

NOTAT



Til:	Københavns Kommune, Center for miljø
Fra:	Mogens Moe, DLA Nordic A/S
Vedr.:	Notat af 13. september 2004 fra Birgit Egelund Olsen
Dato:	27. september 2007

Center for Miljø har anmodet mig om at fremkomme med uddybende bemærkninger til Birgitte Egelund Olsens (BEO) notat af den 13. september 2004 om indtægter og udgifter fra aktiviteter på miljøcentrets ejendom. Det er spørgsmålet om den rette placering af lejeindtægterne fra udlejningsaktiviteterne, der her vil blive behandlet (pkt. 2 i BEO's notat).

BEO vurderer, at udlejningsaktiviteterne skal betragtes som biproduktion integreret i Kalvebod Miljøcenters hovedaktivitet. Hun begrundet denne opfattelse med, at Kalvebod Miljøcenter forestår den samlede drift på ejendommen, at hensættelserne til efterbehandling omfatter hele arealet, samt at huslejen ikke er beregnet ud fra omkostningerne til byggemodning, idet deponeringsaktiviteterne betaler en forholdsvis høj andel af disse omkostninger.

Der er navnlig 3 grunde til, at jeg er kommet til et andet resultat end BEO. Det er følgende:

For det første er der det helt specielle ved arealerne i "Grøften", at de egentlig er fredet, men alligevel beholdt deponerings- og genanvendelsesaktiviteter, inden de overgår til slutanvendelsen, som er rekreative formål. Det har samtidig været en forudsætning, at "Grøften" (nu Kalvebod Miljøcenter) skulle blive et almindeligt deponi, når kapaciteten på AV-Miljø blev brugt op.

Under disse forudsætninger – fredning og tilsigtet anvendelse som almindeligt deponi – har det været klart, at arealet måtte ejes af en offentlig myndighed, og mest naturligt af Københavns Kommune.

Udviklingen med hensyn til almindelig deponikapacitet har imidlertid været uventet positiv: Dels er det gennem affaldspolitikken lykkedes at nedbringe deponibehovet til en brøkdel af tidligere tiders. Dels har eksporten af røggasrenseaffald skaffet uventet plads på AV-Miljø.

For det andet har Københavns Kommune – helt i overensstemmelse med kommunalretlige principper – sørget for at skaffe sig en markedsleje af de reservearealer, som kommunen nødvendigvis måtte eje, jf. pkt. 1, og som ikke kunne ejes af andre end en offentlig myndighed. Denne markedsleje har været ganske god på grund af arealernes gunstige beliggenhed.

Man skal i den forbindelse lægge mærke til, at udlejningen af de frie arealer er varetaget gennem kommunens almindelige udlejningspulje, og at udlejningen er sket til en markedsleje, baseret på sammenligning med havnearealer. Sammenligningen afspejler den særdeles gode beliggenhed i forhold til vejnettet af arealerne, idet lejerne typisk anvender lastbiltransport.

Det er i denne sammenhæng – efter min vurdering – af relativt underordnet betydning, at Kalvebod Miljøcenter fungerer som vicevært og klarer de praktiske opgaver i forbindelse med udlejningen, herunder veje, vand, el osv.

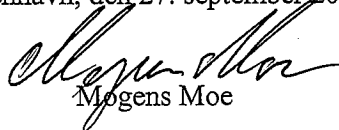
For det tredje er det et udslag af konkrete behov, at dele af de reserverede arealer i ”Grøften” er blevet anvendt til specialdeponi for forurenede jord i stedet for til almindeligt deponi. Mens det er lykkedes gennem affaldspolitikken at nedbringe behovet for deponikapacitet, har politikken med hensyn til forurenede jord medført en betydelig efterspørgsel efter denne form for deponikapacitet.

Det er en uforudset omstændighed, at ”producenterne” (dvs. de bygherrer, der graver forurenede jord op ved bygge- og anlægsarbejder mv.) af forurenede jord får mulighed for at deponere denne på de reserverede arealer. Hvor der altså ved siden af midlertidigt foregår en overskudgivende udlejning af arealer, der er reserveret til fremtidige deponeringsformål.

Det vil ikke harmonere med ”forurenere-betaler-princippet”, hvis ”producenterne” af forurenede jord får en reduceret pris i forhold til kostprisen, fordi udlejningsaktiviteterne i ”Grøften” giver overskud. Under de aktuelle prisforhold vil det endda skabe risiko for forvriddning ved, at ”producenterne” ophører med at sortere ren og forurenede jord, men simpelthen sender alt på deponi for forurenede jord, fordi det – henset til sorteringsudgifter – er rationelt.

Dette er baggrunden for, at jeg ikke er enig i pkt. 2 i BEO's notat af 13. september 2004.

København, den 27. september 2007



Mogens Moe

