

18. Politik for midlertidig anvendelse af ledige lejemål og udendørsarealer (2010-139462)

Kultur- og Fritidsudvalget skal drøfte udkast til politik for midlertidig anvendelse af ledige lejemål og udendørsarealer.

INDSTILLING OG Beslutning

Kultur- og Fritidsforvaltningen indstiller,

1. at Kultur og Fritidsudvalget drøfter udkast til politik for midlertidig anvendelse af ledige lejemål og udendørsarealer i Kultur- og Fritidsforvaltningen
2. at Kultur- og Fritidsudvalget drøfter etablering af en 10-års zone til bottom-up udvikling som en del af politikken.

Problemstilling

Kultur- og Fritidsudvalget besluttede den 1. oktober 2009, at Kultur- og Fritidsforvaltningen skulle udarbejde et udkast til en politik for midlertidige anvendelser.

Midlertidige anvendelser af bygninger og arealer understøtter København som en levende og mangfoldig by. Midlertidige anvendelser giver mulighed for kreativitet og innovation, ungdomskultur, iværksætteri og kultur- og aktivitetstilbud til målgrupper, som ikke får opfyldt deres behov igennem de eksisterende tilbud i København.

Kultur- og Fritidsforvaltningen råder over en lang række lejemål og udendørsarealer i Københavns Kommune. Gennemsnitligt er under 1 % af lejemålene ledige. Der er ikke en politik for midlertidige anvendelser i Kultur- og Fritidsforvaltningen, men der indgås hvert år en lang række midlertidige lejeaftaler.

Københavns Kommunes ejendomsportefølje kan aktiveres yderligere gennem en politik for midlertidige anvendelser.

Midlertidige anvendelser af byens rum og bygninger kan være alt fra timer til år. Kriteriet er blot, at der er tale om en tilstand, der som udgangspunkt er tidsmæssigt afgrænset. Rapporten "Muligheder for midlertidige anvendelser" (bilag 1) fokuserer på mulighederne for midlertidig anvendelse af bygninger og udendørsarealer. Rapporten identificerer også en række barrierer, som har direkte betydning for Kultur- og Fritidsforvaltningens mulighed for at understøtte midlertidige anvendelser af forvaltningens ejendomsportefølje.

Løsning

For fortsat at understøtte midlertidige anvendelser foreslår Kultur- og Fritidsforvaltningen, at Kultur- og Fritidsudvalget drøfter følgende:

- 1) politik for midlertidige anvendelser af Kultur- og Fritidsforvaltningens ejendomsportefølje og herunder

2) etablering af en 10-års zone til bottom-up udvikling med udgangspunkt i kreative katalysatorer.

Københavns Ejendomme arbejder allerede målrettet med midlertidig udlejning. Hvert år indgås en lang række midlertidige lejeaftaler, der går fra enkelt dagsleje til længerevarende perioder, som det fremgår af oversigten over midlertidige lejeaftaler i bilag 2. Fx er alle bygninger i Ragnhildgade 1 lejet ud midlertidigt indtil den 31. december 2011.

Politik for midlertidige anvendelser af ejendomsporteføljen

Hvis midlertidige anvendelser af ledige lejemål og arealer skal indgå i i Kultur- og Fritidsudvalgets kultur- og fritidspolitiske strategi, foreslås følgende udkast til politik på området:

- Der oprettes et midlertidighedssite på www.kk.dk til synliggørelse af mulighederne for midlertidige anvendelser. Lejemålene på portalen skal opdeles efter egnethed i forhold til forskellige former for midlertidig anvendelse.
- Der etableres en task force med ansvar for midlertidige anvendelser.
- Der arbejdes fortsat på at fremme mulighederne for midlertidige anvendelser i tværforvaltningssamarbejder som fx Gang i København 2.0.
- Der prioriteres midlertidig udlejning af lejemål og arealer i ejendomsporteføljen i naturlig forlængelse af øget adgang til kommunens øvrige faciliteter og for at understøtte kreativ byudvikling.

Københavns Kommunes ledige lejemål i ejendomsporteføljen er opdelt i fem kategorier; 1) Reserverede lejemål og arealer, 2) Midlertidigt ledige lejemål og arealer, 3) Lejemål og arealer, der har stået ledige gennem længere tid, 4) Udlejede, men ikke anvendte bygninger og arealer og 5) Ubenyttede jordarealer.

Mange lejemål er uegnede til midlertidigt brug på grund af byggereglementet, lokalplaner mv. Hvis Kultur- og Fritidsforvaltningen identificerer lejemål og arealer i alle fem kategorier, som er egnede til midlertidige anvendelser, kan lejemålene markedsføres på en særlig midlertidighedssite på www.kk.dk med links til andre relevante sites. Herved opnås synlighed om mulighederne for anvendelserne af de enkelte lejemål i de fem ovenstående kategorier, tilgængeligheden øges og udlejningsprocessen effektiviseres.

Samtidig foreslås der etableret en task force med repræsentanter fra Københavns Ejendomme, Planlægning og Kraftverket med henblik på at optimere viden om og facilitering af midlertidige anvendelser. Task forcen vil være Kultur- og Fritidsforvaltningens drivkraft i samarbejdet med de øvrige forvaltninger og andre interessenter om fremme af midlertidig anvendelse samt i forbindelse med arbejdet med eventuel etablering af en 10-års zone til bottom-up udvikling.

10-års zone til bottom-up udvikling

Kultur- og Fritidsforvaltningen vurderer, at en 10-års zone til bottom-up udvikling vil skabe rum for kreativ udfoldelse af uudnyttede potentialer i København. Derfor foreslås det, at Kultur- og Fritidsudvalget drøfter, om en zone skal indgå i politikken for midlertidige anvendelser. I adskillige byer verden over findes der steder, hvor bottom-up udvikling, kreative katalysatorer og erhverv har skabt alternativ byudvikling og grobund for kreativitet, innovation, iværksætterier mv. Et sted som

NSDM-værftet i Amsterdam (www.nsdm.nl) er et godt eksempel på bottom-up udvikling, der både har skabt rum til et stærkt kreativt fællesskab, gjort lokalområdet attraktivt og givet grobund for byudvikling.

I København holder steder som Bolsjefabrikken i Ragnhildsgade og Flydende By på Teglholmen til i Kultur- og Fritidsforvaltningens lejemål med tidsbegrænsede lejeaftaler. Etablering af en 10-års zone til bottom-up udvikling vil give gode rammer for udnyttelse af de kreative potentialer i København og give rum for aktiviteter og målgrupper, der har vanskelige vilkår på det traditionelle ejendomsmarked.

Det vil kræve yderligere undersøgelser at identificere et egnet lejemål i forhold til juridiske aspekter, lokalplan, bygningsreglement, stand, funktion mv., hvilket også er afgørende for omkostningerne ved etablering af en 10-års zone i et kommunalt lejemål. Som udgangspunkt skal Kultur- og Fritidsforvaltningens ejendomsportefølje enten lejes ud eller sælges. Derfor bør finansiering af eventuel tabt lejeindtægt ved en 10-årig friholdelse af lejemål indgå i drøftelserne. Det er nødvendigt at samarbejde med Teknik- og Miljøforvaltningen og Økonomiforvaltningen for at skabe de bedst mulige rammer for bottom-up udviklingen og skabe et kreativt knudepunkt i København.

Økonomi

Indstillingen har ingen økonomiske konsekvenser.

Videre proces

På baggrund af drøftelserne vil Kultur- og Fritidsforvaltningen udarbejde en indstilling om en politik på området til Kultur- og Fritidsudvalget.

Carsten Haurum

/Mads Kamp Hansen

bilag

[Bilag 1 - Muligheder for midlertidige anvendelser](#)

[Bilag 2 - Liste over midlertidige lejemål 2009-2010](#)

