



Bilag 5

Til Borgerrepræsentationen

Rammer og udlejningsform

Resumé

Dette bilag til opfølgning på medlemsforslag om aktivering af kommunale overskudsarealer og ubenyttede bygninger, lokaler og anlæg, indeholder en uddybede beskrivelse af de lovgivningsmæssige og forvaltningsmæssige rammer ved aktivering af kommunes bygninger og arealer. Derudover er vilkårene for langtids- og korttidsudlejning ligeledes yderligere beskrevet.

Sagsfremstilling

Bilaget er opdelt i tre dele: kommunes bygninger, kommunes grønne arealer og kommunes vejarealer. Bilaget er en udbydelse af de rammer og udlejningsformer, som er beskrevet i indstillingen.

Kommunes bygninger

Det er Økonomiforvaltningen (ØKF), der via enheden Københavns Ejendomme (KEJD), administrerer og drifter kommunens ejendomme (bygninger og tilhørende udeareal, samt ubebygget matrikler som ikke er udlagt til grønt areal). Udlejning af kommunens ejendomme sker efter en række vedtagende retningslinjer og i overensstemmelse med Kommunalfuldmagten.

Københavns Kommunes ejendomme skal primært anvendes af kommunens forvaltninger. I det omfang, der ikke er interesse for at leje ejendommene fra forvaltningernes side, kan ejendommene enten sælges fra eller udlejes til private.

Udlejning til private sker, hvor der på sigt vil kunne være kommunal interesse (enten konkret eller strategisk) for anvendelse. Ellers er kommunen forpligtet til at sælge fra; jf. Kommunalfuldmagten.

Udlejning til private skal ifølge Kommunalfuldmagten ske på markedsvilkår, herunder til markedsleje. Hvis der er konkret hjemmel dertil, kan udlejning dog ske vederlagsfrit, dvs. til under markedslejen. Hjemlen kan eksempelvis fremgå af særlovgivning (f.eks. Folkeoplysningsloven) eller Kommunalfuldmagten.

Borgerrepræsentationen (BR) har, i forbindelse med KEJD's stiftelse samt ved gældende delegation til KEJD til at indgå lejeaftaler, besluttet, at KEJD skal udleje på markedslejevilkår og at eventuel støtte skal ydes af den støtteberettigede forvaltning. Dette følger bl.a. af BR-beslutning

13-11-2023

Sagsnummer i F2
2023 - 14615

Dokumentnummer i F2
3837797

Sagsnummer eDoc
2023-0361715

af 24. november 2005 (BR 619/05 Etablering af ejendomsenheden, Københavns Ejendomme), hvor Huslejemodellen blev vedtaget, sammenholdt med særligt BR-beslutning af 5. maj 2011.

Såfremt en aktør må formodes at være støtteberettiget, vil KEJD derfor forsøge at henvise aktøren til rette forvaltning. Såfremt aktøren er støtteberettiget, kan udlejning ske på to forskellige måder: Den pågældende forvaltning kan leje lejemålet af KEJD på en intern lejeaftale og herefter indgå brugsaftale med aktøren. Brugsaftalen vil typisk indeholde vilkår om ret til vederlagsfri anvendelse af lejemål mod at aktøren skal leve op til en række forpligtelser. Alternativt kan KEJD indgå en markedskonform erhvervslejeaftale med aktøren, der samtidig kan søge den støtteberettigede forvaltning om øremærket støtte til sine støtteberettigede aktiviteter.

Ovenstående forudsætter dog, at der er ledige arealer at disponere over. Der er meget lav tomgang i KEJD, væsentligt under markeds gennemsnittet. Det betyder, at kommunen ikke har mange lejemål, der kan tilbydes til private lejere.

Det kan i nogle tilfælde være nødvendigt med en anvendelsesændring, af byggeriet, hvis for eksempel den private aktør ønsker at bruge et værksted til længere varende personophold. I så fald vil udlejningen også kræve en fordyrende myndighedsbehandling, som der vil skulle findes finansiering til.

Ledige erhvervslejemål annonceres på Københavns Kommunes hjemmeside (Kommunens lejemål) samt på Ejendomstorvet.dk.

Kommunes grønne arealer

Det er Teknik- og Miljøforvaltningen (TMF), der administrerer og drifter kommunes grønne arealer og indgår aftaler om leje af arealer til arrangementer af kortere varighed.

Rammerne for parker og grønne områder

Størstedelen af byens parker og naturområder er omfattet af en naturfredning, der skal sikre offentlighedens adgang og en bevarelse og beskyttelse af de eksisterende forhold og anvendelsen. Flere af byens parker og naturområder er også omfattet af fortidsmindefredning, der administreres af Slots- og Kulturstyrelsen. Derudover kan der være bygge- og beskyttelseslinjer, der skal beskytte fx landskabslementer, fortidsminder eller levesteder for plante- og dyreliv.

Overordnet arbejder TMF ud fra den politisk besluttede Bynatur for København strategien 2015-2025 (BR den 10. december 2015) og Biodiversitet i København – Strategi 2022-2050 (BR den 23. marts 2023). Strategierne har til formål at skabe mere natur, biodiversitet og forbedring af den eksisterende, både hvad angår kommunale og ikke kommunalt ejede arealer.

TMF udarbejder derudover en udviklingsplan (plejeplan), for de enkelte parker og naturområder, der revideres hver 5. eller 10. år.

Udviklingsplanen udarbejdes af TMF i samarbejde med et parkbrugerråd, der består af relevante interessenter fx lokaludvalgene, foreninger og organisationer, herunder de høringsberettigede organisationer fx Danmarks Naturfredningsforening og Friluftsrådet. Planen beskriver, hvilke tiltag der påtænkes udført i planperioden. Planerne er ikke finansieret. Derfor er der ingen sikkerhed for, at planens tiltag bliver realiseret. Derudover er der en række andre relevante forhold, der skal afklares, såsom igangværende/kommende klimatilpasningsprojekter, eventuelle dispensationer fra fredningsbestemmelser, naturbeskyttelsesloven og lokalplaner.

Muligheden for at anvende arealerne

TMF har som udgangspunkt ikke overskudsarealer i byens parker og naturområder, da disse arealer allerede anvendes som grønne arealer til rekreativ brug. Det er muligt at bruge byens parker og rekreative arealer til arrangementer af kortere varighed.

TMF administrerer en række lejeaftaler, hvor kommunen er grundejer. Kommunen lejer i disse aftaler/kontrakter kommunal grund ud mod betaling af markedsbestemt leje. (Kommunen er forpligtet til at opkræve betaling for kommerciel brug af kommunalt ejede parker, jf. Tinderboxdommen). Teknik- og Miljøudvalget (TMU) har ligeledes vedtaget retningslinjer herfor. I disse forhold agerer kommunen således i egenskab af ejer og ud fra et aftaleretligt perspektiv samt kommunalfuldmagten. Det reguleres således primært privatretsligt. Et vigtigt element er, at der ikke må ydes erhvervsstøtte, hvorfor anvendelsen modsvares af markedsbestemt leje. Erhvervslejeloven finder ikke anvendelse her (fordi det ikke vedrører bygninger), men der kan spille elementer heraf ind analogt.

Inden der indgås aftaler om anvendelse af kommunalt ejede arealer afdækkes evt. begrænsninger i form af fredninger, beskyttelseslinjer eller andre forhold fx driftsmæssige forhold.

Konkret kan det også være nødvendigt overordnet at afstemme brugen af kommunalt areal, fx hvis der er stor rift om området. Forvaltningen forbereder fx at forelægge et administrationsgrundlag for aktiviteter i havneområdet (hvor der fx er stor interesse i at placere saunaer), som forventes forelagt for TMU omkring sommer 2024.

Udover byens større parker og naturområder administrerer, drifter og vedligeholder TMF andre grønne arealer i byen, der fungerer som mindre grønne oaser mellem bebyggelse, lommeparker, grønne kiler og strøg igennem større veje. Skal der være tiltag såsom boldbure, legepladser og hundelufteområder eller anden anvendelse, vil det

kræve en politisk beslutning om tildeling af budgetmidler til anlæg og afledt drift, og for et midlertidigt tiltag midler til nedtagning og reetablering af arealet.

Særligt om kirkegårde

Helt generelt arbejder TMF på kirkegårdene løbende med at se på nye samarbejder og muligheder, både under tag og i det åbne rum. Der foregår den dag i dag mange, ikke-begravelsesrelaterede aktiviteter på kirkegårdene. Inden for denne ramme, bl.a. kan nævnes: der er anlagt terapihave på Vestre Kirkegård, hvor også Sydhavn Teater er rykket ind i Østre Kapel; Seneste eksempel på det første er en gruppe unge mennesker, der på forsøgsbasis holder sorgcafe i Søndre Kapel på Bispebjerg Kirkegård. Det er dog afgørende at aktiviteterne sker i henhold til *Bekendtgørelse af lov om folkekirkens kirkebygninger og kirkegårde*, at kirkegårdene skal være værdige og vel vedligeholdte gravpladser.

Vil man foretage sig noget på arealet, som ikke harmonerer med lovgivningens krav om værdighed, må man transformere arealet fra kirkegård til ikke-kirkegård (udmatrikulere det). Det kræver, at de eksisterende gravsteder på arealet afvikles. Afviklingen kan kun ske ved at vedtage en reguleringsplan om ikke at forny gravstederne på det pågældende areal. Gravsteder med aktiv fredningstid skal dog henligge til fredningstidens udløb. Fredningstiden er den tid, hvor et gravsted i henhold til den gældende lovgivning skal henligge uberørt. Fredningstiden for kister er 20 år, for urner er den 10 år.

Gravsteder, hvor fredningstiden efter den sidst nedsatte ikke er udløbet, kan ikke nedlægges umiddelbart efter vedtagelsen af en reguleringsplan. Gravstedsejeren har ret til at benytte gravstedet, også til begravelse af nye afdøde (hvis fredningstid også skal respekteres), indtil fredningstiden efter den forud for planens vedtagelse sidst nedsatte er udløbet. Ønsker man at inddrage gravsteder før fredningstiden er udløbet, skal man politisk vedtage en plan for arealets anvendelse fremover, der demonstrerer, hvorfor det er nødvendigt at tage gravstedsretten fra gravstedsejerne.

I den gældende *Politik for udvikling af Københavns Kommunes fem kirkegårde frem mod 2065* (BR den 10. oktober 2015) indgår en grundpræmis om, at kirkegårdene bevares som et samlet hele, der både skal være rekreativ ressource og begravelsesplads for københavnere. Der er på kirkegårdene lokaler, der kan sættes i spil til forskellige formål (f.eks. lille sal i Nordre Kapel på Vestre Kirkegård). Det vil dog fordre, at der afsættes midler til istandsættelse og efterfølgende drift – herunder ikke mindst budgetmidler til opvarmning, el- og vandforbrug.

Kommunens vejarealer

Det er TMF der er vejmyndighed for vejarealer i kommunen.

Vejarealerne opdeles i to typer: offentlige kommuneveje og private fællesveje (derudover kommer statsveje, som ikke er behandlet her).

Det er vejmyndigheden, som kan give tilladelse til, at vejarealerne kan benyttes til andet formål. Dette sker, når der ikke er trafikale, vejtekniske eller andre almene offentlige hensyn der taler imod.

Der findes i København en række vejarealer, der i dag fremstår som overskudsarealer fx vejrabatter, mindre grønne arealer eller. og som potentielt kan aktiveres permanent og midlertidigt til kultur, fritid, rekreative arealer, kreative erhverv mv. Sådanne arealer undersøges og kommer ofte i spil i forbindelse med kommunale anlægsprojekter, områdefornyelser, kvarterløft og klima-tilpasningsprojekter. Mange vejarealer som kan syne som overskudsarealer, for eksempel grønne vejrabatter, er berørt af væsentlige bindinger, der forhindrer længere varende udnyttelse. De kan for eksempel være udlagt til kommende vejudvidelser eller risikozoner ved forsyningsledning, hvor det er nødvendigt hurtigt at kunne opgrave arealet ved brud på ledning.

Offentlige kommuneveje

De offentlige veje er vej, gade, broer og pladser, som administreres af kommunen som offentlig vej. De offentlige veje er reguleret af lov om offentlige veje, og det er kommunen, der som vejmyndighed har pligt til sikre, at de offentlige veje holdes i god og forsvarlig stand i forhold til færdslen på vejen. De offentlige veje er udskilt af matriklen, og det er TMF, der som vejmyndighed varetager ejerrollen på de offentlige veje.

Offentlige vejarealer, der er i overskud, dvs. vejarealer der ikke (længere) er behov for til vejformål, kan nedlægges som vej. De nedlagte vejarealer matrikuleres og overgår til kommunal ejendom, som kommunen frit kan råde over og fx sælge efter reglerne i bekendtgørelse om offentligt udbud ved salg af kommunale ejendomme.

Det er desuden muligt, via kommunens hjemmeside, at søge om tilladelse til midlertidigt at råde over offentlig vej. Ikke-trafikal råden over offentlig vej kræver tilladelse efter vejloven.

Kommunen giver som vejmyndighed tilladelse til råden over offentlig vej under hensyntagen til primært færdsels- og trafikikkerhedsmæssige forhold. Tilladelse til råden over offentlig vej gives efter vejlovens § 80, og der er typisk tale om opstilling af genstande mv. på vejen i forbindelse med et arrangement eller byggeri. Kommunen stiller i den forbindelse en række vilkår, som skal sikre overholdelse af vejlovens hensyn til trafikikkerhed, samt naboer og brugere.

Kommunen kan opkræve betaling for forretningsmæssig råden over vejareal. Betaling skal modsvare kommunens direkte og indirekte udgifter.

De private fællesveje

Private fællesveje er vej, gade, bro eller plads, der ikke er en offentlig vej, og som fungerer som færdselsareal for anden ejendom end den ejendom, som færdselsarealet ligger på. Private fællesveje er matrikulerede ejendomme. De betyder, at de er (en del af) en ejendom med et matrikelnummer. Vejene er reguleret i lov om private fællesveje.

Vejene vedligeholdes af de tilgrænsende grundejere, som har ret til at bruge vejen som adgangsvej. TMF er vejmyndighed og kan med samtykke fra politiet godkende ændringer og ændret brug af vejarealet, hvis der ikke er nogen almene offentlige hensyn, der taler imod ændringen. Ændringer og ændret brug af vejarealet kræver også en privatretlig tilladelse fra vejens ejer.

Københavns Kommune ejer en del af de private fællesveje, men kommunens ejerråderet over vejarealerne er begrænset af reglerne i lov om private fællesveje.

Kommunen kan som vejmyndighed give en offentlig retlig tilladelse til råden over privat fællesvej under hensyntagen til primært færdsels- og trafiksikkerhedsmæssige forhold. Tilladelse til råden over offentlig vej gives efter privatvejslovens § 66. Tilladelsen kan kun udnyttes, hvis vejens ejer også privatretlig giver tilladelse hertil.