

Bilag 2

Notat: Indretning af daginstitution på Islands Brygge 35

Forvaltningen er ved at undersøge, om det er muligt at etablere en daginstitution i bygningen Islands Brygge 35. Dette notat redegør for behovssituationen i området, forudsætningerne for at indrette en institution i bygningen samt den forventede økonomi i projektet.

Behov for daginstitutionspladser på Islands Brygge

Konsulentfirmaet Dynasoft har i september 2006 udarbejdet en ny behovsprognose for 0 – 5 års området. Prognosen er bydelsopdelt og Islands Brygge området indgår i bydelen Vestamager, der også omfatter Ørestaden og området op til Amager Fælledvej. Det er ikke muligt specifikt at udskille Islands Brygge. Nedenstående tabel viser det forventede behov for vuggestue- og børnehavepladser på Vestamager frem til 2010 sammenholdt med kapaciteten. Behov og kapacitet er vist for marts måned, hvor der traditionelt er størst efterspørgsel efter børnehavepladser.

Marts	Vuggestuepladser			Børnehavepladser		
	Behov	Kapacitet*)	Over/underkap.	Behov	Kapacitet*)	Over/underkap.
2007	824	823	-1	980	994	14
2008	926	838	-88	1102	994	-108
2009	1000	838	-162	1200	994	-206
2010	1016	838	-178	1331	994	-337

*) Normeret kapacitet inkl. vedtagne projekter.

Udover det mulige projekt på Islands Brygge 35 planlægges der en ny institution i Snorresgade 24. Institutionen bliver på 5 grupper og kan eksempelvis indrettes med 44 børnehave- og 36 vuggestuepladser. Institutionen ventes at stå klar i 2008.

Behovsprognosen viser således, at der ventes et kraftigt stigende behov for daginstitutionspladser på Vestamager.

Bygningen

Islands Brygge 35 og 37 ligger på matr. 345 Amagerbros Kvarter og er kommunalt ejede kontorbygninger. Nr. 35, der er en selvstændig bygning, er opført i 1919. Bygningen er på 2 etager samt en udnyttet tagetage. Etagearealet er på 700 m², hvortil kommer anvendelige kælderlokaler på i alt 250 m².

Bygningen kan indrettes til daginstitution med plads til 4 eller 5 grupper med hver 12 vuggestue- eller 22 børnehavebørn. Der er ikke friareal af betydning knyttet til bygningen. Dermed skal en ny institution enten tilknyttes en anden daginstitution for at få det krævede udendørs legeareal, eller have legeplads et andet sted i området. Mest oplagt er det dog, at tilknytte Islands Bygge 35 som satellit til institutionen Snorretoppen i Snorresgade 12. De to institutioner er kun adskilt af et smalt ubenyttet areal, der ejes af Københavns Havn. På Snorretoppen er der et overskydende udeareal på 656 m². Udearealets størrelse skal mindst svare til daginstitutionens indeareal, og dermed mangler der 44 m² før nr. 35 kan udnyttes 100 %. De resterende m² kan skaffes, hvis det er muligt at indgå en aftale med Københavns Havn om det ubenyttede område.

Økonomi

Islands Brygge 35 og 37 indgår i masterplanen, hvis formål er at samle kommunens centralforvaltning på 4 adresser. Det er hensigten, at Børne- og Ungdomsforvaltningen skal

flytte fra Islands Brygge 37 som derefter kan sælges. Som led i udarbejdelse af masterplanen blev den samlede salgsværdi af Islands Brygge 35 og 37 i marts 2006 vurderet til 180 mio. kr. I forbindelse med overvejelsen om en eventuel daginstitution i nr. 35 blev bygningerne nyvurderet af Sadolin & Albæk ultimo august 2006. Prisudviklingen på ejendomsmarkedet betyder, at Sadolin & Albæk nu vurderer, at den samlede salgsværdi af de to ejendomme er på 210 mio. kr. Salgsværdien for nr. 37 alene vurderes til 200 mio. kr.

Ifølge vurderingen vil kommunen dermed miste salgsindtægter på 10 mio. kr., hvis det beslattes at beholde nr. 35 for at indrette bygningen til daginstitution. Det vurderes at blive væsentlig dyrere, hvis forvaltningen i stedet skal købe eller leje en anden velegnet ejendom i området.

Den resterende del af Børneplan I på daginstitutionsområdet er ved at blive revideret. Revisionen vil afklare om der er tilstrækkelig med anlægsmidler i Børneplanen til at finansiere etableringen af en institution på Islands Brygge 35. Det forventes dog at være tilfældet.

Da der er tale om en kommunal ejendom skal der ikke deponeres i forbindelse med at lejemålet indgås. Til gengæld skal der betales husleje samt vedligeholdelses- og administrationsbidrag til Københavns Ejendomme. Under forudsætning af at markedsværdien er 10 mio. kr. kan de årlige lejeomkostninger opgøres således:

Standardhusleje	6 % af værdien	600.000 kr.
Vedligeholdelsesbidrag	131,79 kr. pr. m2 (kælderarealer indgår med 1/3)	103.000 kr.
Administrationsbidrag	14 kr. pr. m2 (kælderarealer indgår med 1/3)	11.000 kr.
I alt		714.000 kr.

De faktiske lejeomkostninger vil blive fastlagt af Københavns Ejendomme

Øvrige forudsætninger

Islands Brygge 35 er omfattet lokalplan 205. Området hvor Islands Brygge 35 ligger er fastlagt til erhvervsformål. Der må opføres og indrettes bygninger til serviceerhverv som administration, liberale erhverv, undervisning og håndværk. Kommunen kan dog give tilladelse til, at bygninger indrettes til offentlige formål, hvis det er foreneligt med beliggenheden i et erhvervsområde.

Plan & Arkitektur har oplyst, at det vurderes, at der kan gives dispensation for lokalplanens anvendelsesbestemmelse. Derudover skal Byggeri og Bolig inddrages, såfremt det bliver nødvendigt, at frastykke ejendommen fra den øvrige matrikel, hvilket der vil være nogle tekniske vanskeligheder forbundet med.

Forvaltningen ønsker at arbejde videre med planerne om at indrette en daginstitution i Islands Brygge 37. Behovsprognosen viser, at der forventes et kraftigt stigende behov for daginstitutionspladser i bydelen. Samtidigt vurderes de mistede salgsindtægter fra ejendomme at være begrænsede i forhold til omkostningerne og vanskelighederne ved at finde en anden anvendelig ejendom i området.

Københavns Ejendomme har tidligere spurgt til forvaltningens planer, idet man er i færd med at leje 250 m2 ud til økonomiforvaltningen i ca. 1 år. Under henvisning til pladsbehovet på Bryggen er der svaret, at 12 mdr. er for lang tid, hvis pladserne skal stå færdige til 2008, hvor der mangler ca. 200 pladser i distriktet.