

Afviklingsmuligheder for den frigjorte ejendom Havnegade 7B (nu Solens Plads 3), 4220 Korsør (B)

Sagsnr.: 330-2013-61797

Dok.nr.: 330-2015-463104

Åbent

Kompetence: Landdistrikts-, Teknik- og Ejendomsudvalget

Beslutningstema

Jævnfør den vedtagne "Procedure for frigjorte ejendomme" skal udvalget beslutte, om den ubenyttede/frigjorte ejendom Havnegade 7B, 4220 Korsør skal forblive i tomgangsdrift, afvikles ved et salg eller der på ny skal søges nedrivningstilladelse.

Baggrund

Ejendommen har senest i 2013 være forsøgt solgt i et offentligt udbud uden mindstepris, hvor der ikke kom noget bud på ejendommen. Dette forhold sammen med dens ringe stand og det forhold, at der ejendomsstrategisk ikke ses et behov for ejendommen, var årsagen til at Center for Kommunale Ejendomme (CKE) tilbage i marts 2014 indstillede til udvalget, at ejendommen blev afviklet ved nedrivning.

I forbindelse med forberedelse af nedrivningssagen, er der ansøgt om en nedrivningstilladelse. Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget (EPM) gav på deres møde 11. januar 2016 et afslag på nedrivningstilladelse og et afslag på at udarbejde en ny lokalplan der kunne åbne op for en nedrivning.

Beslutningen inkl. dens bilag fra EPM er vedlagt som bilag. Desuden er vedlagt administrationens brev med afslaget på nedrivning og fornyet lokalplan.

På den baggrund har CKE i den mellemliggende periode driftet ejendommen på et absolut minimum, med det mål at holde bygningen akkurat i sikkerhedsmæssig forsvarlig stand.

Ejendommens tilstand forværres i et højere tempo end forventet, og det er derfor nødvendigt at træffe en fornyet beslutning.

Retligt grundlag

Byggeloven, gældende lokalplan og kommuneplan, samt Planloven.

Handlemuligheder

Det må anses for svært at undgå en iværksættelse af enkelte her-og-nu tiltag på ejendommen, bl.a. for at sikre mod en igangværende fugtindtrængning fra kommunens ejendom og ind i naboejendommens gavl, for at forebygge potentiel nedstyrtningssfare. Hvis dette ikke iværksættes kan det ikke udelukkes at det kan medføre et betydeligt erstatningskrav fra naboejendommen.

Herudover ses der følgende handlemuligheder:

- A. Udvalget kan forsøge at afvikle ejendommen ved et salg uden mindstepris, eventuelt med en betingelse om at køber skal istandsætte ejendommen senest 24 måneder efter køb. Denne proces er dog typisk så lang, at tiltagene nævnt under punkt C må forventes iværksat alligevel
- B. Udvalget kan forsøge at søge nedrivningstilladelse igen, med baggrund i ejendommens stærkt forværede tilstand siden sidste ansøgning og den risiko det udgør for de omkringliggende ejendomme og forbipasserende
- C. Udvalget kan vælge at iværksætte de nødvendige afværgende foranstaltninger til sikring af de omkringliggende ejendomme og forbipasserende. Her vil være tale om udgifter af ikke ubetydelig størrelse, primært til sikring af tagsten, tagkonstruktion og de bærende dele af dækkonstruktioner og facader. Denne mulighed erstatter ikke nødvendigheden af enkelte mindre nu-og-her tiltag i bygningen nævnt indledningsvist
- D. Udvalget kan vælge at lave en komplet renovering af tag, facade og dækkonstruktioner og herefter forsøge at sælge bygningen som en projektejendom. Dette vil bringe ejendommen på et sikkerhedsmæssigt forsvarligt niveau. Der er knyttet en betydelig risiko for at salgsprisen langt fra kan dække den forudgående investering
- E. Udvalget kan vælge at arbejde mod en egentlig renovering og ibrugtagning af bygningen til et for nuværende ukendt formål – hvilket som udgangspunkt vil stride mod Ejendomsstrategien. Denne proces er dog typisk så lang, at tiltagene nævnt under punkt C må forventes iværksat alligevel

Vurdering

Det er CKE's vurdering, at ejendommen er i så ringe og tiltagende nedbrudt stand, at det ikke kan undgås at igangsætte et absolut minimum af sikring forskellige steder i bygningen - primært rettet mod taget. Disse tiltag må betragtes som nu-og-her tiltag der ikke kan vente, og som skønnes at koste minimum 50.000,- kroner og blandt andet skal afværge den potentielle nedstyrtningssfare og den indtrængende fugt i nabogavlen.

Det er ligeledes CKE's vurdering, at der er forholdsvist store og spildte omkostninger forbundet ved at skulle holde ejendommen i en sikkerhedsmæssig forsvarlig tomgangsdrift i mere end bare 2-3 måneder. Hvis ejendommen ikke forinden er besluttet afviklet på den ene eller anden måde, vil det kræve både dyre og skæmmende tiltag, primært på tagkonstruktionen.

Det er CKE's vurdering, at:

- Såfremt ejendommen skal istandsættes til et egentligt kommunalt formål, så vil det kræve en investering på mellem 2-4 mio. kroner, meget afhængig af formålet (mulighed E)
- Såfremt ejendommen skal istandsættes i tag, facade og dækkonstruktioner, så vil det kræve en investering på mellem 1-2 mio. kroner, afhængig af de forhold der træffes ved renoveringen (model D)
- Såfremt ejendommen skal sikres forsvarligt til tomgangsdrift ud over 2-3 måneder, så vil det kræve en investering på mellem 0,30 – 0,60 mio. kroner, afhængig af de forhold der træffes ved sikringsarbejderne (model C)
- En nedrivning af ejendommen vil koste 0,50 – 0,80 mio. kroner (model B)

Økonomiske og personalemæssige konsekvenser

De nævnte handlemuligheder skal alle finansieres indenfor LTEs driftsramme.

Hvis udvalget beslutter at afvikle ejendommen ved et salg, er det Økonomiudvalget, der fastsætter de nærmere salgsvilkår og tilhørende økonomi.

Konsekvenser for andre udvalg

Ejendommen står i dag ubenyttet, og der ses derfor ingen konsekvenser fra andre udvalg.

Indstilling

Centerchef for Kommunale Ejendomme indstiller,

1. **at** tiltagene til akut sikring af naboejendommen igangsættes indenfor den eksisterende ramme til bygningsdrift
2. **at** udvalget beslutter hvilken af handlemulighederne A-E der ønskes arbejdet videre med

Beslutning i Landdistrikts-, Teknik- og Ejendomsudvalget den 5. december 2016:

Fraværende:

Første at godkendt.

Udvalget tilsluttede sig forslag B.

Jørn Melchior Nielsen (Ø) begærede sagen i Byrådet med henblik på udarbejdelse af lokalplan.

Bilag

330-2014-79989	Situationsplan_Havnegade 7B_Korsør.pdf
330-2014-80070	Billeder_Havnegade 7B_Korsør.docx
330-2016-40291	Afslag på nedrivning af Havnegade 7B Korsør fra EPM-udvalget 11.01.2016
330-2016-715097	Brev fra Byggeri januar 2016 vedr afslag på nedrivning af Havnegade 7 B

Beslutning i Byrådet den 19. december 2016:

Fraværende:

Byrådet godkendte forslag om udarbejdelse af lokalplan med 20 stemmer; (V), (O), (I), (Ø), (F), Michael Gram(FB) og Tonny Borgstrøm (udenfor partierne)

Imod stemte 11; (A).