

Pkt. 147	Tilladelse til at gennemføre mageskifte uden forudgående offentligt udbud	
Sagsnr. 293204	Byrådet	Lukket punkt

Resume

Udkast til ansøgning om tilladelse til at indgå på et mageskifte uden forudgående offentligt udbud mellem den privatejede købmandsejendom i Vindinge og et kommunalt ejet areal på enten Tunevej 2 eller 10B, Vindinge, foreligger til godkendelse.

Sagen er lukket, da den drejer sig om køb og salg af fast ejendom. Sagen kan åbnes, når der foreligger endelige underskrevne købsaftaler.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at det foreliggende udkast til ansøgning om tilladelse til at indgå på mageskifte, som nedenfor beskrevet, uden forudgående offentligt udbud godkendes til afsendelse til Tilsynet.

Beslutningskompetence

Byrådet

Sagsfremstilling

Der foreligger udkast til ansøgning om tilladelse til - uden forudgående offentligt udbud - at indgå på et mageskifte mellem Tingvej 14, hvor der i dag ligger en købmandsbutik og ét af 2 kommunalt ejede arealer på Tunevej 2 og 10B.

Hovedreglen er, at kommunens fast ejendomme skal sælges ved offentligt udbud. Tilsynet kan dog fritage for det offentlige udbud bl.a. ved særlige tilfælde af mageskifter. I denne sag er begrundelsen for, at offentligt udbud kan undlades, at kommunen har en væsentlig planmæssige interesse i at erhverve Tingvej 14, idet man som ejer af denne ejendom derved kan skabe fine grønne opholdssteder i Vindinge, stiforbindelser, øget trafikikkerhed og bedring af forholdene for den kollektive trafik på byens hovedstrøg.

Ejer af Tingvej 14 er villig til at overdrage sin ejendom til kommunen mod at få et kommunalt ejet areal på Tunevej 2 eller 10B, hvorpå der bl.a. skal kunne bygges 1.200 etagemeter butik. Lokalplan der muliggør dette er under udarbejdelse, og derfor foreligger der heller ikke på nuværende tidspunkt en endelig stillingtagen til, om det bliver Tunevej 2 eller 10B, der kan indgå i mageskiftet.

Ejer af Tingvej 14 er indforstået med at betale differenceværdien på omkring 2,7 mio. kr. i kommunens favør.

Der henvises til 3 kortbilag, hvor det ene viser placeringen af de 2 kommunale arealer på Tunevej 2 og 10B (bilag 1), det andet placeringen af Tingvej 14 og det bagvedliggende kommunale gadekær med eksisterende og potentielle stier (bilag 2) og endelig det tredje: Oversigtskort over Vindinge (bilag 3).

Økonomi

Sagen har ingen budgetmæssige konsekvenser 2018.

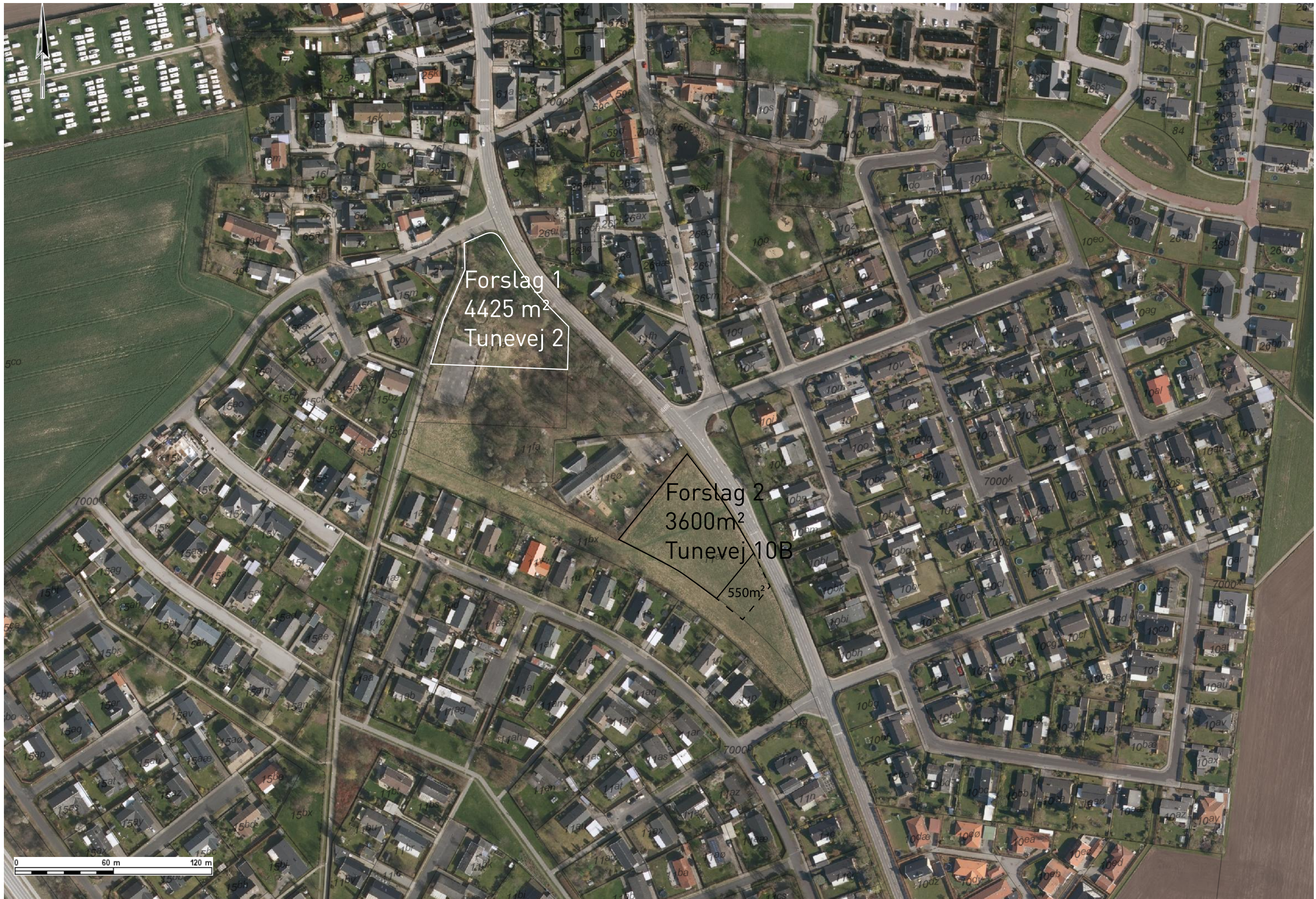
Økonomiudvalget, 14-02-2018, pkt. 91

Anbefales, idet købmanden pålægges en byggepligt indenfor en frist på 2 år sker dette ikke, tilbagefalder jorden til kommunen, hvilket indarbejdes i brevet til Tilsynet.

Byrådet, 28-02-2018, pkt. 147

Godkendt.

Fraværende: Lars-Christian Brask.



Forslag 1
4425 m²
Tunevej 2

Forslag 2
3600m²
Tunevej 10B

550m²

0 60 m 120 m



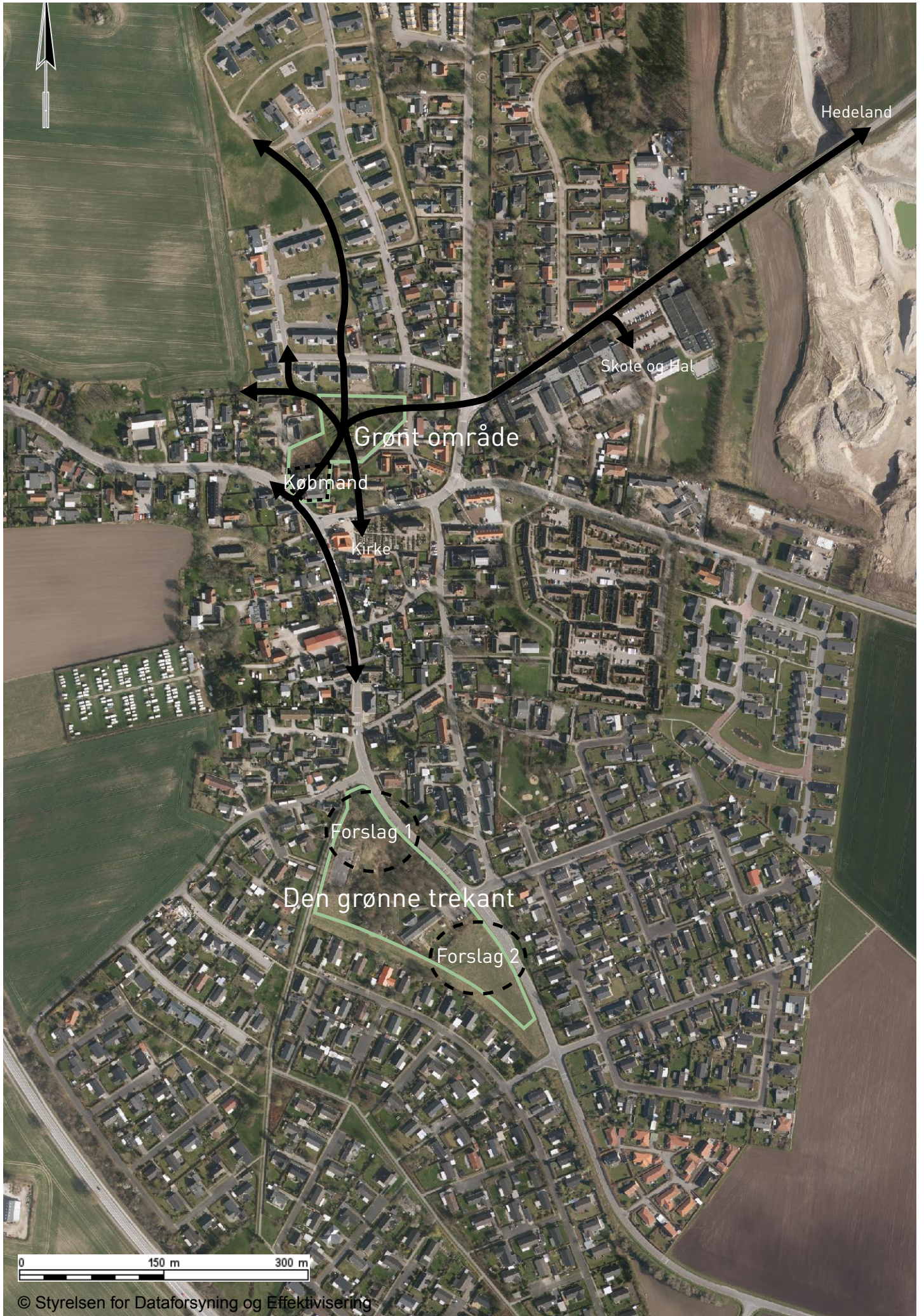
Eksisterende
og potentielle
stier

Gadekær

Købmandsgrunden
Tingvej 14

Superstoppested

0 30 m 60 m



Hedeland

Skote og Hal

Grønt område

Købmand

Kirke

Forslag 1

Den grønne trekant

Forslag 2

0 150 m 300 m



Ankestyrelsen
7998 Statsservice

Byrådssekretariatet
Rådhusbuen 1
Postboks 100
4000 Roskilde

Tlf.: 46 31 30 00

kommunen@roskilde.dk
sikkerpost@roskilde.dk
www.roskilde.dk

Anmodning om tilladelse mageskifte i medfør af udbudsbekendtgørelsens § 2, stk. 3 31. januar 2018

Roskilde Kommune søger hermed om tilladelse til at indgå på et mageskifte uden forudgående offentligt udbud mellem den privatejede ejendom Tingvej 14, Vindinge, 4000 Roskilde og ét af 2 kommunalt ejede arealer, beliggende Tunevej 2 (forslag 1) og Tunevej 10B (forslag 2), begge Vindinge, 4000 Roskilde.

Sagsnr. 293204
Brevid. 2704695

Ref. HGB

Dir. tlf. 46 31 80 16
hannegb@roskilde.dk

Der vedhæftes kortbilag 1, der viser placeringen af Tunevej 2 og 10B, kortbilag 2, der viser placeringen af Tingvej 14 og det bagvedliggende kommunale gadekær med eksisterende og potentielle stier, og endelig kortbilag 3, der er et oversigtskort over Vindinge.

Vindinge har i dag ca. 2.100 indbyggere og er under forsat udbygning.

Roskilde Kommune har en planmæssig interesse i at erhverve ejendommen Tingvej 14. Ejendommen, hvis grundareal er på 1.116 m², ejes af Michael Møller Jørgensen, der driver købmandsforretning fra den.

Kommunens interesse for ejendommen skyldes flere forhold, heraf væsentligst hensynet til at kunne skabe grønne opholdssteder og stiforbindelser og hensynet til trafiksikkerhed og kollektiv trafik på Vindinges hovedstrøg.

Med udbygningen af Vindinge vil der komme et øget pres på byens grønne arealer, og kommunen finder det afgørende for byens trivsel og integration af nye borgere, at byen har centrale, rekreative og uformelle mødesteder og let adgang til omkringliggende grønne områder.

Bag Tingvej 14 ligger byens gamle gadekær på et kommunalt ejet areal på 1.238 m². På grund af bygningernes placering på nr. 14 er området ved gadekæret i dag vanskeligt tilgængeligt, og det ligger forsømt og ubenyttet hen. En kommunal overtagelse af Tingvej 14 og nedrivning af bygningerne vil give kommunen en unik mulighed for at istandsætte gadekæret og skabe et større og let tilgængeligt grønt område. Arealet ligger i tilknytning til byens kirkegård med stier og parklignende

Åbningstider
Mandag-torsdag 10-15
Fredag 10-14

Telefontider
Mandag-onsdag 08-15
Torsdag 10-17
Fredag 08-14



grønne områder. Kommunen er i dialog med Vindinge Menighedsråd om at forbinde de to områder og skabe ét sammenhængende rekreativt område. Området tænkes til mere stille ophold og skal supplere og være kontrast til et eksisterende grønt og mere vildt område med BMX-cykelbane andet steds i byen.

Kommunen ville i det nye sammenhængende grønne område kunne etablere stier, som vil gøre det muligt at komme til fods og på cykel mellem de nye boligområder mod nord og den centrale del af byen. Nye stiforbindelser gennem området vil samtidig medvirke til en nemmere adgang fra bykernen til Roskildes Grønne Ring mod nord, som på sigt tænkes inddraget i Hedeland Naturpark. Principper for nye stier vises på vedhæftede kortbilag.

Parkeringsforholdene for biler ved den eksisterende købsmandsbutik på Tingvej 14 udgør et trafiksikkerhedsmæssigt problem. Der er kun plads til få biler, og der parkeres på begge sider af vejen på et sted, hvor en blød kurve gør oversigtsforhold meget dårlige. Ved en kommunal overtagelse af Tingvej 14 kan kommunen sikre, at der ikke drives forretning fra adressen og vil dermed kunne eliminere det nuværende trafikproblem på byens mest trafikerede gennemgående vej Tingvej/Tunevej. I relation hertil skal bemærkes, at drift af butik på stedet efter gældende lokalplan er en eksisterende lovlig anvendelse, som kan fortsætte, uanset om den nuværende butik etablerer sig et andet sted i byen. Der udover åbner lokalplanen mulighed for en udvidelse af butikken fra 300 m² til 800 m².

Det er også væsentligt for kommunen at få mulighed for at realisere et ønske om at forbedre forholdene for den kollektive trafik gennem Vindinge. Hurtigbussen 600S kører i dag gennem byen, og på den del af Tingvej 14, der ligger tættest mod vejen, vil kommunen kunne etablere et ønsket superstoppested for hurtigbussen - et stoppested med venteskur, cykelparkering og elektronisk realtidsinformation. Hermed kan man sløjfe flere af bussens nuværende stoppesteder i byen og forkorte bussens køretid gennem byen.

Ejer af Tingvej 14 er villig til at afhænde sin ejendom til kommunen mod i stedet at kunne overtage et centralt beliggende kommunalt ejet areal. Her ønsker han at opføre en ny dagligvarebutik på 1.200 m² og eventuelt et benzinanlæg. Denne mulighed kan realiseres på en af 2 kommunale arealer, som det fremgår af vedhæftede kortbilag – enten forslag 1 på Tunevej 2 på 4.425 m² eller forslag 2 på Tunevej 10B på 3.600 m². Begge arealer kan i en lokalplan, som er undervejs, udlægges til dagligvarebutik og eventuelt benzinanlæg med mulighed for at opføre 1.200 etagemeter butiksareal.

Kommunen finder det meget afgørende for Vindinge som byudviklingsområde, at byen også fremover har lokal dagligvareforsyning. Det er også meget afgørende for sammenhængskraften i byen, at dagligvareforsyningen findes centralt i byen og ikke ved en landevej udenfor byen. Indenfor den centrale del af byen kan en ny dagligvarebutik reelt kun etableres på arealerne ved Tunevej 2 og 10B.



Med et mageskifte kan kommunen ikke blot få opfyldt sit ønske om at overtage Tingvej 14, men også fastholde en lokal dagligvareforsyning centralt i byen.

Side3/3

Tingvej 14 er vurderet af 2 statsaut. mæglere, der har ansat værdien af erhvervsejendommen til et sted mellem 2.100.000 kr. og 2.750.000 kr. Parterne er enedes om en markedspris på middelværdien 2.500.000 kr.

Markedsværdien for en byggeret på 1.200 etagemeter dagligvarebutik centralt placeret i Vindinge er af 3 statsaut. mæglere ansat til et sted mellem 3.300.000 kr. og 6.000.000 kr. Parterne er enedes om en markedspris på 5.200.000 kr., hvortil skal lægges en yderligere betaling, hvis der også gives mulighed for et benzinanlæg på grunden. Markedsprisen herfor vil ligeledes blive fastsat efter mæglervurdering.

Ejer af Tingvej 14 er indstillet på at betale differencen mellem de to markedsværdier til Roskilde Kommune.

Byrådet, der i sit møde den 28. februar 2018 har besluttet at sende denne ansøgning til Tilsynet, håber på en imødekommelse, således at det ønskede mageskifte snarest kan iværksættes.

Venlig hilsen

Joy Mogensen
Borgmester/

Henrik Kolind
Kommunaldirektør