

27. Salg af Dantes Plads til etablering af underjordisk parkeringsanlæg, Indre By (Fortrolighed ophævet pr. 1/3 2019) (2018-0079770)

Bilag

[Bilag 1 Politisk proces](#)

[Bilag 2 Kort over Dantes Plads](#)

[Bilag 3 Indstilling om tilpasning af udbud for underjordiske parkeringsanlæg](#)

[Bilag 4 - tilbud på Dantes Plads](#)

[Bilag 6 Trafikal vurdering](#)

Borgerrepræsentationen skal tage stilling til nedlæggelse af Dantes Plads som offentlig vej, nedlæggelse af parkeringspladser og salg af Dantes Plads til etablering af underjordisk parkeringsanlæg.

Sagsfremstilling

Indstilling

Indstilling om,

1. at Teknik- og Miljøforvaltningen bemyndiges til formelt at nedlægge Dantes Plads, del af matrikel nr. 7000q Vestervold Kvarter, København som offentlig vej, idet vejen opretholdes som offentlig vej ved en deklaration, der tinglyses på arealet,
2. at der som konsekvens af salget nedlægges 49 parkeringspladser i rød zone, hvilket medfører et årligt indtægtstab på 2,2 mio. kr. Indtægtstabet søges finansieret i forbindelse med forhandlingerne til Budget 2019,
3. at det godkendes, at Københavns Kommune sælger Dantes Plads (nedlagt vejareal) til etablering af underjordisk parkeringsanlæg til Q-Park for en kontant købesum på kr. 2 mio., og herved samtidig forkaster Q-Parks alternative købstilbud, indeholdende forudsætning om overdragelse af 50 pladser i parkeringsanlægget til Københavns Kommune, på kr. -28 mio. (minus kr. 28 mio.),
4. at det godkendes, at salgsindtægten indtægtsføres i 2018 på Økonomiudvalget bevilling, 3173 Københavns Ejendomme, Salg af rettigheder, jf. afsnittet om økonomi.

(Teknik- og Miljøudvalget og Økonomiudvalget)

Problemstilling

I Parkeringsforliget 2011 blev det vedtaget, at Teknik- og Miljøforvaltningen skulle udpege lokaliteter omkring Middelalderbyen til etablering af private P-siloer. I samarbejde med Økonomiforvaltningen udpegede Teknik- og Miljøforvaltningen Jarmers Plads, Højbro Plads og Dantes Plads (se kort - bilag 2). De tre ejendomme blev udbudt til salg ultimo 2013.

Ejendommene har været udbudt og annonceret på sædvanlig vis. Der har i perioden siden udbuddets offentliggørelse været nogen interesse for Dantes Plads og meget ringe interesse for Jarmers Plads og Højbro Plads. Økonomiforvaltningen har på den baggrund valgt at trække Jarmers Plads og Højbro Plads fra udbuddet, som nu alene udgøres af Dantes Plads.

Som en del af forpligtelsen til at etablere et underjordisk parkeringsanlæg på ejendommen skal pladsen (overfladen) efter opførelsen reetableres af køberen. Det er en forudsætning for salget af ejendommen, at den nedlægges som offentligt vejareal og matrikuleres. Som sikkerhed for at pladsen oven på anlægget efter opførelsen af det underjordiske parkeringsanlæg forsat har status af offentlig vej, skal Københavns Kommunes ubetingede råden over den offentlige vej tinglyses.

Løsning

Idet forvaltningerne har vurderet, at der højst sandsynligt ikke ville kunne etableres et anlæg med brugbare til- og frakørselsforhold mv. samtidig med, at kravet om bibeholdelsen af overfladeparkeringen blev opretholdt, besluttede Borgerrepræsentation d. 30 marts 2017 (se bilag 3), at kravet om bibeholdelsen af overfladeparkeringen udgik af udbudsvilkårene. Udbudsvilkårene blev herefter tilpasset således, at budgiveren, såfremt denne ønskede at afgive bud med forudsætning om nedlæggelse af overfladeparkeringen, skulle afgive to bud. Det ene bud skulle alene angive et beløb (den tilbudte købesum). Det andet bud skulle angive et beløb, idet budgiveren samtidig forpligtede sig til vederlagsfrit at overdrage 50 parkeringspladser i anlægget til Københavns Kommune.

Økonomiforvaltningen har modtaget bud på ejendommen fra Q-Park, der forventer at opføre underjordisk parkeringsanlæg med 214 p-pladser. Buddet indeholder en forudsætning om nedlæggelse af overfladeparkeringen, idet der således, i overensstemmelse med udbudsvilkårene, er afgivet et bud med forudsætning om overdragelse af 50 pladser i parkeringsanlægget til Københavns Kommune og et bud uden denne forudsætning (se bilag 4). Teknik- og Miljøforvaltningen anbefaler dog, at pladserne ikke tilkøbes.

Anbefalingen bunder i flere forhold. For det første kan det være forbundet med administrative vanskeligheder at skulle eje og drifte et anlæg med offentlige pladser i forening med en privat ejendomsejer. For det andet var den oprindelige intention med udbuddene, at der skulle tilvejebringes privat parkeringskapacitet i de centrale dele af byen. P-anlægget vil da under alle omstændigheder også bidrage med flere pladser til området. Endelig er p-anlægget under Langebro med ca. 120 offentlige pladser planlagt til åbning pr. 1. januar 2019. Parkeringsbelægningen i rød parkeringszone kl. 22 er 84 % (efterår 2017). På Dantes Plads er belægningsprocenten 89 % kl. 22.

Der kan blive tale om, at kommunen i stedet forespørger Q-Park om mulighed for – i en begrænset periode – at leje et antal pladser i anlægget, når dette står færdigt. Leje af pladser er forbundet med færre administrative vanskeligheder. Q-Park er ikke forpligtiget til at udleje pladser til kommunen.

Økonomiforvaltningen har på sædvanlig vis søgt at afdække markedsprisen for ejendommen. Det er vanskeligt fordi sammenligningsgrundlaget er meget sparsomt. Ekstern rådgiver har udarbejdet en markedsvurdering (byggeretsvurdering) i hvilken indtægtssiden er beregnet på baggrund af en P-kælder med den pågældende beliggenhed (og heraf følgende belægningsgrad mv.). På udgiftssiden anvender vurderingen tallene fra Teknik- og Miljøforvaltningens egne forundersøgelser af muligheder for at etablere kommunalt underjordisk parkeringsanlæg på Dantes Plads (og Jarmers Plads) udarbejdet i 2017. Ejendommen er vurderet til at have en betydelig negativ byggeretsværdi (se bilag 5), hvorfor markedsværdien af byggeretten for parkeringskælder på ejendommen sættes til kr. 0. Negativ byggeretsværdi betyder at det vurderes, at købesummen ikke kan forventes at være positiv, fordi udgifterne til at opføre en P-kælder på Dantes Plads er højere end den forventede indtægt. Det er Økonomiforvaltningens opfattelse, at vurderingen af om buddet lever op til markedsprisen er forbundet med usikkerhed og elasticitet. Økonomiforvaltningen vurderer samlet set, at buddet er markedsmæssigt.

Alternativt bud

Hvis indstillingen ikke godkendes kan Borgerrepræsentationen fremsætte ændringsforslag, der bemyndiger Økonomiforvaltningen og Teknik- og Miljøforvaltningen til at undersøge muligheden for at acceptere Q-Parks alternative købstilbud, indeholdende forudsætning om overdragelse af 50 pladser i parkeringsanlægget til Københavns Kommune, på kr. -28 mio. (minus kr. 28 mio.)

Økonomiforvaltningens og Teknik- og Miljøforvaltningens undersøgelse vil have særligt fokus på, hvorledes finansieringen forbundet med accepten af det alternative købstilbud skal ske, idet der ikke findes budgetmæssig eller måltalsmæssig dækning herfor på nuværende tidspunkt. Der gøres særligt opmærksom på, at undersøgelserne af muligheden for at acceptere det

alternative købstilbud indebærer, at Q-Park skal anmodes om at vedstå sig deres bud ud over, hvad de har bundet sig til, jf. udbudsvilkårene - vedståelsesfristen for det afgivne bud udløber 17. maj 2018. Såfremt Q-Park ikke accepterer at forlænge vedståelsesfristen, er Q-Park ikke bundet af deres bud (hverken den ene eller anden budtype) efter den 17. maj 2018.

Trafik og fysisk udformning af pladsen

Etableringen af parkeringskælder under Dantes Plads forventes ikke at medføre en væsentlig forøgelse af trafikbelastningen i området. Det er uafhængigt af om 50 parkeringspladser overdrages til Københavns Kommune. Teknik- og Miljøforvaltningen har ikke trafikale indsigelser mod etablering af parkeringskælder på Dantes Plads (bilag 6 – Trafikal vurdering).

I udbudsvilkårene står der om udformning af pladsen, at: "I forbindelse med salget og det efterfølgende anlægsprojekt påtager køber at etablere overflader, fortove, og byrumsinventar m.v. efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse. Ramper, elevator, ventilation, trapper mv. til parkeringskælder vil ikke være en del af den offentlige vej, men skal placeres i respekt for vejens funktion og efter godkendt detailprojekt."

Før der gives byggetilladelse til parkeringsanlægget, skal køber have godkendt et projekt for udformning af både parkeringsanlæg og selve Dantes Plads. Det fremsendte skitseforslag (bilag 4, side 15) skal tilpasses således, at pladsens belægning og beplantning reetableres mest muligt som den fremstår i dag, og at Stadsarkitekten eventuelt inddrages i udformningen af pladsen. Den endelige godkendelse af myndighedsprojektet for overfladen på Dantes Plads vil finde sted ved en senere behandling i Teknik og Miljøudvalget.

I henhold til forretningsordenen for Borgerrepræsentationen § 1, stk. 2, nr. 2, skal sager om salg af fast ejendom behandles for lukkede døre, medmindre Borgerrepræsentationen i det enkelte tilfælde måtte træffe anden bestemmelse.

Økonomi

Som følge af nedlæggelse af parkeringspladser forventes fra 2019 og frem et indtægtstab på ca. 2,2 mio. kr. årligt (2018 p/l) på Teknik- og Miljøudvalgets bevilling Parkering. Indtægtstabet søges finansieret i forbindelse med forhandlingerne til Budget 2019.

Købesummen på kr. 2 mio. forfalder til betaling pr. overtagelsesdagen. Q-Park afholder samtlige udgifter forbundet med overdragelsen.

Købesummen indtægtsføres i 2018 på Økonomiudvalgets bevilling, 3173 Københavns Ejendomme, Salg af rettigheder mv.

Videre proces

Overtagelsesdagen er fastsat til den første i måneden efter Borgerrepræsentationens tiltrædelse af salget. Q-Park sørger for ejendommens matrikulering, ligesom Q-Parks advokat berigtiger handlen.

Peter Stensgaard Mørch

Pernille Andersen

Oversigt over politisk behandling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget over for Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen anbefaler,

1. at Teknik- og Miljøforvaltningen bemyndiges til formelt at nedlægge Dantes Plads, del af matrikel nr. 7000q Vestervold Kvarter, København som offentlig vej, idet vejen opretholdes som offentlig vej ved en deklaration, der tinglyses på arealet,
2. at der som konsekvens af salget nedlægges 49 parkeringspladser i rød zone, hvilket medfører et årligt indtægtstab på 2,2 mio. kr. Indtægtstabet søges finansieret i forbindelse med forhandlingerne til Budget 2019.

Økonomiforvaltningen indstiller, at Økonomiudvalget over for Borgerrepræsentationen anbefaler,

3. at det godkendes, at Københavns Kommune sælger Dantes Plads (nedlagt vejareal) til etablering af underjordisk parkeringsanlæg til Q-Park for en kontant købesum på kr. 2 mio., og herved samtidig forkaster Q-Parks alternative købstilbud, indeholdende forudsætning om overdragelse af 50 pladser i parkeringsanlægget til Københavns Kommune, på kr. -28 mio. (minus kr. 28 mio.),
4. at det godkendes, at salgsindtægten indtægtsføres i 2018 på Økonomiudvalget bevilling, 3173 Københavns Ejendomme, Salg af rettigheder, jf. afsnittet om økonomi.

Teknik- og Miljøudvalgets beslutning i mødet den 23. april 2018

Indstillingens 1. at-punkt blev anbefalet over for Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen med ni stemmer mod en. Ingen undlod at stemme.

For stemte: A, B, C, F, I, O og Ø.

Imod stemte: Å.

Indstillingens 2. at-punkt blev anbefalet over for Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen med syv stemmer mod tre. Ingen undlod at stemme.

For stemte: A, B, F, O og Ø.

Imod stemte: C, I og Å.

Konservative Folkeparti og Liberal Alliance afgav følgende protokolbemærkning:

”Vi kan ikke være med til at nedlægge 50 offentligt tilgængelige beboerparkeringspladser, vi ønsker dem reetableret under jorden.”

Økonomiudvalgets beslutning i mødet den 8. maj 2018

Indstillingen blev anbefalet over for Borgerrepræsentationen uden afstemning.

Konservative Folkeparti videreførte protokolbemærkning fra Teknik- og Miljøudvalgets beslutning i mødet den 23. april 2018:

”Vi kan ikke være med til at nedlægge 50 offentligt tilgængelige beboerparkeringspladser, vi ønsker dem reetableret under jorden.”

Venstre tilsluttede sig protokolbemærkningen på mødet.

Alternativet afgav følgende protokolbemærkning:

”Alternativet ønsker ikke at etablere yderligere parkeringspladser indenfor kommunegrænsen, idet øget udbud af disse også vil øge anvendelsen af personbiler, der bidrager til luftforurening, udledning af klimagas og øget trængsel i byen. Vi ønsker at styrke offentlig transport, cykling og delebiler.”

Beslutning

Borgerrepræsentationens beslutning i mødet den 31. maj 2018

Venstre og Det Konservative Folkeparti fremsatte følgende ændringsforslag til indstillingens 3. at-punkt (ÆF1):

”3. at Borgerrepræsentationen bemyndiger Økonomiforvaltningen og Teknik- og Miljøforvaltningen til at undersøge muligheden for at acceptere Q-Parks købstilbud, indeholdende forudsætning om overdragelse af 50 pladser i parkeringsanlægget til Københavns Kommune. Udgiften på 28 mio. søges finansieret i forbindelse med forhandlingerne til Budget 2019.”

Det af Venstre og Det Konservative Folkeparti fremsatte ændringsforslag (ÆF1) blev forkastet med 44 stemmer imod 10. Ingen medlemmer undlod at stemme.

For stemte: V, C og I.

Imod stemte: A, Ø, Å B, F og O.

Indstillingens 1. at-punkt blev herefter godkendt med 47 stemmer imod 5. Ingen medlemmer undlod at stemme.

For stemte: A, Ø, B, F, V, C, O og I.

Imod stemte: Å.

Indstillingen 2. at-punkt blev godkendt med 38 stemmer imod 16. Ingen medlemmer undlod at stemme.

For stemte: A, Ø, B, F og O.

Imod stemte: Å, V, C og I.

Indstillingens 3. at-punkt blev godkendt med 39 stemmer imod 15. Ingen medlemmer undlod at stemme.

For stemte: A, Ø, B, F, O og I medlem af I (Karina Bergmann).

Imod stemte: Å, V, C og I medlem af I (Alex Vanopslagh).

Indstillingens 4. at-punkt blev godkendt med 48 stemmer imod 6. Ingen medlemmer undlod at stemme.

For stemte: A, Ø, B, F, V, C, O og I.

Imod stemte: Å.

Venstre og Det Konservative Folkeparti afgav følgende protokolbemærkning:

”Venstre og Det Konservative Folkeparti ønsker at kommunen lejer parkeringspladser i det underjordiske anlæg, når det står klar til ibrugtagelse, svarende til de 49 nedlagte kommunale pladser i terræn. Endvidere skal de 49 parkeringspladser i terræn først nedlægges, når selve byggeriet af parkeringsanlægget går i gang.”

Det Konservative Folkeparti og Liberal Alliance videreførte deres protokolbemærkning fra udvalgsbehandlingen:

”Vi kan ikke være med til at nedlægge 50 offentligt tilgængelige beboerparkeringspladser, vi ønsker dem reetableret under jorden.”

Alternativet videreførte deres protokolbemærkning fra udvalgsbehandlingen:

”Alternativet ønsker ikke at etablere yderligere parkeringspladser indenfor kommunegrænsen, idet øget udbud af disse også vil øge anvendelsen af personbiler, der bidrager til luftforurening, udledning af klimagas og øget trængsel i byen. Vi ønsker at styrke offentlig transport, cykling og delebiler.”