

10-01-2007

Sagsnr.
1101-327665

Dokumentnr.
2006-43680

Bilag 6. Samarbejde med private om byudviklingsopgaver

1. Baggrund

Kommunen kan på grundlag af kommunalfuldmagten aktivt tage del i byudviklingen, herunder omdannelse af tidligere erhvervs- og havneområder til nye byområder, og i den forbindelse samarbejde med private parter – også i selskabsform, så længe selskabet alene udfører opgaver, som kommunen kunne have udført på egen hånd.

Samarbejdet med Københavns Havn A/S i forbindelse med omdannelsen af Sydhavnen er et eksempel herpå. Parterne etablerede her i 2003 i fællesskab Byggemodningsselskabet Sluseholmen P/S, som i kraft af parternes kapitalindskud erhvervede Københavns Havn A/S' arealer på Tegholmen med henblik på at sikre en igangsætning af byomdannelsen, som ellers næppe ville være sket på dette tidspunkt. Selskabet har haft til opgave at byggemodne og videresælge sine arealer med det formål at tilvejebringe nyt bolig- og erhvervsbyggeri i overensstemmelse med plangrundlaget.

Kommunens kapitalindskud blev – som i andre tilfælde – finansieret via den pulje til byudvikling, som blev afsat i forbindelse med aftalen om den almene sektors frikøb af kommunens tilbagekøbsrettigheder i 2000.

2. Jordkøb

I budgetaftalen for 2007 har forligspartierne indgået aftale om, at der i det kommunale budget for perioden 2007-2009 afsættes midler til jordkøb, hhv. 28,6 mio. kr. i 2007 og 28,5 mio. kr. årligt i budgetårene 2008 og 2009. Puljemidlerne indgår under Økonomiudvalgets budget på bevilling 6.51.3 Fælles Anlægspuljer.

Puljen til jordkøb skal sikre Københavns Kommune en fremtidig mulighed for at kunne opkøbe arealer, der vil indgå i fremtidige byudviklingsprojekter. Med dette tiltag styrkes Københavns Kommunes mulighed for at erhverve arealer, som ønskes bragt i spil i forestående byudviklingsprocesser, hvori bl.a. indgår hensigt om at sikre arealer til udbygning af den kommunale service til institutioner, kultur- og fritidsformål, trafikformål samt bolig- og erhvervsformål.

Erfaringsmæssigt har det vist sig, at prisfastsættelse og øvrige betingelser i forbindelse med arealer, der ønskes kommunalt

Center for Byudvikling

Rådhuset, 3. sal, 33
1599 København V

Telefon
3366 2710

Telefax
3366 7003

E-mail
tor@okf.kk.dk

EAN nummer
5798009800176

www.kk.dk

overtaget, ofte er vanskelige at forhandle. Ofte viser den efterfølgende prisfastsættelse sig at være ugunstig for kommunen som følge af prisstigninger, når arealet aktuelt indgår som nyt byudviklingsområde.

Samtidig er det erfaringen, at forhandlinger om arealovertagelse tidsmæssigt trækker ud, hvorfor de konkrete projekter bliver udskudt og først kan gennemføres i tiden ud over den egentlige projektperiode. Disse problemstillinger tilsigter tiltaget med den kommunale pulje til jordkøb at modvirke.

3. Kommunalfuldmagtens rammer

I responsum af 3. oktober 2006 har advokatfirmaet Poul Schmith bekræftet, at det ikke vil være i strid med kommunalfuldmagten, hvis og når Københavns Kommune køber jord med henblik på byggemodning og videresalg – *dog forudsat at kommunen ikke driver handel med fast ejendom, men alene erhverver arealer med henblik på at varetage kommunale formål*. Køb med henblik på videresalg ud fra et spekulationssigte er således ikke en lovlig praksis.

Køb af jord anses derimod som en lovlig og naturlig opgave for kommuner, så længe køb sker i relation til ønsker om at realisere målsætninger, der fremgår af de til enhver tid gældende kommuneplanbestemmelser.

Der peges direkte på muligheden i relation til at sikre fremtidige og nødvendige kommunale services i relation til institutioner, kultur- og fritidsformål, trafikformål samt bolig- og erhvervsformål.

Samtidig fremhæves, at kommunen ikke er afskåret fra at købe større grundarealer med det formål at gennemføre en samlet infrastrukturel planlægning, herunder byggemodning, for så at sælge grundene i den rækkefølge, der bedst passer ind i kommunens udbygningsplaner.

4. Samarbejde med private om byudviklingsopgaver i forhold til strategi for OPS i Københavns Kommune

Det anbefales, at kommunen fortsat aktivt skal tage del i byudviklingen, herunder omdannelse af tidligere erhvervs- og havneområder til nye byområder, og i den forbindelse samarbejde med private parter. Kommune kan som led heri anvende puljen til jordkøb til investeringer i grundarealer.

Det er imidlertid afgørende, at puljemidlerne alene anvendes til køb af arealer i forbindelse med forestående byudviklingsprojekter, der relaterer til rammerne udstukket af de til enhver tid gældende kommuneplanbestemmelser, jfr. ovenfor under 3.

Anvendelse af puljemidlerne bør primært fokuseres på de byudviklingsområder, der omfattes af den kommende rækkefølgeplanlægning, som er under udarbejdelse i

Økonomiforvaltningens Center for Byudvikling og forventes politisk behandlet som et kommuneplantillæg i løbet af 1. kvartal 2007. Selve anvendelsen af puljemidlerne skal ske på grundlag af en konkret prioritering.

I relation hertil må fremhæves den relevante problemstilling, at private investorer forventes at have stor interesse i at købe og udvikle eller videresælge sådanne arealer i udviklingsområderne til kommunen, idet arealernes værdi alt andet lige må forventes at være stigende, når de er beliggende i udpegede byudviklingsområder. På samme måde vil grundejere have mulighed for i forhandlinger med kommunen at presse grundpriserne op, idet det med offentliggørelse af eksempelvis rækkefølgeplanlægningen og fremtidige områdebaserede udviklingsområder vil være kendt at kommunen vil have særlig interesse for disse.

Af disse grunde anbefales, at kommunens konkrete prioritering af puljemidlerne til jordkøb behandles fortroligt og som lukkede dagsordenspunkter i de respektive udvalgsbehandlinger, ligesom arealkøbene bør ske på et så tidligt tidspunkt som muligt i forhold til de respektive byudviklingsprocesser.