

DRAGØR KOMMUNE

Kommissorie #6 for strukturelle forslag til budget 2021

Salg af hele eller dele af Engvejsarealet



Skabelonen til kommissorier for strukturelle forslag er udarbejdet ud fra principper og opbygning fra Dragør Kommunes projekthåndbog. Hvis kommissoriet vedtages af Kommunalbestyrelsen den 30.april 2020, vil det derefter være i projekthåndbogens skabelon, at analysen udarbejdes. Analysens businesscase vil være i form af R-skemaerne.

Tidsplan

- Kommissorierne behandles politisk den 28.april på et ekstraordinært ØU-møde og den 30.april i Kommunalbestyrelsen, hvor der træffes politisk beslutning om hvilke kommissorier der skal udarbejdes analyser for.
- Det foreløbige resultat af arbejdet med de af analyserne, hvor borgerinddragelse kan være relevant, fremlægges til digital drøftelse qua strukturprojektet.
- Status på analyserne drøftes på hvert chefgruppemøde fra den 30.april til 11.august.
- Deadline for første version af analyserne er på chefgruppemødet den 25.juni, hvor direktion og chefgruppe drøfter dem samlet, hvorefter de tilrettes.
- Den endelige version har deadline til den 11.august.
- Den 14.august er analyserne klar til at indgå som del af budgetmappen for budgetforhandlingerne 2021-2024, og sendes derved i høring.

Indledning til Kommunalbestyrelsen

Kommissorierne for strukturelle forslag til budgetproces 2021-2024 er udarbejdet som mulige emner, hvor der vurderes at være et potentiale for besparelser, effektivisering og optimering. Kommissorierne godkendes derfor som idéer, hvor det konkrete provenu, herunder forbehold, lovmæssige begrænsninger etc., efterfølgende skal undersøges og analyseres.

Kommissoriebeskrivelse

Titel: Salg af hele eller dele af Engvejsarealet	
Formål	<p>I foråret 2020 blev der til budgetforhandlingerne udarbejdet R-forslag for budgetåret 2020 samt budget 2021-2024. R-forslagene er karakteriseret ved umiddelbart at kunne realiseres uden yderligere undersøgelser.</p> <p>De strukturelle analyser er projekter, som er mere komplekse end R-forslagene, og som dels kræver yderligere analyser, dels længere processer at gennemføre.</p> <p>Formålet med de strukturelle analyser er: 1) At levere forslag til at skabe et budget i balance for budget 2021-2024. 2) At undersøge om vi kan gøre tingene smartere mhp. at styrke den faglige kvalitet i organisationen. Analyserne vil derfor også indeholde idéer fra Strukturprojektet fra 1.halvår 2020.</p> <p>Specifikt for dette projekt</p> <p>Formålet med dette projekt er at undersøge mulighederne for at sælge og udvikle arealet ved Engvej til boligområde.</p>
Målgruppe	Målgruppen for projektet er borgere i Dragør Kommune, boligsøgende fra Dragør og andre kommuner, ejendomsudviklere, boligselskaber m.fl.

Organisering	
Ejerskab	Kommunalbestyrelsen, Økonomiudvalg, fagudvalg. Administrativt forankring: Borgmestersekretariatet og Plan og Teknik.
Involverede parter	Kommunalbestyrelsen, administrationen, Dragør Tennis, borgere samt ekstern bistand i form af f.eks. valuar, ejendomsmægler/finansiel rådgiver samt evt. bistand til Plan og Teknik.

Beskrivelse af projektet	
Kort beskrivelse af projektet	<p>Indledende bemærkninger og forudsætninger:</p> <p>Engvejsarealet er omfattet af lokalplan 77A, hvis formål er at fastholde områdets anvendelse til et integreret sports-, fritids- og institutionsområde, og at hindre at der kan opføres en tennishal i området. Udviklingen af området kræver en ny lokalplan og som minimum et kommuneplantillæg efter en forudgående for-offentlighedsproces (indkaldelse af idéer og forslag til planarbejdet). Området er ikke omfattet af hverken støjcirkulærets eller fingerplanens byggerestriktioner.</p> <p>For Engvejsarealet gør det sig derudover gældende, at Dragør Tennis har en brugsretsaftale som udløber 1. juli 2028. Tennisklubben har etableret klubhus og tennisbaner på arealet. Projektet forudsætter derfor analyser, som kan kvalificere evt. senere beslutninger om salg af hele eller dele af arealet, da en evt. senere beslutning om salg af hele arealet før 1. juli 2028 får konsekvenser for Dragør Tennis og muligt også for Dragør Kommune.</p> <p>Projektets del-elementer:</p> <p>Projektet forventes overordnet at indeholde følgende elementer:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Politisk beslutning om iværksættelse af analyser vedr.:<ol style="list-style-type: none">a) Indtjeningspotentiale ved salg af hele eller dele af arealet.

	<p>b) Konsekvensanalyse (økonomi, jura, planforhold, tidsplan m.m.) ved salg af hele eller dele af arealet.</p> <p>c) Skitsering af muligheder for gennemførelsen af den evt. videre proces mht. projektindkaldelse, høringer og evt. forhandlinger samt videre planproces.</p> <p>2. Politisk behandling af materiale produceret under punkt 1, mhbp. beslutning om der skal ske salg af hele eller dele af Engvejsarealet og med hvilket boligpolitisk sigte.</p> <p>3. Såfremt der tages beslutning om et salg, vil den videre proces umiddelbart indeholde følgende videre skridt:</p> <p>a) Planlægning (ca. 3½-4 uger).</p> <p>b) Indkaldelse af idéer og forslag (ca. 6-7 mdr.).</p> <p>c) Udbud til konkrete byggeprojekter (ca. 9-11 mdr.).</p> <p>d) Lokalplanlægning til et udvalgt byggeprojekt, herunder miljøvurdering (ca. 9-10 mdr.).</p> <p>e) Endelig handel med frigivelse af købesummen (ca. ½-1 uge).</p> <p>Udgifter og ressourcer: Gennemførelsen af analyser under punkt 1 vil forudsætte udgifter til ekstern bistand i form af valuar/mægler og evt. også til analyser af planforhold/planproces. De forventede udgifter kan ikke oplyses præcist p.t., da der skal ske tilbudsindhentning på de konkrete opgaver, men administrationen skønner at udgiften næppe vil overstige 100.000 kr. i 2020. Såfremt det besluttet at arbejde videre med forslaget, vil der komme yderligere udgifter til projektering m.v. I sidste ende vil udgifterne hertil blive finansieret via modregning i salgsprovenu.</p> <p>Med forbehold for øvrige verserende opgaver i de involverede afdelinger skønnes punkt 1 at kunne gennemføres på ca. 3-4 måneder. Plan og Teknik oplyser, at planlægningen af Engvejsarealet først vil kunne påbegyndes i 2021, med mindre andre, allerede igangsatte, planer skal nedprioriteres. Alt i alt kan der således forudsættes at gå op til ca. 3 år fra projektet eventuelt går i gang til provenuet frigives til Dragør Kommune.</p>
--	---

Projektgennemførelse/afslutningsfase

Leverancer	<p>Analyser og dagsordenspunkter som beskrevet ovenfor under punkt 1-3 mhbp. kvalificering af de politiske beslutninger om:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Evt. iværksættelse af de indledende analyser. • Evt. fortsættelse af projektet og i hvilket omfang/med hvilket boligpolitisk sigte. • Iværksættelse af udbud, valg af projekt. • Endeligt salg af arealet.
-------------------	---

Politikker/strategier

Politikker/strategier	Det vil være relevant at forholde sig til kommunens arkitekturpolitik i processen samt kommunens kommende planstrategi.
Lovgivning	<p>Udbudsbekendtgørelsen, planloven og kommunalfuldmagtsreglerne.</p> <p>Projektets del-elementer (som beskrevet ovenfor) skal af lovgivningsmæssige årsager gennemføres successivt.</p>

