

## Skema - anmodning om forhåndsudtalelse

Ankestyrelsen får ofte anmodninger fra kommuner om at give en vejledende forhåndsudtalelse, og vi bistår gerne med en juridisk vurdering af en retlig problemstilling.

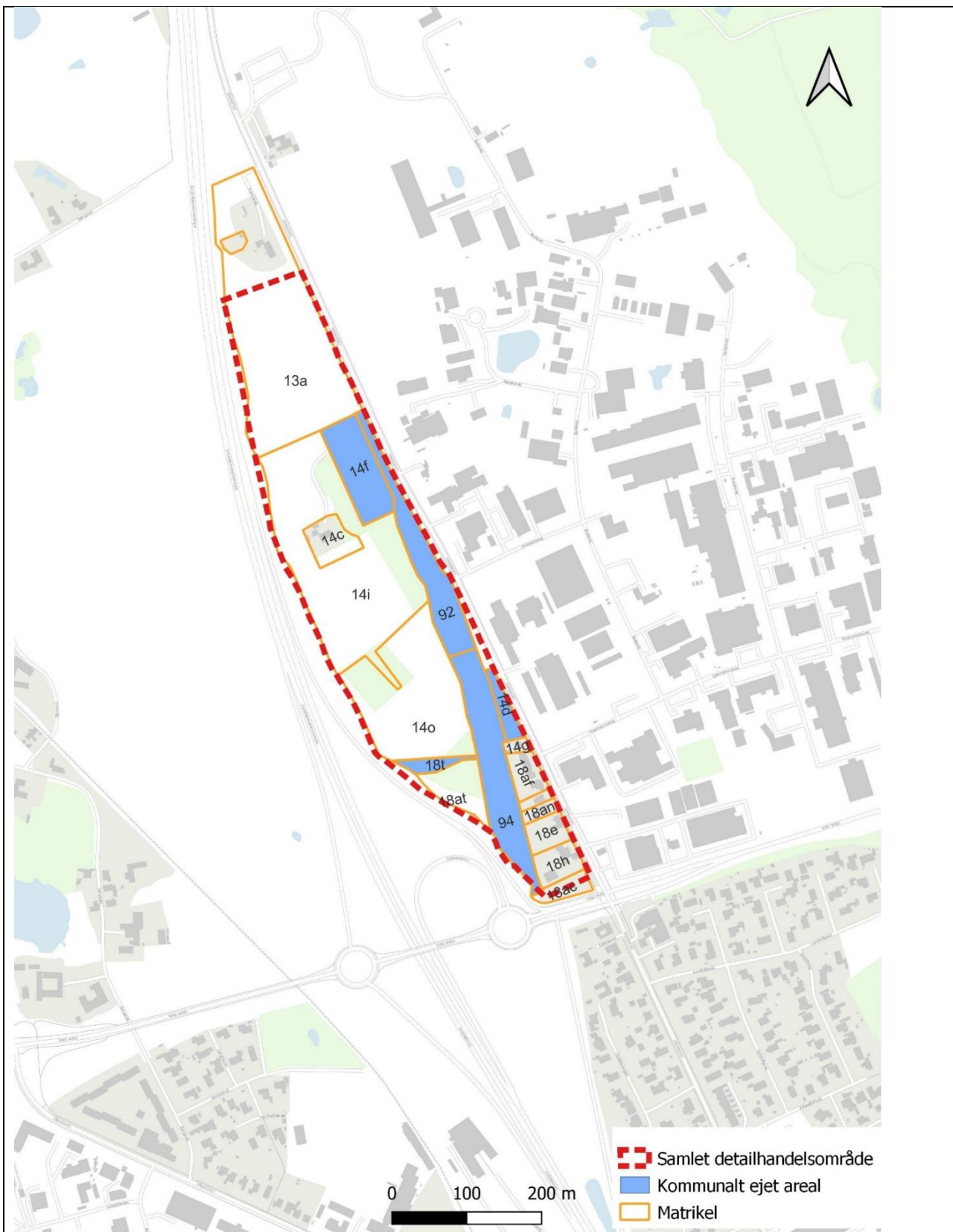
Vi giver en vejledende forhåndsudtalelse, hvis kommunalbestyrelsen overvejer at beslutte noget, men er i tvivl om, hvorvidt det er lovligt.

Det er en forudsætning, at kommunen selv har vurderet det juridiske tvivlsspørgsmål i sagen. For at kunne behandle sagen så hurtigt som muligt, beder vi kommunen om at svare på spørgsmålene i skemaet her.

### 1. Beskriv emnet

Svendborg Kommune ejer tre grunde (matr.nr. 14d, 92 og 94 Sørup, Svendborg Jorder, matr.nr. 14f Sørup, Svendborg Jorder, og matr.nr. 18t Sørup, Svendborg Jorder), se nedenstående kort, som kommunen ønsker at sælge for at sikre muligheden for udvikling af det resterende område.





Området er i kommuneplanen udlagt til et større detailhandelsområde der udgøres af to rammeområder henholdsvis udlagt til aflastningsområde og butikker med særligt pladskrævende varer, se kort nedenfor.



## Bestemmelser

Plannavn	Butiksområde Odensevej
Plannr	03.01.D1.064
Anvendelse generelt	Centerområde
Plandistrikt	Svendborg Nord
Fremtidig zonestatus	Byzone
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Bebyggelseprocent	60% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2
Max. bygningshøjde (m)	15
Områdets anvendelse	Detailhandelsformål i form af butikker til udvalgsvarer og særligt pladskrævende varegrupper.
Specifik anvendelse	Aflastningsområde Butikker med særligt pladskrævende varer
Bebyggelsens omfang og udformning	Der gives mulighed for at den enkelte butik inden for området, kan opføres i 2 etager. Dvs. der må ikke etableres butikker med vandrette skel.
Særlige bestemmelser	Det maks. areal for butikker: 60.000 Dagligvarer, maks. areal pr. butik: 0 Udvalgsvarer og særligt pladskrævende varer, maks. areal pr. butik: 15.000 Butikker skal have et bruttoetageareal på mindst 1.000 m <sup>2</sup> . I lokalplanlægningen skal det grønne udtryk langs Sundbrovejen opretholdes og der skal fastsættes bestemmelser om udformning og placering af skilte, pyloner og lignende, sådan at de opleves mindre fremtrædende fra Sundbrovejen. Skiltning, reklamer, flagning, m.m. må ikke være vendt mod motorvej eller henvendt mod trafikanter på motorvejen, jf. Naturbeskæftigelseslovens § 21 "

## 03.01.D2.508 - Butiksområde Odensevej



### Bestemmelser

Plannavn	Butiksområde Odensevej
Plannr	03.01.D2.508
Anvendelse generelt	Centerområde
Plandistrikt	Svendborg Nord
Fremtidig zonestatus	Byzone
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Bebyggelseprocent	75% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde (m)	11.5
Områdets anvendelse	Detailhandelsformål i form af butikker, der alene forhandler særlig pladskrævende varegrupper (jf. Planlovens definition)
Specifik anvendelse	Butikker med særligt pladskrævende varer
Særlige bestemmelser	Det maks. areal for butikker: 12000m <sup>2</sup> . Dagligvarer, maks. areal pr. butik: 0 m <sup>2</sup> . Butikker må maksimalt have et areal pr. butik på 3.500 m <sup>2</sup> og mindst 1.000 m <sup>2</sup> .

#### Status

Vedtaget

Se også de generelle rammer og generelle bestemmelser for hvad der gælder for området.

De omkringliggende grunde, der også er omfattet af kommuneplanen, ejes af fire personer.

Kommunens grunde kan i realiteten vanskeligt selvstændigt bebygges til anvendelsen iht. Kommuneplanrammerne – butikker til udvalgsvarer og særligt pladskrævende butikker – men er til gengæld nødvendige at eje for meningsfyldt at kunne bebygge de omkringliggende områder iht. anvendelsen i Kommuneplanrammen, da kommunens grunde giver adgang ud til vejen og kan benyttes til parkeringspladser.

Grundene er vurderet af både EDC og Nordicals, og gennemsnittet af de to vurderinger giver en markedsværdi på 7.011.500 kr.

Etablering af et aflastningsområde i sammenhæng med et område til butikker med særligt pladskrævende varer vil medføre øget trafik i området. Kommunen har fået udarbejdet en trafikanalyse fra Rambøll, samt en vurdering fra landinspektørfirmaet LE34. Disse to vurderinger viser, at udgifterne til bedre trafikafvikling i form af bl.a. udvidelse af veje, lyskryds, rundkørsler mv., samt de nødvendige erhvervelser til brug for etablering af disse udvidelser m.v. vil løbe op i ca. 24.000.000 kr.

LE34 har foretaget en vurdering for kommunen, der fastlægger ekspropriationsværdien af de ejendomme, der skal helt eller delvis erhverves i forbindelse med de påtænkte trafikale udvidelser. Det er Svendborg Kommunes vurdering, at der ville kunne indgås en aftale med langt de fleste af grundejerne, idet de pågældende ejendomme, for hovedpartens vedkommende, er en del af det samlede aflastningscenter, og derfor skal nedlægges i forbindelse med aflastningscentrets etablering, hvorved vejarealet kan erhverves.

Arealet langs Odensevej mod vest ind i området af det kommende aflastningscenter, herunder den ene tilkørsel, udgør et areal på ca. 2.500 kvm, og det vurderes, at dette areal kan erhverves for 300,- kr. pr. kvm, hertil kommer de yderligere ejendomme, der skal foretages delvis erhvervelse af i krydset mellem Odensevej og Ringvejen.

Med kommunens forudsætning om at kunne erhverve hovedparten af de nødvendige arealer, samt supplere med LE34's vurdering, er det anslået, at de samlede udgifter til arealerhvervelse er 1.000.000 kr. ekskl. moms. I det omfang det måtte vise sig, at en enkelt eller 2 af ejerne vest for Odensevej ikke vil indgå en frivillig aftale for afståelse af vejarealet, kan det blive nødvendigt at ekspropriere disse ejendomme i henhold til vejlovens bestemmelser for at få ret til de nødvendige vejarealer. Der vil blive taget højde for denne situation i købsaftalen, idet køber i denne situation vil blive pålagt at godtgøre ekspropriationsbeløbet, mod at få overdraget restarealerne fra de pågældende ejendomme uden udbud, idet der vil være tale om mindre arealer, der indgår i aflastningsområdet og som støder op til de arealer, som køber erhverver af Svendborg Kommune. Arealerne har således ikke værdi for 3. mand

Markedsværdien på selve grundene som udbydes, er i henhold til vurderingerne 7.011.500 kr. De skønnede udgifter til infrastrukturanlæg samt erhvervelse af nødvendige arealer til vejudvidelse er på ca. 24.000.000 kr. Kommunen vil selv bidrage til udgifterne af infrastrukturanlægget m.v. med grundenes markedsværdi på ca. 7.000.000 kr. Når kommunen udbyder grundene til en mindstepris på 24.000.000 kr.+ moms, betyder det, at udgifterne til infrastrukturanlæg inddækkes 100 % ved grundsalget, jf. dertil reguleringen nedenfor under pkt. 2.

Med en vurdering af grundene på ca. 7.000.000 kr. vil det svare til, at markedsværdien af grundene dækker ca. 30 % af udgifterne til infrastrukturanlægget, mens den "forhøjede købesum" op til de ca. 24.000.000 kr., som køber bliver forpligtet til at betale, dækker den resterende del af udgifter.

En mindstepris på 24.000.000 kr. + moms vil formentlig betyde, at det reelt alene er ejere af de bagvedliggende grunde, der har en (økonomisk) interesse i at byde. De bagvedliggende grunde har efter det oplyste indgået et konsortium med henblik på interesse i køb af kommunens grunde.

## **2. Beskriv kommunens påtænkte beslutning**

Svendborg Kommune vil udbyde de tre grunde til salg for en mindstepris på 24.000.000 kr. + moms. Det vil i udbuddet blive skrevet ind, at såfremt udgifterne til udvidelse af veje, lyskryds, rundkørsler mv. samt udgifter til erhvervelse af de nødvendige arealer til vejudvidelse, frivilligt køb eller ekspropriation bliver billigere, end de anslået 24.000.000 kr., vil købssummen blive reguleret ned, så kommunen ikke opnår en "overdækning" på vejudgifterne. Samtidig vil det også blive skrevet ind i udbuddet, at såfremt udgifter samlet overstiger de anslået 24.000.000 kr., vil købesummen blive reguleret op, så kommunen opnår dækning af de faktiske vejudgifter. En sådan ned- eller opregulering af købesummen vil ske, når udgifterne til vejprojektet endeligt kan gøres op.

### **3. Beskriv tvivlsspørgsmålet**

Svendborg Kommune er i tvivl om, hvorvidt et udbud af de tre grunde med en mindstepris på 24.000.000 kr. + moms med en regulering i tilfælde af, at omkostningerne til infrastruktur måtte blive mindre eller større end først anslået, er i strid med udbudsbekendtgørelsen (2021-03-03 nr. 396 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme).

Et offentligt udbud må ikke tilrettelægges på en sådan måde, der er tilpasset en bestemt interesseret købers ønsker og dermed er egnet til at afskære andre interesserede tilbudsgivere fra at afgive tilbud, jf. pkt. 9.1 i udbudsvejledningen til udbudsbekendtgørelsen.

Kommunen vurderer, at et udbud med vilkår om (med-)finansiering af infrastruktur vil kunne gennemføres indenfor udbudsbekendtgørelsens rammer. Mindsteprisen på de 24.000.000 kr. er for at sikre en for kommunen samlet økonomisk fordelagtig løsning ved et eventuelt salg. Kommunens grund vil sammenlagt med de øvrige grunde give en "synergieffekt", hvor samling af grundarealerne indenfor kommuneplanens område forventes at give en merværdi, som kan "bære" de forventede omkostninger til infrastrukturen, som indeholdes i mindsteprisen - alternativt vil byder jo blot kunne undlade at byde i forbindelse med udbuddet.

Det er kommunens vurdering, at priserne til vejprojektet er sat sådan, at der er minimal risiko for, at selve etableringsomkostningerne til vejprojektet bliver dyrere. De grunderhvervelser, der skal til for at kunne gennemføre vejprojektet, er ikke en del af de anslået udgifter. Grunderhvervelserne skal ske enten gennem frivillige aftaler eller ved ekspropriation. Inden kommunen laver et udbud af grundene, vil kommunen kende de præcise arealer, der skal bruges for at kunne gennemføre vejprojektet. Kommunen vil sørge for at indhente mæglervurderinger på disse arealer, således at tilbudsgiver sikres bedst muligt ved at risikoen for, at vejprojektet bliver dyrere, minimeres.

Alternativet til ikke at udbyde grundene på disse vilkår er, at kommunen ikke er interesseret i et udbud, fordi et eventuelt salg vil betyde en potentiel udgift på ca. 24.000.000 kr. til at få en tilstrækkelig infrastruktur i området, hvis der er nogen, der efterfølgende kommer og beder om en lokalplan iht. kommuneplanens rammer.

### **4. Sammenfatning af kommunens retsopfattelse**

Det er kommunens vurdering, at et udbud af de tre grunde med en minimumspris på 24.000.000 kr. + moms med et vilkår om eventuel ned- eller opadgående regulering i tilfælde af, at omkostningerne til infrastruktur måtte blive mindre eller større end anslået, ikke er i strid med udbudsbekendtgørelsen.

### **5. Kontakt til andre myndigheder**

Kommunen har ikke haft kontakt til andre myndigheder om tvivlsspørgsmålet.

#### **6. Kontaktoplysninger**

Hvem kan vi kontakte om den juridiske vurdering af tvivlsspørgsmålet?

Navn: Focus Advokater P/S - Henning Moritzen, tlf. +45 40 16 20 10 eller Jacob Fabritius de Tengnagel, tlf. +45 63 14 20 98

#### **7. Dato for ønsket forhåndsudtalelse**

Hvornår har kommunen brug for forhåndsudtalelsen og hvorfor den dato?

Dato: 30. april 2024, idet der er konkret interesse for at erhverve grunden fra de potentielle købere.

Vi vil ringe til jer og fortælle, hvornår vi regner med at komme med forhåndsudtalelsen.