

REFERAT Kommunalbestyrelsen Lukket d. 26-09-2024

Mødedato Torsdag d. 26. september 2024 kl. 21:00

Mødested Mødesalen

Mødedeltagere Ann Harnek (T), 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 Søb (C)

Indholdsfortegnelse

Beslutning - Salg af arealer til skovrejsning og opsigelse af lejere.....	3
Beslutning - Stillingtagen til tilbud på forpagtning af køkken og cafeteria i Hollænderhallen.....	6
Underskriftsark.....	8

Punkt 1: Beslutning - Salg af arealer til skovrejsning og opsigelse af lejere

24/4151

Resumé:

Den 20. juni 2024 besluttede Kommunalbestyrelsen at udpege tre arealer til rejsning af bynær skov, samt efter sommerferien at tage stilling til, om yderligere et areal (D) skal indgå.

I denne sag skal der tages stilling til, om areal D skal indgå, samt træffes beslutning om salg af ejendommene til Naturstyrelsen og opsigelse af to lejere.

Indstilling:

Administrationen indstiller,

1. **at** arealerne A, B og en del af areal E sælges til Naturstyrelsen for 200.000 Kr. pr. ha. med overtagelse pr. 31. december 2024.
2. **at** det besluttes at indhente en ekstern, juridisk vurdering af de mulige konsekvenser af opsigelse og bortsalg af en del af areal E, før der tages endelig stilling til salg af dette areal.
3. **at** areal D også sælges til Naturstyrelsen til samme pris pr. ha. pr. 31. december 2024 betinget af, at der indgås lejeaftale om en del af arealet til evt. jordhåndtering.
4. **at** administrationen bemyndiges til at opsig de berørte lejere med kontraktligt varsel.

Beslutning: Økonomiudvalget den 19-09-2024

Ad 1

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

Imod stemte: 0

Undlod at stemme: 1 (T)

Anbefales over for KB.

Ad 2

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

Imod stemte: 1 (L)

Undlod at stemme:

Beslutning:

Anbefales over for KB.

Protokoltilføjelse fra L:

Sydamergerlisten ønsker ikke at afhænde det skraverede område på 4bg, idet det vil afskære Kastaniegården til at opretholde driften i hidtidigt omfang.

Ad 3

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

Imod stemte: 0

Undlod at stemme: 1 (T)

Anbefales over for KB.

Ad 4

Anbefales over for KB.

Henrik Kjærsvold-Niclasen (V) var indkaldt som stedfortræder for Nicolaj Bertel Riber (A).

Beslutning: Kommunalbestyrelsen Lukket den 26-09-2024

Ad 1

Godkendt.

Ad 2

For stemte: 14 (A+C+M+T+V)

Imod stemte: 1 (L)

Undlod at stemme:

Godkendt.

Protokoltilføjelse fra L:

Sydamagerlisten ønsker ikke at afhænde det skraverede område på 4bg, idet det vil afskære Kastaniegården til at opretholde driften i hidtidigt omfang.

Ad 3

Godkendt.

Ad 4

Godkendt.

Sagsfremstilling:

Administrationen har afholdt møde med Naturstyrelsen på baggrund af Kommunalbestyrelsens beslutning af 20. juni 2024, hvor det blev besluttet indledningsvist at udpege arealerne A, B og E til skovrejsning. Det blev besluttet at vente med at tage stilling til areal D til efter sommerferien med henblik på en afklaring af, hvor det vil være muligt for Dragør Kommune at finde oplagsplads/jordhåndteringsplads i forbindelse med realiseringen af fjernvarmeprojektet.

I denne sag tages der ikke stilling til om arealet skal/kan benyttes til oplagsplads/jordhåndteringsplads. Dette vil blive belyst særskilt i en sag i oktober 2024.

Naturstyrelsen har skriftligt meddelt tilsagn om, at der kan indgås en aftale om, at der kan benyttes til oplagsplads/jordhåndteringsplads i perioden 2025 – 2030. Administrationen vil gå i dialog med Naturstyrelsen om en eventuel forlængelse, hvis fjernvarmeprojektet bliver forsinket.

Modsat tidligere udmeldinger fra Naturstyrelsen kan de nu godt afvente at tilplante de sidste to ha. på denne grund, når blot der plantes skov på størstedelen af arealet til en start. Med denne mulighed afklaret anbefaler administrationen, at areal D også sælges til Naturstyrelsen pr. 31. december 2024.

Salget af areal A er betinget af at Naturstyrelsen kan købe areal B af den private ejer, da areal A i sig selv er for småt til skovrejsning. Naturstyrelsen forhandler selv med ejer.

Naturstyrelsen betaler 200.000 Kr. pr. ha. og ønsker at overtage arealerne pr. 31. december 2024, hvor puljemidlerne er til rådighed.

Købesummen er betinget af, at Vurderingsstyrelsen godkender beløbet.

Salget kan ske uden offentligt udbud, da der er tale om et salg af fast ejendom til staten.

Tre af arealerne er udlejet erhvervsmæssigt

Areal D er udlejet til Amager Rullegræs og en del af areal E er udlejet til hestehold (skraveret område på kortbilag, bilag 7). Resten af areal E er udlejet til høproduktion/landbrugsmæssig drift.

I forbindelse med salget vil det være nødvendigt at opsiges lejerne. De to aftaler kan opsiges med 6 måneders varsel, og den tredje med 6 måneders varsel til en 1. april. Da opsigelsesperioden vil løbe hen over overtagelsesdatoen, overtager Naturstyrelsen kontrakterne i restløbetiden.

Administrationen har skrevet til de tre potentielt berørte lejere. Den ene lejer har kontaktet administrationen telefonisk, og indsigelserne fremgår af bilag til denne sag. Der har den 5. september 2024 desuden været afholdt møde med lejer, og indholdet af drøftelserne fremgår af mødereferatet der er vedlagt sagen som bilag.

Lejer har endvidere fremsendt bemærkninger til den påtænkte opsigelse. Lejer gør opmærksom på at en opsigelse af den del af arealet hun lejer til hestehold de facto vil indebære en nedlæggelse af hendes erhvervsvirksomhed på ejendommen. Hun driver hestepension og avler varmbloodsheste.

Der er lovmæssige arealkrav til hestehold, og en opsigelse af lejemålet vil indebære, at hun går fra i dag at kunne have 30 heste til alene at kunne have 8 heste på ejendommen.

Administrationen er ikke i tvivl om at lejeaftalen kan opsiges. Administrationen er derimod i tvivl om, hvorvidt konsekvenserne af en opsigelse af lejemålet kan medføre et erstatningskrav mod Dragør Kommune, fordi opsigelsen vil medføre at lejer konkret afskæres fra en økonomisk rimelig udnyttelse af sin egen ejendom.

Administrationen anbefaler derfor, at der indhentes en ekstern, juridisk vurdering af de mulige konsekvenser for kommunen, før der tages endelig beslutning om opsigelse af lejeaftale og bortsalg af den del af areal E der udlejes til hestehold.

Den anden del af areal E udlejes til landbrugsformål, men en opsigelse af den del vurderes ikke at påvirke den lejers erhvervsvirksomhed i samme grad. Arealet der udlejes til landbrugsformål har et areal på ca. 2 ha. og administrationen er i dialog med Naturstyrelsen om hvorvidt arealet – grundet størrelsen – fortsat er relevant i forhold til skovrejsning.

Administrationen anbefaler, at blive bemyndiget til at opsiges de berørte lejemål, såfremt det besluttes at arealerne skal sælges til skovrejsningsformålet.

Love/Regler:

Udbudsbekendtgørelsen ved salg af kommunernes og regionernes faste ejendomme § 2, stk.1. Bestemmelsen slår fast at salg til staten kan ske uden offentligt udbud.

Økonomi/Personaleforhold:

Såfremt alle arealer sælges – og vurderingsstyrelsen godkender købesummen på 200.000 Kr. pr. ha. vil Dragør Kommune få en indtægt på 2.840.000Kr. Hvis areal A ikke kan sælges til Naturstyrelsen fordi den private grundejer ikke vil sælge areal B, vil indtægten være 2.200.000 Kr.

Ved salg alene af en del af areal E vil indtægten være 2.420.000 – eller 1.780.000 hvis areal A ikke kan sælges.

Kommunikation/Høring:

De potentielt berørte lejere er orienteret om, at sagen behandles i Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

Relation til politikker:

Ingen bemærkninger.

Beslutningsproces:

Økonomiudvalget den 19. september 2024.

Kommunalbestyrelsen den 26. september 2024.

Punkt 2: Beslutning - Stillingtagen til tilbud på forpagtning af køkken og cafeteria i Hollænderhallen

24/1029

Resumé:

Forpagtningen af køkken og cafeteria i Hollænderhallen har været i udbud. Kommunen har modtaget ét tilbud. Der skal tages stilling til tilbuddet.

Indstilling:

Administrationen indstiller,

1. **at** det besluttet om køkken og cafeteria skal udlejes til tilbudsgiver,
2. **at** det besluttet om det fortsat skal være en mulighed at få omdannet dansesalen til cafeteria,
3. **at** administrationen bemyndiges til at indlede drøftelser og forhandling med tilbudsgiver med henblik på udfærdigelse af endelig kontrakt. Sagen forelægges til politisk behandling, hvis tilbudsgivers ønsker til kontrakt afviger væsentligt fra udbudsmaterialet.

Beslutning: Økonomiudvalget den 19-09-2024

Ændringsforslag fra A, C, V:

ACV foreslår at der tilføjes ad 4: At forvaltningen snarest inviterer foreningerne der anvender 1. salen til møde mhp. drøftelse af deres muligheder for afvikling af aktiviteter på 2. salen.

Godkendt.

Ad 1

Der udlejes til tilbudsgiver.

Godkendt.

Ad 2

Afventer ad 4.

Godkendt.

Ad 3

Godkendt.

Peter Læssøe (T) begærede sagen i KB, jf. styrelseslovens § 23.

Henrik Kjærsvold-Niclasen (V) var indkaldt som stedfortræder for Nicolaj Bertel Riber (A).

Beslutning: Kommunalbestyrelsen Lukket den 26-09-2024

Beslutning fra ØU:

Godkendt.

Sagsfremstilling:

Kommunalbestyrelsen besluttede den 20. juni 2024 at sende forpagtningen af køkken og cafeteria i Hollænderhallen i udbud. Det blev samtidig besluttet først at tage stilling til en eventuel ombygning af dansesalen, når tilbud var afgivet.

Ved tilbudsfristens udløb har Dragør Kommune modtaget ét tilbud. Tilbudsgiver byder både på køkken, cafeteria og dansesalen.

Tilbudsgiver har brancheerfaring, og agter at drive caféen som en café med et grønt aftryk.

Der vil – foruden det klassiske udvalg – også blive tilbudt sunde, økologiske måltider og sunde snacks. Tilbudsgiver vil holde åbent alle ugens dage, tilpasset sportshallens aktivitetsplan.

Tilbudsgiver tilbyder at betale 620 Kr. pr. m² pr. år. svarende til en samlet leje på 151.280 kr. årligt, hvis det besluttes at omdanne dansesalen. Heraf udgør køkken og cafeteria en årlig lejeindtægt på 77.500 Kr. Dansesalen vil efter evt. ombygning give en årlig lejeindtægt på 73.780 Kr. Dermed vil den samlede leje kunne udgøre 151.280 Kr. årligt. Den tidligere lejer betalte cirka 97.000 kr. i årlig leje inkl. udgifter til løbende drift. I det nye lejemål betales driftsudgifter særskilt udover ovenstående lejeindtægt.

Det er skønnet, at der vil være forbundet en udgift på cirka 1 mio. kr. til omindretning af dansesalen, flytning af nuværende aktiviteter til 2. sal samt til renovering af køkken. Af dette beløb skal der under alle omstændigheder afholdes ca. 280.000 Kr. til produktionskøkkenet.

De arbejder som skal udføres fremgår af bilag til denne sag. Det drejer sig overordnet om etablering af hul i væg, etablering af serveringsskranke, udskiftning af gulve og etablering af klikgulv på 2. sal.

Der er ikke afsat anlægsmidler i budget 2024, og finansieringen vil skulle ske ved en omprioritering af eksisterende projekter på anlægsbudgettet, konkret fra projektet om renovering af omklædningsrum under puljen genopretning af bygninger.

Såfremt det besluttes at udleje til tilbudsgiver, anbefaler administrationen at blive bemyndiget til at indlede drøftelser med tilbudsgiver om de forhold, som ikke er endeligt reguleret i det kontraktudkast, der var en del af udbudsmaterialet. Det er også nødvendigt at kende tilbudsgivers indstilling til og forventning om tidshorisont for opstart af virksomheden; herunder om en eventuel ombygning af dansesalen skal afvente at tilbudsgiver har været i drift i en periode. Hvis tilbudsgivers ønsker til kontraktindhold afviger væsentligt fra de forhold som fremgår af udbudsmaterialet, forelægges sagen på ny til politisk behandling.

Love/Regler:

Ingen bemærkninger.

Økonomi/Personaleforhold:

Køkken og cafeteria vil give en årlig lejeindtægt på 77.500 Kr.

Dansesalen vil efter evt. ombygning give en årlig lejeindtægt på 73.780 Kr.

Potentielt vil Dragør Kommune kunne få en årlig lejeindtægt på 151.280 Kr.

Udgiften til ombygning af dansesalen skønnes at ville koste ca. 1 mio. Kr., heraf skal der anvendes ca. 280.000 Kr. på opretning af produktionskøkkenet.

Midlerne foreslås tilvejebragt via en omprioritering af eksisterende projekter på anlægsbudgettet - Genopretninger af bygninger 2024 - renovering af omklædningsrum.

Kommunikation/Høring:

Ingen bemærkninger.

Relation til politikker:

Ingen bemærkninger.

Beslutningsproces:

Økonomiudvalget den 19. september 2024.

Kommunalbestyrelsen den 26. september 2024.

Punkt 3: Underskriftsark