

REFERAT Kommunalbestyrelsen Lukket d. 30-10-2025

Mødedato Torsdag d. 30. oktober 2025 kl. 21:00

Mødested Mødesalen

Mødedeltagere Ann Harnek (T) (Fravær), Annette Nyvang (T), Flemming Blønd (L), Henrik L. Kjærsvold-Niclasen (V), Helle Barth (V), Jan Madsen (C), Kenneth Gøtterup (C), Lisbeth Dam Larsen (M), Martin Wood Pedersen (C), Mia Tang (C), Nicolaj Bertel Riber (A), Ole H. Hansen (A), Peter Læssøe (T), Theis Guldbech (C), Trine Søe (C)

Indholdsfortegnelse

Beslutning - Café Havslapning - lejevilkår og toiletforhold.....	3
Lukket: Beslutning - Forlængelse af aftale med privat leverandør.....	6
Underskriftsark.....	7

Punkt 1: Beslutning - Café Havslapning - lejevilkår og toiletforhold

24/4750

Resumé:

Der skal tages stilling til fremtidige lejevilkår for Café Havslapning og til spørgsmålet om lejers ønske om toiletforhold.

Indstilling:

Administrationen indstiller,

1. **at** lejer tilbydes en uopsigelighedsperiode på 30 år, i lighed med hvad andre lejere på havnen har,
2. **at** der gives lejer afslag på ønsket om afståelsesret.
3. **at** det besluttes at fastholde den oprindelige beslutning om, at lejer selv skal bygge toilet i garagen og betale for samtlige omkostninger; herunder udgift til brandrådgiver. (løsningsforslag 3 i sagsfremstillingen)
4. **at** såfremt det besluttes, at kommunen skal afholde udgiften, pålægges kommunens udgift lejer som en lejeforhøjelse.

Beslutning: Økonomiudvalget den 23-10-2025

Ad 1

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

Imod stemte:

Undlod at stemme: 1 (T)

Godkendt.

Ad 2

Godkendt.

Ad 3 udgår.

Ad 4 med tilføjelse af, at administrationen vurderer, hvad der er en rimelig betalingshorisont.

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

Imod stemte:

Undlod at stemme: 1 (T)

Godkendt.

T begærede sagen i KB, jf. styrelsesloven § 23.

Theis Guldbech (C) var indkaldt som stedfortræder for Jan Madsen (C).

Beslutning: Kommunalbestyrelsen Lukket den 30-10-2025

Godkendt.

Ann Harnek (T) var ikke til stede.

Sagsfremstilling:

Økonomiudvalget besluttede den 23. maj 2024 (sag nr. 6) at tilbyde Café Havslapning 30 års uopsigelighed på betingelse af at lejen skulle vurderes af en valuar.

Lejer ønskede i stedet at indlede forhandlinger med kommunen jf. sag på økonomiudvalgets dagsorden den 21. november 2024. Under forhandlingerne har lejer tilkendegivet at ville sidestilles med Dragør Røgeri i forhold til uopsigelighed og

afståelsesret. Det kan oplyses, at Dragør Røgeri i dag har 13 år tilbage af deres uopsigelighedsperiode, som blev forlænget med 20 år i 2016.

Administrationen kan oplyse, at nogle erhvervslejere har afståelsesret – f.eks. Dragør Røgeri. I nyere tid har Dragør Kommune ikke givet afståelsesret i nye lejekontrakter, med henblik på at kunne afprøve markedet (lejeniveauet) når de gamle aftaler er blevet opsagt. Ved ret til afståelse kan kommunen som udlejer ikke ændre på lejeniveau eller lejevilkår. Der er tale om, at ny lejer indtræder i kontrakten på gældende lejevilkår.

Det som har fyldt mest i drøftelserne med lejer er toiletforhold.

I sagen på Økonomiudvalgets møde den 21. november 2024 blev det besluttet at give lejer lov til at etablere et nyt toilet til caféen i den bageste del af havnens traktorgarage.

Lejer har indhentet flere tilbud på opgaven, i størrelsesordenen ca. 400.000 – 500.000 Kr.

Lejer har fremsat de 3 nedenstående løsningsforslag.

Løsningsforslag 1 fra lejer:

Kommunen giver lejer handikaptoiletet tilbage og lader lejer udbygge terrassen, så kun caféens gæster kan benytte det. Der ønskes en lejekontrakt på 30 år, der følger Røgeriet.

Administrationens vurdering af løsningsforslag 1:

Administrationen anbefaler **ikke** løsningsforslag 1.

Løsningen som er illustreret i kortbilaget vil give caféen eneret til handikaptoiletet, som er det eneste offentligt tilgængelige toilet på den del af havnen. Hensigtsmæssigheden i at lukke toiletet for offentligheden kan overvejes, i forhold til at der ikke er mange offentlige toiletter på havnen.

Løsningen er vurderet i Plan og Byg og tilbagemeldingen er, at løsningen vil fremstå som en privatisering af det område, toiletet er beliggende i.

Hvis dette løsningsforslag vælges, foreslår Plan og Byg, at der i stedet stilles krav om at, at tilbygningen skal udføres som en forlængelse af eksisterende toiletbygning jf. bilag 2.

Begrundelsen er at planområdet i kommuneplanen er udpeget som kulturmiljø (Dragør gamle by og havn). Af retningslinjerne for kulturmiljøet fremgår, at nye byggerier og anlæg skal tilpasses stedets egenart og den arkitektoniske arkitektur på havnen og tilføre arkitektonisk kvalitet. Ny bebyggelse skal derfor ikke afvige fra øvrigt byggeri på havnen ved at der fastlægges bestemmelser om udformning, materialer og farver.

Løsningen rummes ikke inden for den kommende lokalplan, fordi det er besluttet at lokalplanen alene skal lovgivende eksisterende forhold (og tage højde for et påtænkt nybyggeri et andet sted på havnen).

Løsningen vil kunne skrives ind i den kommende lokalplan, men konsekvensen vil være, at lokalplanprocessen forlænges med mindst en måned, da der skal ske omskrivning og udarbejdes nye kortbilag.

Såfremt denne løsning beslutes, bør den være betinget af at lejer søger og opnår byggetilladelse til en forlængelse og udvidelse af overdækningen og terrassen.

Løsningen indebærer – ud over en forlængelse af overdækningen – også at lejer skal ombygge toiletet og indrette to båse. En yderligere betingelse bør være, at lejer skal benytte autoriserede håndværkere og at kommunen skal kunne godkende de udførte arbejder.

Løsningsforslag 2 fra lejer:

Kommunen betaler og står for opsætning af nye toiletter i havnens skur bag caféens spisebue. Der ønskes en lejekontrakt på 30 år, der følger Røgeriet. Det er ikke mulighed for lejer at betale 1/3 af de samlede udgifter, hvis der samtidigt kommer en huslejestigning (lejers egen oplysning).

Administrationens vurdering af løsningsforslag 2:

Administrationen anbefaler **ikke** løsningsforslag 2.

Kommunen har ikke hjemmel til at betale hverken helt eller delvist for opsætning af nye toiletter til caféen. Dispositionen vil ikke være lovlig, da den vil være økonomisk støtte til en virksomhed.

Det er identisk med tidligere praksis hvor lejere mod egenbetaling har fået lov at foretage om- eller tilbygninger på de lokaler som lejes af kommunen.

Kommunen kan afholde udgiften, men det er en udtrykkelig betingelse, at dispositionen kapitaliseres.

Det betyder at kommunens udgift skal lægges på lejen som en lejeforhøjelse.

Administrationen har ikke i drøftelserne med lejer tilkendegivet, at 1/3 2/3-løsning kan komme på tale.

Løsningsforslag 3 fra lejer:

Lejer står selv for opførelsen af toiletter i havnens skur. Kommunen betaler for og accepterer at toiletbygningen placeres i brand- og konstruktionsklasse 1. samt byggetilladelse. Caféens m² husleje forbliver uændret som nu i 30 år, men stiger en aftalt procent hvert år. (lejers eget forslag).

Administrationens vurdering af løsningsforslag 3:

Administrationen **anbefaler** at løsningsforslag 3 besluttes.

Dette forslag er i tråd med den oprindelige beslutning i sagen; nemlig at lejer betaler for opførelsen af toiletter i den bageste del af garagen. Imidlertid vil kommunen ikke kunne garantere at byggeriet kan indplaceres i brand- og konstruktionsklasse 1, og kommunen har ikke hjemmel til at afholde udgiften til en brandrådgiver, da det alene vedrører én bestemt erhvervsdrivende og dennes nye byggeri.

I Hollænderhallen betaler kommunen for en brandrådgiver. Forskellen fra denne sag er, at kommunen i sit udbudsmateriale af café og køkken har forudsat, at det formål som det vindende tilbud indeholder, skal kunne realiseres. Til sammenligning har Hovedstadens Beredskab (HBR), der bl.a. lejer brandstationen på Kirkevej selv etableret og bekostet et nyt baderum, som blev nødvendigt for HBR på grund af ændrede forhold i arbejdsmiljølovgivningen.

Administrationen vurderer, at der er en forskel til denne sag, hvor de ændrede forhold er opstået som følge af lejers egen beslutning om at omdanne sejlsportsforretningen til en café. Den kontrakt kommunen har indgået med lejer forudsætter, at det er lejers eget ansvar at overholde samtlige myndighedskrav. Udgiften til brandrådgiver skønnes at udgøre ca. 100.000 kr.

Fastholdes beslutningen sker det på hidtil gældende vilkår om, at der skal benyttes autoriserede håndværkere, ansøges om byggetilladelse samt at kommunen skal kunne godkende arbejdet. Såfremt lejer betaler for etableringen af toiletter m.v. kommer der ikke en lejestigning, men lejer skal betale leje for det areal som toiletterne optager.

Som ved løsningsforslag 2 kan kommunen beslutte at afholde udgiften, men igen betinget af at kommunens udgift en til en lægges på lejen som en lejeforhøjelse.

Administrationen og lejer har også drøftet og undersøgt muligheden for at lejer kan opstille en dobbelt toiletvogn i garagen og sørge for tilslutning til kloak og vand. Det viser sig imidlertid, at garagen er for lav, så denne løsning forudsætter at taget tages af garagen. Endvidere er det tvivlsomt om løsningen vil tilgodese lejers behov for, at gæster og ansatte kan gå tørskoede på toilettet fra caféen. Brandkrav kan medføre, at toiletvognen skal placeres med behørig afstand til omgivende bygninger.

I forhold til spørgsmålet om en lejestigning fra nuværende niveau, anbefaler administrationen, at værdien af eventuelle forbedringer tilfalder kommunen vederlagsfrit ved en eventuel opsigelse.

Hvis løsningsforslag 3 besluttes (hvor lejer betaler alt), skal lejer blot betale leje for det areal som toilettet optager.

Love/Regler:

Kommunalfuldmagtsreglerne i henhold til hvilke kommunen ikke uden lovhjemmel må yde direkte eller indirekte støtte til virksomheder eller enkeltpersoner.

Økonomi/Personaleforhold:

Ingen bemærkninger.

Kommunikation/Høring:

Ingen bemærkninger.

Relation til politikker:

Ingen bemærkninger.

Beslutningsproces:

Økonomiudvalget den 23. oktober 2025.

Kommunalbestyrelsen den 30. oktober 2025.

Bilag

tegning - lejers løsningsforslag 1

Tilbygning forslag.pdf

Fraværende Ann Harnek (T)

Punkt 2: Lukket: Beslutning - Forlængelse af aftale med privat leverandør

25/5281
Godkendt.

Ann Harnek (T) var ikke til stede.

Fraværende Ann Harnek (T)

Punkt 3: Underskriftsark

Fraværende Ann Harnek (T)