BI01 Etablering af yderligere indkvarteringskapacitet i pavilloner på Vindmøllevej (rettidig omhu)

Kategorisering	
Need to	
Fastholdelse/rekruttering	
Rettidig omhu	x
Specifik udfordring	
Bestilt af fagudvalg	
Bestilling af politisk parti	
Bevillingsudløb	
Tilpasset bevillingsudløb	
Henvist sag	x
Bestilling fra borgmesterforum eller tværgående pakke	
Bestilt administrativt	

Resume

Der søges om midler til etablering af yderligere pavillonboliger på Vindmøllevej mhp. at udvide kommunens kapacitet til midlertidig indkvartering af fordrevne ukrainere. Med Overførselssagen 2025-2026 blev der indarbejdet en tilvalgsoption i grundprojektet, som gør det muligt at udvide kapaciteten, hvis der afsættes midler ifm. Budget 2027. Dette budgetnotat vedrører denne kapacitetsudvidelse.

Rettidig omhu

Projektet kategoriseres som *rettidig omhu*, da en beslutning i forbindelse med Budget 2027 gør det muligt at gennemføre et samlet udbud sammen med grundprojektet på Vindmøllevej. Udskydes beslutningen, forventes projektet at skulle genudbydes, hvilket vil medføre merudgifter og forsinke etableringen af den nødvendige kapacitet. Samtidig øges risikoen for behov for dyrere midlertidige indkvarteringsløsninger, hvor hotelindkvartering vurderes at være omtrent tre-fire gange dyrere end kommunal indkvartering i pavilloner. De yderligere pavilloner forventes at kunne tages i brug ultimo 2027/primo 2028.

Beslutning

Der skal træffes beslutning om

- at afsætte i alt 39,7 mio. kr. på anlæg i perioden 2027-2034 til at sikre plads til yderligere ca. 170-220 fordrevne ukrainere på Vindmøllevej (rettidig omhu).

Indhold

Københavns Kommune modtager ca. 11 pct. af de personer, der får opholdstilladelse efter Ukraine-særloven i Danmark, og indkvarterer aktuelt omkring 3.800 fordrevne ukrainere og øvrige flygtninge. Pr. august 2026 visiteres der i gennemsnit ca. 27 fordrevne ukrainere om ugen til København, og der flytter fortsat flere borgere ind i den midlertidige indkvartering end der fraflytter. Udviklingen medfører et stigende kapacitetspres, og Beskæftigelses-, Integrations- og Erhvervsforvaltningens prognoser peger på kapacitetsmangel fra maj 2027, hvis det nuværende visiteringsniveau fortsætter.

Beskæftigelses-, Integrations- og Erhvervsforvaltningen arbejder i samarbejde med Økonomiforvaltningen løbende på at finde nye kapacitetsmuligheder. Der er imidlertid aktuelt ikke udsigt til større nye kapacitetsløsninger i 2027, og det forventede behov vurderes derfor ikke at kunne dækkes inden for den eksisterende kapacitet. Udfordringen forstærkes yderligere af, at flere større midlertidige indkvarteringslokationer forventes at ophøre i 2028, herunder Speditørvej (ca. 450 pladser) og Refshalevej (ca. 50 pladser).

Med Overførselssagen 2025-2026 blev der afsat midler til etablering af pavillonboliger på Vindmøllevej med kapacitet til ca. 280 personer. Projektet skal anvendes til genhusning af beboere fra Amager Strandvej, som skal fraflytte lokationen som følge af

metrobyggeriet. Nærværende projekt omfatter en udvidelse af kapaciteten på Vindmøllevej med yderligere ca. 170-220 pladser. Samlet vil grundscenariet og udvidelsen give kapacitet til ca. 450-500 personer og dermed udnytte arealets fulde kapacitetspotentiale. Bemærk, at antallet af pavilloner og heraf personer er revurderet og opjusteret siden beregningerne ifm. Overførselssagen.

Udvidelsen baseres på den tilvalgsoption om yderligere pavillonkapacitet, som blev indarbejdet i grundscenariet med Overførselssagen 2025-2026. Optionen gør det muligt at gennemføre et samlet udbud af pavillonerne og dermed opnå en mere effektiv gennemførelse af projektet. Det forudsætter dog, at beslutningen træffes ifm. Budget 2027, da optionen herefter bortfalder. De yderligere pavilloner forventes at kunne tages i brug ultimo 2027/primo 2028, og projektet vil således bidrage væsentligt til at imødekomme det kapacitetsbehov, der må forventes til den tid.

Økonomi

Den samlede udnyttelse af arealet på Vindmøllevej forbedres, når grundscenariet fra Overførselssagen 2025-2026 og kapacitetsudvidelsen i dette notat gennemføres samlet. Det skyldes, at fællesfunktioner som administration, depotarealer og øvrige fællesfaciliteter kan deles af flere beboere, hvilket øger den samlede areal- og driftsmæssige effektivitet.

Tabel 1. Oversigt over ønskets aktiviteter på alle styringsområder

1.000 kr., 2027 p/l	Styrings-område	2026	2027	2028	2029	2030-2034	I alt
Anlægsudgift (pavilloner)	Anlæg	0	**28.279**	7.055	-	4.395*	**39.729**
Udgifter i alt (netto)		**0**	**28.279**	**7.055**	**-**	**4.395**	**39.729**
Årlig leje af pavilloner (inkl. transformatorer)	Service	0	0	6.137	6.137	**30.687**	**42.961**
Samlede udgifter i hele perioden		**0**	**28.279**	**13.192**	**6.137**	**35.082**	**82.690**

*Nedtagning af pavilloner samt reetablering af grund formentlig i 2034

Anlægsudgifterne inkluderer indkøb af låsesystemer og inventar samt nedtagning af pavillonerne på Vindmøllevej (forventeligt) i 2034 samt genetablering af terræn. Der er ikke anlægsudgifter i 2026, da der primært er behov for rådgivning og forsyning, hvilket er omfattet af økonomien i grundscenariet.

Driftsudgifter, herunder leje af pavilloner, finansieres løbende i de år, de vedrører, jf. håndtering af driftsudgifter relateret til fordrevne fra Ukraine. Lejeudgifterne fra 2028 og frem fremgår alene af tabellen for overblikkets skyld. Udgifter til personale tilknyttet pavillonbyen, som varetager de praktiske opgaver i indkvarteringen, indgår ligeledes i de løbende driftsudgifter. Grundlejen hos By & Havn er indeholdt i midlerne til grundprojektet, da lejeprisen er det samme uanset hvor mange pavilloner, der etableres på grunden.

Leje af pavilloner er fritaget for deponering, da kommunerne har automatisk låneadgang til erhvervelse og indretning af ejendomme til udlejning til beboelse i henhold til integrationsloven, jf. vejledning om kommunernes låntagning og meddelelse af garantier m.v.

Risikovurdering og proces

Den endelige kapacitet på Vindmøllevej afhænger af en række forhold, herunder valg af pavillon- og værelsestyper (indretningen), beboersammensætningen samt behovet for

personale- og fællesfaciliteter. Der er derfor risiko for, at den endelige kapacitet bliver lavere end forudsat. Samtidig pågår projekteringen af udearealerne, og det kan vise sig nødvendigt at reducere projektet med 1-2 pavillonmoduler for at sikre en hensigtsmæssig disponering af arealet.

Der knytter sig endvidere risiko til projektets økonomi og tidsplan. Der kan bl.a. opstå behov for konkrete tilpasninger som følge af brandmyndigheders krav. Hertil kommer en generel usikkerhed om markedsudviklingen, idet rammeaftalen for pavillonerne blev indgået i 2022. Der kan derfor forekomme prisstigninger ifm. nødvendige tilpasninger af pavillonløsningen. I anlægsbudgettet er der afsat midler til uforudsete udgifter.

Såfremt kapacitetsudvidelsen ikke prioriteres i forbindelse med Budget 2027, men udskydes til senere budgetforhandlinger, bortfalder muligheden for at gennemføre udvidelsen som en integreret del af grundscenariet. Projektet vil i stedet skulle i nyt udbud, hvilket forventes at medføre meromkostninger på ca. 3-5 mio. kr. til bl.a. udbud, rådgivning, byggeplads og forsyningsarbejder. Hertil kommer risiko for yderligere prisstigninger som følge af markedsudviklingen og et mindre projektomfang, hvilket kan øge enhedsprisen pr. pavillon.

En udskydelse vil samtidig medføre en væsentlig forsinkelse af projektet. Ved et nyt udbud vurderes etableringstiden at være ca. 12 måneder, hvilket vil udskyde tidspunktet for, hvornår kapaciteten kan tages i brug.

Beskæftigelses-, Integrations- og Erhvervsforvaltningen vurderer derfor, at det er væsentligt at etablere kapaciteten så tidligt som muligt. En tidlig etablering giver den længst mulige anvendelsesperiode frem mod 2034, hvor pavillonbyen efter den nuværende plan skal afvikles. En udskydelse vil samtidig øge risikoen for, at der i mellemtiden opstår behov for alternative og potentielt dyrere midlertidige indkvarteringsløsninger, fx hotelkapacitet eller eksterne lejeboliger.

Aftalen om grundleje med By & Havn løber frem til 2034, dog med mulighed for at opsige aftalen fra udgangen af 2031. Hvis projektet for M5-metrolinjen fremrykkes, kan det medføre, at pavillonbyen må afvikles tidligere, og at arealet skal tilbageleveres til By & Havn inden udgangen af 2031.

Særloven

EU-Kommissionen fremsatte i juni 2026 forslag om at forlænge den midlertidige beskyttelse af ukrainske fordrevne med yderligere ét år frem til marts 2028. Det forventes, at den danske særlov ligeledes bliver forlænget med et år i forlængelse af EU's beslutning.

Den 25. juni 2026 udsendte Udlændinge- og Integrationsministeriet et lovforslag om ændring af særloven om begrænsning af adgangen til ophold for personer omfattet af den ukrainske mobilisering (23-60-årige mænd). Hvis lovforslaget vedtages, vil det formentlig få betydning for antallet af opholdstilladelser i Danmark og dermed også for antallet af visiteringer til Københavns Kommune.

Konsekvenserne af lovforslaget kendes endnu ikke. Lovforslaget omfatter ikke fordrevne ukrainere, der allerede har opnået opholdstilladelse i Danmark. Der må derfor fortsat forventes behov for indkvarteringskapacitet. Ved et lavere visiteringsniveau til København vil kapaciteten på Vindmøllevej kunne anvendes til at reducere brugen af dyrere

indkvarteringsformer, herunder hoteller og eksternt lejede lejligheder. Hotelindkvartering vurderes at være 3-4 gange dyrere end almindelig indkvartering. Herudover råder kommunen aktuelt over 350 eksternt lejede lejligheder, som alternativt kunne indgå på det almindelige boligmarked.

Tidligere afsatte midler

1.000 kr., løbende p/l	2026	2027	2028	2029	2030-2034, i alt
Overførselssagen 2025-26	27.893	62.149	-	32.471	122.513
Afsatte midler i alt	**27.893**	**62.149**	**-**	**32.471**	**122.513**

Administrativt bilag

Bevillingstekniske oplysninger

Tabel 2. Anlægsprojekter i ByK-regi

1.000 kr., 2027 p/l	Udvalg	Bevilling	*	p/l ja/nej	2026	2027	2028	2029	2030-2034*	I alt
Anlægsudgifter										
Anlægsudgift (BYK)	ØU	3150 ØKF, Anlæg	*	Ja	-	25.869	6.467	-	**4.395**	**36.731**
Anlægsudgift (BIF) – låsesystemer og inventar	BIU	35.25	*	Ja	-	1.730	0	-	0	**1.730**
KK-byggehonorar (ByK)	ØU	3150 ØKF, Anlæg	*	Ja	-	588	588	-	**0**	**1.176**
KK-byggehonorar (BIF)	BIU	35.25	*	Ja	-	92	0	-	**0**	**92**
Anlægsudgifter i alt					**0**	**28.279**	**7.055**	0	**4.395**	**39.729**

*Nedtagning af pavilloner samt reetablering af grund formentlig i 2034

Øvrige tekniske oplysninger

Bydele

Bydækkende: ☐											
Bispebjerg	☐	Indre by	☐	Vesterbro/Kgs. Enghave	☐	Valby	☐	Amager Øst	☒	Udenbys	☐
Nørrebro	☐	Østerbro	☐	Brønshøj/Husum	☐	Vanløse	☐	Amager Vest	☐		
Adresse											

Høring

Har budgetnotatet været i høring?	Ja	Nej
Ejendomsfaglig høring i KEK/ByK/KEJD	x	
IT-projekt (KIT)		x