



## **Investeringsredegørelse til Kommuneplan 2015: Anlægsinvesteringer, beskæftigelseseffekt og kommunaløkonomiske konsekvenser af byudviklingen 2015-2027**

08-11-2015

Sagsnr.  
2015-0219324

Dokumentnr.  
2015-0219324-5

Sagsbehandler  
Grith Kyrsted

### **Indledning**

I forbindelse med den endelige vedtagelse af Kommuneplan 2015 fremlægges en investeringsredegørelse, der vurderer de overordnede økonomiske konsekvenser af den byudvikling, som beskrives og muliggøres i kommuneplanen.

Investeringsredegørelsen viser, at befolkningsvækst og byudvikling betaler sig økonomisk set, selvom der også er øgede merudgifter til både drift og anlæg forbundet med væksten. Der skal eksempelvis bygges skoler og idrætsfaciliteter samt købes arealer til anlæg af nye parker etc. At København vokser, og der bliver bygget mange nye boliger, kontorer mv. betyder også, at der skabes arbejdspladser til glæde for københavnernes, og at kommunen kan bruge de øgede indtægter på skatter mv. til at forbedre hverdagslivet for Københavns borgere og brugere. Beregningerne på de totaløkonomiske konsekvenser bygger på datagrundlag i investeringsredegørelsen, som blev udarbejdet første gang i 2009 og revideret i 2012, mens notatet her alene har opdateret tal for det forventede byggeri i planperioden 2015 - 2027.

Dette notat giver en vurdering af:

1. De private og offentlige investeringer i bolig- og erhvervsbyggeri i perioden 2015 – 2027 samt beskæftigelseseffekten af disse anlægsarbejder
2. De kommunaløkonomiske konsekvenser af byudviklingen og befolkningsvæksten i perioden 2015 – 2027

Desuden gives en mere detaljeret status på byggeriet af:

3. Almene boliger
4. Forventede kommunale faciliteter, som følge af befolkningsudviklingen og byudbygningen.

Oversigten over kommunale anlæg i planperioden vil blive kvalificeret med den i Budget 2016 besluttede langsigtede anlægsplan, som skal udarbejdes i foråret 2016.

1)

### **De private og offentlige investeringer i bolig- og erhvervsbyggeri i perioden 2015 – 2027**

I Kommuneplan 2015 vurderes det, at der er behov for at opføre ca. 45.000 boliger og ca. 2,4 mio. etagemeter erhverv i perioden 2015 -

**Center for Byudvikling**

Københavns Rådhus,  
Rådhuspladsen 1  
1599 København V

E-mail  
gky@okf.kk.dk

EAN nummer  
5798009800176

2027. Erhvervsbyggeri omfatter i denne sammenhæng al byggeri, som ikke anvendes til boligformål.

De samlede private og offentlige investeringer i denne byudvikling (totalentreprise inkl. byggemodning og rådgiverhonorarer mv., ekskl. grundkøb og moms) skønnes at udgøre ca. 117 mia. kr.<sup>1</sup>, heraf ca. 76,5 mio. kr. i boligbyggeri og 40,5 mio. kr. i erhvervsbyggeri i perioden 2015 - 2017. Den beskæftigelsesmæssige effekt heraf skønnes at svare til ca. 140.000 årsværk.<sup>2</sup>

#### *Andre investeringer*

Både i den eksisterende by og i de nye byudviklingsområder investeres desuden massivt i infrastruktur. Det er et fokuspunkt i Kommuneplan 2015 at styrke en bæredygtig byudvikling, hvilket betyder en satsning på kollektiv trafik og en tæt by med god fremkommelighed.

Herunder kan nævnes investeringer i<sup>3</sup>:

- Metro Cityring og metro til Sydhavn og Nordhavn (udestår i perioden 2015 - 2027): 20,7 mia. kr
- Nordhavnstunnellen (2,1 mia.) og Nordhavnsvej (2,2 mia.): 4,3 mia. kr.
- Øvrig infrastruktur og fremkommelighed eksempelvis:
  - ITS, Intelligente Transport Systemer (60 mio. afsat i budget13 for perioden 2014-18 og 30,8 mio. afsat i budget 16): 90,8 mio. kr.
  - Cykelstier samt supercykelstier (afsat i budget15 for perioden 2016-2019): 75 mio. kr.
  - Busfremkommelighed for linjerne 6A og 3A (midler afsat i budget16 inkl. midler fra staten): 52 mio. kr.
  - Den Kvikke Vej (inkl. 55 mio. fra Trafikstyrelsen): 110 mio. kr.
  - Frederikssundsvej (inkl. 30,3 mio. fra staten): 61 mio. kr.

Dertil kommer selskabernes investeringer på forventet ca. 55 mia. kr. i perioden 2015 - 2025<sup>4</sup> og kommunens klimatilpasningsplan med skybrudssikring af byen for ca. 11 mia. kr. (finansieret af takstmidler i HOFOR og grundejere).

---

<sup>1</sup> Anlægsinvesteringerne for privat byggeri er beregnet på baggrund af oplysninger fra Københavns Ejendomme. Anlægsinvesteringerne for alment byggeri er beregnet på baggrund af maksimumbeløbet for alment byggeri (inkl. energitillæg, ekskl. grundkøb og moms).

<sup>2</sup> Den beskæftigelsesmæssige effekt er beregnet på baggrund af kommunens besluttede nøgletal på 1.200 årsværk pr. 1. mia. kr. i anlægsudgifter ekskl. grundkøb og moms.

<sup>3</sup> Tal oplyst af Økonomiforvaltningen, Center for byudvikling, team mobilitet.

<sup>4</sup> Rapport 'Nøgletal for København 2015'.

2)

### **De kommunaløkonomiske konsekvenser af byudviklingen og befolkningsvæksten**

Den samlede kommunaløkonomiske effekt af byudviklingen og befolkningsvæksten på ca. 100.000 indbyggere skønnes at udgøre ca. 1,1 mia. kr. årligt i 2027.

Den kommunaløkonomiske effekt estimerer nettoeffekten af person- og ejendomsskatter fratrukket driftsudgifter. De kommunale driftsudgifter omfatter alle driftsudgifter på kommunens regnskab ekskl. administrationsudgifter, som antages uafhængig af byudviklingen. I beregningerne er der taget hensyn til effekten af tilskuds- og udligningsordninger.

For erhvervsbyggeri er de kommunale indtægter estimeret pba. ejendomsskatter (grundskyld og dækningsafgift). For boligernes vedkommende omfatter indtægter både personskatter og ejendomsskatter (grundskyld).

Anlægsinvesteringer er ikke omfattet.

Det skal bemærkes, at den samlede kommunaløkonomiske effekt er beregnet på baggrund af de nøgletal, som er udledt af Investeringsredegørelse 2009 og 2012. Data for indtægter og udgifter i beregningsmodellen fra den tidligere investeringsredegørelse er ikke opdaterede, ligesom modellen ikke er korrigeret ift. ændringer i opgavefordelingen mellem stat, regioner og kommuner samt ændringer i udligningssystemet, som er sket efterfølgende.

3)

### **Almene boliger**

#### *Status på målsætning om 20 pct. almene boliger*

Kommuneplan 2015 rummer en målsætning om, at der skal opføres 9.000 nye almene boliger frem mod 2027. Med 9.000 nye almene boliger fastholdes andelen af almene boliger i København på 20 pct.

Nedenstående tabel viser en status over de nye almene boliger, der er på vej, og det fremgår, at målet om 9.000 nye almene boliger kan opfyldes. Nærværende opgørelse bygger på en forudsætning om, at aktuelle bestemmelser i planloven vedr. muligheden for at stille krav om almene boliger opretholdes.

**Tabel 1: Nye almene boliger på vej. Opgjort af Københavns Kommune i oktober 2015. Afrundede tal.**

<b>Status</b>	<b>Antal boliger</b>
<b>Under udvikling</b>	<b>3.000</b>
<b>Krav i igangværende eller fremtidige lokalplaner på private samt By &amp; Havns grunde</b>	<b>3.600</b>
<b>Københavns Kommunes egne grunde</b>	<b>600</b>
<b>Aftaler (Enghave Brygge og Sundmolen)</b>	<b>500</b>
<b>Plejeboliger til ældre (forventet kapacitetsudvidelse)</b>	<b>900</b>
<b>Plejeboliger til borgere med handicap og sindslidelse (forventet kapacitetsudvidelse)</b>	<b>200*</b>
<b>I alt</b>	<b>8.800</b>

\* Foreløbigt estimat fra Socialforvaltningen.

### *Boligtyper*

De 9.000 nye almene boliger forventes fordelt på forskellige boligtyper. Københavns Kommune forventer i omegnen af 5.500 almene familieboliger, 2.500 almene ungdomsboliger og 1.000 almene plejeboliger. Sundheds- og Omsorgsforvaltningen forventer en samlet kapacitetsudvidelse på ca. 930 almene plejeboliger fra 2016 - 2029.

### *Geografisk spredning*

Københavns Kommunes målsætning er en mere jævn fordeling af almene boliger i de forskellige bydele. Almene boligområder i København består overvejende af gode boliger med velfungerende naboskaber. Men områder med en stor koncentration af almene boliger er også karakteriseret ved at have en højere andel af borgere med dårlig tilknytning til arbejdsmarkedet, lavere uddannelsesniveau, dårligere helbred mv.

I København er det visionen, at alle boligområder skal have en bred beboersammensætning og gode rollemodeller, og alle folkeskoler skal have et opland, der giver en balanceret og velfungerende elevsammensætning. Derfor opgør vi andelen af almene boliger på skoledistrikter, og målsætningen er, at minimum 70 pct. af de nye almene boliger (som får tilsagn fra 2015 - 2025) placeres i skoledistrikter med under 20 pct. almene boliger.

### Forventede kommunale faciliteter, som følge af befolkningsudviklingen og byudbygningen

Med budgetaftalen for 2016 er det besluttet, at der i foråret 2016 skal udarbejdes en detaljeret 10 års anlægsplan, som viser forvaltningernes fremtidige investeringsbehov i kommunale anlæg (institutioner, faciliteter, infrastruktur mv.). For at synliggøre og eksemplificere hvor massive investeringer, der vil komme også på det kommunale område, er nedenfor indsat en tabel, der viser omfanget af det forventede udbygningsbehov ved yderligere 100.000 borgere. Disse anlæg udgør principielt set en delmængde af det ovenstående samlede bolig- og erhvervsbyggeri. Oversigten over kommunale anlæg i planperioden vil blive kvalificeret med den langsigtede anlægsplan til foråret.

**Tabel 2: Oversigt over det estimerede ønsker/ behov for kommunale anlæg<sup>5</sup>**

Anlæg	Antal/omfang	Evt. bemærkning
<i>Børn og Unge*</i>		
Skoler	<b>15 – 24</b> spor (svarende til <b>5 – 8</b> skoler)	1.500 – 1.700 boliger pr. spor. En skole skal være minimum 3-sporet.
Institutioner	<b>500</b> grupper. (kan blive op imod <b>100</b> institutioner)	500 – 600 boliger til en daginstitution. 100 børn pr. institution. Der er dog eksempler på, at der etableres større institutioner.
<i>Kultur og Fritid**</i>		
Idrætshaller	<b>10</b> Idrætshaller (over 800 m <sup>2</sup> )	
	<b>20</b> Idrætshaller og gymnastiksale (under 300 m <sup>2</sup> )	
Atletikanlæg	<b>2,5</b>	
Boldbaner	<b>27</b>	11-mands boldbaner 7-mands boldbaner Andre boldbaner Multibaner
	<b>12</b>	
	<b>15</b>	
	<b>12</b>	
Svømmehaller	<b>5</b>	
Øvrige idrætsfaciliteter	<b>45</b>	

<sup>5</sup> Det forventede behov for kommunale institutioner og faciliteter er skønnet ud fra dels forvaltningernes indmeldinger til anlægsplanen til budget 2016 og dels ud fra det forvaltningerne tidligere har estimeret fsva. Nordhavn ved en befolkningsvækst på 40.000 indbyggere. Da Nordhavn er byudvikling på "bar mark" og en del af de 100.000 nye københavnere vil bosætte sig i den eksisterende by, hvor allerede etablerede faciliteter kan benyttes, vil estimatet her evt. være i den høje ende. Samtidig viser kommuneplanen, at boligudbygningen langt overvejende vil ske i netop de nye byudviklingsområder.

	Squash, tennis, kajak anlæg, klatre anlæg, etc.	
Bibliotek	5	
Kulturhus	5	
<i>Sundhed og Omsorg</i>		
Plejeboliger - renovering og nybyggeri	2.444 boliger	I perioden 2016 – 2029.
<i>Socialområdet</i>		
Plejeboliger til personer med fysisk handicap og sindslidelse	184 boliger	Kapacitetsudvidelse (estimeret behov, som ikke dækker hele planperioden).
<i>Teknik og Miljø</i>		
Almene boliger	9.000 boliger	Indeholder også ovenstående plejeboliger.
Park	2,5 større parker	
Grønne områder i udviklingsområder		
Klimatilpasning		
Driftsbygninger og materielpladser		
Parkeringsanlæg		

\*Børne- og Ungdomsforvaltningen forudsætter her, at institutionerne fortsætter med at have samme kapacitet.

\*\*Kultur- og Fritidsforvaltningen forudsætter, at det er et forholdsmæssigt behov for kultur- og fritidsfaciliteter opgjort efter det nuværende niveau af faciliteter i København. De konkrete faciliteter, der nævnes på Kultur- og Fritidsområdet, skal blot ses som eksempler på faciliteter.

## **Baggrund – Kobling mellem byudvikling og kommunale indtægter og udgifter**

### *Sammenhæng mellem byudvikling og kommunaløkonomi*

Økonomiforvaltningen sikrer et helhedsblik på byudvikling og kommunens økonomi ved bl.a. løbende at udarbejde investeringsredegørelser og forskellige metoder til kobling af budgetprioritering og udlæg af nye byudviklingsområder i byen.

### *Investeringsredegørelsen fra 2009*

I forbindelse med Kommuneplan 2009 udarbejdede Center for Byudvikling (CBU) en såkaldt investeringsredegørelse. Redegørelsen skulle afdække, hvilke økonomiske konsekvenser byudviklingen af de nye områder i byen havde. Til brug herfor udarbejdede Cowi en stor kompleks model, der tog højde for demografi, privatøkonomi, boligformer, kommunale budgetter, herunder også investeringer i områderne og en lang række andre forhold, med indflydelse på den kommunaløkonomiske effekt af byudviklingen. Alle kommunens syv forvaltninger blev inddraget i arbejdet og kom med deres bud på, hvilke udgifter der følger med udviklingen på deres område.

Resultatet var en rapport, der redegjorde for de ovennævnte forhold og i al sin enkelthed og kompleksitet konkluderede, at byudviklingen er en god forretning for København på lang sigt. På kort sigt fører byudvikling mange investeringer med sig, herunder især infrastrukturelle i form af nye forbindelser, institutioner og skoler. Men over tid tilbagebetales disse investeringer til fulde i form af øgede skatteindtægter fra nye borgere og virksomheder. Denne konklusion funderes i vid udstrækning på det forhold, at tilflytterne til de nye byudviklingsområder i gennemsnit er en bedre forretning for København end gennemsnittet for de eksisterende københavnere. Hertil kommer udligningssystemet, der sikrer, at også beboere i de almene boliger er en overskudsforretning (dog først efter udligning).

I 2011 reviderede CBU investeringsredegørelsen, lagde nye tal i modellen og skrev en kort opsummerende rapport. Konklusionerne var i vidt omfang de samme som i 2009 versionen, dog med en række mindre ændringer i tendenserne.

#### *Handlingsplaner*

CBU har i perioden 2011 - 2015 udarbejdet handlingsplaner for byudviklingsområderne i København. Handlingsplanerne har til formål at følge op på udviklingen i områderne, give et overblik over de investeringsbehov, der måtte være, og danne grundlag for en eventuel prioritering i budgettet.

Handlingsplanerne søger også at give et bud på delkonklusionen fra investeringsredegørelsen, i forhold til hvordan det enkelte område spiller ind i den samlede kommunale økonomi. Planerne er på den måde også en årlig afrapportering på økonomisiden af byudviklingen.

#### *Kort over byudviklingsområder i Kommuneplan 2015*

Handlingsplanerne er nu delvist afløst af kort i kommuneplanen, der viser de langsigtede kommunale investeringsbehov fsva. arealkrævende anlægsinvesteringer i udviklingsområderne, og den langsigtede anlægsplan, som Økonomiforvaltningen fremover vil udarbejde årligt, første gang frem mod budget 2017.