

Uddybning af økonomiafsnit i indstilling om tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 310 "Teglværkshavnen" med tilhørende kommuneplantillæg

I forbindelse med lokalplansforslag fremlægges analyse af forventede kommunale investeringer i lokalplansområdet. Resultatet fremgår af lokalplansforslagets økonomiafsnit, og uddybes i dette bilag.

De forventede investeringer skal tages med forbehold for ændringer i udbygningstakt, demografi mv. Disse forhold følges løbende for lokalplansområdet - og for den bydel lokalplansområdet ligger i - inden der endeligt udmøntes midler til de forventede investeringer og deres drift. Usikkerhed om fx udbygningstakt og fremtidig demografi er medvirkende til, at investeringerne opdeles i forventede og mulige investeringer.

Det seneste skøn for befolkningsudviklingen i København (april 2006) viser et lavere antal børn frem mod 2012 end tidligere forventet, jf. tabel 1.

Tabel 1. 0-årige og 6-årige i København

	2006	2012	2018
0-årige, skønnet i 2005	7.817	7.444	7.346
0-årige, nyt skøn i 2006	7.390	7.175	7.126
6-årige, skønnet i 2005	4.953	5.331	4.966
6-årige, nyt skøn i 2006	4.805	5.282	4.944

Grundet flyttemønstre vil nogle byområder få færre børn mens især nye byudviklingsområder, herunder Tegllholmen, vil opleve et stigende antal børn. Udviklingen for området omkring Tegllholmen fremgår af tabel 2.

Tabel 2. 0-årige og 6-årige omkring Tegllholmen Øst og Sluseholmen Syd

2006 skøn	2006	2012	2018
Tegllholmen Øst og Sluseholmen Syd			
0-årige	0	27	85
0-5 årige	0	81	392
6-årige	0	10	45
Byudviklingsområder i alt i området (Sydhavn Syd og Sydhavn Nord)			
0-årige	3	136	219
6-årige	1	60	107
Bydelen Vesterbro i alt			
0-årige	906	918	892
6-årige	498	565	574

Befolkningsudviklingen har især betydning for investeringer i skoler og daginstitutioner mens investeringer i infrastruktur mv. kan påvirkes af ændringer i udbygningstakten.

For hvert anlægsprojekt vil der fremkomme særskilte indstillinger om endelig behovsvurdering, projektindhold, tidsplan, ansvar og bevillinger.

I budgetaftalen for 2007 blev der afsat 50 mio. kr. til påbegyndelse af kommunale investeringer i infrastruktur, service mv. i nye byområder. Puljen udmøntes i forbindelse med lokalplaner og særskilte sager efter følgende principper:

- Behovsvurdering sker på baggrund af de seneste demografiske skøn og seneste skøn for udbygningstakt, og revideres løbende
- Bydelene ses som en helhed, hvor omlægninger og tilpasninger medfinansierer nye tilbud
- Der udarbejdes en samlet investeringsoversigt, og forventede investeringer og afledte driftsudgifter indgår i fremlæggelse af lokalplansforslag
- Der arbejdes på at udvikle fleksible og blandede institutioner i de nye byområder. 1 mio. kr. af den afsatte pulje reserveres til dette formål.

Desuden er afsat 28,6 mio. kr. i 2007, 28,5 mio. kr. årligt i perioden 2008- 2009 til køb af jord til fremtidige kommunale formål. Herudover forudsættes finansiering fra den gældende børneplan samt udvalgenes investeringsplaner mv. at indgå.

Driftsudgifter forventes helt eller delvist finansieret ved frigjorte midler fra kapacitetstilpasninger i øvrige byområder.

I dette bilag beskrives de forventede og de mulige investeringer nærmere indenfor hovedkategorierne infrastruktur, skole- og daginstitutioner og fritid og idræt.

Infrastruktur

I Kommuneplan 2005 og i helhedsplanen for Sydhavnen indgår en boulevard som fra Havneholmen i nord med Sluseholmen i syd sammenbinder de nye byområder via broer over Teglværksløbet og Frederiksholmsløbet. I helhedsplanen og i det grønne cykelrutenet i kommuneplanen indgår ligeledes en stibro fra Teglholmen til Amager Fælled.

Broen over Teglværksløbet etableres som kommunalt anlæg. Broen finansieres gennem brobidrag fra grundejerne i form af allerede indbetalte brobidrag, forudbetalte brobidrag og fremtidige brobidrag som Københavns Kommune midlertidigt finansierer. Grundejerne forpligter sig med aftalen til at betale de tilsvarende brobidrag i takt med ibrugtagning af byggeri på de omhandlede matrikler.

Ved indgåelse af aftalen forpligter kommunen sig til at forestå anlæg, drift og vedligeholdelse af den nye vejbro over Teglværksløbet. Prisen for Teglværksbroen anslås at være ca. 47 mio. kr. i 2006 priser. Indstilling herom er behandlet i Borgerrepræsentationen den 15. december 2005 (BR 773/05).

Broen over Frederiksholmsløbet og stibroen til Amager Fælled forudsættes i lighed med Teglværksbroen etableret som kommunale anlæg, idet der forventes privat medfinansiering. Vej & Park har vurderet prisen for de to broer til at være henholdsvis 55 mio. og 55-70 mio. kr. i 2006 priser. I Økonomiforvaltningens og Teknik- og Miljøforvaltningens videre arbejde vil indgå forhandlinger med investorer omkring Frederiksholmsløbet med henblik på medfinansiering af de

to broer. Investorerne på Teglholmen har foreløbig tilkendegivet, at de gennem grundejerforeningen, som skal etableres på Teglholmen, vil yde et bidrag på ca. 10. mio. kr. til broen over Frederiksholmsløbet. Samlet forventes der privat medfinansiering i størrelsesordenen 30-40 mio. kr. Der er dog ikke truffet beslutning om anlæg af de to broer eller deres evt. finansiering.

Inden for de konkrete omdannelsesområder Teglholmen Øst og Sluseholmen Syd skal der udføres byggemodning og der skal investeres i lokale veje og broer, kanaler, træbrygger mv.

Hovedparten af disse investeringer og afledte driftsomkostninger forudsættes dækket af grundejerforening. For det konkrete område Teglholmen Øst gælder, at investeringerne i grundmodning dækkes af byggemodningsselskabet Teglholmen P/S. Undtaget er den grønne kile som dækkes af de enkelte grundejere. Selskaber anslår modningsomkostningerne til ca. 235 mio. kr.

Der vil dog også være en række afledte kommunale investerings- og driftsbehov. En delstrækning af den nord/sydgående boulevard – Teglholmgade, Støberigade og Sluseholmen – er af kommunen defineret som bydelsgade. Strækningen er i dag privat fællesvej og bør efter omlægning evt. overtages af kommunen. Vej & Park anslår de årlige driftsomkostninger til ca. 1 mio. kr. Dertil kommer at den planlagte nordlige vej over Frederiksholmsløbet sandsynligvis vil komme til at omfatte busdrift, hvilket vil medføre, at denne strækning på et tidspunkt evt. ligeledes må påregnes overtaget af kommunen.

Endelig vil kommunen som kommende ejer af skolegrunden bl.a. skulle medfinansiere omlægning af krydset Støberigade/Teglholmegade samt anlægge den del af den grønne kile, som hører til skolegrunden.

Skoler og daginstitutioner

Befolkningsudviklingen giver frem mod 2012 umiddelbart anledning til at etablere 2-3 nye skolespor i Vesterbro bydel. Hvert skolespor kan optage 28 elever (normen i København ligger dog på 21 elever), og der må fraregnes elever til privatskoler mv. På daginstitutionsområdet giver udviklingen ikke umiddelbart anledning til nye daginstitutioner i Vesterbro bydel.

Servicemæssige og byudviklingsmæssige argumenter taler dog for at etablere daginstitutioner og skolespor i de nye boligområder.

Etablering af fx en 4-sporet skole på Teglholmen vil således naturligt skulle følges af kapacitetstilpasninger på skoler, hvor der allerede er – eller kommer - ledig kapacitet.

Folkeskole

Denne udvikling indebærer, at der på sigt må forventes tilvejebragt yderligere skolekapacitet i det samlede byområde i Sydhavn ud over den på nuværende tidspunkt planlagte og disponerede 2 sporede skole, jf. Børne- og Ungdomsudvalgets beslutning i mødet den 21. juni 2006 om iværksættelse af en arkitektkonkurrence om nyt skole- og institutionsbyggeri. Børne- og Ungdomsforvaltningen foreslår derfor, at dette forhold inddrages i forbindelse med den videre planlægning af det samlede byområde i Sydhavn. Endvidere indebærer det øgede børnetal i Sydhavnen, at Børne- og Ungdomsforvaltningen må nedtone mulighederne for, at skolen i Sydhavn

via en mulig stibroforbindelse til Amager kan bidrage til en delvis skoledækning af den forventede befolkningsudvikling som følge af nyt boligbyggeri i lokalplanområdet for Artillerivej Syd. Skolen på Tegllholmen planlægges på nuværende tidspunkt som en 2-sporet skole med faglokalekapacitet til en 3-sporet skole. En eventuel udbygning af skolen til 3 spor vil blive vurderet nærmere i løbet af 2007-08.

Børne- og Ungdomsforvaltningen vurderer anlægsudgifterne til ca. 240 mio. kr. Prisen inkluderer traditionelle gymnastikfaciliteter, fritidsinstitution og grundkøb. En evt. udvidelse med et tredje spor anslås at ville koste yderligere 20-25 mio. kr.

Der er i Børneplan 1 indtil 2007 afsat et beløb på ca. 43 mio. kr. til skolebyggeri i Sydhavnen.

Daginstitutioner

På nuværende tidspunkt er der disponeret med 1 daginstitution (0-5 årige) på Sluseholm, og samtidig har den tidligere Familie- og Arbejdsmarkedsforvaltning tilkendegivet behovet for tilvejebringelse af yderligere institutionskapacitet i Sydhavn. I forbindelse med nyt skole- og institutionsbyggeri på Tegllholm er der indarbejdet 1 daginstitution (0-5 årige) ligesom fritidstilbud til de skolesøgende børn er tilgodeset. Den forventede øgede befolkningsudvikling i Sydhavn indebærer imidlertid, at Børne- og Ungdomsforvaltningen må forudse, at der på kortere sigt herudover skal skabes mulighed for indpasning af yderligere 2 daginstitutioner (0-5 årige) på Tegllholm. I modsætning til en karrébebyggelse giver den forudsatte bebyggelsesstruktur med fritliggende bygningselementer på Tegllholm mulighed for at tilgodese Børne- og Ungdomsforvaltningens behov for indpasning af institutioner, idet disse institutioner ikke kan integreres i hverken bolig- eller erhvervsbebyggelser. Endvidere forudsættes selvsagt, at hidtidige krav til friareal, lysforhold m.v. iagttages.

Én daginstitution vurderes på nuværende tidspunkt at få en anlægsudgift på ca. 21 mio. kr. (eksklusiv grundkøb) Udbygningen vil ske i takt med boligudbygningen i området.

Fritid og idræt

Muligheden for at 'opgradere' idrætsfaciliteter til skolen til også at kunne rumme foreningsidræt vurderer Børne- og Ungdomsforvaltningen og Kultur- og Fritidsforvaltningen til at koste ca. 23 mio. kr. udover de ca. 12 mio. kr., som er indeholdt i skolens budget, dvs. sammenlagt godt 35 mio. kr.

Kultur- og Fritidsforvaltningen og Økonomiforvaltningen vil i det videre arbejde afsøge muligheden for en finansieringsmodel, hvori der indgår privat medfinansiering af restbeløbet på ca. 23 mio. kr. fra lokale virksomheder, jf. redegørelse om idrætsfaciliteter på Tegllholmen. Indstilling med redegørelse for igangsætning af forslag til lokalplantillæg for Tegllholmen Øst og Sluseholmen Syd med tilhørende kommuneplantillæg, samt redegørelse for planlægning af idrætsfaciliteter på Tegllholmen er behandlet i Økonomiudvalget den 9. maj 2006 (ØU 123/06).