

Økonomiudvalget

ÅBEN DAGSORDEN

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

Mødetidspunkt

21-03-2023 kl. 07:45

Mødested

Mødecenter A, Lokale 3 på Ballerup Rådhus

Deltagere

Jesper Würtzen (A) (borgmester)	formand	Deltog
Johan Müller (A)	næstformand	Deltog
Hella Hardø Tiedemann (A)	medlem	Deltog
Allan Kristensen (C)	medlem	Deltog
Lolan Marianne Ottesen (A)	medlem	Deltog
Sandra Marsenic (A)	medlem	Deltog
Mikael Wandel (V)	medlem	Afbud
Michael Jensen (O)	medlem	Deltog
Stine Rahbek Pedersen (Ø)	medlem	Deltog
Taner Genc (F)	medlem	Deltog
Peter Als (A)	medlem	Deltog
Eik Møller (kommunaldirektør)	fra administrationen	Deltog
Elisabeth Gadegaard Wolstrup (direktør)	fra administrationen	Deltog
Mette Vaaben Mortensen (direktør)	fra administrationen	Deltog
Marie Brøchner Jespersen	fra administrationen, sekretær	Deltog

Indholdsfortegnelse

30. LUKKET Køb af fast ejendom (13.06.01-G01-2-22) og anlægsbev Lukket Punkt

30. LUKKET Køb af fast ejendom (13.06.01-G01-2-22) og anlægsbevilling

Sagsnummer 13.06.01-G01-2-22

Tidligere behandling

Økonomiudvalget den 21. februar 2023 Punkt 26

Indhold

Sammendrag

Administrationen har fået et tilbud fra Novafos om at købe deres ejendom beliggende Lindbjergvej 89 i Ballerup til 4,835 mio. kr. Sagen har været behandlet på Økonomiudvalgets møde den 24. januar 2023 og den 21. februar og er efterfølgende revideret, så den afspejler Økonomiudvalgets drøftelser og de informationer, administrationen har indhentet på denne baggrund.

Ejendommen kan bruges til kommunale formål, f.eks klubber, foreninger, skovbørnehave og til forskellige rekreative formål. Ejendommen kan endvidere udvikles til mere natur, f.eks klimaskov.

Ejendommens bygninger er nedslidte, men administrationen anbefaler, at ejendommen opkøbes, da anvendelsesmulighederne er mange, og at ejendommen strategisk set vil være en god buffer i forhold til kommunale behov som følge af f.eks byudvikling og genhusning af fortrængte aktiviteter men også generelt set, da beliggenheden er god, og den har et fint potentiale til både foreninger og almene rekreative aktiviteter.

Baggrund

Novafos opkøbte for nogle år siden Pilegården på Lindebjergvej 89 med henblik på etablering af et regionalt vandværk. Efterfølgende har Novafos konstateret, at det ikke er muligt at opføre vandværket på den ønskede lokalitet, idet at området er udlagt til indre grøn kile.

Novafos har efterfølgende fundet en ny lokalitet til et kommende regionalt vandværk og ønsker derfor at afhænde ejendommen på Lindebjergvej 89. Novafos har spurgt Ballerup Kommune, om de er indstillet på at opkøbe ejendommen til deres oprindelige købspris på 4,835 mio. kr.

Der er tale om en landejendom med fire bygninger, tre driftsbygninger og et stuehus på i alt 610 m² beliggende på et 41.186 m² grundareal, hvoraf godt 10.000 m² er beliggende i Egedal Kommune. Ejendommen består af matrikelnummer 19a, 19d og 20f, Måløv By, Måløv, samt matr.nr. 11l Smørumnedre By, Smørum.

Ejendommen har landbrugspligt. Bopælspligten er den væsentligste betingelse ved landbrugspligt. Bopælspligten kan opfyldes på forskellig vis både ved udlejning, ved at bo på ejendommen eller på andre landbrugsejendomme, som man er ejer af.

En del af ejendommen (matr. 11l) er beliggende i Egedal Kommune. For denne del af ejendommen er Egedal myndighed i forhold til eventuelle godkendelser, høringer og lignende.

Sagsfremstilling

Novafos har tilbudt at sælge deres ejendom på Lindbjergvej 89 til 4.835.000 kr. som er samme pris, de selv købte den for i 2020. Der er indhentet uvildig vurdering af ejendomsmægler ved besøg på ejendommen den 3. marts 2023. Vurdering fra ejendomsmægler er uændret fra 2020.

Novafos har opsagt den nuværende brugsaftale om lån af areal.

Administrationens vurdering er samlet set, at ejendommen er et godt aktiv at eje, da ejendommen er godt beliggende og har et fint potentiale, da kommunen har en opgave i at sikre områder til natur, rekreative formål og kultur- og fritidsformål.

Bygningerne fremstår i dårlig stand. Mindst en bygning anbefales nedrevet, mens administrationen vurderer, at der i stedet for nedrevne bygninger vil kunne opføres nybyggeri inden for samme sokkel, og at eksisterende bygninger vil kunne renoveres og anvendes til forenings- og fritidsformål eller oplag. Endvidere kan der opføres bygninger til skovbørnehave eller naturskole.

Administrationen har fået udarbejdet en tilstandsrapport med henblik på at undersøge omfanget af nødvendig renovering (se bilag). Hovedkonklusionen er, at den ene bygning udgør en nedstyrtningsfare (er afspærret) og bør nedrives hurtigt. Stuehuset er skønnet at kunne renoveres for 3 mio. kr. Dertil skal lægges omkostninger til rådgivning og miljøsanering. Renoveringen omfatter alle dele af bygningen og særligt omkostningsfuldt er renovering af tagetagen og etageadskillelse, samt installationer. Omfanget af renovering eller genopførelse af stuehuset er dog afhængig af den fremtidige anvendelse. De to øvrige bygninger kan renoveres for omkring 1 mio. kr., således at de kan anvendes til opbevaring. Nedrivning af den sidste bygning skønnes at koste 300.000 kr. Dertil skal lægges omkostninger til miljøsanering.

Ejendommen ligger i landzone og i indre grøn kile. Ifølge fingerplanen skal indre grønne kiler friholdes for bebyggelse og anlæg til bymæssige fritidsformål,

men Planlovens umiddelbare rettigheder i landzone åbner op for at kunne anvende eksisterende overflødiggjorte bygninger til friluft- og foreningsformål. Det vil altså være muligt at etablere permanente foreninger i de eksisterende bygninger, hvis de er egnede til formålet.

Endvidere er der mulighed for at opføre nye bygninger til skovbørnehave, naturskole og andre rekreative aktiviteter, så længe bygningerne ikke anvendes som deres permanente lokalitet. En ikke permanent lokalitet skal altså være en mere almen facilitet, der kan anvendes af flere brugergrupper henover døgnet.

Offentlig adgang og ophold har højeste prioritet i indre grøn kile, og der vises generelt tilbageholdenhed med placering af anlæg til organiserede fritidsaktiviteter, der kun er for medlemmer og har en lukket karakter med hegning o.l., men eksisterende lovlig hegning kan fortsat anvendes.

Ejendommen har områder, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens §3 samt overdrev. Endvidere er området udlagt til økologisk forbindelse og omfattet af skovbyggelinjer. Beskyttelsesinteresserne vurderes ikke at forhindre en anvendelse til friluft- og foreningsaktiviteter men kræver, at aktiviteterne indpasses, så det ikke påvirker eksisterende beskyttet natur.

Det vil som hovedregel være muligt at give tilladelse til genopførelse af en bygning, som svarer til den nedrevne i omfang. Inden for ladens sokkel kan der efter nedrivning (som anbefales pga. nedstyrtningsfare) søges landzonetilladelse til opførelse af en bygning til skovbørnehave/naturskole med samlingsrum, køkken og toilet, som må være i to plan tilsvarende højden af den eksisterende bygning. Ligeledes kan det eksisterende stuehus enten renoveres eller nedrives og genopføres i to plan og herefter anvendes til fritids- eller kulturelle formål i overensstemmelse med fingerplanens retningslinjer.

Administrationen kan oplyse, at nybyggeri typisk koster mellem 25.000 kr/m² - 35.000 kr/m² alt efter byggematerialer og indretning. En let uopvarmet hal til opbevaring vil typisk koste omkring 15.000 kr/m². En genopførelse af stuehuset på 140 m² vil således koste 3,5 mio. kr.- 4,9 mio. kr. ud fra nøgletallene. Hertil kommer rådgivningsomkostninger.

Strategisk set anbefaler administrationen, at ejendommen opkøbes og i første omgang indgår som en buffer til de mange forskellige kapacitetsbehov, kommunen har til at huse institutioner, foreninger mv.

Økonomiske konsekvenser og finansiering

Købsprisen af ejendommen på 4.835.000 kr. anbefales finansieret af Ballerup Kommunes kassebeholdning.

Herudover vil der være behov for 1,3 mio. kr. til nedrivning af en bygning og renovering af de to lagerbygninger, således at de er egnede til opbevaring. Renovering af stuehuset er i tilstandsrapporten skønnet til 3 mio. kr. Der søges med denne sag ikke anlægsbevilling til renovering af stuehuset. Nedrivning af bygningen og renovering af de to lagerbygningen forslås finansieret af bevillingen A364235 Flytning af stationsbygning i Skovlunde. Der er ikke beskrevet et projekt for flytning af stationsbygningen, hvorfor denne bevilling ikke forventes anvendt.

Drift af ejendommen omfatter ejendomsudgifter, energi og vedligeholdelsesomkostninger. De to lagerbygninger planlægges ikke opvarmet. Driftsomkostninger til stuehuset og vedligeholdelse af arealer til foreninger vil afhænge af de fremtidige brugsaftaler og aftaler om ejerforhold. Samlet set vurderes det at drift af ejendommen, inkl. de to ikke opvarmede bygninger, vil give årlige omkostninger på 75.000 kr.

Anlægsbevilling

Bevilling

Ønsket bevilling <i>inkl. bygningsdel, udearealer, inventar, it, intern projektering mv.</i>	1.300.000 kr.
Tidligere bevilling <i>inkl. bygningsdel, udearealer, inventar, it, intern projektering mv.</i>	0 kr.
Rådighedsbeløb hentet fra andre projekter	1.300.000 kr.
A364235 Flytning af stationsbygning i Skovlunde	
Projektets forventede totaludgift (rådighedsbeløb)	1.300.000 kr.

Fordeling af rådighedsbeløb og afledte driftsudgifter

(mio. kr.)	2022	2023	2024	2025	2026
Projektets rådighedsbeløb fordelt på år		1,3			
Afledte driftsudgifter under anlægsprojektet		0			
Afledte driftsudgifter på ramme 60.66 efter anlægsprojektet		0,0750	0,750	0,750	0,75

Bilag

3 bilag, heraf 2 anbefales og 1 internt

Beslutningen træffes af

Kommunalbestyrelsen

Indstilling

Center for Politik og Organisation og Center for Ejendomme indstiller, at

1. Der bevilliges og frigives et rådighedsbeløb på 4.835.000 kr. i 2023 på projektnummer A005347 til, at Ballerup Kommune køber ejendommen

Lindbjergvej 89, 2750 Ballerup. Købet finansieres af kassebeholdningen.

2. Borgmesteren bemyndiges til at forhandle og indgå endelig købsaftale for ejendommen Lindbjergvej 89, 2750 Ballerup.
3. Der meddeles en anlægsbevilling og rådighedsbeløb på 1,3 mio. kr. i 2023 på projekt nr. A 514566 - Renovering Lindbjergvej 89 finansieret af projekt nr. A364235 Flytning af stationsbygning i Skovlunde.
4. Afledt drifts indarbejdes i budgettet ved førstkomende budgetopfølgning.

Beslutning

Indstilles til godkendelse idet det forudsættes, at der foretages de nødvendige naturundersøgelser, herunder af bilag 4-arter og påvirkning af §3-arealerne.

BESLUTNINGSHISTORIK

Sagen behandles fortsat

Beslutning truffet af Økonomiudvalget den 21-02-2023 Punkt 26

Bilagsfortegnelse

1. [ANBEFALES Planfaglig vurdering af Lindebjergvej 89 - Pilegården](#)
2. [ANBEFALES - Vurdering af ejendommen Lindbjergvej 89, 2750 Ballerup](#)
3. [INTERNT Tilstandsrapport Lindbjergvej 89, 2750 Ballerup](#)

Afbud/Fraværende

Navn	Deltagelse	Bemærkninger
-------------	-------------------	---------------------