

BILAG 2

Teknik- og Miljøforvaltningen, Njalsgade 13-15, Njalsgården

Kultur- og Fritidsforvaltningens ”Masterplan for lokalisering af de centrale forvaltninger i Københavns Kommune” foreslår en samlet lokalisering af Teknik- og Miljøforvaltningens administrative funktioner i Kommunens ejendom, Njalsgården. Det drejer sig om Vej & Park, Kvarterløft, Plan & Arkitektur, Byggeri og Bolig og Miljøkontrollen (Kun dele af Miljøkontrollen og/eller Byggeri og Bolig flytter i etape to), samt TMF-sekretariatet som i dag er placeret på rådhuset.

Njalsgården er valgt som det fremtidige ”Teknik & Miljøhus”, pga. af sin centrale placering i forhold til Rådhuset, nærheden af Metro-stationen Islands Brygge, samt at bygningens areal gør det muligt på sigt at rumme fire af forvaltningens store afdelinger.

Det er hensigten at forbedre borgerbetjeningen ved at skabe en samlet enhedsforvaltning, som kan servicere borgere og samarbejdspartnere. Et servicecenter, som kan varetage alle Københavns Kommunes forvaltnings- og styringsopgaver i forhold til den fysiske planlægning, bygninger og byrum, miljøforhold samt veje og parker.

Ved at samle de 4 store afdelinger (ekskl. KTK og Parkering København) med tilsammen ca. 640 medarbejdere, vil de interne arbejdsgange kunne forbedres, der kan skabes et fælles værdigrundlag og en fælles projektorienteret samarbejds- og servicekultur i det fremtidige ”Teknik & Miljøhus”.

Vej & Park og Plan & Arkitektur er allerede lokaliseret i Njalsgården.

Ejendommen Njalsgade 13-15, er en ejendom i en høj kvalitet. Bygningen vil efter ombygning fremstå opgraderet og på niveau med det, man finder i en moderne kontorejendom. Ombygning vil blive disponeret med fællesfaciliteter, borgerservice og mødelokaler i stueetagen, administration og kontorer på de overliggende 4 etager, samt kantine på den øverste etage.

Når forvaltningen samles i Njalsgården, er det nødvendigt at kunne disponere over så stort et areal som muligt. Dette medfører, at eksisterende lejemål vedr. Lokalcenter København, KTK-skilteværksted og KK printpartner nedlægges.

Lokalbiblioteket søges flyttet i en senere etape. Det forudsætter dog, at en alternativ løsning kan etableres.

Det anses ikke for realistisk at opsiges lejemålet for dagligvarebutikken FAKTA, da det vil udløse krav om erstatningslejemål i lokalområdet. Det vil næppe kunne honoreres.

Etapedeling

Det samlede bygningsareal, fratrukket FAKTA's lejemål, er ikke stort nok til at rumme den samlede Teknik & Miljøforvaltning. Derfor arbejdes der med en etapedelt proces.

- Etape 1, omfattede flytning af Vej & Park og Plan & Arkitektur, Kvarterløft, IT-kontoret samt en del af TMF-sekretariatet. Endvidere nedlæggelse af lejemål vedr. Skatteankenævnet og RIA. Etape 1 er gennemført.

- Etape 2, omfatter flytning af dele af Byggeri & Bolig og/eller dele af Miljøkontrollen (175 personer), fra Ottiliavej. Endvidere nedlæggelse af lejemål vedr. Lokalcenter Kbh., KTK- skilteværksted og KK-printpartner.
- Etape 3, omfatter af flytning af resterende enheder i Byggeri & Bolig fra Ottiliavej og Miljøkontrollen fra Kalvebod Brygge. Etape 3 forudsætter at bygningsarealet udvides, enten i form af en til- / overbygning, inddragelse af gårdareal, evt. at biblioteket flyttes, og evt. køb eller indgåelse af lejemål i nabobygninger. Endvidere forudsætter etape 3 en lokalplanændring og et Kommuneplantillæg.

Nærværende indstilling omfatter således alene etape 2.

Da Miljøkontrollen efter en revideret Masterplan først flytter alle enheder i etape 3, mens dele af Byggeri og Bolig til gengæld flytter i etape 2, kan midler afsat til tomgangsleje på Kalvebod Brygge i stedet eventuelt anvendes til tomgangsleje i de af Byggeri og Boligs lokaler på Ottiliavej, som fraflyttes.

Medarbejdere og arealer

Njalsgården rummer i alt 17.755 m² - 878 m² (FAKTA) - 605 m² (Lokalbiblioteket) = 16.272 m² bruttoetageareal. Kælderarealet udgør 3.189 m² -749 m² (Bibliotekdepot) = 2440 m².

Når etape 2 er gennemført påregnes ca. 640 medarbejdere at være lokaliseret i Njalsgården.

Bygningen vil i etape 2 blive intensivt udnyttet, idet der gives et arealforbrug pr. medarbejder på ca. 25 m², imod et gennemsnitligt arealforbrug i Københavns Kommune på 25-30 m² pr.

medarbejder, og idet kælderarealet udgør over 2.400 m². Forvaltningen bør i væsentligt omfang operere med, at fællesarealer som Borgerservice, ekspedition, udstillingsfaciliteter, undervisningslokaler, møderum og kantine mv. kan anvendes af alle afdelinger og enheder.

Kælder

Kælderen indrettes til arkiver for de 4 afdelinger. Herunder selve byggesagsarkivet. Det samlede arkivbehov er opgjort til ca. 13.000 hyldemeter. Hvis kælderen indrettes med kompaktreoler, vil kapaciteten være 10.700 hyldemeter. På denne baggrund skal der skaffes supplerende arkivarealer udenfor ejendommen, eller der skal ske en øget digitalisering af arkivmateriale.

Parkering

I ejendommens gård er der plads til parkering af ca. 20 tjenestebiler. Forvaltningen oplyser, at behovet er ca. 33 parkeringspladser, hvorfor der må påregnes leje af ca. 13 pladser. Det anses for realistisk at leje parkeringspladser under en af nabo-kontorejendommene.

Tidsplan

Ombygning af etape 2 for Byggeri & Bolig, vil forløbe over en 2-årig periode, således at de respektive enheder kan indflytte successivt i perioden fra 2007 - 2009.

Om / tilbygning af etape 3 for Miljøkontrollen, vil kunne være klar ultimo 2010. Nærværende indstilling omfatter ikke denne etape.

Økonomi

Masterplanen opgør de samlede omkostninger til 72,2 mio. kr. Dette beløb indeholder:

- Ombygning for etape 2.
- Indretning af arkivfunktion i kælderen.

- Honorarer, attester mv.

Beløbet indeholder ikke:

- Flytteomkostninger for Byggeri & Bolig.
- Etape 3. Flytning af Miljøkontrollen, herunder til- / overbygning, inddragelse af gårdareal, og evt. køb eller indgåelse af lejemål i nabobygninger.
- Eventuel udflytning af Lokalbiblioteket i etape 3.