



## ØK17 Initiativer ved udvikling af Bystævneparken (Need to)

### Resume

Borgerrepræsentationen vedtog i 2015 en byudviklingsstrategi for Tingbjerg-Husum, herunder arealudvikling af det kommunale institutionsområde Bystævneparken. Arealudviklingen af Bystævneparken blev igangsat ved budget 2020. Som følge af fordyrelser og forsinkelser i projektet anmodes om 58,8 mio. kr. som need to på anlæg mhp. gennemførelse af byggemodningen i projektets etape 1, så de kommunale funktioner kan ibrugtages og det samlede arealudviklingsprojekt gennemføres som planlagt.

| Kategorisering                                        |   |
|-------------------------------------------------------|---|
| Need to                                               | X |
| Rettidig omhu                                         |   |
| Henvist sag                                           |   |
| Bestilling af politisk parti                          |   |
| Bestilling fra borgmesterforum eller tværgående pakke |   |
| Bestilt af fagudvalg                                  |   |
| Bestilt administrativt                                |   |

### Need to

Budgetnotatet er kategoriseret som need to, da det er nødvendigt at afsætte midler for at sikre fremdrift af første etape af etablering af forsyning og veje til de kommunale institutioner (lovpligtig kapacitet) således, at disse kan ibrugtages så snart, de er klar. Derudover er fremdriften i byggemodningens første etape en forudsætning for, at tidsplanen i den lovbestemte udviklingsplan for Tingbjerg/Utterslevhuse, som Bystævneparken indgår i, kan overholdes.

### Beslutning

#### Anlæg:

- Der skal træffes beslutning om at afsætte 58,8 mio. kr. samlet på anlæg i perioden 2026-2033 til initiativer i forbindelse med udvikling af Bystævneparken (need to).

### Indhold

#### Overordnet økonomi

Arealudviklingen af Bystævneparken omfatter byggeri af 250 pleje- og demensboliger, botilbud, to daginstitutioner og knap 700 private boliger, som indgår i udviklingsplanen for Tingbjerg-Utterslevhuse. Lokalplanen for området er vedtaget. Københavns Kommune foretager lige nu 1. etape af byggemodning og nedrivning som forudsætning for ibrugtagning af botilbud og daginstitutioner og muliggørelse af byggeri af pleje- og demenscenter. Udbud af byggeri til private boliger forberedes.

Ved budget 2020 blev der orienteret om, at den samlede businesscase for projektet krævede en samlet kommunal medfinansiering på 113,7 mio. kr. inkl. omlokalisering af kommunale funktioner. Projektet er delvist finansieret af indtægter ved salg af byggeretter.

Efterfølgende er der truffet nye politiske beslutninger om, hvilke kommunale funktioner der skal være i området, hvilke funktioner der skal omlokaliseres mv. En opdateret økonomi viser at projektet i dag har et samlet økonomisk finansieringsbehov (inkl.

omlokalisering af kommunale funktioner) på 164,8 mio. kr. Hertil kommer, at der ved tidligere beslutninger er tilbageført netto ca. 8 mio. kr. i fra delprojekter med mindreforbrug til kassen.

Projektet vurderes samtidigt at have afledte kommunale besparelser for ca. 140 mio. kr.

Det bemærkes, at projektets samlede balance udgøres af en række anlægsudgifter og forventede salgsindtægter og ikke direkte kan sammenstilles med det aktuelle finansieringsbehov.

#### *Merudgifter som kræver ekstra finansiering*

I juni 2025 blev det besluttet, at Københavns Kommune via Byggeri København skal forestå byggemodning i 1. etape af projektet pga. forsinket grundsalg. Byggeri København vurderer, at hele byggemodningen inkl. forsyning ikke kan gennemføres indenfor nuværende budget. Merudgifter til byggemodningens etape 1 er på 20,6 mio. kr. og vedrører dels opdateret estimat for projektering og udførelse af veje, stier, parkering og grønne områder i projektets indledende, dels nedrivning af ingeniørgangen tilknyttet Rønnebo, hvor der er behov for at sikre en stabil og funktionsdygtig byggeplads på samme areal til efterfølgende opførelse af et kommunalt botilbud og daginstitutioner.

Derudover er der, som følge af tekniske ændringer i lokalplanen, behov for at afsætte 3,4 mio. kr. til etablering af et regnvandsbassin. Regnvandsbassinet etableres på den kommunalt ejede grund, der skal anvendes til daginstitutionsbyggeri.

Der er desuden behov for yderligere 10,0 mio. kr. til at gennemføre det samlede arealudviklingsprojekt som følge af forsinkelser i projektet og håndtering af de erfarede mange opgaver for grundejer. Hertil er der behov for 4,8 mio. kr. til genhusning af et aktivitetscenter. Genhusningen vil muliggøre en væsentlig fremrykning af byggeriet af private boliger i området. Boligerne indgår i udviklingsplanen for Tingbjerg/Utterslevhuse.

Idet der erfaringsmæssigt vil opstå uforudsete udgifter for Københavns Kommune som grundejer og arealudvikler, er der behov for at afsætte yderligere 20,0 mio. kr. til en risikopulje. Det bemærkes, at førnævnte projektændringer og diverse uforudsete udgifter har udtømt midlerne i risikopuljen, som blev afsat ved budget 2020.

**Tabel 1. Estimeret skøn for anlægsudgift**

| 1.000 kr., 2026 p/l                            | Hovedscenarie for anlægsudgift (estimat) |
|------------------------------------------------|------------------------------------------|
| <b>Need-to anlægsprojekt</b>                   |                                          |
| Need to anlægsudgifter (inkl. KK byggehonorar) | 58.750                                   |
| <b>Hovedscenarier inkl. tilvalgsscenario</b>   | <b>58.750</b>                            |

## Økonomi

**Tabel 2. Oversigt over ønskets aktiviteter på alle styringsområder**

| 1.000 kr., 2026 p/l                       | Styrings-område | 2026   | 2027  | 2028  | 2029 | 2030-2033 | I alt  |
|-------------------------------------------|-----------------|--------|-------|-------|------|-----------|--------|
| Merudgifter til byggemodning etape 1      | Anlæg           | 14.600 | 3.000 | 3.000 |      |           | 20.600 |
| Regnvandsbassin v. daginstitutionsbyggeri | Anlæg           |        | 3.400 |       |      |           | 3.400  |

|                                                  |       |               |               |              |              |               |               |
|--------------------------------------------------|-------|---------------|---------------|--------------|--------------|---------------|---------------|
| Arealudvikling (Bygherrerådgivning, planlægning) | Anlæg |               | 2.000         | 2.000        | 2.000        | 4.000         | 10.000        |
| Genhusning aktivitetscenter                      | Anlæg |               | 2.500         | 750          | 750          | 750           | 4.750         |
| Risikopulje                                      | Anlæg |               |               |              |              | 20.000        | 20.000        |
| <b>Udgifter i alt (netto)</b>                    |       | <b>14.600</b> | <b>10.900</b> | <b>5.750</b> | <b>2.750</b> | <b>24.750</b> | <b>58.750</b> |

## Risikovurdering og proces

Der arbejdes stadig for at billiggøre enkeltelementer vedr. merudgifterne til byggemodning. Eventuelle mindreudgifter vil tilfalde kassen.

Estimat for udgifterne til byggemodning, etablering af byggeplads efter nedrivning og regnvandsbassin er baseret på relativt detaljeret vidensgrundlag. De afsatte midler til genhusning af aktivitetscenteret er estimeret på et overordnet niveau ud fra erfaringspriser fra tilsvarende opgaver.

Byggeri af botilbud og daginstitution går i gang i foråret 2026 og færdiggøres i 2027-2028. Det almene pleje- og demenscenter forventes opført fra 2028-2030. Fra 2027 forventes de første byggegrunde til private boliger solgt, hvorefter køberne skal varetage den resterende del af byggemodningen i området.

## Tidligere afsatte midler

| 1.000 kr., løbende p/l      | 2020         | 2021           | 2022          | 2023          | 2024          | 2025           | 2026         |
|-----------------------------|--------------|----------------|---------------|---------------|---------------|----------------|--------------|
| Budgetaftale 2020           | 1.224        | 1.311          | 7.161         | 3.545         | -10.317       | -61.089        | 4.818        |
| Overførselssagen 2019-2020  |              | 7.300          |               |               |               |                |              |
| Overførselssagen 2020-21    |              | 4.602          | 5.555         | 15.089        | 40.382        | 52.463         |              |
| Overførselssagen 2021-22    |              |                | 800           |               |               |                |              |
| Budgetaftale 2022           |              | -55.200        | 13.518        | 61.282        | 66.351        | 137.545        |              |
| <b>Afsatte midler i alt</b> | <b>1.224</b> | <b>-41.987</b> | <b>27.034</b> | <b>79.916</b> | <b>96.416</b> | <b>128.919</b> | <b>4.818</b> |

# Administrativt bilag

## Bevillingstekniske oplysninger

Tabel 3. Anlægsprojekter i ByK-regi

| 1.000 kr.,<br>2026 p/l                           | Udvalg | Bevilling         | * | p/l<br>ja/<br>nej | 2026   | 2027   | 2028  | 2029  | 2030  | 2031  | 2032  | 2033   | I alt  |
|--------------------------------------------------|--------|-------------------|---|-------------------|--------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|--------|
| Merudgifter til byggemodning etape 1             | ØU     | 3150 – ØKF, anlæg | * | Ja                | 14.600 | 3.000  | 3.000 |       |       |       |       |        | 20.600 |
| Regnvandsbassin v. daginstitutionsbysggeri       | ØU     | 3150 – ØKF, anlæg | * | Ja                |        | 3.400  |       |       |       |       |       |        | 3.400  |
| Arealudvikling (Bygherrerådgivning, planlægning) | ØU     | 3150 – ØKF, anlæg | * | Ja                |        | 2.000  | 2.000 | 2.000 | 1.000 | 1.000 | 1.000 | 1.000  | 10.000 |
| Genhusning aktivitetsscenter                     | ØU     | 3150 – ØKF, anlæg | * | Ja                |        | 2.500  | 750   | 750   | 750   |       |       |        | 4.750  |
| Risikopolje                                      | ØU     | 3150 – ØKF, anlæg |   | Ja                |        |        |       |       |       |       |       | 20.000 | 20.000 |
| Anlægsudgifter i alt                             |        |                   |   |                   | 14.600 | 10.900 | 5.750 | 2.750 | 1.750 | 1.000 | 1.000 | 21.000 | 58.750 |

## Øvrige tekniske oplysninger

### Bydele

|                                      |                          |          |                          |                        |                                     |         |                          |             |                          |         |                          |
|--------------------------------------|--------------------------|----------|--------------------------|------------------------|-------------------------------------|---------|--------------------------|-------------|--------------------------|---------|--------------------------|
| Bydækkende: <input type="checkbox"/> |                          |          |                          |                        |                                     |         |                          |             |                          |         |                          |
| Bispebjerg                           | <input type="checkbox"/> | Indre by | <input type="checkbox"/> | Vesterbro/Kgs. Enghave | <input type="checkbox"/>            | Valby   | <input type="checkbox"/> | Amager Øst  | <input type="checkbox"/> | Udenbys | <input type="checkbox"/> |
| Nørrebro                             | <input type="checkbox"/> | Østerbro | <input type="checkbox"/> | Brønshøj/Husum         | <input checked="" type="checkbox"/> | Vanløse | <input type="checkbox"/> | Amager Vest | <input type="checkbox"/> |         |                          |
| Adresse                              |                          |          |                          |                        |                                     |         |                          |             |                          |         |                          |

| Har budgetnotatet været i høring?    | Ja | Nej |
|--------------------------------------|----|-----|
| Ejendomsfaglig høring i KEK/ByK/KEJD | X  |     |
| IT-projekt (KIT)                     |    | X   |