

Ankestyrelsen

E-mail: ast@ast.dk

Aarhus 11. februar 2021

Torben Brøgger
Partner

T +45 72 27 34 66
tb@bechbruun.com

Sagsnr. 038632-0045 tb/tb/kkp
Dok.nr.

UDKAST 11. februar 2021

Ansøgning om samtykke til at sælge kommunale ejendomme til et lokalt konsortium i Ringkøbing uden offentligt udbud

På vegne af Ringkøbing-Skjern Kommune skal jeg hermed anmode om Ankestyrelsens samtykke til at sælge del af matr.nr. 2fk og 2fi Ringkøbing Markjorder samt matr.nr. 30b og 30bb Ringkøbing Markjorder.

Matr.nr. 2fk og 2fi er beliggende mod Ringkøbing Fjord og nedenfor Rådhuset i Ringkøbing. Ejendommen anvendes som et grønt rekreativt areal i tilknytning til lystbådehavnen i Ringkøbing.

Matr.nr. 30b og 30bb anvendes som en offentlig parkeringsplads med i alt 79 parkeringspladser. Parkeringspladserne er beliggende ca. 200 meter fra Rådhuset.

Som **bilag 1** vedlægges kortbilag med angivelse af de to ejendomme.

Nedenfor redegøres for baggrunden for ansøgningen og det retlige grundlag herfor.

Dispensation fra strandbeskyttelseslinje og Helhedsplan Ringkøbing 2050

Ringkøbing-Skjern Kommune ansøgte i 2018 i medfør af naturbeskyttelseslovens § 69, stk. 3, Kystdirektoratet om ophævelse af strandbeskyttelseslinjen på to arealer ved Ringkøbing Fjord, herunder det areal, som nu ønskes overdraget uden udbud.

Det var Kystdirektoratets vurdering, at Ringkøbing Havn og de arealer mellem havn og by, hvor strandbeskyttelseslinjen blev søgt ophævet, opfyldte de kriterier, der ligger grund til bestemmelsen i naturbeskyttelseslovens § 69, stk. 3, da der er tale om en bynær havn, og da der derved kan skabes mulighed for at knytte byen og havnen tættere sammen. Ansøgningen blev derfor imødekommet.

Ringkøbing-Skjern Kommune har i 2017 vedtaget Helhedsplan Ringkøbing 2050, som indeholder visioner for Ringkøbing og de strategiske tiltag, som skal bidrage til at understøtte den overordnede vision.

Helhedsplanen blev udviklet gennem en åben og samskabende proces med inddragelse af byens forskellige aktører med henblik på at udvikle en bæredygtig model, hvor byens borgere og virksomheder forudsættes at medvirke til indfrielse af visionerne og potentialet i Ringkøbing.

Et fokuspunkt i helhedsplanen er ønsket om at sikre en bedre kobling mellem Ringkøbing Havn og bymidten. Udviklingen af Ringkøbing by og havneområdet skal bidrage til at understøtte butiks- og kulturtilbud og sikre et mangfoldigt byliv, som er attraktivt for Ringkøbings borgere og turister.

Raunonia – Ringkøbing Ferieby

Foranlediget af processen med helhedsplanen og dispensationen fra strandbeskyttelseslinjen har repræsentanter fra virksomheder i Ringkøbing og ErhvervsVækst Ringkøbing ("Projektudviklerne") taget initiativ til udarbejdelse af projektet Raunonia – Ringkøbing Ferieby ("Projektet"), som indeholder ca. 250 ferieboliger, som påtænkes etableret på en "ø" udført ved spunsning, og som fyldes op med indvundet materiale (sand) fra fjordbunden. Projektet forudsættes etableres i tilknytning til og ud for matr.nr. 2fk og 2fi.

Projektet tager afsæt i den eksisterende gamle middelalderbys struktur og de eksisterende kvaliteter i Ringkøbings historiske bymidte. Der er forudsat etableret offentlige rum i form af moler og stiforbindelser, der danner grundstrukturen i en ny bydel på vandet.

Der tænkes etableret et offentligt tilgængeligt hus med funktioner og faciliteter, som tiltrækker liv og aktiviteter, og som kan skabe rammen om fællesskaber og initiativer med relation til fjorden.

Ambitionen for Projektet er at styrke Ringkøbing bys kontakt til fjorden og dermed opfylde et væsentligt element i visionen i Helhedsplan Ringkøbing 2050 og samtidig tilbyde nye muligheder og faciliteter til byen for derigennem at understøtte Ringkøbings og kommunens indtægts- og udviklingsgrundlag.

Projektet har som forudsætning, at der ikke etableres boliger til helårsbeboelse, men korttidsudlejning på hotellignende vilkår. Projektet er baseret på udvikling gennem involvering af interessenter på havnen, foreninger og borgere i Ringkøbing. Forudsætningen om korttidsudlejning og dermed udlejning på hotellignende vilkår skal sikre tiltrækning af flest mulige turister med det formål at understøtte omsætningen i Ringkøbing bedst muligt – det gælder både byens butikker, erhverv og kulturliv.

For Projektudviklerne er det af afgørende betydning, at der er tale om et lokalt ejerskab til Projektet, og at Projektet udvikles af stærke lokale kræfter.

Som **bilag 2** vedlægges Raunonia – Ringkøbing Ferieby, Ide og vision, dateret 5. februar 2019.

Det er et overordnet mål, at Projektet skal være bæredygtigt og bidrage til at understøtte Ringkøbing-Skjern Kommunes strategi på miljøområdet. Af hensyn til at undgå trafikale belastninger af den eksisterende gamle middelalderbys struktur med små og smalle gader indeholder Projektet forslag om, at opfyldelse af den kommende parkeringsnorm for Projektet sker ved, at feriegæster skal parkere centralt, men stadig tæt på feriebyen.

Den parkeringsplads, som påtænkes anvendt som en del af Projektet, er parkeringspladsen beliggende på matr.nr. 30b og 30bb. Parkeringspladsen skal udbygges med et parkeringshus eller en parkeringskælder, og det er i Projektet forudsat, at eksempelvis el-biler indgår som en del af den "grønne strøm", som Projektet baseres på.

Som anført indledningsvis påtænkes "øen" etableret ved spunsning og opfyldning med indvundet materiale i form af sand fra fjordbunden. Der er her tale om en fremrykning af en ordinær udbygning af sejltredden, og opfyldningsmaterialet tilvejebringes derfor ved en proces, som under alle omstændigheder ville skulle foretages. Derved undgås sædvanlig råstofindvinding, ressourceforbrug og fragt med lastvognstog til gene for trafik og midtbyen.

Det er Projektudviklernes vurdering, at tilvejebringelse af projektgrundlaget vil indebære omkostninger i størrelsesordenen kr. 3-5 mio. Projektudviklerne vil afholde omkostningerne hertil og dermed også bære risikoen for, om der kan tilvejebringes et grundlag for Projektet, som kan opnå Kystdirektoratets tilladelse.

Tilladelse fra Kystdirektoratet

Projektet forudsættes etableret på "søterritoriet" og derfor som udgangspunkt ikke på arealer tilhørende Ringkøbing-Skjern Kommune, men det er dog et vilkår for realisering af Projektet, at Ringkøbing-Skjern Kommune enten afgiver en såkaldt indforståelseserklæring som ejer af den tilstødende ejendom, alternativt overdrager det nødvendige areal betinget af tilladelser fra bl.a. Kystdirektoratet og en endelig lokalplan, som muliggør realisering af det projekt, som Kystdirektoratet i givet fald åbner mulighed for.

Det følger af statens højhedsret over søterritoriet, jf. kystbeskyttelseslovens § 16 a, at der kræves tilladelse fra miljø- og fødevareministeren til at etablere opfyldning på søterritoriet.

Kompetencen i henhold til kystbeskyttelseslovens § 16 a er i praksis delegeret til Kystdirektoratet, jf. bekendtgørelse nr. 269 af den 6. marts 2020 om henlæggelse af opgaver og beføjelser til Naturstyrelsen, herunder Kystdirektoratet.

Ansøgning om tilladelse til at etablere opfyldning på søterritoriet skal fremsendes med bilag til Kystdirektoratet.

En opfyldning kan forudsætte vurderinger og tilladelser i henhold til en række andre lovgivninger, herunder fx naturbeskyttelsesloven, miljøbeskyttelsesloven og lov om vandplanlægning.¹

En ansøgning til Kystdirektoratet forudsætter således udarbejdelse af et projektmateriale, som kan danne grundlag herfor. Herudover vil der skulle tilknyttes forskellige rådgivere, som skal bistå i forhold til det

¹ Der er ikke tale om en udtømmende opregning nedenfor.

tekniske og med udarbejdelse af et egentligt projektgrundlag, idet Kystdirektoratets tilladelse vil være afgørende for, om Projektet kan realiseres i den forudsatte form.

Ringkøbing-Skjern Kommunes saglige kommunale interesse

Ringkøbing-Skjern Kommune har efter modtagelse af forslaget haft mulighed for en behandling og fundet, at forslaget på en række væsentlige punkter imødekommer den overordnede vision for Ringkøbing, som fastlagt i Helhedsplan – Ringkøbing 2050.

Projektet bidrager således til opfyldelse af Ringkøbing-Skjern Kommunes vision og strategi for byudvikling, herunder bæredygtig udvikling, turisme og erhverv. Ringkøbing-Skjern Kommune vurderer, at Projektet vil kunne styrke bymiljøet i Ringkøbing og understøtte de øvrige tiltag og aktiviteter, som er eller vil blive iværksat som led i den strategiske byudvikling af Ringkøbing.

Som følge af Projektets kompleksitet og den stærke tilknytning, primært til den eksisterende midtby, men også Ringkøbing-Skjern Kommune i det hele taget, er det også Ringkøbing-Skjern Kommunes vurdering, at en realisering af Projektet bedst og måske kun kan ske ved inddragelse af lokale virksomheder og interessenter, således som Projektudviklerne har forudsat.

Projektet forudsætter, at Projektudviklerne kan disponere over kyststrækningen, som udgør del af matr.nr. 2fk og 2fi, ligesom Projektet forudsætter, at Projektudviklerne kan disponere over den offentlige parkeringsplads på matr.nr. 30b og 30bb.

Uden adgang til dele af matr.nr. 2fk og 2fi vil Projektudviklerne ikke kunne igangsætte ansøgning om tilladelse fra Kystdirektoratet til Projektet. Uden at kunne disponere over matr.nr. 30b og 30bb vil Projektet vanskeligt kunne realiseres, da Projektet forudsætter etablering af et betydeligt antal nye parkeringspladser, som det ikke er muligt at etablere i tilknytning til eller som en del af matr.nr. 2fk og 2fi, eller på andre arealer beliggende ved eller på Ringkøbing Havn.

Forudsætningen om, at der etableres ferieboliger med korttidsudlejning, er et forhold, som Ringkøbing-Skjern Kommune tillægger stor vægt, da korttidsudlejning netop vil kunne sikre, at flest mulige turister har mulighed for at leje ferieboliger og dermed besøge Ringkøbing – også uden for højsæsonen.

Ringkøbing-Skjern Kommune vil i det videre arbejde med Projektet sikre, at denne forudsætning bliver et vilkår, som sikres med evt. tinglysning af servitut med Ringkøbing-Skjern Kommune som påtaleberettiget.

Af de ovenfor anførte grunde ønsker Ringkøbing-Skjern Kommune at imødekomme Projektudviklernes anmodning om at disponere over matr.nr. 2fk og 2fi med henblik på at kunne igangsætte udarbejdelse af et projektgrundlag, som kan forelægges Kystdirektoratet, og tilsvarende vedrørende matr.nr. 30b og 30bb med henblik på, at den pågældende ejendom kan tjene til opfyldelse af parkeringsnormen for Projektet.

Det retlige grundlag

Salg af ejendomme, som er fritaget for udbud

Efter udbudsbekendtgørelsens § 2, stk. 1, nr. 4, kan offentligt udbud undlades ved salg af et ubebygget areal under 2.000 m², hvis arealet ikke selvstændigt kan bebygges. Bestemmelsen finder anvendelse, når der er tale om et areal, der ikke bebygget.

Efter udbudsbekendtgørelsens § 2, stk. 1, nr. 5, er der mulighed for, at kommuner kan undlade udbud i tilfælde af salg af et ubebygget areal, som ikke selvstændigt kan bebygges, i forbindelse med overførelse af arealet til et tilgrænsende areal, når arealet, der overføres, højst udgør 10 % af arealet af den ejendom, som arealet overføres til, dog højst 10.000 m².

Det er umiddelbart vurderingen, at del af matr.nr. 2fk og 2fi vil være omfattet af fritagelsen for udbudspligt i henhold til udbudsbekendtgørelsen. Det gælder derimod ikke matr.nr. 30b og 30bb.

Anmodningen gælder imidlertid ikke kun matr.nr. 30b og 30bb, men også matr.nr. 2fk og 2fi. Ringkøbing-Skjern Kommune vurderer, således at udbudsbekendtgørelsens bestemmelser om fritagelse for offentligt udbud også finder anvendelse i forhold til matr.nr. 2fk og 2fi, da Projektudviklerne ved et betinget køb af matr.nr. 2fk og 2fi opnår mulighed for at udvikle Projektet med de byggeretter (på søterritoriet), som det åbner mulighed for.

Der er tale om en særlig situation, som ikke umiddelbart er omfattet af udbudsbekendtgørelsen, da de arealer, som Projektet omfatter, primært ikke er arealer tilhørende Ringkøbing-Skjern Kommune. Projektudviklerne opnår imidlertid den ovenfor omtalte mulighed for at opnå ret til at foretage opfyldning og dermed etablere Projektet. Den ret, som Ringkøbing-Skjern Kommune derfor overdrager, er, udover køb af arealet, retten til at udvikle Projektet.

Fritagelse for offentligt udbud i medfør af udbudsbekendtgørelsens § 2, stk. 2

Efter bestemmelsen i udbudsbekendtgørelsens § 2, stk. 2, kan Ankestyrelsen meddele samtykke til, at offentlige udbud kan undlades, hvor der foreligger særlige forhold, der kan begrunde en undladelse af offentligt udbud.

Undtagelsesbestemmelsen er tiltænkt i særlige tilfælde, hvor et krav om offentligt udbud vil kunne lægge hindringer i vejen for et salg. Det er en forudsætning, at et offentligt udbud ikke vil kunne fremkalde et højere købstilbud.

En fritagelse for offentligt udbud forudsætter, at køber har en sådan særlig tilknytning til eller interesse i den pågældende ejendom, at det vil være ubetænkeligt at afskære andre potentielle tilbudsgivere fra at komme i betragtning, ligesom fritagelse for offentligt udbud forudsætter, at køber har et konkret og aktuelt behov for erhvervelsen af den omhandlede kommunale ejendom.

Det er Ringkøbing-Skjern Kommunes vurdering, at Projektudviklerne, som er en lokal forankret investorkreds med sin tilgang til Projektet, hvor det væsentligste formål er at realisere Projektet til gavn for lokalområdet, har en sådan særlig tilknytning og interesse for at realisere Projektet, at det umiddelbart forekommer vanskeligt at forestille sig, at andre end lokalforankrede investorer vil kunne realisere et projekt af denne karakter.

Ringkøbing-Skjern Kommune lægger derfor til grund, at den lokale forankring og opbakning er nødvendig for at kunne realisere Projektet og særligt de dele af Projektet, som indeholder de udadvendte funktioner og aktiviteter.

Det er derfor Ringkøbing-Skjern Kommunes vurdering, at Projektudviklerne har et konkret og aktuelt behov for at erhverve de omhandlede kommunale ejendomme, ligesom Ringkøbing-Skjern Kommune vurderer, at det forekommer ubetænkeligt at afskære andre potentielle tilbudsgivere fra at komme i betragtning.

De to kommunale ejendomme skal, som redegjort for ovenfor, indgå som en del af og i forbindelse med et projekt, som omfatter opførelse af et feriecenter i tilknytning til Ringkøbing Havn og på et areal, som ikke ejes af Ringkøbing-Skjern Kommune.

Særligt for så vidt angår matr.nr. 30b og 30bb, som i dag anvendes som offentligt parkeringsareal, bemærkes det, at det for Projektet er helt nødvendigt, at der kan etableres de fornødne antal parkeringspladser til opfyldelse af parkeringsnormen. Det er ikke muligt at etablere parkeringspladser i umiddelbar forlængelse af Projektet, hvorfor det er Ringkøbing-Skjern Kommunes vurdering, at det for Projektets realisering er nødvendigt at åbne mulighed for etablering af parkeringspladser. Den ejendom, matr.nr. 30b og 30bb, som forudsættes anvendt hertil, anvendes allerede i dag som en offentlig parkeringsplads. Projektudviklerne får mulighed for at erhverve arealet med henblik på at etablere det tilstrækkelige antal parkeringspladser til opfyldelse af parkeringsnormen for Projektet og på vilkår, at de offentlige parkeringspladser på ejendommen bevares.

Den relevante bestemmelse i udbudsbekendtgørelsen er § 2, stk. 2, litra 5, som vedrører salg af kommunale ejendomme med henblik på, at ejendommene kan indgå i forbindelse med et større projekt. Det fremgår af vejledningen til udbudsbekendtgørelsen, at begrebet "projekt" skal forstås bredt og kan omfatte bl.a. opførelse af havne- og eller parkanlæg. Ringkøbing-Skjern Kommune vurderer, at betingelserne for anvendelse af udbudsbekendtgørelsens § 2, stk. 2, litra 5, er opfyldt.

Det er endelig Ringkøbing-Skjern Kommunes vurdering, at krav om offentligt udbud vil kunne lægge hindringer i vejen for virkeliggørelsen af Projektet, ligesom Ringkøbing-Skjern Kommune vurderer, at et offentligt udbud ikke vil kunne fremkalde et højere eller bedre købstilbud.

Ringkøbing-Skjern Kommune vil sikre, at salg af ejendommene sker til markedspris og efter indhentede ejendomsmæglervurderinger. Ringkøbing-Skjern Kommune har således taget initiativ til indhentelse af to vurderinger fra to uafhængige ejendomsmæglere.

Sammenfatning

Ringkøbing-Skjern Kommune har til hensigt at indgå en betinget købsaftale med Projektudviklerne vedrørende de to kommunale ejendomme.

Købsaftalen vil være betinget af bl.a.:

1. Ringkøbing-Skjern Kommunes godkendelse af det projektgrundlag, som forelægges Kystdirektoratet.
2. Kystdirektoratets tilladelse.
3. Ringkøbing-Skjern Kommunes godkendelse af det projekt, som efter Kystdirektoratets behandling kan opnå Kystdirektoratets tilladelse.
4. Dokumentation for tilstrækkelig økonomisk soliditet til realisering af køb af de kommunale ejendomme og realisering af Projektet.
5. Endelig lokalplan.

Herudover vil Ringkøbing-Skjern Kommune sikre, at der sammen med den betingede købsaftale oprettes en deklaration om, at et kommende projekt skal anvendes til korttidsudlejning (på hotellignende vilkår) og med Ringkøbing-Skjern Kommune som påtaleberettiget.

Med denne deklaration vil Ringkøbing-Skjern Kommune dels sikre, at den korttidsudlejning, som er udtrykt, og som forventes at indgå i prisfastsættelsen af ejendommen, respekteres af Projektudviklerne og fremtidige købere, dels sikre, at en ændret anvendelse forudsætter Ringkøbing-Skjern Kommunes godkendelse.

Bilag

Bilag 1: Kortbilag.

Bilag 2: Raunonia – Ringkøbing Ferieby, Ide og vision, dateret 5. februar 2019.

Med venlig hilsen

Torben Brøgger