

# Punkt 5: Beslutning - Salg af Krudthus 2 - de overordnede vilkår for udbudsmaterialet

23/1708

## Resumé:

Der skal tages stilling til de overordnede rammer for indholdet af udbudsmaterialet for salg af Krudthus 2.

## Indstilling:

Administrationen anbefaler,

1. **at** udbudsmaterialet udarbejdes på baggrund af følgende hovedvilkår:
  - a) Ejendommen sælges til højestbydende som én samlet matrikel med mulighed for efterfølgende udstykning og opførelse af boliger.
  - b) Dragør Kommune tilkendegiver at være sindet at medvirke til en evt. fornøden ændring af plangrundlaget.
  - c) Dragør Kommune tilkendegiver at være sindet til at medvirke til en ændring af vej- og tilkørselsforholdene.
  - d) oplysningerne om eksisterende plangrundlag samt fredningen af Krudthus 2 indarbejdes i udbudsmaterialet.
2. **at** administrationen bemyndiges til at indgå aftale med mægler og at udarbejde udbudsmaterialet i samarbejde med mægler.
3. **at** udbudsmaterialet forelægges til politisk godkendelse forinden offentliggørelse.

## Sagsfremstilling:

### Historik:

Den 27. april 2023 besluttede kommunalbestyrelsen, at muligheden for boligbyggeri på krudthusgrunden skulle afsøges, før der udarbejdes udbudsmateriale med henblik på salg.

### Resultat af volumenstudiet og administrationens anbefalinger:

Administrationen har ultimo 2023 modtaget et volumenstudie fra Sweco som viser, at der er mulighed for opførelse af op til tre mindre boliger. Administrationen anbefaler ikke flere boliger end de tre viste af hensyn til at sikre et tilstrækkeligt antal parkeringspladser.

Der er tale om rækkehusbebyggelse af tre boliger á 100m<sup>2</sup>.

Etableringen af boliger vil evt. kunne begrænse anvendelsen af Krudthus 2 både i forhold til støj og parkeringspladser.

I volumenstudiet anbefaler Sweco at der etableres 10 parkeringspladser til Krudthus 2; heraf én handicapparkeringsplads.

I forhold til boligerne anbefaler Sweco at der etableres i alt 3 parkeringspladser, svarende til 1,25 parkeringsplads pr. bolig.

Der vil potentielt kunne forekomme anvendelser af Krudthus 2, hvor det anbefalede antal parkeringspladser ikke er tilstrækkeligt, og der skal i så fald findes yderligere 3-5 parkeringspladser.

Det er administrationens anbefaling at grunden sælges til højestbydende som én samlet matrikel som vindende tilbudsgiver efterfølgende kan udstykke og bebygge.

Tilbudsgiverne får mulighed for, for egen regning at undersøge jordbundsforholdene i forhold til evt. pilotering m.v.

Gældende lokalplan udlægger ejendommen til offentlige formål. En anden anvendelse af krudthuset og det ubebyggede areal, end den, der er fastsat i lokalplanen, vil kræve en forudgående lokalplanlægning samt tillæg til Kommuneplan 2022. Køber skal tilvejebringe en ny lokalplan.

Administrationen anbefaler at kommunen i udbudsmaterialet tilkendegiver at være sindet at medvirke til en evt. fornøden ændring af plangrundlaget.

I udbudsmaterialet vil der være mulighed for at stille overordnede krav til evt. nyt byggeri; herunder for eksempel at det skal spejle sig i det bagvedliggende byggeri (Engløggen m.v.).

### **Vej- og tilkørselsforhold:**

Sweco anbefaler at kommunen - for at sikre et tilstrækkeligt antal P-pladser og ordentlige tilkørselsforhold - nedlægger en del af det offentlige vejareal på Bachersmindevej. Arealet er formelt en del af den offentlige vej, men er reelt et græsareal.

Det foreslås desuden at etablere indkørsel til krudthusgrunden via Bachersmindevej.

Vejmyndigheden vurderer begge anbefalinger som realiserbare og sikre.

Administrationen anbefaler på den baggrund at kommunen i udbudsmaterialet tilkendegiver, at være sindet at medvirke til en ændring af vej- og tilkørselsforholdene.

### **Eksisterende plangrundlag og fredningen af Krudthus 2:**

Som oplyst ovenfor udlægger lokalplan 59 ejendommen til offentlige formål. Plannotat fra april 2023 vedlægges denne sag som bilag, og skal indgå som en del af udbudsmaterialet.

Krudthus 2 er fredet, og det indebærer at det forventeligt vil være vanskeligt for ny ejer at få Slots- og Kulturstyrelsens tilladelse til at foretage væsentlige, fysiske ændringer på ejendommen; herunder i forhold til bygningens ydre fremtræden.

Fredningen knytter sig ikke som udgangspunkt til hvad bygningen benyttes til, men må forventes at få indflydelse på eventuelle ændringer af den indvendige indretning.

Der er udarbejdet et notat om de fremtidige, mulige anvendelsesmuligheder for Krudthus 2. Notatet er vedlagt denne sag og skal indgå som en del af udbudsmaterialet.

Administrationen anbefaler at Dragør Kommune ikke stiller krav til den fremtidige anvendelse af krudthuset i udbudsmaterialet.

Anbefalingen er begrundet i, at Slots- og Kulturstyrelsen under alle omstændigheder skal vurdere sagen, og at eventuelle ønsker fra Dragør Kommunes side vil kunne tolkes som en vis sikkerhed for at projektet kan gennemføres.

I udbudsmaterialet skal indarbejdes et udtrykkeligt forbehold for Slots- og Kulturstyrelsens godkendelse af evt. fremtidig ændret anvendelse. Det vil være op til tilbudsgiver selv at afsøge mulighederne for ændret anvendelse med styrelsen.

I forbindelse med udarbejdelsen af udbudsmaterialet vil administrationen undersøge, hvad der kan udbydes inden for rammerne af gældende detailhandelsanalyse.

### **Den videre proces:**

Når de overordnede rammer for indholdet af udbudsmaterialet er besluttet, foreslås det at administrationen bemyndiges til at indgå aftale med mægler, og at udarbejde udbudsmaterialet sammen med mægler.

Udbudsmaterialet vil blive forelagt til politisk godkendelse før offentliggørelse.

En forventet tidshorisont for udarbejdelse af udbudsmateriale og forelæggelse til politisk behandling kan estimeres til 2-3 måneder fra rammerne for udbud er besluttet.

Da der ikke er indgået aftale med mægler endnu, tages der i estimatet udtrykkeligt forbehold

for mæglerens stillingtagen til tidshorisonten.

### **Love/Regler:**

Udbudsbekendtgørelse om kommuners og regioners salg af fast ejendom.

Salg skal ske gennem offentligt udbud, og som hovedregel til højestbydende.

Kommunen kan dog sælge til en anden end højestbydende, såfremt kommunen derigennem varetager en saglig, kommunal interesse i overensstemmelse med anden lovgivning; herunder statsstøttere reglerne.

### **Økonomi/Personaleforhold:**

Udgiften til det gennemførte volumenstudie afholdes af indtægterne fra salget af ejendommen, jf. kommunalbestyrelsens beslutning den 27. april 2023.

### **Kommunikation/Høring:**

Ingen bemærkninger.

### **Relation til politikker:**

Ingen bemærkninger.

### **Beslutningsproces:**

Økonomiudvalget den 22. februar 2024.

### **Bilag**

Volumenstudie

Anvendelsesmuligheder

Plannotat - april 2023