

ÅBEN DAGSORDEN

Det er kun muligt for udvalgets medlemmer og særligt inviterede at deltage i mødet.

Mødetidspunkt

20-02-2018 kl. 08:00

Mødested

Mødecenter A, Lokale 3 på Ballerup Rådhus

Deltagere

Jesper Würtzen (A) (borgmester)	formand	Deltog
Lolan Marianne Ottesen (A)	næstformand	Deltog
Ali Abbasi (Ø)	medlem	Deltog
Helle Hardø Tiedemann (A)	medlem	Deltog
Kåre Harder Olesen (V)	medlem	Deltog
Michael Jensen (O)	medlem	Deltog
Musa Kekec (A)	medlem	Deltog
Peter Als (A)	medlem	Deltog
Ulrik Falk-Sørensen (F)	medlem	Afbud
Eik Møller (kommunaldirektør)	fra administrationen	Deltog
Mette Vaaben Mortensen (direktør)	fra administrationen	Deltog
Anne Vang Rasmussen (direktør)	fra administrationen	Deltog
Carsten Riis (direktør)	fra administrationen	Deltog
Mette Brinch (sekretariatschef for Politisk Sekretariat)	sekretær	Deltog

Indholdsfortegnelse

44. [LUKKET Indgåelse af aftale om forkøbsret til arealer ved By](#) Lukket Punkt

44. LUKKET Indgåelse af aftale om forkøbsret til arealer ved Bydammen i Ballerup

Sagsnummer 13.06.02-G10-1-18

Indhold

Sammendrag

I forbindelse med at Ballerup Kommune ønsker at udvikle Bymidten i Ballerup, ønsker Pantheon A/S at indgå en aftale om forkøbsret til Ballerup Kommunes arealer beliggende på hjørnet mellem Bydammen og Banegårdspladsen, således at de kan være med til at forme projektet fra start og hen imod et endeligt udbud af arealerne.

Baggrund

Ballerup Kommune ønsker at udvikle Bymidten i Ballerup, således at der i forbindelse med ændringerne på Banegårdspladsen, også sker en udvikling på Bydammen med nyt boligbyggeri.

Området er beliggende på hjørnet mellem Bydammen og Banegårdspladsen og omfatter et større område, hvor Ballerup Kommune ejer det offentlige vejareal litra nr. 7000ap (vist i bilag 1 som areal A og B). Herudover omfatter området dele af matr. nr. 11ho, 11gr og 91b, alle af Ballerup By, Ballerup, som er ejet af private ejere.

I den påtænkte udvikling af området, ønsker Pantheon A/S at indgå en aftale om forkøbsret til Ballerup Kommunes arealer, således at de får mulighed for at være med til at udvikle et større, bedre og samlet projekt.

Sagsfremstilling

Pantheon A/S ønsker at opføre et nyt boligbyggeri i området mellem Bydammen og Banegårdspladsen. Området omfatter et større område, hvor Ballerup Kommune ejer de offentlige vejarealer, litra nr. 7000ap (bilag 1 areal A og B) og private ejere ejer de øvrige arealer. I denne forbindelse ønsker Pantheon A/S en forkøbsret til Ballerup Kommunes arealer.

I henhold til lov om udbud ved salg af Ballerup Kommunes faste ejendomme, kræver indgåelse af en forkøbsret ikke offentligt udbud. Arealerne skal efterfølgende udbydes i offentligt udbud, således at det sikres, at arealerne afhændes til markedsprisen. Rettighedshaveren til forkøbsretten har herved ret til at købe arealerne til den højeste tilbudte pris og ligeledes har de en pligt til at købe arealerne til mindsteprisen, såfremt der ikke kommer andre bud.

I forbindelse med indgåelsen af aftale om forkøbsretten, skal der udarbejdes en samlet plan for området. Sammen med planen, vil der være behov for en nærmere kortlægning af en række problemstillinger, herunder trafik, virksomhedsstøj fra naboer, jordbundsforhold, forureningsforhold, vandafledning mv. Planen skal således danne grundlag for den efterfølgende lokalplanlægning. I forbindelse med denne udvikling og når arealerne senere skal udbydes og bebygges, skal der laves en plan over den samlede parkeringskapacitet i bymidten.

Arealerne vil efter de beskrevne undersøgelser blive udbudt til en etagemeterpris på 2.500 kr. med tillæg af moms, svarende til den skønnede markedspris. Markedsprisen er sat til denne pris, på grund af, at der skal anlægges parkeringspladser under bygningerne, hvilket medfører store ekstraomkostninger.

Vederlag for forkøbsretten vil udgøre alle udgifterne til udvikling af projektet, herunder projektmateriale til en ny lokalplan. Der er ikke et vederlag på et kontant beløb oveni udgifterne til projektudviklingen, da mindsteprisen på arealerne er ca. 10 mio. kr., hvorfor udgifterne til projektudviklingen vil overstige de 5 pct. som er den sædvanlige pris for en forkøbsret.

For at sikre holdbarheden af det juridiske grundlag for indgåelse af forkøbsaftalen samt den planlagte proces har Ballerup Kommune indhentet juridisk rådgivning fra to advokatfirmaer. Først har Horten udarbejdet et notat om de retlige rammer for forkøbsretsproceduren, hvorefter indholdet af dette notat samt Ballerup Kommunes procedure i forløbet er blevet verificeret af Kammeradvokaten.

Begge advokatfirmaer har anerkendt Ballerup Kommunes proces og fremgangsmåde som juridisk lovmedholdelig.

Økonomiske konsekvenser og finansiering

Salget af arealet er ikke optaget på investeringsoversigten, men optages når et endeligt udbud af ejendommen skal effektueres.

Bilag

1 bilag

Beslutningen træffes af
Økonomiudvalget

Indstilling

Politisk Sekretariat indstiller, at

1. Der indgås aftale om forkøbsret til arealerne mellem Bydammen og Banegårdspladsen med Pantheon A/S. Som vederlag for forkøbsretten skal Pantheon A/S stå for alle udgifterne til udvikling af projektet, herunder projektmateriale til ny lokalplan.
2. Borgmesteren bemyndiges til at forhandle og afslutte aftalen med en efterfølgende orientering af Kommunalbestyrelsen.

Beslutning

Indstillingen godkendt

Bilagsfortegnelse

1. [Kortudsnit - Foreløbig afgrænsning af arealer ved Bydammen](#)

Afbud/Fraværende

Navn	Deltagelse	Bemærkninger
Ulrik Falk-Sørensen (F)	Afbud	