

Kongelundslejren - Dragør Kommunes anvendelsesmuligheder ved evt. køb

Til økonomiudvalget den 22. august 2019

ANVENDELSE

Anvendelse til rekreative formål

Området er med sin beliggenhed i umiddelbar nærhed af skov og kyst samt i støjzone fra lufthavnen, anvendeligt til rekreative formål. Området spiller i den forstand fint sammen med Kongelundshallen og fortet, som også ejes af kommunen. Området indgår i Naturpark Amager og der er kort vej til surf- og strandområdet ved Sydvestpynten.

Området er udlagt til indre grøn kile og kystkile i den nationale planlægning, senest bekræftet i udkast til Planstrategi fra januar 2019. Hovedformålet med de indre grønne kiler er at tilgodese regionale friluftsmål og at sikre offentlig adgang og ophold.

Det er ikke muligt at etablere nye anlæg til beboelse, erhverv og andre bymæssige formål. Området befinder sig på grænsen til strandbeskyttelseslinjen på 300 meter fra kysten, hvor der gælder særligt restriktive regler også for anvendelse af eksisterende bygninger.

Påtænkte aktiviteter bør derfor først og fremmest tage udgangspunkt i rekreative formål og understøttelsen heraf. Det kan være klubfaciliteter, grejbank, arealer til udøvelse af forskellige former for friluftsliv, som et supplement til fortet. Fortet er begrænset ved sin fysiske afgrænsning og strenge fredninger, og der er derfor aktiviteter som eks. mountainbike, forskellige typer løb eller andet, som med fordel kan ske på et større areal som Kongelundslejren.

I det fælles projekt om Outdoorcenter på kongelundsfortet er der arbejdet med muligheder for videreudvikling ved hjælp af de omkringliggende skovarealer. En del af disse aktiviteter kan med fordel placeres på eller tage udgangspunkt i Kongelundslejren.

Outdoor Kongelunden

Outdoor Kongelunden er et 3-årigt projekt, etableret i samarbejde mellem Dragør Kommune og DGI Hovedstaden. Projektet har til en 3-årig opstartsfasen modtaget 5 mio. kr. i støtte fra Nordeafonden. Der er fra fondens side indikeret, at hvis opstartsprojektet er vellykket, kan der i en efterfølgende fase søges om op til 150 mio. kr.

Projektet har rundet det første år, med ca. 18.000 gæster, hvilket er tæt på succeskriteriet for hele perioden. Der er etableret åbne hold for diverse aktiviteter fra bålmad og naturegaming til udendørs styrketræning, som efterfølgende oprettes som selvstændige foreninger som kræver medlemskab. På facebookside Outdoor Kongelunden kan ses aktiviteterne i forårssæsonen 2019.

Det er vurderingen at det vil være muligt at drøfte med Nordeafonden om og hvordan en evt donation kan bruges til understøttelse af aktiviteter også på lejrområdet, bl.a. med de

indendørs faciliteter som projektet savner i dag det er bl.a. klubfaciliteter til socialt samvær efter aktivitet, omklædning, opbevaring af grej o.l.

Dragør Kommune og DGI er i drøftelser om hvordan der kan etableres en fælles forening, som muliggør indtægter og geninvestering i områder og grej.

Mulige potentialer på længere sigt

Kulturlederne i Dragør Kommune har besøgt Isaberg i Sverige, hvor bl.a. kommunen har været drivkraft i at udvikle outdoorområdet året rundt, fra skipister til sommeraktiviteter.

Hele friluftsliver og de rekreative brancher er i vækst og det vil muligvis være muligt på længere sigt at skabe en økonomi i området, som kan bidrage til vedligehold og drift.

En delvis bidragende eller selv bærende økonomi forudsætter at der etableres en forening, fond e.l. som inden for politisk fastsatte rammer, men uafhængigt at det kommunale system kan udleje, indgå kontrakter, geninvestere overskud mv.

Danske kommuner må dog ikke drive erhverv eller tjene penge, og der vil således ikke være tale om bidrag til den direkte kommunale økonomi.

Anvendelse til erhverv

Området er ikke udlagt til erhvervsområde og vil ikke kunne blive det. Det er således ikke muligt at etablere en generel erhvervspark eller udleje af faciliteter generelt til start-up-virksomheder, som må henvises til eks. A.P. Møllers Allé.

Uden for strandbeskyttelseslinjen er der mulighed for at anvende overflødiggjorte bygninger til mindre butikker, liberalt erhverv o.l., dog efter nærmere tilladelse da området befinder sig i støjzone. Det er administrationens anbefaling at der bør ske en konkret vurdering ift formål og tilladelser, hvis man ønsker at placere mindre erhvervsaktiviteter i området, og at disse bør understøtte et rekreativt formål.

Anvendelse til midlertidige flygtningeboliger

En anvendelse af området til midlertidige flygtningeboliger i de bestående pavilloner, vil potentielt medføre en besparelse på ca. 2 mio. kr. pr år, ved en samtidig fraflytning og opsigelse af de lejede pavilloner på Rødtjørnen og ved Halvejen.

Det er dog administrationens vurdering at kommunen ikke har mulighed for selv at give dispensation til at placere flygtninge i midlertidige boliger, hverken i de bestående pavilloner eller i bedre lydisolerede boliger. Planlovens § 5 u, om midlertidige opholdssteder til flygtninge, giver mulighed for at meddele tilladelse til etablering af midlertidige opholdssteder til nyankomne flygtninge, uanset om dette måtte kræve landzonetilladelse, og erhvervsministeren kan i særlige tilfælde når tilgangen af flygtninge har et omfang, der ikke kan håndteres inden for de rammer, som kommunen har i § 5 u stk. 1-3 give tilladelse til fravigelse af Fingerplanen og dens støjcirculære. Men det ville kræve en ny flygtningekrise og at vi først har udtømt rammen i PL § 5 u stk.

1-3. Det første er ikke tilfældet. Det andet skulle undersøges før henvendelse til Erhvervsministeren.

Formålet med hjemmelen til at fravige de almindelige tilvejebringelses- og procedurekrav for lokalplanlægning m.v. er alene at afhjælpe kommunernes akutte behov for midlertidig indkvartering. Det er svært at argumentere for at Dragør Kommune pt. er i en akut situation.

Hvis der opstår en ny flygtningekrise (dvs. at antallet af nyankomne flygtninge er markant større end i 2018 og hidtil i 2019) og hvis kommunen på det tidspunkt ikke kan anvise andre steder at placere midlertidige boliger, vil man således kunne ansøge erhvervsministeriet (som ansvarlig for Planloven) om dispensation til at placere de nye flygtninge, som vil ankomme på det tidspunkt, på området. Denne dispensation kan ikke forventes at omfatte tidligere ankomne flygtninge.

Hvis der søges og opnås en dispensation fra staten, kan provenuet blive mindre i de første år, hvis der stilles krav om lydisolering af de bestående pavilloner på området.

Da området ikke kan godkendes til beboelse pga støjzonen, er det ikke muligt at indrette permanente flygtningeboliger.

BYGNINGERNES STAND, DRIFT OG VEDLIGEHOLD

Besigtigelse

Plan og Teknik har foretaget en besigtigelse af området, bygninger og fået fremvist tekniske installationer. Der kan ikke laves yderligere undersøgelser uden indgribende foranstaltninger.

Ibrugtagning og drift

Der er lavet overslag på udgifter til opstart, vedligehold og drift af de enkelte bygninger, se vedhæftede regneark. Drift og vedligehold afhænger af hvordan stedet vil blive anvendt og bør derfor præciseres i et senere forløb.

Der bør afsættes samlet ca. 1 mio. kr. til ibrugtagning i år 1 og 2, og minimum 0,4 mio. kr. pr. år til vedligehold og drift i de første år, stigende til 0,7 mio. kr. ved fuld udnyttelse. Disse beløb omfatter ikke rengøring samt evt opsynsmand, ligesom der ikke er medregnet møblering, som afhænger af formål og aktiviteter.

Det er forudsat at de bygninger som er ramt af skimmelsvamp ikke ibrugtages og holdes aflåst (bygninger markeret med grønt på situationsplanen). De øvrige bygninger består af hovedbygningen (nr. 35 og 36), pavilloner (nr. 42 til 48) og garager (nr. 37 og 41).

Pavillonerne forudsættes ibrugtaget efter behov, dvs. en eller to ad gangen. Hovedbygningen forudsættes ibrugtaget.

Hovedbygningen

Hovedbygningen kan ibrugtages for ca. 600-750.000 kr. Dette omfatter hovedrengøring, låse på alle døre, elarbejde, færdiggørelse af 1. sal inkl. flugtvejstrappe så rummet kan anvendes til større møder, samt eventuel udskiftning af gulv. Der er ikke indregnet møblering af bygningen.

Den årlige driftsudgift forventes at udgøre ca. 100.000 kr. for el, vand, varme og vedligehold.

Pavillonerne

Pavillonerne kan ibrugtages for 35-50.000 kr. pr. stk. inkl. låse, hovedrengøring og eventuelt hårde hvidevarer, hvis køkkener ønskes anvendt.

For de store pavilloner (nr. 42 og 43) forventes den årlige driftsudgift at udgøre i alt ca. 120.000 kr. for el, vand, varme og vedligehold.

For hver af de mindre pavilloner (nr. 44-48) forventes den årlige driftsudgift at udgøre ca. 60.000 kr. for el, vand, varme og vedligehold.

Selv om ambitionen er at området på sigt kan bidrage med indtjening til at dække udgifter til vedligehold og drift af bygningerne, vil det dog forudsætte kommunale bidrag i en årrække efter et evt. køb.