrakten vurderes ikke at danne præcedens, da forlængelsen i givet fald sker af hensynet til realiseringen af det konkrete projekt.

Sagens videre fremdrift

Såfremt det besluttes, at der skal arbejdes videre med forslaget jævnfør anbefalingen, vil administrationen følge op på sagen i forhold til nærmere dokumentation for projektets enkeltelementer, og efterfølgende fremsende dette til politisk behandling i en sag om endelig godkendelse af det samlede projekt, herunder evt. ændrede kontraktforhold.

ØKONOMI/PERSONALEFORHOLD:

Sagen har pt. i sig selv ingen økonomiske konsekvenser for kommunen.

Det kan oplyses, at værftet i dag betaler kr. 40 pr. m² pr. år for det lejede areal på i alt 1.266 m².

BESLUTNINGSPROCES:

By-, Erhvervs- og Planudvalget den 7. oktober 2014

Økonomiudvalget den 23. oktober 2014

Økonomiudvalget den 11. december 2014

BESLUTNING: BY-, ERHVERVS- OG PLANUDVALGET DEN 07-10-2014

Ad. 1

Anbefales over for ØU.

Ad. 2

Udvalget anbefaler over for ØU, at en evt. forlængelse af lejekontrakten ikke må være til hinder for kommunens fremtidige udvikling af havneområdet.

Ad. 3

Ændringsforslag fra Allan Holst (A)

Oversendes til ØU, med anbefaling om at fremleje ikke er en mulighed.

For stemte: 6 (A +Asger Larsen (løsgænger) +C +O +V)

Imod stemte: 1 (T)

Undlod at stemme:

Godkendt.

BESLUTNING: ØKONOMIUDVALGET DEN 23-10-2014

Sagen udsættes til næste ØU med henblik på yderligere drøftelser mellem partierne om udmøntning af erhvervsdelen i LP 70.

Ole K. Svendsen (A) var indkaldt som stedfortræder for Allan Holst (A)

BESLUTNING: ØKONOMIUDVALGET DEN 11-12-2014

Ændringsforslag fra ACOV

ACOV foreslår,

1. at forvaltningen kommer med et oplæg med henblik på udbud af det østlige byggefelt (B) i Lokalplan 70 i starten af 2015.
2. at forvaltningen efterfølgende kommer med et oplæg med henblik på udbud af den vestlige byggefelt (A2) i Lokalplan 70
3. at forvaltningen ikke skal arbejde videre med forslaget fra Dragør Bådeværft

For stemte: 6 (A+C+L+O+V)

Undlod at stemme: 1 (T)

Godkendt.

BESLUTNING: KOMMUNALBESTYRELSEN DEN 18-12-2014

Sagen var løftet af Liste T, men udsendt for sent. Sagen blev taget af dagsordenen.