



19. november 2018

Sagsnr.
2018-0308280

Dokumentnr.
2018-0308280-1

Sagsbehandler
Astrid Just Lundqvist

Til Økonomiudvalget

Besvarelse af politikerspørgsmål vedr. sikring af plads til ny kapacitet i de enkelte bydele

På møde i Økonomiudvalget den 13. november 2018 anmodende Borgmester Sisse Marie Welling (F) om: *"at der blev lavet en langsigtet analyse af, hvordan man i kommunes ejendomsportefølje sikrer, at der er ekstrakapacitet til fx daginstitutioner i de enkelte bydele"*.

Iværksatte tiltag der skal sikre kapaciteten

I de senere år har Københavns Kommune haft udfordringer med at erhverve de nødvendige arealer, som kræves, for at sikre plads til ny kommunale kapacitet som skoler og daginstitutioner. Der er derfor iværksat en række tiltag der dels sikrer, at der er overblik over behovet for kommunal kapacitet på lang sigt og planlægges efter det i forhold til grundkøb og kommende investeringer, dels at Københavns Kommune mere aktivt anvender planlovens muligheder for at stille krav om kommunale funktioner i nye lokalplaner.

Langsigtet planlægning

Der er skabt overblik over Københavns Kommunes arealbehov de næste mange år frem. Der er udarbejdet en anlægsplan, der giver overblik over forvaltningernes kendte anlægsbehov frem til 2030 både fordelt på de enkelte bydele og bydækkende behov. Anlægsplanen suppleres med en investeringsplan, så økonomien kobles på planlægning af kapaciteten, og investeringsbehovet og periodiseringen er kendt frem til 2030.

Derudover er der udarbejdet arealplaner for skoler, daginstitutioner, kultur- og fritid, socialforvaltningen samt sundheds- og omsorgsforvaltningen. Arealplanerne blev fremlagt i forbindelse med Budget 2019 og giver overblik over behovet og mulige konkrete m²-løsninger fordelt på de enkelte bydele ml. 10-30 år ude i fremtiden. På skole- og daginstitutionsområdet går arealplanerne frem til 2050. Arealplanerne opdateres i forbindelse med de årlige budgetforhandlinger på baggrund af den årlige befolkningsprognose, og næste gang arealplanerne fremlægges er til Budget 2020. Til Budget 2020 fremlægges endvidere en arealplan for grønne områder.

En offensiv grundkøbspolitik

Københavns Kommune har iværksat en offensiv grundkøbspolitik med fokus på tidlige køb og reservation af grunde til forventede fremtidige behov.

Team Ejendomsoptimering

Københavns Rådhus, Rådhuspladsen
|
1599 København V

EAN nummer
5798009800206

I Budget 2016 og 2017 blev der afsat midler til en grundkøbspulje til køb af grunde, byggeret og bygninger med henblik på ny kommunal kapacitet (100 mio. kr. årligt). I Budget 2018 og 2019 er det besluttet at videreføre en offensiv strategi for grundkøb med en grundkøbspulje på 350 mio. kr. årligt. Puljen giver mulighed for, at Københavns Kommune kan handle hurtigt og langsigtet, når muligheder opstår i markedet for at erhverve de fornødne grunde.

Tidlig inddragelse og brug af planredskaberne

Københavns Kommune anvender i stigende grad planredskaberne til at imødekomme arealbehovet. Kommuneplanen skal sikre arealer til større offentlige institutioner, eksempelvis skoler, i overensstemmelse med arealplanen for skoler og specialskoler. Arealer til øvrige kommunale formål skal sikres i lokalplanerne, hvor en styrket koordinering mellem fagforvaltningen, Økonomiforvaltningen samt Teknik- og Miljøforvaltningen sikrer, at Københavns Kommune stiller krav til grundejer om offentlige funktioner, og Københavns Kommune forpligter sig til at købe arealet, når den nye lokalplan vedtages, hvis grundejer ønsker salg.

I de nye byudviklingsområder har planlægningen i stigende grad udviklet sig fra enkeltsager med fokus på at bygge enkeltstående institutioner til en samlet planlægning. Eksempler på enkeltsager, hvor Københavns Kommune har ageret sent i forhold til byudviklingen er Ørestad og Sydhavn, hvor kommunen har skullet finde plads til skoler og institutioner i et lokalplanlagt område med få ledige grunde tilbage. I modsætning hertil er Levantkaj i Nordhavn, hvor der er taget højde for alle kommunale arealbehov fra start af, og disse er indarbejdet i masterplanen, der nu er under kvalificering, og som i det kommende år skal udmøntes i lokalplaner. På Levantkaj er det dermed også sikret, at de kommunale funktioner har fået en hensigtsmæssig placering i forhold til friarealer, infrastruktur samt de øvrige funktioner, der skal være i området.

Salgsstrategi med forvaltningshøring

Københavns Kommunes ordinære salgsbudget for ejendomme og rettigheder er i 2018 146 mio. kr. Indtægterne fra salg indgår i kommunens økonomi. De løbende ejendomssalg medvirker til, at det vedtagne budget kan overholdes, og at kommunens ejendomsportefølje er optimeret, så kommunen har de rigtige ejendomme i forhold til behovet. I denne sammenhæng er der endvidere vedtaget en strategi om, at bygninger der ikke er funktionelle og har et højt vedligeholdelse efterslæb så vidt muligt skal afhændes.

I 2017 var det ordinære salgsbudget på 142,5 mio. kr. Indtægterne fra salg af rettigheder var på 363 mio. kr. og indtægterne på ejendomme var på 52,5 mio. kr. Det skal bemærkes, at salgsindtægterne i 2017 var ekstraordinært høje på grund af, at mange valgte at frikøbe sig fra Københavns Kommunes rettigheder. Udover det ordinære salgsbudget kommer der indtægter fra salg af ejendomme, hvor salgsindtægten kan

være reserveret til andet formål fx som led i en samlokaliseringscase eller andre politiske beslutninger. I 2017 var der indtægter på 37 mio. kr. Derudover har der i 2017 været afholdt udgifter i forbindelse salgsreservationsleje og salgsarbejde på 16 mio. kr.

Hvis en ejendom bliver ledig foretager Økonomiforvaltningen en indledende strategisk vurdering af ejendommens potentialer på kort og lang sigt. Såfremt det vurderes, at ejendommen ikke umiddelbart kan dække kommunale behov i på kort eller lang sigt, igangsættes en høringsrunde i forvaltningerne. Det vil sige, at hver enkelt ejendom gennemgår en forvaltningshøring, inden den udbydes til salg. Formålet med høringen er at afklare, om ejendommen kan anvendes til et kommunalt formål. Såfremt ejendommen ikke efterspørges, optages den på kommunens salgsliste og udbydes til salg.

Frikøb fra salg af kommunale ejendomme

På baggrund af det overblik, der nu er skabt over Københavns Kommunes fremtidige m²-behov er det besluttet at frikøbe en række ejendomme, der ellers var planlagt solgt som led i tidligere beslutninger, hvor salgsindtægten fra en ejendom indgår som finansiering i en samlet business case. Et eksempel er ejendommen Baldersgade 24, der var besluttet solgt som led i en samlokaliseringscase, og hvor Børne- og Ungdomsforvaltningen i Budget 2018 fik midler til at frikøbe ejendommen, der skal ombygges til daginstitution. Et andet eksempel er Torveporten, hvor der skal bygges en ny skole.

Endvidere er Bispebjerg Skole, der i dag anvendes til genhusning i forbindelse med helhedsreoveringer mv. og Beauvaisgrunden, hvor der planlægges en ny svømmehal, plejecenter og SOF-boliger eksempler på ejendomme, der er taget af den ordinære salgsliste.

Tilbagekøbsrettigheder på ejendomme

Københavns Kommune har i de senere år hovedsageligt nået det årlige salgsbudget pga. indtægter fra rettigheder på ejendomme, hvor grundejerne har frikøbt sig fra kommunale rettigheder på beboelses- erhvervsjendomme og jordstykker. Der er dog også en række institutioner fx fritidsklubber og daginstitutioner, der i dag bor til leje i ejendomme som Københavns Kommune har tilbagekøbsret til. I de tilfælde hvor grundejer anmoder om at frikøbe sig fra Københavns Kommunes rettigheder, vurderes det, om kommunen forventer at have behov for ejendommen til kommunal kapacitet i fremtiden. Et eksempel herpå er en ejendom på Skodsborggade 6 på Nørrebro, hvor Københavns Kommune i dag lejer sig ind og har et fritidshjem. Her fik grundejer afslag på frikøb med den begrundelse, at Københavns Kommune også forventer at have behov for fritidshjem i fremtiden.

Økonomiforvaltningen vurderer, er der med den offensive grundkøbspolitik, den langsigtede planlægning med udarbejdelse af anlægsplan og arealplaner, den ændrede praksis i forbindelse med planlægning af kommunal kapacitet i de nye byudviklingsområder

samt praksis i forbindelse med frikøb mv. er skabt grundlag for at sikre den kapacitet, som Københavns Kommune har behov for i de enkelte bydele.