

REFERAT Kommunalbestyrelsen Lukket d. 18-12-2014

Mødedato Torsdag d. 18. december 2014 kl. 17:00

Mødested Mødesalen

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Lukket: Tilbud på lovpligtig revision.....	5
Lukket: Stillingtagen til udbud af OPP-projekt vedrørende svømmehal - Genbehandling.....	6
Godkendelse af udbudsmateriale, Vierdigetgrunden.....	7

Punkt 1: Meddelelser

Meddelelser

BESLUTNING: KOMMUNALBESTYRELSEN LUKKET DEN 18-12-2014

Ingen meddelelser.

Punkt 2: Lukket: Tilbud på lovpliktig revision

14/3639

Punkt 3: Lukket: Stillingtagen til udbud af OPP-projekt vedrørende svømmehal - Genbehandling

14/2877

Punkt 4: Godkendelse af udbudsmateriale, Værdigetgrunden

14/1934

Godkendelse af udbudsmateriale, Vierdigetgrunden

ANBEFALING:

Administrationen anbefaler:

1. **at** det besluttes at indføre en oplysning om en maksimal bebyggelsesprocent på f.eks. 80 i udbudsmaterialet.
2. **at** udbudsmaterialet herefter godkendes i den foreliggende form, og ejendommen udbydes til salg i offentligt udbud.

SAGSFREMSTILLING:

Kommunalbestyrelsen besluttede den 30. oktober 2014 nogle grundlæggende salgsvilkår for ejendommen Vierdiget 2-4, Dragør. Beslutningsreferat vedlægges denne sag som bilag 2.

Ejendomsmægler og administrationen har på baggrund af Kommunalbestyrelsen beslutning udarbejdet det udbudsmateriale som fremlægges i denne sag som bilag 1.

Kommunalbestyrelsen besluttede den 30. oktober 2014 bl.a. at der ikke skulle fremgå nogen bebyggelsesprocent af udbudsmaterialet.

Ejendomsmægler Jens Chr. Laasholt, EDC har imidlertid, som kommunens eksterne rådgiver såvel mundtligt ved møder - som senest den 17. november 2014 - skriftligt rådet til, at der fastsættes en bebyggelsesprocent i udbudsmaterialet.

Rådgivningen fra ejendomsmægleren er sålydende:

"Som vi talte om på vores møde, er det stadig vores klare anbefaling, at der bliver skrevet en maksimal bebyggelsesprocent ind i udbudsvilkårene, således at budgiverne bedre har mulighed for at beregne deres bud.

Når en budgiver skal beregne sit bud, beregnes budsummen altid ud fra en pris pr. byggeretskvadratmeter. Hvis den maksimale bebyggelsesprocent ikke nævnes, ved budgiver heller ikke hvor mange kvadratmeter byggeri der samlet kan opføres på grundarealet, hvilket kan skabe unødigt forvirring blandt budgiverne. Enkelte budgivere kan foranlediges til at sætte en væsentlig højere (og urimelig) bebyggelsesprocent ind i deres bud end hvad Dragør Kommune vil acceptere, når man samtidig skeler til de krav der ellers er sat ind i udbudsvilkårene.

Kan man ikke blive enige om en konkret maksimal bebyggelsesprocent, bør man som minimum sætte en øvre grænse for bebyggelsesprocenten. Evt. 60, 70 eller 80 eller hvad man politisk kan blive enige om."

På baggrund af rådgivningen anbefaler administrationen, at der indføres en oplysning i udbudsmaterialet om en maksimal bebyggelsesprocent på f.eks. 80.

I forhold til de beslutninger der blev taget af Kommunalbestyrelsen den 30. oktober 2014 er der endvidere foretaget den ændring i udbudsmaterialet, at der ikke indeholdes tildelingskriterier på hhv. 75% for prisen og 25% på den arkitektoniske kvalitet.

Baggrunden for det er, at kommunen vil være bundet af tildelingskriterierne, og med en fast % på tildelingskriterierne vil kommunen have svært ved at antage andre tilbud end højestbydende, stort set uanset kvaliteten af det planlagte byggeri.

På den baggrund har administrationen i samråd med ejendomsmægler vurderet, at et udbudsmateriale uden fast % på tildelingskriterierne i højere grad tilgodeser de ønsker som er resultatet af kommunalbestyrelsens behandling af sagen den 30. oktober 2014; herunder om – foruden prisen – at kunne lægge vægt på:

- at byggeriet har høj arkitektonisk kvalitet, og

- at bebyggelsen skal tilpasses kystlandskabet og den eksisterende bebyggelse ved at bygningshøjden ikke væsentligt overstiger højden på bebyggelserne i nærområdet og at bebyggelsens profil respekterer den nuværende byrand, samt
- at der primært sikres gode udsigtsforhold for såvel den planlagte bebyggelse som den omgivende eksisterende boligbebyggelse.

Det gælder under alle omstændigheder, at udbudsreglerne for salg af kommunale faste ejendomme er, at der skal varetages en saglig kommunal interesse før det er lovligt at antage andre end højstbydende.

I sagsfremstillingen fra sagens behandling i Kommunalbestyrelsen den 30. oktober 2014 er endvidere oplyst, at administrationen sammen med ejendomsmægler vil udarbejde en servitut om betaling af gevinstandel ved videresalg.

Denne servitut er – på baggrund af råd fra ejendomsmægler – ikke udarbejdet, da den vurderes at kunne påvirke prisen negativt.

Den servitut som indgår i udbudsmaterialet er en servitut om byggepligt.

Servitutten pålægger køber at indgive ansøgning om byggetilladelse til 1/3 af bebyggelsens samlede etageareal senest 6 måneder efter overtagelsesdagen.

Servitutten indebærer også at byggeriet af 1/3 af bebyggelsens samlede etageareal skal være påbegyndt senest 12 måneder fra overtagelsesdagen og byggeriet skal derefter fremmes uden unødigt ophold.

Såfremt disse betingelser vedr. 1/3 af bebyggelsens samlede etageareal opfyldes af køber, stiller Dragør Kommune ikke yderligere krav.

I udbudsmaterialet er endvidere indeholdt opfordring til, at tilbudsgiver undersøger ejendommen før afgivelse af tilbud, ligesom den tilbudsgiver der i sidste ende antages, har en frist til at undersøge nærmere om jordbundsforhold, miljø/jordforurening samt foretage en bygningsgennemgang for skadelige/sundhedsfarlige byggematerialer (som stiller større krav til håndtering/bortskaffelse– og dermed øger omkostningerne ved nedrivning).

Da Dragør Kommune ikke har kendskab til disse forhold, som er omfattet af tilbudsgiver undersøgelsespligt, er det indføjet i udbudsmaterialet at tilbudsgiver skal tåle, selv at bekoste op til kr. 500.000 excl. moms i ekstraomkostninger i hver af disse 3 situationer.

Hvis ekstraomkostningerne overstiger kr. 500.000, kan der indledes forhandling med kommunen om hel eller delvis skadesløsholdelse af tilbudsgiver for det beløb som overstiger kr. 500.000.

Opnås der ikke enighed, kan tilbudsgiver fragå handlen.

Administrationen anbefaler, at udbudsmaterialet tilføjes en maksimal bebyggelsesprocent og herefter godkendes til offentliggørelse.

Den tidsplan som er indarbejdet i udbudsmaterialet indeholder følgende frister:

Den 20. februar 2015 klokken 12.00: Sidste frist for afgivelse af tilbud.

Den 27. marts 2015: Kommunen kan give betinget accept af købstilbud.

Den 1. april 2015: Køber skal stille anfordringsgaranti.

Den 1. – 15. april 2015: den valgte tilbudsgiver kan foretage undersøgelse af ejendommen/jordbundsforholdene. I perioden april til oktober 2015 udarbejdes lokalplan.

Den 26. november 2015: Forventet endelig godkendelse af lokalplan.

Den 27. november 2015: Kommunen kan give endelig accept af købstilbud.

Den 1. december 2015: Ejendommen overtages af køber og der sker kontant deponering af købesummen.

Tidsplanen indebærer, at der på nuværende tidspunkt overordnet er forudsat at skulle ske følgende politiske behandlinger af sagen:

Udvælgelse af tilbudsgiver/projekt blandt de indkomne tilbud:

Exo. By-, Erhvervs- og Planudvalget den 17. marts 2015, Økonomiudvalget den 19. marts 2015 og Kommunalbestyrelsen den 26. marts 2015.

Godkendelse af planforslag:

By-, Erhvervs- og planudvalget den 2. juni 2014, Økonomiudvalget den 9. juni 2015 og kommunalbestyrelsen den 18. juni 2015.

Endelig godkendelse af lokalplan og kommuneplantillæg:

By-, Erhvervs- og Planudvalget den 3. november 2015, Økonomiudvalget den 19. november 2015 og Kommunalbestyrelsen den 26. november 2015.

Den skitserede tidsplan tilstræbes naturligvis overholdt, men er vejledende i den forstand, at såfremt der i lokalplanprocessen indgives klage til Natur- og Miljøklagenævnet og nævnet tager en evt. påstand om opsættende virkning til følge, så vil en endelig godkendelse af lokalplanen skulle afvente nævntes afgørelse, og dermed vil den sidste del af tidsplanen kunne forrykkes til et senere tidspunkt end planlagt.

BESLUTNINGSPROCES:

Økonomiudvalget den 11. december 2014

Kommunalbestyrelsen den 18. december 2014.

BESLUTNING: ØKONOMIUDVALGET DEN 11-12-2014

Forslag fra T

T foreslår at der gennemføres en arkitektkonkurrence.

For stemte:	1 (T)
Imod stemte:	5 (A+C+O+V)
Undlod at stemme:	1 (L)

Faldet.

Ad 1:

For stemte:	5 (A+C+O+V)
Imod stemte:	2 (L+T)

Anbefales over for KB.

Ad 2 Ændringsforslag fra ACOV

ACOV foreslår, at punkt 2 godkendes, med følgende ændring i punkt 1.5, bullit 2 i udkast til udbudsbetingelser: "at bebyggelsen skal tilpasses kystlandskabet og den eksisterende bebyggelse ved at **den maksimale bygningshøjde svarer til højden** på bebyggelserne i nærområdet og at bebyggelsens profil respekterer den nuværende byrand".

Hermed præciseres bygningshøjden overfor tilbudsgiverne.

For stemte:	6 (A+C+L+O+V)
Imod stemte:	1 (T)

Anbefales over for KB.

BESLUTNING: KOMMUNALBESTYRELSEN LUKKET DEN 18-12-2014

Forslag fra T:

At der gennemføres en arkitektkonkurrence således, at der opnås størst mulig sikkerhed for at offentligheden kan byde ind med det bedst mulige projekt til kommunens smukkeste grund.

For stemte:	3 (T)
Imod stemte:	11 (A+C+O+V+Asger Larsen (løsgænger))
Undlod at stemme:	1 (L)

Faldet.

Protokol fra C:

C-gruppen finder Liste T's forslag om en arkitektkonkurrence, såvel økonomisk som tidsmæssig uansvarligt. A, O og V tilsluttede sig.

Ændringsforslag fra L:

Det besluttes at indføre en oplysning i udbudsmaterialet om en maksimal bebyggelsesprocent på 60%

For stemte:	1 (L)
Imod stemte:	11 (A+C+O+V+Asger Larsen (løsgænger))
Undlod at stemme:	3 (T)

Faldet.

Ændringsforslag fra L:

Det besluttes at indføre en oplysning i udbudsmaterialet om, at min. 25% af de opførte boliger på grunden skal være almennyttige.

For stemte:	4 (L+T)
Imod stemte:	8 (C+O+V+Asger Larsen (løsgænger))
Undlod at stemme:	3 (A)

Faldet.

Ændringsforslag fra L og T:

Det besluttes, at indføre en oplysning i udbudsmaterialet om, at byggeriet på grunden er underlagt sociale klausuler.

For stemte:	4 (L+T)
Imod stemte:	8 (C+O+V+Asger Larsen (løsgænger))
Undlod at stemme:	3 (A)

Faldet.

Ændringsforslag fra T:

T foreslår at bebyggelsens formål kan være bolig-, pleje- og ældreområde.

For stemte:	4 (L+T)
-------------	---------

Imod stemte: 11 (A+C+O+V+Asger Larsen (løsgænger))

Undlod at stemme:

Faldet

Ændringsforslag fra T:

T foreslår at bebyggelsesprocenten ikke overstiger 50.

For stemte: 4 (L+T)

Imod stemte: 11 (A+C+O+V+Asger Larsen (løsgænger))

Undlod at stemme:

Faldet

Ændringsforslag fra T:

T foreslår at det præciseres, at kommunen er indstillet på, at op til maksimalt 25 % kan udgøre offentligt støttet byggeri

For stemte: 4 (L+T)

Imod stemte: 8 (C+O+V+Asger Larsen (løsgænger))

Undlod at stemme: 3 (A)

Faldet

Ændringsforslag fra T:

T foreslår at bygningshøjden ikke overstiger højden på etagebebyggelsen i nærområdet.

For stemte: 4 (L+T)

Imod stemte: 11 (A+C+O+V+Asger Larsen (løsgænger))

Undlod at stemme:

Faldet

Ændringsforslag fra T:

T foreslår at bebyggelsesplan og disponering af friarealer tager hensyn til naboskabet til strandengene

For stemte: 4 (L+T)

Imod stemte: 11 (A+C+O+V+Asger Larsen (løsgænger))

Undlod at stemme:

Faldet

Ændringsforslag fra T:

T foreslår at bebyggelsens profil tilpasser sig den nuværende byrand.

For stemte: 4 (L+T)

Imod stemte: 11 (A+C+O+V+Asger Larsen (løsgænger))

Undlod at stemme:

Faldet

Ændringsforslag fra T:

T foreslår at der nærmere redegøres for bebyggelsens indpasning i forhold til kystlandskabet og den eksisterende bebyggelse langs byranden

For stemte: 4 (L+T)

Imod stemte: 11 (A+C+O+V+Asger Larsen (løsgænger))

Undlod at stemme:

Faldet

Ændringsforslag fra T:

T foreslår at der redegøres for bebyggelsens bæredygtighed, bl.a. i form af forventet energiforbrug

For stemte: 4 (L+T)

Imod stemte: 11 (A+C+O+V+Asger Larsen (løsgænger))

Undlod at stemme:

Faldet

Ændringsforslag fra T:

T foreslår at der redegøres for håndtering af regnvand på egen grund.

For stemte: 4 (L+T)

Imod stemte: 11 (A+C+O+V+Asger Larsen (løsgænger))

Undlod at stemme:

Faldet

Ændringsforslag fra T:

T foreslår at der redegøres for, hvorledes byggeriet tager hensyn til forventet højere vandstand i Øresund i byggeriets levetid.

For stemte: 4 (L+T)

Imod stemte: 11 (A+C+O+V+Asger Larsen (løsgænger))

Undlod at stemme:

Faldet

Protokol fra A:

A stemmer imod Liste Ts forslag, da der allerede er taget stilling til temaerne i udbudsmaterialet.

C+O+V tilsluttede sig.

Protokol fra C:

C gruppen ønsker ikke at sætte for store begrænsninger til bebyggelsesprocenten for at sikre at kvaliteten på bebyggelsen bliver så god som muligt.

Anbefaling fra ØU:

Ad 1:

For stemte: 11 (A+C+O+V+Asger Larsen (løsgænger))

Imod stemte: 4 (L+T)

Godkendt.

Ad 2:

For stemte: 11 (A+C+L+O+V+Asger Larsen (løsgænger))

Imod stemte: 4 (L+T)

Godkendt.

Protokol fra T:

Liste T beklager, at flertallet har besluttet en maksimal bebyggelsesprocent på 80%, at der ikke er mulighed for almene boliger og at man ikke kræver tydelig indarbejdelse af sociale klausuler.

L tilsluttede sig.