

DRAGØR KOMMUNE

Kommissorie #5 for strukturelle forslag til budget 2021

*Udvikling af Dragør Havn – økonomisk og byplanmæssigt
potentiale*



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: Udvikling af Dragør Havn – økonomisk og byplanmæssigt potentiale	
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 afsøge, om der er muligheder for at fremme udviklingen af havnearealerne ved Dragør Havn og dermed øge indtjening til Dragør Kommune.</p>
Målgruppe	Målgruppen for projektet er borgere i Dragør Kommune, erhvervsdrivende, boligsøgende fra Dragør og andre kommuner, ejendomsudviklere, boligselskaber m.fl.

Organisering	
Ejerskab	Plan og Teknik.
Involverede parter	Kommunalbestyrelsen, administrationen, borgere samt ekstern bistand.

Beskrivelse af projektet	
Kort beskrivelse af projektet	<p>Som grundlag for en vurdering af det økonomiske potentiale i en udvikling af havnearealerne, herunder eventuelt salg af kommunalt ejede arealer på havnen, foreslås gennemført et mulighedsstudie med en markedsvurdering.</p> <p>Lokalplan 70: Udgangspunktet for udviklingen af havnen har hidtil været en realisering af lokalplan 70, som en del af helhedsplanen for havnen. Helhedsplanen vægter maritime erhverv, værksteder, fritidsformål og derudover butikker og restauration i mindre omfang. Der må ikke opføres eller indrettes boliger på havnen efter gældende plangrundlag, og det er ikke muligt at sælge arealerne til udstykning af erhverv eller bolig, da udviklingen er baseret på længerevarende lejemål.</p> <p>Lokalplan 70 rummer flere byggemuligheder, herunder et vestligt byggefelt, som rummer mulighed for realisering af ca. 3.400 etagekvadratmeter samt yderligere muligheder i forbindelse med en række opsagte lejemål. Der er ikke taget stilling til konkrete fremtidige anvendelser. Herudover rummer</p>

lokalplanen et østligt byggefelt (bebygget).

Ud over lokalplanen rummer havnen muligvis mindre bebyggelsesmuligheder inden for den nye lystbådehavn.

Projektets del-elementer:

Det økonomiske potentiale ved salg og udvikling af disse arealer skal belyses, og det foreslås derfor at få udarbejdet et mulighedsstudie med en markedsvurdering.

Mulighedsstudiet vil omfatte:

- Udarbejdelse og beskrivelse af anvendelsesmæssige og markedsmæssige scenarier for udviklingen (scenarier for, hvilke funktioner området kan rumme og i hvilken takt det kan udvikles).
- Konkrete volumenmodeller knyttet til scenarierne, som grundlag for videre beslutning.
- En økonomisk og markedsmæssig vurdering med en værdisætning af det økonomiske potentiale og en analyse af de afsætningsmæssige muligheder (afsætningshorisonten).

Mulighedsstudiet foreslås udarbejdet i tre faser:

1. Et indledende studie, som analyserer mulighederne inden for det gældende plangrundlag og baseret på eksisterende data. Det indledende studie vil beskrive anvendelses- og volumenmæssige muligheder, samt rumme en indledende screening af de økonomiske/markeds-mæssige forudsætninger og potentialer. Resultatet er 2-3 volumenmodeller (dvs. studier af rummelighed og størrelse af bygninger og arealer) med tilhørende redegørelse for forudsætningerne (herunder en beskrivelse af krav til eventuelt ændret plangrundlag) samt et notat med den økonomisk/markeds-mæssige screening. Fase 1 vurderes at kunne gennemføres inden for en økonomisk ramme på ca. 45-50.000 kr.
2. Såfremt det politisk ønskes at arbejde videre med forslaget igangsættes fase 2 og fase 3. Disse omfatter dels konkrete potentialer forbundet med at der bygges boliger på havnen, inkl. redegørelse for forudsætninger (herunder krav til plangrundlag m.v.), dels en regulær businesscase, som bl.a. omfatter en udviklingsstrategi og en konkret økonomisk vurdering af værdien ved udvikling og salg, inkl. omkostninger til byggemodning m.v.

Økonomi:

Det vil være muligt at gennemføre de tre faser hver for sig – altså med en løbende stillingtagen til, om næste fase skal gennemføres.

Forvaltningen foreslår at fase 1 indledningsvist gennemføres og danner grundlag for en politisk beslutning. Herefter tages der stilling til gennemførelse af fase 2 og 3.

Den samlede opgave vil beløbe sig til ca. 150.000 kr., men projektet kan afsluttes efter hver fase, og det vurderes at der i 2020 vil være afløb for 45.000- 50.000 kr. forbundet med fase 1. Fase 2 og 3 vurderes tilsammen at koste yderligere 100.000 kr. Såfremt det besluttes 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.

Projektgennemførelse/afslutningsfase	
Leverancer	<p>Hver fase afsluttes med et notat mhp. stillingtagen til næste fase.</p> <p>Hver fase vil tage ca. 3 uger for konsulent til udarbejdelse. Hertil skal lægges tid til den politiske beslutningsproces.</p> <p>Tidsplan for eventuel realisering vil indgå i opgaven.</p>

Politikker/strategier	
Politikker/strategier	<p>Fase 1 har direkte relation til eksisterende plangrundlag.</p> <p>Fase 2 og 3 udfordre plangrundlaget og realisering skal i givet fald ske gennem nyt kommune- og lokalplangrundlag m.v.</p>
Lovgivning	Planloven.