

7. Strandens Hus - anlægsbevilling

SBSYS sag nr. 04.01.10-P20-2-18

Beslutningstema

Byrådet skal med udgangspunkt i idéforslaget "Strandens Hus" udarbejdet af Denkbare Arkitektur tage stilling til en række principper og rammer for opførelse af nye og attraktive rammer for friluftsliv og restaurationsdrift på tre kommunalt ejede grunde på Østre Strandvej 26-30 samt tage stilling til frigivelse af midler til udarbejdelse af udbudsmateriale mv.

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Solrød Strand Grundejerforening godtgøres deres udgifter i forbindelse med udarbejdelse af idéforslag, hvorefter Solrød Kommune har rettighederne til idéforslaget, udgifterne afholdes indenfor rådighedsbeløbet.
2. Solrød Kommune (re)etablerer forholdene på selve grunden jf. idéforslag.
3. Solrød Kommune bygger, etablerer og driver de kommende faciliteter til fritidsaktiviteter på Østre Strandvej jf. idéforslag.
4. I forbindelse med kommende bearbejdning af idéforslaget flyttes offentlige toiletter væk fra restaurant og over i de kommunale faciliteter.
5. Der udstykkes en sokkelgrund på 200 kvadratmeter mhp. salg til brug for opførelse af en restaurant jf. idéforslag.
6. Der udarbejdes en projektlokalplan for området med henblik på inddragelse og høring af naboer i nærområdet.
7. De beskrevne rammer vedr. åbningstid for restaurantdrift godkendes.
8. Der etableres 15 nye parkeringspladser i nærområdet som beskrevet i bilag.
9. Kunda bevares, og der lægges en plan for istandsættelse og energioptimering.
10. Rørdal
nedrives med henblik på at skabe plads til flere p-pladser på selve grunden samt begrænsning af driftsøkonomi.
11. Fritidsfaciliteterne drives og fordeles i overensstemmelse med gældende regler på kultur- og fritidsområdet.
12. Den skitserede tidsplan godkendes.



13. Rådig-
hedbeløb på 1 mio. kr. frigives til udarbejdelse af udbudsma-
teriale, herunder bygherrerådgivning, arkitekt mm.
14. Den fore-
slåede projektorganisering godkendes.

Beslutning

Hans Odder ønskede sin habilitet afprøvet.

Byrådet besluttede ud fra en samlet vurdering, at Hans Odder ikke var inhabil, og han deltog derfor i sagens behandling.

Brian Mørch (O) stillede ændringsforslag om, at sagen blev sendt tilbage til fornyet behandling i udvalget.

Der blev begæret afstemning.

For ændringsforslaget stemte Brian Mørch (O). 15 stemte imod.
Økonomi-, teknik- og miljøudvalgets anbefaling blev herefter tiltrådt.

Emil Blücher (I) kunne ikke støtte indstillingens pkt. 1, da det ikke er klart, om der er et personsammenfald mellem henholdsvis grundejerforeningen og "restaurationsselskabet".

Fraværende: Jane Noer, Jonas Ring Madsen og John Wennerwald.

Økonomi-, teknik- og miljøudvalget, 21. januar 2019, pkt. 10:

Hans Odder ønskede sin habilitet afprøvet.

Økonomi-, teknik- og miljøudvalget besluttede ud fra en samlet vurdering, at Hans Odder ikke var inhabil, og han deltog derfor i sagens behandling.

Social-, sundheds- og fritidsudvalgets indstilling blev anbefalet.

Emil Blücher (I) kunne ikke støtte indstillingens pkt. 1, da det ikke er klart, om der er et personsammenfald mellem henholdsvis grundejerforeningen og "restaurationsselskabet".

Social-, sundheds- og fritidsudvalget, 14. januar 2019, pkt. 3:

Social-, sundheds- og fritidsudvalget kan ikke anbefale punkt 5, udvalget ønsker i stedet, at sokkelgrunden udlejes med et lejemål på 30 år, hvilket anbefales for Byrådet.

De resterende punkter anbefales.

Fraværende: John Wennerwald.

Sagsfremstilling

Baggrund

I budgetaftalen for 2018 blev der igangsat en temaanalyse, der beskriver muligheder for at fremme selvorganiseret idræt ved Østre Strandvej og forbedring af de grønne områder ved Stranden. Ønsket var



samtidig, at temaanalysen skulle indeholde en belysning af, hvad der skal til for at skabe "Strandens Hus" og konstruktion for inddragelse af interessenterne, samt hvordan "Strandens Hus" kan indgå i dagtilbudenes aktiviteter og være et udgangspunkt for besøg på stranden. Temaanalysen blev fremlagt på Byrådets budgettemadag den 18. juni 2018. Solrød Strands Grundejerforening og Solrød Vandsport har siden afleveret et idéforslag til "Strandens Hus" (Bilag 1).

I forbindelse med budgetaftalen for 2019 afsatte et enigt Byråd en pulje på 10 mio. kr. i 2019 og 2020 til faciliteter til stranden. Byrådet besluttede, at der i 2019 skulle ske en projektafklaring og udarbejdelse af udbudsmateriale med udgangspunkt i idéforslaget "Strandens Hus" fra Denkbare Arkitektur, hertil er der afsat 1 mio. kr. Materialet skal politisk behandles senest december 2019, og udmøntningen af den resterende pulje på 9 mio. kr. i 2020 skal ske som følge af en nærmere politisk afklaring i Byrådet af udformning, målgrupper, organisering, ejerforhold mv. Administrationen skal fremlægge en status på fremdrift på Byrådets budgettemadag i juni 2019.

For at nå i mål med udbudsmaterialet er der behov for, at Byrådet tager stilling til en række principper og rammer for den kommende bearbejdning af idéforslaget, hvilket fremlægges i denne sag.

Byrådet har med budgetaftalen for 2019 tilkendegivet, at der ønskes såvel kommunale fritidsaktiviteter som en kommerciel restaurant på grunden. Dette er således administrationens udgangspunkt i forhold til de følgende anbefalinger for Byrådet. I den forbindelse er det væsentligt at holde sig for øje, at der er tale om såvel en etableringsfase som en efterfølgende driftsfase, hvor aktiviteter i og vedligehold af bygningerne skal kunne ske så gnidningsløst som muligt i mange år fremover.

Den juridiske vurdering påpeger, at det er nødvendigt med en meget klar og tydelig adskillelse mellem de kommunale faciliteter og den kommercielle restaurant, idet det ikke er lovligt for kommunen at opføre, drive eller yde støtte til en restaurant (jf. bilag fra Advodan). Dette er omdrejningspunktet for administrationens anbefalinger, der følger herunder.

Etablering af nye bygninger

Rettighederne til idéforslaget tilhører Denkbare Arkitektur. Der er dog ultimo december 2018 fra Denkbare Arkitektur modtaget en tilkendegivelse af, at rettighederne kan overdrages til Solrød Kommune vederlagsfrit, således at Solrød Kommune som bygherre kan agere frit i projekterings-, udbuds- og udførelsesfasen.

Idéforslaget er udarbejdet efter opdrag af Solrød Strand Grundejerforening, og foreningen har haft en række omkostninger i forbindelse her-



med. Foreningen har ultimo december 2018 anmodet kommunen om at blive friholdt for disse udgifter og overdrager dermed også de rettigheder, som foreningen måtte have til idéforslaget til Solrød Kommune. Solrød Strand Grundejerforening har jf. bilag haft udgifter for 95.868 kr.

Solrød Kommune ejer de tre grunde på Østre Strandvej og står derfor for nedrivning af relevante bygninger (jf. idéforslag), bearbejdning af grunden (jf. idéforslag) samt etablering af nye og evt. ekstra parkeringspladser, hvis dette kræves. Det er dog væsentligt, at idéforslagets tanke om at sikre naturgrundens rekreative præg fastholdes, men Kommuneplanen 2017 stiller krav til 1 parkeringsplads pr. 25 m² bebyggelse på selve grunden, hvilket udfordrer denne tanke. Det kan derfor blive nødvendigt at etablere lidt flere parkeringspladser på selve grunden og i nærområdet. De nærmere rammer for dette kan hensigtsmæssigt håndteres i den foreslåede lokalplanproces.

I forhold til bygningsmassen etableres de offentlige toiletter i de kommunalt ejede faciliteter. På den måde vil der kunne etableres en klar adskillelse mellem de kommercielle og de kommunale faciliteter. Kommunen bliver bygherre på de kommunalt ejede faciliteter, og det i idéforslaget nævnte "restaurationsselskab" bliver bygherre på restauranten og tilhørende kiosk/cafe.

Etablering af restaurant

Restauranten kan enten bygges på lejet kommunal sokkelgrund eller på en udbudt udstykning svarende til grundarealet af restauranten. Begge muligheder er lovlige for kommunen jf. bilag fra Advodan.

Ønsker Byrådet restauranten etableret på lejet kommunal grund, skal der til enhver tid sikres en grundlejeaftale på markedsvilkår, således at der ikke sker en konkurrenceforvridding i forhold til andre restauratører i nærområdet. En lejeaftale vil typisk være 30 årig, og huslejen skal til enhver tid fastsættes på markedsvilkår, hvor der tages hensyn til den helt særlige og unikke beliggenhed, og hvor det sikres, at der ikke sker en konkurrenceforvridding i forhold til andre restauratører i området. Er huslejen for lavt sat, vil det blive betragtet som offentlig støtte, og det er således omfattet af statsstøttere reglerne jf. HORTEN "Ret og Indsigt", udgave 4/december 2018, s. 14-15. Der kan opstå udfordringer, hvis restauranten skulle komme i økonomiske vanskeligheder, men det er under alle omstændigheder ikke muligt for kommunen i et sådant tilfælde at hjælpe med en nedsættelse af lejen. Der er ikke i kommunen fortilfælde, hvor der er udlejet en sokkelgrund til en kommerciel aktør.

En udstykning og et udbud af sokkelgrunden på ca. 200 kvadratmeter vil i stedet bidrage til en mere entydig og klar adskillelse mellem det



kommunale og det kommercielle i såvel anlægs- som driftsfasen og anbefales af denne grund af Advodan (bilag). Et sådant frasalg vil én gang for alle sikre en kapitalisering af den handelsværdi, som byggeretten har på den helt særlige og unikke beliggenhed. Det giver en umiddelbar salgsværdi, og der undgås en senere og evt. vedvarende diskussion omkring markedsløjen. Administrationen indstiller derfor, at sokkelgrunden sælges med byggepligt og krav om en restaurationsbygning jf. idéforslaget.

Lokalplan

Området er omfattet af Lokalplan 316.4, Kystområdet (delområde II, offentlige områder, "mulighed for sports- og fritidsklubber, kiosk, café, restaurant m.v." (§3,5)). De planmæssige rammer for arealanvendelserne beskrevet i idéforslaget "Strandens Hus" er således umiddelbart til stede. Imidlertid indebærer det samlede projekts gennemførelse en betydelig aktivitetsforøgelse på grunden og en deraf følgende øget trafik og flere parkerede biler hele året. Aktivitetsforøgelsen forventes som følge af større og bedre fritidsfaciliteter samt gæster til restauranten (jf. bilag - Vurdering fra Horesta). Planlovens § 13, stk. 2, om lokalplanpligt kommer derfor i spil på grund af den markant øgede aktivitet, og på den baggrund anbefaler administrationen, at der udarbejdes en projektlokalplan, som vil bidrage til en mere formel høring af naboer og beboere i nærområdet. Ud over den formelle høring giver en projektlokalplan også mulighed for at præcisere bestemmelser om, hvordan de tre matrikler må disponeres, håndtering af parkering på grunden og i nærområdet, udeservering for restauranten mv.

Rammer for drift af restaurant

Som nævnt etableres restauranten af "restaurantselskabet". Rammerne for driften er underlagt Bevillingsnævnet, som betyder, at der skal være lukket fra kl. 2 til 5 om natten. Men da restauranten ligger midt i et villakvarter foreslås det, at disse rammer strammes, således at der kun kan holdes åbent til kl. 22 med undtagelse af op til 10 årlige lejligheder, hvor der kan være åbent til kl. 02. Emnet medtages i høringen i forbindelse med projektlokalplanen.

Parkering i nærområdet

Tillæg til idéoplægget indeholder et forslag om etablering af yderligere 15 parkeringspladser i nærområdet, nærmere bestemt på selve Østre Strandvej og på det kommunale areal på hjørnet af Østre Strandvej og Gl. Køgevej. Der må forventes en betydelig øget trafik og behov for parkering, hvorfor administrationen anbefaler, at de 15 pladser etable-



res. Overslagsmæssigt forventes det at koste ca. 1 mio kroner at etablere de 15 parkeringspladser, som skal indgå i den samlede projektkonometri.

Renovering af eksisterende bygninger

På grunden står to ca. 100 år gamle sommerhuse (Rørdal og Kunda), som i dag benyttes af flere vandsportsforeninger. I idéforslaget foreslås, at begge huse renoveres og indgår i den kommende bygningsmasse på grunden. Der er foretaget en bygningsgennemgang jf. bilag 6, som angiver, at det vil koste 900.000 kr. at bringe de to bygninger i en fornuftig og mere energivenlig stand. Kunda er klart i bedst og mest funktionsdygtig stand med toilet og nyere køkken. Med få greb kunne det være muligt, at en gennemgribende renovering (400.000 kr.) som angivet i bilag kunne udskydes til efter 2020.

Rørdal er i særdeles dårlig stand og har et meget gammelt køkken og ingen toiletfaciliteter, og det vil koste 500.000 kr. at istandsætte huset. Rørdal ligger ved indgangen til grunden og de planlagte nye parkeringspladser. Derfor kunne det være en mulighed at nedrive huset med henblik på enten udendørs faciliteter eller etablering af 5-6 ekstra parkeringspladser, samtidig vil det forbedre adgangsforholdene. På grund af husets stand, nye og andre aktivitetsfaciliteter (større kapacitet) og muligheden for anvendelse af arealet til udendørs faciliteter eller flere parkeringspladser anbefaler administrationen, at Rørdal nedrives.

Nedrivning/renovering skal indgå i den samlede projektkonometri.

Drift af kommunalt ejede fritidsfaciliteter

Det anbefales, at de kommunale faciliteter, såvel de nye som de bevarede, drives efter kommunens sædvanlige praksis for kommunale anlæg. Denne praksis indebærer, at brugen af lokaler og udendørs anlæg følger gældende retningslinjer og principper for fordeling, udlån og leje, som vedtaget af Byrådet.

Ligeledes varetager Ejendomscenteret og Kultur- og Fritid bygnings- og aktivitetsrelateret drift. Denne praksis er f.eks. gældende ved Havdrup- og Solrød Idrætscentre og indebærer ligeledes, at der etableres et lokalt brugerudvalg, som kan repræsentere de grupper, som i dagligdagen benytter sig af Strandens Hus, f.eks. i forhold til løbende drift og udvikling.

Tids- og procesplan for 2019



Bilag 7 beskriver tids- og procesplanen frem til et forventet udbudsmateriale er klar december 2019. Administrationen anbefaler at denne godkendes. Procesplanen lægger op til en sideløbende proces med en projektlokalplan og en præcisering af idéforslaget frem mod et endeligt projektforslag.

Frigivelse af midler til klargøring af udbudsmateriale

Administrationen anmoder om frigivelse af 1 mio. kr. til forberedelse af udbudsmateriale og præcisering af økonomien, herunder hvervning af bygherrerådgiver og arkitekt mm. Udgifter til Solrød Strands Grundejerforening afholdes ligeledes inden for denne ramme.

Projektorganisering

I forhold til processen frem til udbudsmaterialets færdiggørelse etableres en projektorganisering jf. bilag 8.

Der vil være 2 bygherrer på grunden, Solrød Kommune som skal opføre/renovere de kommunalt ejede fritidsfaciliteter og sikre en bearbejdning af grunden, samt et restaurantsfællesskab, der skal opføre en restaurant på sokkelgrunden. Det er væsentligt, at der i planlægnings- og projekteringsfasen, og sidenhen også i selve byggefasen, sker en tæt koordinering af de to byggeprojekter, hvorfor der etableres en koordineringsgruppe.

Den skitserede styregruppe refererer til direktion og Byråd og består af repræsentanter for Solrød Kommunes administration. I tilknytning til Styregruppen vil Økonomi-, teknik- og miljøudvalget være følgegruppe med henblik på en løbende og tæt information om projektets fremgang.

Projekt-/byggegruppen består af Solrød Kommune (Ejendomscenter og Kultur og Fritid), repræsentanter fra Solrød Vandsports foreninger, en repræsentant fra SIU og en repræsentant fra Solrød Strand Grundejerforening.

Gruppens funktion vil være at sikre de rette funktionaliteter i det kommende byggeri med henblik på udarbejdelse af udbudsmateriale. Via repræsentanter fra foreningerne sikres et brugerfokus, så det endelige byggeri kommer til at indeholde de rette elementer.

Arbejdet understøttes og ledes af en bygherrerådgiver, og der tilknyttes en arkitekt til arbejdet.



Høring

Sagen har ingen høringspligt.

Finansiering

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser. Der er afsat rådighedsbetrag på 1 mio. kroner i Budget 2019.

Kompetence til afgørelse

Byrådet.

Bilag

- Strandens Hus - Projektforslag, version 2
- Notat Strandens Hus 13122018 - HC Færch
- Udlæg Solrød Strand Grundejerforening
- "Ret og Indsigt" nr. 4/2018 side 14 og 15
- Analyse fra Horesta vedr. etablering af restaurant
- Besigtigelsesrapport - Østre Strandvej 26 og 28, Solrød Strand 11.12.2018
- Tidsplan - Strandens Hus
- Organisering Strandens Hus

