



Til Borgerrepræsentationen

24. maj 2018

Besvarelse af spørgsmål fra Økonomiudvalgets møde den 8. maj vedr. alternative byggemuligheder til Ørestad Fælled Kvarter

Sagsnr.
2018-0134849

Dokumentnr.
2018-0134849-2

Nærværende notat besvarer spørgsmål fra Enhedslisten, Alternativet, Radikale Venstre og SF vedr. Økonomiudvalgets dagsorden den 8. maj 2018 punkt 6 vedr. alternative byggemuligheder til Ørestad Fælled Kvarter.

Sagsbehandler
Anders Borg

De spørgsmål, som forudsætter andre afklaringer eller dialog med By & Havn, vil blive besvaret ved afrapportering den 20. august 2018 (jf. ændringsforslag nr. 2, Økonomiudvalget den 8. maj 2018.).

Spørgsmål og svar

Enhedslisten, Alternativet, Radikale Venstre og SF ønsker frem mod sagens behandling på BR den 31. maj 2018 svar på følgende spørgsmål:

1. *Mulighederne for at udvide Nordhavn med jordopfyld og en højere bebyggelsesgrad klarlægges*

Svar:

Økonomiforvaltningen vil til den 20. august 2018 i dialog med By & Havn undersøge mulighederne for at øge byggemuligheder i Nordhavn. Undersøgelsen vil indeholde indledende vurderinger af at muliggøre en større tæthed, end hidtil forudsat i Nordhavn, herunder en vurdering af de planmæssige og økonomiske konsekvenser.

De planmæssige konsekvenser ved yderligere byggemuligheder i Nordhavn vil blive vurderet i dialog med Teknik- og Miljøforvaltningen. Økonomiske/kommercielle konsekvenser vil blive vurderet med inddragelse af By & Havn.

Undersøgelsen vil samtidigt beskrive mulighederne for, og den økonomiske betydning af, at udvikle Ydre Nordhavn tidligere end hidtil forudsat.

Det er ved lov umuliggjort at foretage yderligere jordopfyld i Nordhavn. Økonomiforvaltningen vurderer derfor, at det ikke vil være en mulighed at udvide Nordhavn med jordopfyld, med mindre at staten ændrer lovgivningen.

Det bemærkes, at transport-, bygnings- og boligministeren i brev fra af 7. maj 2018 har efterspurgt, hvordan staten kan gives en tilstrækkelig sikkerhed for, at de yderligere

Team Planlægning

Københavns Rådhus, Rådhuspladsen
|
1550 København V

EAN nummer
5798009800176

bygge muligheder vil blive realiseret. Dette vil tilsvarende indgå i afrapporteringen den 20. august 2018.

2. *Mulighederne for at kompensere By & Havn for tabet af byggeretten til 'Ørestad Fælled Kvarter' ved at tillade højere bebyggelsesprocenter på andre udviklingsarealer*

Svar:

Spørgsmålet forudsætter dialog med By & Havn om, hvor det vil være muligt for By & Havn at udvikle byområder med større tæthed end hidtil forudsat. Dette vil blive afdækket i dialog med By & Havn og indgå i afrapporteringen den 20. august 2018.

3. *Mulighederne for at kompensere By & Havn for tabet af byggeretten til 'Ørestad Fælled Kvarter' ved at tilbyde byggeretten til flere mindre grunde altså at grunde, der ejes af Københavns kommune eller By og Havn, som ikke er disponeret til skole, daginst., plejehjem og andre kommunale institutioner indenfor kerneværdsområderne eller værdisat i by og havns budget.*

Svar:

Såfremt Borgerrepræsentationen godkender indstillingen, med det af Økonomiudvalget vedtagne ændringsforslag for at-punkt C, vil Økonomiforvaltningen undersøge jordstykkerne i tractscreeningen på ny for potentielle bygge muligheder. Det omfattende eksempelvis af kommunen udlejede arealer og grønne områder i København, som i tractscreeningen oprindeligt blev sorteret fra. Økonomiforvaltningen undtager arealer, der i dag er disponeret til kernevelværd jf. spørgsmålet. Derudover vil arealer, som vurderes uegnede til bebyggelse, ligeledes udgå, såsom søer, moser, veje og kirkegårde.

4. *Muligheden for at kombinere ovenstående alternativer med hinanden.*

Svar:

Det vil være muligt at kombinere flere af jordstykkerne (eller dele af jordstykkerne) fremlagt i undersøgelsen. Konkrete løsningsscenarier, som bygger på sådanne kombinationer, vil blive udarbejdet frem mod 20. august 2018.

5. *At det klarlægges, hvilken erstatning jf. planlovens paragraf 48 By og Havn er berettiget til, hvis arealet ved Sundby Station - Strandengen ikke ønskes byudviklet og det i kommuneplanen udlægges til offentlige formål. Herunder forskellige muligheder for at kompensere By & Havn kontant for tabet af byggeretten til "Ørestad Fælled Kvarter" – fx ved en betaling over en tiårig periode.*

Svar:

Som det fremgår af den fremlagte undersøgelse side 73 skal kommuneplanens rammer ændres, såfremt Borgerrepræsentationen beslutter ikke at realisere projektet ved Sundby Station inden for kommuneplanens nuværende rammer og i stedet ønsker, at arealet skal henligge ubebygget.

Kommunen kan i den forbindelse, med et kommuneplantillæg og dertilhørende lokalplan, udlægge hele arealet ved Sundby Station til offentlige formål, således at bebyggelse ikke længere er muligt.

Når arealet er udlagt til offentlige formål kan ejeren kræve ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning, jf. planlovens § 48. Der er dog alene overtagelsespligt for kommunen, hvis arealet ikke kan udnyttes på en økonomisk rimelig måde i overensstemmelse med den faktiske udnyttelse af de omkringliggende ejendomme. Det er grundejeren, som skal løfte bevisbyrden for, at det ikke længere er muligt at udnytte ejendommen på en rimelig måde.

Hvis ikke der kan opnås enighed mellem kommunen og grundejer om overtagelsen og erstatningsfastsættelsen, er det taksationskommissionen, der fastsætter erstatningens størrelse og afgør berettigelsen af overtagelseskravet. Kommunen har ingen indflydelse herpå.

Udgangspunktet for erstatningsfastsættelsen ved offentlig overtagelse er, at erstatningen skal svare til værdien i handel ogandel. En ejendom, der i lokalplanen er udlagt til offentlige formål, lader sig imidlertid vanskeligt omsætte og har dermed reelt ikke længere nogen handelsværdi. Så i denne situation, skal erstatningen efter retspraksis fastsættes efter de udnyttelsesmuligheder og forventninger, der var knyttet til ejendommen på det tidspunkt, hvor ejendommen blev inddraget under lokalplanen til offentlige formål. I fastsættelsen af erstatningens størrelse vil bl.a. indgå forventning til snarlig byggeretsgivende lokalplan, købsaftaler og referencesalg mv. Handelsprisen for en ejendom vil således afspejle udnyttelsesmulighederne før anvendelsen tillagt, efter konkret vurdering, forventninger til fremtidig anvendelse. Dvs. en erstatning vil tage udgangspunkt i den indgået betingede salgsaftale mellem parterne indeholdende en værdi for byggerettigheder og udviklingsgevinst.

Taksationskommissionens kendelser over erstatningsspørgsmålet kan påklages til

Overtaksationskommissionen. Overtaksationskommissionens afgørelse kan efterfølgende indbringes for domstolene.

Teoretisk set kan betalingen, forudsat at Københavns Kommunes likviditet tillader det, finansieres internt ved at tage beløbet ud af den daglige likviditet og genopbygge kassetrækket over en periode på f.eks. 10 år.

Imidlertid viser Økonomiforvaltningens seneste opgørelse af den såkaldte ”reelle kasse”, som er den udisponerede likviditet, når der tages højde for allerede vedtagne beslutninger, at den reelle kasse er 736 mio. kr. Den reelle kasse i en kommune som Københavns Kommune bør ifølge Økonomiforvaltningen være minimum 700 mio. kr.

Det er med andre ord ikke en reel mulighed, at Københavns Kommune betaler kontant ved at trække 2 mia. kr. ud af likviditeten.

Såfremt der er enighed med By & Havn, kan der indgås aftale om ratebetaling direkte med selskabet. By & Havn skal i enhver henseende handle forretningsmæssigt, og beløbet vil derfor skulle forrentes.

Af brev fra transport-, bygnings- og boligministeren dateret 7. maj 2018 fremgår, at staten forventer, at Københavns Kommune kompenserer By & Havn kontant eller med byggemuligheder svarende til 1,7 – 1,9 mia. kr.

6. *Mulighederne for byggeri på begge sider af Ørestad Boulevard på Amager Fælled Nord ved DR-byen klarlægges*

Svar:

Arealerne vest for Ørestad Boulevard ved DR-byen vil indgå i den videre undersøgelse med afrapportering den 20. august 2018. Arealet nordøst for Ørestads Boulevard ved DR-byen (matrikel 280) er ejet af Grundejerforeningen Ørestad Universitetskvarter og er et grønt område med boldbaner, som udgør friareal til de tilstødende bebyggelser. Arealet umiddelbart sydøst herfor (matrikel 279) er ejet af DR-byen og anvendes til parkering. Da arealerne hverken ejes af By & Havn eller Københavns Kommune er arealerne sorteret fra i den gennemførte screening af alternative byggemuligheder til Ørestad Fælled Kvarter.

7. *Mulighederne for byggeri øst for Tippen klarlægges*

Svar:

På Økonomiudvalget behandling af ”Dagsordenspunkt 6: Undersøgelse af alternative byggemuligheder til Ørestad Fælled Kvarter” d. 8.maj blev et nyt scenarie C tiltrådt.

Med beslutningen udgår det foreslåede byggefelt på 18,7 ha på Sydhavnstippen, behandlet i ”Undersøgelse af byggemuligheder til Ørestad Fælled Kvarter”, i den fremadrettede proces med at afsøge byggemuligheder til Ørestad Fælled Kvarter.

Areal ved Bådehavnsgade

Økonomiforvaltningen bemærker, at der i den videre undersøgelse af alternative byggemuligheder vil indgå et fredet areal, ejet af By & Havn, som udgør ca. 4 ha. Arealet ligger ved bådehavnen og i forlængelse af det nuværende industrikvarter, som i dag er udlagt som perspektivområde i Kommuneplan 2015.

Arealet er beskrevet i den fremlagte undersøgelse side 60.

