

## **Investeringsredegørelsens tilblivelse**

Investeringsredegørelsen er udarbejdet på foranledning af Økonomiudvalgets ønske om at kende investeringsbehovet og de kommunaløkonomiske konsekvenser af byudviklingen i forbindelse med forslag til Kommuneplan 2009.

Redegørelsen er udarbejdet af Økonomiforvaltningen. Forvaltningerne har bidraget med data om behovet for anlægsinvesteringer i kommunal service som følge af byudviklingen i Københavns Kommune i perioden 2009-2020. Koncernservice leveret befolkningsprognoser og data om indtægter og driftsudgifter for indbyggere i nybyggeriet. Økonomiforvaltningen har udarbejdet boligprognose og erhvervsbyggeprognose.

COWI A/S har udviklet en kommunaløkonomisk model, som har været anvendt til at beregne redegørelsens resultater.

Investeringsredegørelsen har været i høring i alle fagudvalg med afsluttende behandling i Økonomiudvalget i december 2009.

## **Indholdsfortegnelse**

<a href="#">Resumé</a>	4
<a href="#">Kapitel 1. Problemstilling og struktur</a>	6
<a href="#">1.1 Problemstilling</a>	6
<a href="#">1.2 Metode og forudsætninger</a>	6
<a href="#">1.3 Struktur</a>	7
<a href="#">Kapitel 2. Befolknings- og boligudviklingen 2009-2020</a>	9
<a href="#">Kapitel 3. Kommunale indtægter og driftsudgifter afledt af byudviklingen 2009-2020</a>	11
<a href="#">3.1 Boliger</a>	11
<a href="#">3.2 Erhverv</a>	14
<a href="#">Kapitel 4. Kommunaløkonomiske konsekvenser af byudviklingen</a>	15
<a href="#">4.1 Kommunaløkonomiske konsekvenser af byudviklingen i hele byen</a>	15
<a href="#">4.2 Byudviklingsområderne</a>	18
<a href="#">Kapitel 5. Konklusion og fremadrettede overvejelser</a>	20
<a href="#">Bilag 1. Kommissorium for investeringsplan for Kommuneplan 2009</a>	22
<a href="#">1.1 Baggrund</a>	22
<a href="#">1.2 Redegørelsens grundstruktur</a>	23
<a href="#">1.3 Organisering</a>	23
<a href="#">1.4 Tidsplan</a>	23
<a href="#">Bilag 2. Metode</a>	24
<a href="#">2.1 Afgrænsning af byudviklingsområder og undersøgelsesperiode</a>	24
<a href="#">2.2 Forudsætninger bag modelberegningerne</a>	25
<a href="#">2.3 Overordnet beregningsmetode og forudsætninger</a>	25
<a href="#">2.4 Beregning af kommunale driftsudgifter</a>	26
<a href="#">2.5 Beregning af kommunale udgifter til anlægsinvestering</a>	26
<a href="#">2.6 Beregning af kommunale skatteindtægter</a>	26
<a href="#">2.7 Beregning af kommunale tilskud og udligning</a>	27
<a href="#">2.8 Usikkerhed</a>	27
<a href="#">Bilag 3. Prognosegrundlaget</a>	29
<a href="#">3.1 Bolig- og erhvervsbyggeprognose</a>	29
<a href="#">3.2 Boligprognose</a>	29
<a href="#">3.3 Erhvervsbyggeprognose</a>	29
<a href="#">3.4 Befolkningsprognose</a>	30
<a href="#">Bilag 3A. Boligprognose</a>	31
<a href="#">Bilag 3B. Befolkningsfremskrivning for udviklingsområder for 2010-2021.</a>	32
<a href="#">Bilag 4. Anlægsinvesteringer</a>	34
<a href="#">4.1 Fælles grundlag for forvaltningernes indberetninger</a>	34
<a href="#">4.2 Børne- og ungeområdet</a>	34
<a href="#">4.3 Kultur- og fritidsområdet</a>	36
<a href="#">4.4 Teknik- og miljøområdet</a>	37
<a href="#">4.5 Socialområdet</a>	38
<a href="#">4.6 Sundheds- og ældreområdet</a>	38
<a href="#">4.7 Beskæftigelsesområdet</a>	39
<a href="#">Bilag 5. Befolkningsafledte anlægsinvesteringsbehov frem mod 2020</a>	40
<a href="#">5.1 Østerbro</a>	40
<a href="#">5.2 Vesterbro/Kgs. Enghave</a>	41
<a href="#">5.3 Valby</a>	43

<a href="#">5.4 Amager Øst</a>	44
<a href="#">5.5 Amager Vest</a>	45
<a href="#">5.6 Indre By/Christianshavn</a>	48
<a href="#">5.7 Nørrebro</a>	48
<a href="#">5.8 Vanløse</a>	49
<a href="#">5.9 Brønshøj/Husum</a>	49
<a href="#">5.10 Bispebjerg</a>	49
<a href="#">5.11 Investeringsbehov på beskæftigelses-, sundheds- og socialområdet</a>	50
<a href="#">5.12 Opsummering af investeringsbehov</a>	50
<a href="#">Bilag 6. Kommunaløkonomiske konsekvenser i byudviklingsområderne.</a>	51
<a href="#">6.1 Kommunaløkonomiske konsekvenser af byudviklingen i Indre Nordhavn</a>	51
<a href="#">6.2 Kommunaløkonomiske konsekvenser af byudviklingen i Ørestad Nord</a>	54
<a href="#">6.3 Kommunaløkonomiske konsekvenser af byudviklingen i Ørestad City og Syd</a>	56
<a href="#">6.4 Kommunaløkonomiske konsekvenser af byudviklingen i Havnestad inkl. Artillerivej Syd</a>	58
<a href="#">6.5 Kommunaløkonomiske konsekvenser af byudviklingen på Østamager</a>	60
<a href="#">6.6 Kommunaløkonomiske konsekvenser af byudviklingen i Valby Industrikvarter</a>	62
<a href="#">6.7 Kommunaløkonomiske konsekvenser af byudviklingen af Carlsberg</a>	64
<a href="#">6.8 Kommunaløkonomiske konsekvenser af byudviklingen i Sydhavnen</a>	66

## **De kommunaløkonomiske konsekvenser af byudviklingen 2009-2020** **Investeringsredegørelse til Kommuneplan 2009**

### **Resumé**

Økonomiudvalget har ønsket at få et overblik over anlægsinvesteringsbehovet og de samlede kommunaløkonomiske konsekvenser af byudviklingen 2009-2020. Økonomiforvaltningen har på den baggrund udarbejdet en investeringsredegørelse med bidrag fra Koncernservice og forvaltningerne.

Investeringsredegørelsen tager udgangspunkt i, at befolkningen i Københavns Kommune forventes at vokse med 48.000 indbyggere frem mod år 2020. Samtidig forventes der opført 24.000 boliger og 2,4 mio. etagemeter erhverv.

Redegørelsens resultater beregnes af en kommunaløkonomisk model. Modellen beregner for det første de fremtidige personskatteindtægter og driftsudgifter som følge af boligudbygningen i 2009-2020 fordelt på ejerformer. Det viser sig, at alle boligtyper giver et positivt afkast, når der tages højde for den kommunale tilskuds- og udligningsordning. Københavns Kommune vil før udligning have et overskud på ca. 237 mio. kr. i 2020, hvilket primært kan henføres til indtægterne fra 8.400 ejerboliger og 7.200 private udlejningsboliger, der tilsammen forventes at udgøre 65 % af boligbyggeriet i perioden. Efter tilskud og udligning medfører boligbyggeriet 2009-2020 et samlet overskud på ca. 308 mio. kr. i 2020. Resultaterne skal ses i lyset af, at beskatningsgrundlaget er beregnet med udgangspunkt i beboernes indkomster i nybyggeriet de seneste 8 år, der har været præget af højkonjunktur. Set i lyset af den nuværende økonomiske krise, kan det ikke entydigt forventes, at det fremtidige beskatningsgrundlag vil være på niveau med beskatningsgrundlaget i nybyggeriet 2000-2008. Der er derfor foretaget en følsomhedsanalyse af konsekvenserne ved at reducere beskatningsgrundlaget med 30 %. Resultaterne heraf viser, at boligbyggeriet stadig har en positiv effekt på kommunens økonomi på trods af indkomstreduktionen.

Modellen beregner endvidere de fremtidige erhvervsskatteindtægter. De akkumulerede kommunale indtægter er i 2020 beregnet til i alt 493 mio. kr., heraf udgør grundskyld 260 mio. kr. og dækningsafgift 233 mio. kr. Erhvervsejendomsskatterne udgør altså samlet set en større indtægt for kommunen i perioden end nettoindtægterne fra boligbyggeriet.

Endelig indeholder modellen forvaltningernes skøn over det samlede anlægsinvesteringsbehov i byen 2009-2020. Investeringsbehovene afspejler alene det fremadrettede behov direkte afledt af befolkningstilvæksten i byen, dvs. serviceforbedringer samt renovering og kapacitetsefterslæb er udeladt af beregningerne.

Det samlede investeringsbehov er i 2009-2020 på 5,4 mia. kr. fordelt med 2,8 mia. kr. på børne- og ungeområdet, 1,2 mia. kr. på kultur- og fritidsområdet, 1 mia. kr. på teknik- og miljøområdet samt 0,4 mia. kr. på social- sundheds- og beskæftigelsesområdet. Heraf er ca. 962 mio. kr. finansieret, herunder både i tidligere budgetforlig og budget 2010.

Når nettoindtægterne sammenholdes med anlægsinvesteringsbehovet viser det sig, at det samlet set er økonomisk bæredygtigt at gennemføre den udvikling af byen, som er muliggjort i Kommuneplan 2009. Der opnås økonomisk balance i år 2020. Det er dog forskelligt for hvert byudviklingsområde, hvornår den kommunaløkonomiske balance indtræffer.

Det viser sig for eksempel, at det som forventet er relativt udgiftstungt at igangsætte og færdiggøre områder, hvor udviklingen starter på "bar mark". Det gælder områder som Nordhavn, Sydhavnen og Ørestad. Områderne kræver store initialinvesteringer som for eksempel skolerne i Sydhavnen og Ørestad City. Skolerne er dog allerede finansierede.

Områder som Carlsberg og Valby Industrikvarter er knap så dyre at udvikle, idet områderne er placeret i den eksisterende by og derfor kan betjene sig af servicefaciliteterne i de omkringliggende bydele. For eksempel er der underbelægning på skolerne i Valby, hvorfor det ikke er nødvendigt at investere i yderligere kapacitet på dette område som følge af den forventede befolkningstilvækst.

Selvom investeringsredegørelsen viser, at det er økonomisk forsvarligt at udvikle de nuværende byudviklingsområder, kræver det budgetmæssige prioriteringer at få udviklingen til at ske på den strategisk bedste måde. Dertil er det en forudsætning, at investeringerne prioriteres i overensstemmelse med den udvikling, der er fastlagt i rækkefølgeplanen i Kommuneplan 2009.

Kommunen er afhængig af, at private bygherrer opfører de nødvendige boliger, således at den forventede befolkningstilvækst kan imødekommes. Det kræver dog, at kommunen samtidig er i stand til at foretage de investeringer, som er nødvendige for, at der tilvejebringes den rette kommunale service for befolkningen i de nye områder. Det er et strategisk valg, i hvilken takt og rækkefølge de offentlige investeringer skal komme. Skal idrætstilbud for eksempel allerede finansieres i planfasen, og skal skoler og daginstitutioner bygges før der er et fuldt behov? Uanset hvilken strategi der vælges, bør der af hensyn til investorsikkerheden for både kommunen og bygherrerne udarbejdes handlingsplaner for de enkelte områder, hvor det planlægges, hvilke investeringer der forventes at komme hvornår.

# Kapitel 1. Problemstilling og struktur

## 1.1 Problemstilling

Den fremtidige udbygning af byen tager blandt andet udgangspunkt i, at befolkningen i Københavns Kommune forventes at vokse med ca. 48.000 personer frem mod år 2020. I samme periode forventes der opført ca. 24.000 nye boliger, som skal være med til at huse de nye københavnere. Samtidig vil der forventeligt blive opført ca. 2,4 mio. etagemeter erhvervsbyggeri. Bolig- og erhvervsudbygningen forventes primært at finde sted i de nye byudviklingsområder, som indgår i Kommuneplan 2009.

Udviklingen af byen er forbundet med økonomiske konsekvenser både på udgifts- og indtægtssiden. Når befolkningen øges, vil der være behov for investeringer i kommunale servicefaciliteter, så byens børn for eksempel kan komme i skole og blive passet. Befolkningstilvæksten betyder dog også, at byen alt andet lige får et større beskatningsgrundlag, som kan være med til at finansiere de nødvendige servicetilbud.

I forbindelse med behandlingen af forslag til Kommuneplan 2009 bad Økonomiudvalget i foråret 2009 Økonomiforvaltningen om at redegøre for anlægsinvesteringsbehovet og de samlede kommunaløkonomiske konsekvenser af byudviklingen 2009-2020.

Økonomiforvaltningen har på den baggrund udarbejdet en investeringsredegørelse, som belyser de kommunaløkonomiske konsekvenser af den forventede befolknings-, erhvervs-, og boligudvikling i hele byen og de enkelte byudviklingsområder i planperioden 2009-2020. Overordnet indeholder redegørelsen svar på følgende spørgsmål:

1. Hvad er de kommunale indtægter og driftsudgifter som følge af byudviklingen? (Kap. 3 + bilag 2)
2. Hvad er anlægsinvesteringsbehovet på de kommunale serviceområder? (Kap. 4 + bilag 4-6)
3. Hvad er de samlede kommunaløkonomiske konsekvenser af byudviklingen? (Kap. 4)

Kommissoriet for investeringsredegørelsen findes i bilag 1.

## 1.2 Metode og forudsætninger

For at svare på de tre hovedspørgsmål har Økonomiforvaltningen i samarbejde med COWI udviklet en model, som beregner de samlede kommunaløkonomiske konsekvenser af byudviklingen.

Modellens resultater fortæller, hvad den forventede bolig- og erhvervsudbygning i perioden 2009-2020 genererer af person- og ejendomsskatteindtægter og driftsudgifter. Modellen tager også højde for konsekvenserne af det kommunale tilskuds- og udligningssystem. Resultaterne fordeles på 5 forskellige ejerformer: Ejerboliger, privat udlejning, almene boliger, andelsboliger og ungdomsboliger.

Modellen indeholder endvidere oplysninger om forvaltningernes skøn over det samlede anlægsinvesteringsbehov i undersøgelsesperioden. Grundlaget for vurderingerne af det fremtidige investeringsbehov er den forventede demografiske udvikling i hele byen og byudviklingsområderne.

Der er på denne baggrund foretaget en konkret vurdering af, hvilke kapacitetstilpasninger og nyinvesteringer, der opstår som følge af byens udvikling.

Anlægsinvesteringsbehovet omfatter dermed ikke allerede eksisterende behov for renovering og modernisering samt kapacitetsefterslæb, som er opstået forud for perioden 2009-2020.

Udgangspunktet for investeringsbehovet er serviceniveauet i 2009, hvilket vil sige, at eventuelle serviceforbedringer ikke er indregnet i resultaterne. Endvidere er der i investeringsbehovet taget højde for, om det fremadrettede kapacitetsbehov kan dækkes inden for eksisterende faciliteter, således at potentiel overkapacitet udnyttes. Endelig sondres der mellem finansierede og ikke finansierede investeringsbehov. Det er dermed muligt at skabe overblik over det samlede investeringsbehov samtidig med, at det fremtidige finansieringsbehov kan identificeres særskilt.

For at nå frem til de samlede kommunaløkonomiske konsekvenser sammenholdes de nævnte komponenter over planperioden 2009-2020. De kommunaløkonomiske konsekvenser er både beregnet for hele byen og de enkelte byudviklingsområder.

Dataindsamlingen er sket i to parallelle arbejdsgrupper, hvor Koncernservice og Økonomiforvaltningen i den ene har sørget for data til beregning af driftsudgifter, skatteindtægter samt tilskud og udligning. I den anden arbejdsgruppe har Økonomiforvaltningen og fagforvaltningerne i fællesskab tilvejebragt data om anlægsinvesteringsbehovene. Den endelige afrapportering er udarbejdet af Økonomiforvaltningen.

Endelig er investeringsredegørelsen løbende blevet drøftet i en arbejdsgruppe på direktionsniveau på tværs af forvaltningerne.

### **1.3 Struktur**

Investeringsredegørelsens kapitel 2 redegør for de forventninger til den fremtidige befolknings- og boligudvikling, som ligger til grund for redegørelsens beregninger.

Kapitel 3 indeholder de forventede kommunale indtægter og driftsudgifter afledt af boligudviklingen i perioden 2009-2020. Afsnittet viser de forventede nettoindtægter pr. husstand fordelt på ejerformer. Dernæst fremgår det, hvor store nettoindtægter Københavns Kommune kan forventes at have, hvis der i år 2020 er opført 24.000 nye boliger.

Kapitel 4 gengiver de kommunaløkonomiske konsekvenser af byudviklingen i hele byen, hvorefter der fokuseres på nogle konkluderende og perspektiverende overvejelser på baggrund af de særskilte resultater for byudviklingsområderne, som findes i bilag 6.

Derudover er der tilknyttet en række bilag til redegørelsen. Bilag 1 indeholder som nævnt redegørelsens kommissorium.

Bilag 2 beskriver de forudsætninger og metodevalg, som investeringsredegørelsens resultater hviler på.

Bilag 3 redegør mere detaljeret for den befolknings-, erhvervs- og boligprognose, som ligger til grund for en del af redegørelsens analyser.

Bilag 4 indeholder en nærmere beskrivelse af, hvilken metodik der ligger bag forvaltningernes indberetninger af anlægsinvesteringsbehovet 2009-2020, og hvilke specielle karakteristika der er gældende for de enkelte ressortområder. Disse beskrivelser indeholder desuden overvejelser om den eksisterende kapacitet samt det generelle efterslæb på serviceområderne.

Bilag 5 redegør for de befolkningsafledte anlægsinvesteringsbehov fordelt på ressortområder i hele byen og i byudviklingsområderne. Afsnittet er struktureret efter bydele med tilhørende byudviklingsområder. Hvert bydelsafsnit indledes med et overordnet blik på bydelens karakteristika og den forventede befolknings-, erhvervs- og boligudvikling, hvorefter anlægsinvesteringsbehovene i byudviklingsområderne og bydelen gennemgås.

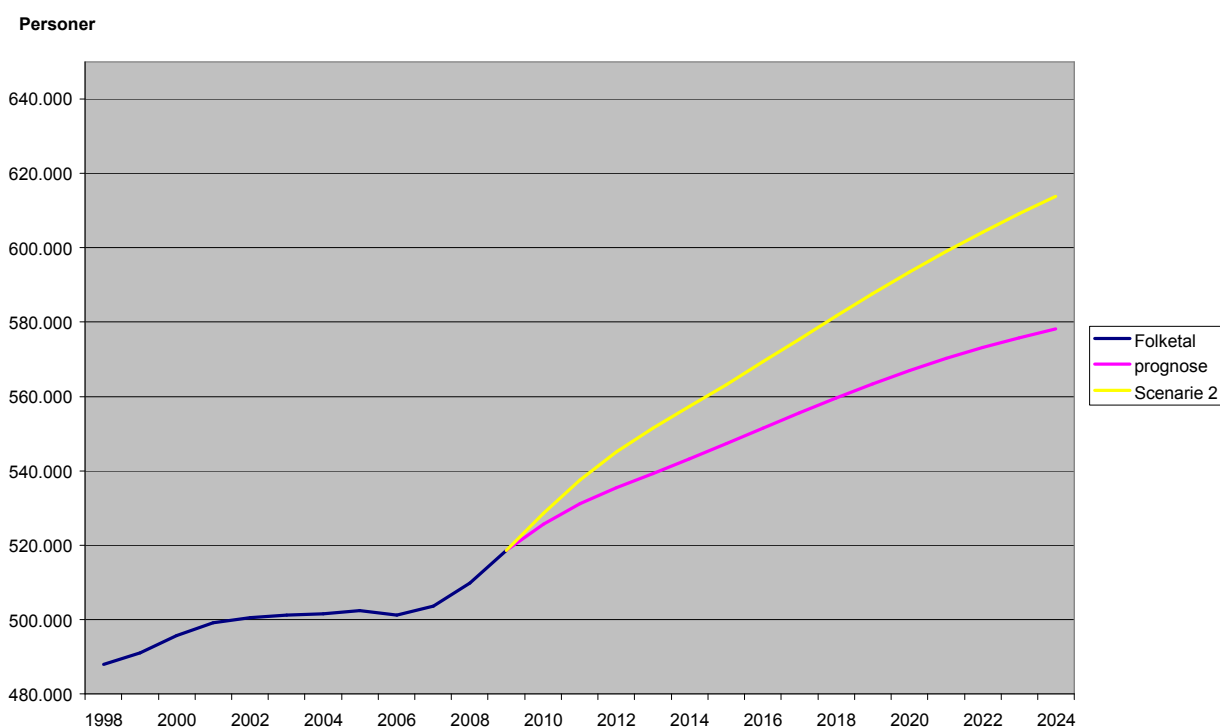
Bilag 6 indeholder de kommunaløkonomiske konsekvenser af byudviklingen i de enkelte byudviklingsområder. Hvert områdeafsnit indledes med et overblik over den forventede befolknings-, erhvervs- og boligudvikling. Herefter kommenteres der kort på det forventede anlægsinvesteringsbehov i området. Til slut vurderes de samlede kommunaløkonomiske konsekvenser af udviklingen af området.



## Kapitel 2. Befolknings- og boligudviklingen 2009-2020

Befolkningstallet i Københavns Kommune er øget med mere end 30.000 personer siden 1998. Alene i 2008 år kom der flere 8.700 flere indbyggere, hvilket er den største vækst i København siden 2. verdenskrig. Ved indgangen til 2009 var der godt 518.000 københavnere. Den lyserøde kurve viser, at der ifølge befolkningsprognosen vil være ca. 48.000 flere københavnere i 2020. Hvis tilvæksten fortsætter med samme profil som i de senere år, vil befolkningen blive endnu større, jf. den gule kurve.

Figur 2.1 Folketal og befolkningsprognose 1998 - 2024



Befolkningsudviklingen har de seneste år været højere end forventet. Ikke mindst er antallet af 0-5 årige vokset kraftigt. I 2008 voksede antallet af 0-5 årige med 1.160 i København, hvilket udgjorde op mod 60 % af væksten i hele landet (Kilde: KL). Den kraftige befolkningsvækst er en udfordring for kommunens løbende planlægning, ikke mindst på skole- og institutionsområdet.

Befolkningsudviklingen frem mod 2020 skønnes at medvirke til at skabe et behov for et gennemsnitligt nybyggeri på ca. 2.000 boliger årligt i planperioden 2009 – 2020. Til sammenligning er der opført i gennemsnit ca. 1.600 boliger i perioden 1997 – 2008. De nye boliger skal skabe tidssvarende boligmuligheder for både enlige og familier i København. De almene boliger skal udgøre 20 % af nybyggeriet svarende til de almene boligers nuværende andel af boligmassen.

Erhvervsbyggeriet forventes at udgøre i gennemsnit ca. 200.000 etagemeter årligt frem mod 2020. Det svarer til byggeaktiviteten i de seneste 10-12 år.

De kommende års byggeri til bolig- og erhvervsformål vil for en stor dels vedkommende finde sted i de større byudviklingsområder. Den eksisterende by kan ikke rumme den forventede vækst. Det

skønnes således, at ca. 70 % af nybyggeriet vil finde sted i byudviklingsområderne.

Befolkningsudviklingen – og ikke mindst udviklingen i byudviklingsområderne – skaber behov for betydelige kommunale investeringer i infrastruktur og kommunal service. I denne redegørelse vurderes behovet for kommunale investeringer og de samlede kommunaløkonomiske konsekvenser på baggrund af ovenstående forventninger til byudviklingen.

## **Kapitel 3. Kommunale indtægter og driftsudgifter afledt af byudviklingen 2009-2020**

I dette kapitel redegøres der for de kommunale indtægter og driftsudgifter som følge af den forventede byudvikling 2009-2020. Der kigges både indtægter og udgifter, der knytter sig de nye boliger og indbyggere og på indtægterne fra erhvervsejendomsskatter.

Resultaterne giver et overblik over den kommunaløkonomiske effekt af en gennemsnitlig ny bolig og dens indbyggere afhængig af boligens ejerform. Der redegøres desuden for den økonomiske effekt af en københavnsk børnefamilie. Til slut opgøres den samlede økonomiske effekt af det forventede bolig- og erhvervsbyggeri i perioden 2009 -2020.

### **3.1 Boliger**

Beregningerne af de kommunale indtægter og driftsudgifter er for boligernes vedkommende opgjort for henholdsvis ejerboliger, private udlejningsboliger, andelsboliger, almene boliger og ungdomsboliger. I beregningerne tages der hensyn til effekten af tilskuds- og udligningsordninger.

De kommunale driftsudgifter omfatter de personhenførbare udgifter, som har været mulige at henføre til enkeltpersoner (fx kontanthjælp, skole- og daginstitutionspladser m.v.) og ikke personhenførbare udgifter, der omfatter de øvrige driftsudgifter på kommunens regnskab ekskl. administrationsudgifter. Administrationsudgifterne er udeladt, idet disse udgifter ikke antages at være afhængige af byudviklingen. Kommunens indtægter inkluderer personskatteindtægter og ejendomsskatter (grundskyld).

Det antages, at indbyggerne i fremtidens boligbyggeri vil ligne indbyggerne i de boliger, der er opført i København fra 2000-2008. Det gælder både med hensyn til demografiske og socioøkonomiske karakteristika, dvs. alder, antal børn, indkomst m.v. Beregningerne er altså baseret på nøgletal for indbyggere i boliger opført fra 2000-2008. Beboerne i nybyggeriet er imidlertid ikke repræsentative for indbyggerne i *hele* København. De nye husstande har for eksempel en betydelig højere gennemsnitlig indkomst og flere små børn end den gennemsnitlige københavnske husstand. Den gennemsnitlige indkomst pr. husstand i hele byen er ca. 30 % lavere end den gennemsnitlige indkomst pr. husstand i nybyggeriet. Der er senere i afsnittet foretaget en følsomhedsberegning af forskellen i indkomstniveauet.

Baggrunden for beregningerne er i øvrigt beskrevet mere indgående i bilag 2.

## Resultater

Tabel 3.1 viser de kommunale indtægter og driftsudgifter for en gennemsnitlig ny husstand i Københavns Kommune.

Tabel 3.1 Kommunale indtægter og udgifter pr. husstand fordelt på ejerformer, 2009 p/l.

1.000 kr.	Ejerboliger	Privat udlejning	Almene boliger	Andelsboliger	Ungdomsboliger
<b>Kommunale driftsudgifter</b>					
Personhenførbare udgifter	-43.694	-39.804	-77.840	-48.330	-8.632
Ikke personhenførbare udgifter	-37.951	-35.724	-37.548	-37.049	-22.135
Driftsudgifter i alt	-81.645	-75.528	-115.388	-85.379	-30.766
<b>Kommunale indtægter</b>					
Grundskyld, boliger	5.814	5.814	5.814	5.814	5.814
Personskatteindtægter	110.383	91.533	69.352	100.511	19.426
Indtægter i alt	116.197	97.347	75.166	106.325	25.240
<b>Nettoindtægter før udligning</b>	34.552	21.818	-40.222	20.946	-5.527
<b>Tilskud og udligning</b>					
Udligning i alt	-19.655	-1.534	50.077	-8.501	15.542
<b>Nettoindtægter efter udligning</b>	14.897	20.284	9.855	12.445	10.016

Ejerboliger forventes før udligning at give et årligt overskud på ca. 35.000 kr. pr. husstand, mens privat udlejning og andelsboliger giver et overskud på godt 20.000 kr. Disse boliger er altså som udgangspunkt økonomisk bæredygtige. Før udligning giver almene boliger et årligt underskud på ca. 40.000 kr. pr. husstand og ungdomsboliger et underskud på godt 5.000 kr. Resultaterne skal ses på baggrund af de højere husstandsindkomster i ejerboliger, privat udlejning og andelsboliger og de højere personhenførbare udgifter til beboere i almene boliger.

Efter udligning har alle boligtyper dog en positiv effekt på kommunens økonomi. Udligningen har størst effekt for almene boliger, der efter udligning giver et årligt overskud på ca. 10.000 kr. pr. husstand. Ejerboliger giver et årligt overskud på ca. 15.000 kr., privatudlejning ca. 20.000 kr., andelsboliger ca. 12.500 kr. og ungdomsboliger ca. 10.000 kr. pr. husstand. Udligningsordningerne betyder altså, at de kommunaløkonomiske konsekvenser af de forskellige ejerformer udlignes.

Kommunens samlede indtægter og driftsudgifter af et forventet boligbyggeri på i alt 24.000 boliger i perioden 2009 – 2020 er vist i tabel 3.2. Fordelingen af nybyggeriet på ejerformer er baseret på boligbyggeriet 2000-2008 med en række justeringer: Den væsentligste er en forventning om 20 % alment byggeri, hvilket er dobbelt så højt som fra 2000-2008, men svarer til det almene byggeris nuværende andel af alle boliger i København. Desuden er andelen af ungdomsboliger sat lavere end i perioden 2000-2008, hvor der skønnes at have været et overnormalt byggeri af ungdomsboliger, blandt andet på grund af flere nye kollegier i Ørestad ved universitetet.

Tabel 3.2 Kommunaløkonomiske konsekvenser i 2020 af nye boliger opført 2009-2020, nutidsværdi 2009.

	Ejerboliger	Privat udlejning	Almene boliger	Andels-Boliger	Ungdomsboliger	Alle boliger
1.000 kr.	8.400 stk.	7.200 stk.	4.800 stk.	2.400 stk.	1.200 stk.	24.000 stk.
<b>Kommunale driftsudgifter</b>						
Personhenførbare udgifter	-246.968	-192.842	-251.412	-78.049	-6.970	-776.241
Ikke personhenførbare udgifter	-214.511	-173.077	-121.275	-59.832	-17.873	-586.567
Driftsudgifter i alt	-461.479	-365.919	-372.688	-137.881	-24.843	-1.362.809
<b>Kommunale indtægter</b>						
Grundskyld, boliger	45.489	38.990	25.994	12.997	6.498	129.968
Personskatteindtægter	623.913	443.455	223.997	162.318	15.686	1.469.369
Indtægter i alt	669.402	482.446	249.991	175.315	22.184	1.599.337
<b>Nettoindtægter før udligning</b>	207.923	116.527	-122.697	37.434	-2.659	236.528
<b>Tilskud og udligning</b>						
Udligning i alt	-105.316	1.608	172.846	-11.256	13.393	71.275
<b>Nettoindtægter efter udligning</b>	102.607	118.135	50.149	26.177	10.734	307.803

Københavns Kommune vil før udligning have et overskud på ca. 237 mio. kr., hvilket primært kan henføres til indtægterne fra 8.400 ejerboliger og 7.200 private udlejningsboliger, der tilsammen forventes at udgøre 65 % af boligbyggeriet i perioden.

Efter udligning medfører boligbyggeriet et samlet overskud på ca. 308 mio. kr. Alle boligtyper bidrager efter udligning positivt til kommunens økonomi, jf. også tabel 3.1.

#### *Konsekvenser af reduceret beskatningsgrundlag*

I beregningerne ovenfor (tabel 3.1 og 3.2) antages det som nævnt, at indbyggerne i fremtidens boligbyggeri vil ligne indbyggerne i de boliger, der blev opført fra 2000-2008. Nedenfor er der foretaget en følsomhedsberegning, hvor beskatningsgrundlaget i nybyggeriet er reduceret med 30 %, svarende til det gennemsnitlige indkomstniveau i hele København. Det er tvivlsomt, at der i praksis vil ske en så drastisk reduktion i indkomstniveauet. Følsomhedsberegningen skal derfor betragtes som en analyse af et 'worst case scenario'.

Tabel 3.3 Kommunale indtægter og udgifter pr. husstand fordelt på ejerformer, 30 % reduktion i indkomst, 2009 p/1 (1.000 kr.).

<b>30 % reduktion i indkomst</b>	Ejerboliger	Privat udlejning	Almene boliger	Andelsboliger	Ungdomsboliger
Nettoindtægt før udligning	1.437	-5.642	-61.028	-9.207	-11.354
Nettoindtægt efter udligning	8.549	15.114	5.767	6.623	8.822

Tabel 3.3 viser, at hvis beskatningsgrundlaget reduceres 30 %, vil kun ejerboliger have en mindre positiv effekt på kommunens økonomi før udligning. Alle øvrige ejerformer har en negativ effekt. Efter kommunal udligning giver alle ejerformer dog fortsat et årligt overskud. For alle boligtyper (dog ikke ungdomsboliger) er det årlige overskud efter udligning 4.000 - 6.000 kr. mindre pr. husstand end i den oprindelige beregning, svarende til en reduktion på 25 - 50 %.

Tabel 3.4 Kommunaløkonomiske konsekvenser i 2020 af nye boliger opført 2009-2020, 30 % reduktion i indkomst, nutidsværdi 2009 (1.000 kr.)

30 % reduktion i indkomst	Ejerboliger 8.400 stk.	Privat udlejning 7.200 stk.	Almene boliger 4.800 stk.	Andels- boliger 2.400 stk.	Ungdoms- boliger 1.200 stk.	Alle boliger 24.000 stk.
Nettoindtægt før udligning	20.749	-16.510	-189.896	-11.262	-7.364	-204.282
Nettoindtægt efter udligning	66.873	92.771	37.397	16.956	9.833	223.829

I 2020 vil den samlede økonomiske effekt af de opførte boliger udgøre -204 mio. kr. før udligning, hvis beskatningsgrundlaget er reduceres 30 %. Til sammenligning var den kommunale effekt i beregningen fra tabel 3.2 på 237 mio. kr. Efter udligning er kommunens nettoindtægt 223 mio. kr. mod 308 mio. kr. i den oprindelige beregning. Det er således den kommunale udligning, som sikrer, at boligbyggeriet har positiv effekt på kommunens økonomi. Mens konsekvenserne af det lavere beskatningsgrundlag før udligning svarer til en reduktion i kommunens indtægter på ca. 441 mio. kr., er reduktion blot ca. 85 mio. kr. efter udligning.

### *Børnefamilier*

Der er knyttet relativt store kommunale driftsudgifter til husstande med børn i forbindelse med daginstitutionspladser og skolegang. Selvom børnefamilierne har en betydelig højere husstandsindkomst end den gennemsnitlige københavnske husstand, så kompenserer dette ikke for de øgede udgifter. En beregning viser, at hvis man alene betragter de kommunale indtægter og driftsudgifter for københavnske husstande med børn i alderen 0-15år (begge inklusive), så er det årlige resultat for hver husstand på ca. -51.000 kr. før udligning og -14.000 kr. efter udligning.

### **3.2 Erhverv**

Erhvervsbebyggelse giver kommunale indtægter i form af ejendomsskatter (grundskyld og dækningsafgift). Indtægterne som følge af nyt erhvervsbyggeri fra 2009-2020 er baseret på nøgletal for ejendomsskatter og erhvervsbyggeprognosen. Nøgletallene er baseret på ejendomsskatter for hele kommunens erhvervsbygningsmasse, herunder også ældre, nedslidte bygninger.

Erhvervsbyggeprognosen indeholder et forventet gennemsnitligt årligt erhvervsbyggeri på 200.000 etagemeter, hvilket svarer til det gennemsnitlige erhvervsbyggeri de seneste 12 år. Erhvervsbyggeriet forventes således at udgøre i alt 2,4 mio. etagemeter frem mod 2020.

De akkumulerede kommunale indtægter er i 2020 beregnet til i alt 493 mio. kr., heraf udgør grundskyld 260 mio. kr. og dækningsafgift 233 mio. kr. Erhvervsnejendomsskatterne er udgør altså samlet set en større indtægt for kommunen i perioden end nettoindtægterne fra boligbyggeriet.

## Kapitel 4. Kommunaløkonomiske konsekvenser af byudviklingen

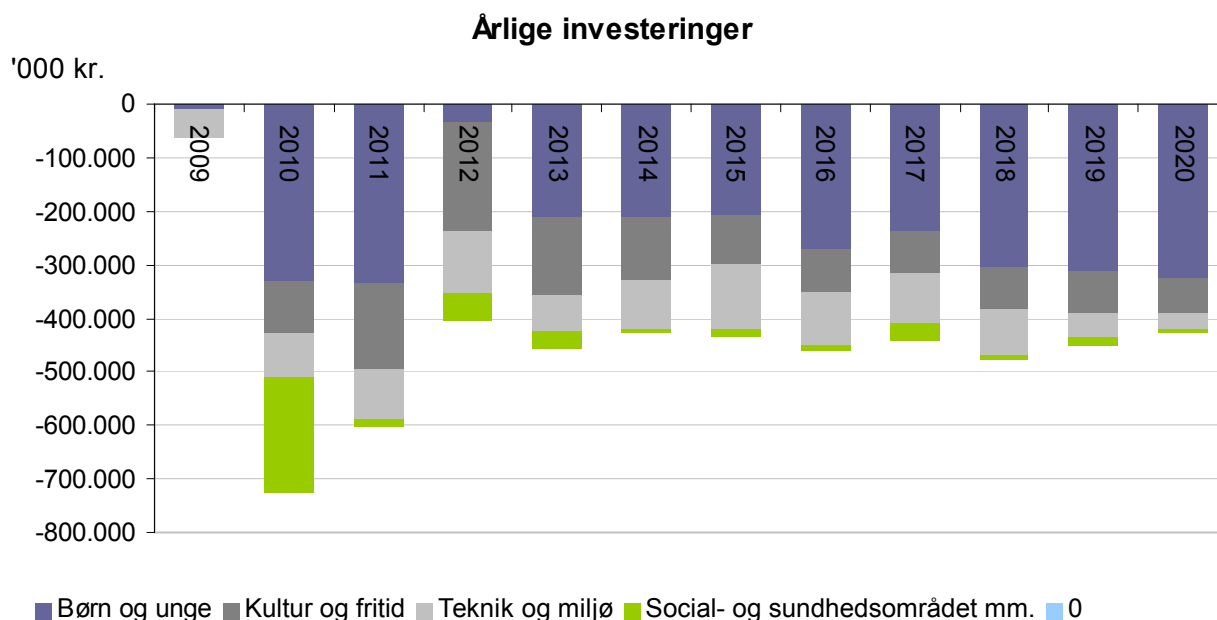
I dette kapitel redegøres der for de kommunaløkonomiske konsekvenser af byudviklingen i Københavns Kommune i perioden 2009 – 2020. Kapitlet sammenfatter de kommunale nettoindtægter som følge af erhvervsbyggeriet og boligudbygningen med anlægsudgifterne til investeringer i infrastruktur, skoler og daginstitutioner, idræts- og kulturfaciliteter m.v.

Der redegøres indledningsvist for de økonomiske konsekvenser af den samlede byudvikling i kommunen. Herefter følger en række overvejelser, som blandt andet hviler på resultaterne for de enkelte byudviklingsområder, som findes i bilag 6.

### 4.1 Kommunaløkonomiske konsekvenser af byudviklingen i hele byen

Figur 4.1 viser de forventede kommunale anlægsinvesteringer som følge af byudviklingen i Københavns Kommune.

Figur 4.1. Årlige kommunale anlægsinvesteringer i hele byen inkl. finansierede udgifter, 2009 p/l.



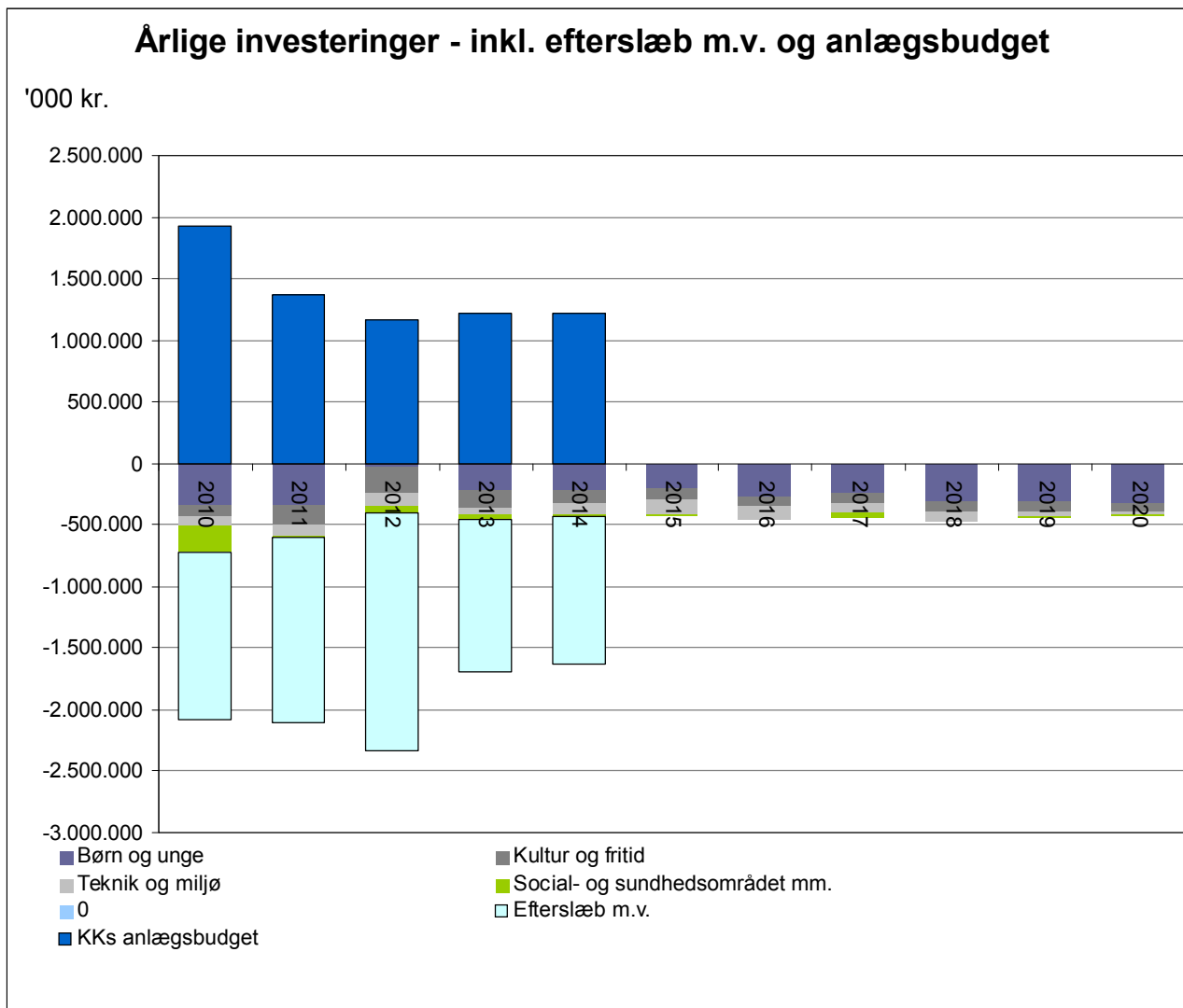
Investeringerne i den første halvdel af planperioden (2009-2014) vedrører især en ny skole på Teglholmen og en ny skole i Ørestad City. Udgifterne til skolerne er allerede finansierede. Derudover er der i planperiodens første halvdel en større anlægsudgift til etablering af sundhedshuse i 2010, hvoraf 19,3 mio. kr. blev finansieret i budget 2010. Investeringerne på kultur- og fritidsområdet og teknik- og miljøområdet er relativt jævnt fordelt på hele perioden. På kultur- og fritidsområdet blev der i budget 2010 afsat 35 mio. kr. til et nyt bibliotek i Ørestad City. Det skal bemærkes, at udgifter til anlæg af Nordhavnsvej og metroudbygningen ikke indgår i beregningerne, da projekterne er en del af et samarbejde med staten og finansieret i denne sammenhæng. Det er desuden forventningen, at en del af det fremtidige investeringsbehov i blandt andet infrastruktur kan finansieres helt eller delvist gennem udbygningsaftaler med private bygherrer. Børne- og ungeområdet er præget af en jævn udbygning på daginstitutionsområdet over hele perioden, hvor især udviklingen på i Ørestad genererer et stort fremtidigt behov for kapacitetsudvidelser.

Det samlede investeringsbehov frem mod år 2020 er på 5,4 mia. kr. fordelt med 2,8 mia. kr. på børne- og ungeområdet, 1,2 mia. kr. på kultur- og fritidsområdet, 1 mia. kr. på teknik- og miljøområdet samt 0,4 mia. kr. på social- sundheds- og beskæftigelsesområdet. Heraf er ca. 962 mio. kr. finansieret. Se bilag 5 for en nærmere beskrivelse af anlægsinvesteringsbehovene i de enkelte bydele og byudviklingsområder.

Investeringsbehovet som følge af byudviklingen er ikke de eneste anlægsudgifter, som kommunen skal afholde fremadrettet. Der er også behov for at renovere og modernisere eksisterende faciliteter samt indhente det kapacitets efterslæb, som på nogen områder er opstået i de forgangne år, herunder blandt andet på ældreområdet, idrætsområdet og vedrørende infrastruktur.

De mørkeblå søjler i figur 4.2 viser Københavns Kommunes anlægsbudget 2010-2014. Søjlerne under nulpunktet viser investeringsbehovet som følge af byudviklingen fra figur 4.1 samt renoveringsbehov og efterslæbet i de turkise søjler.

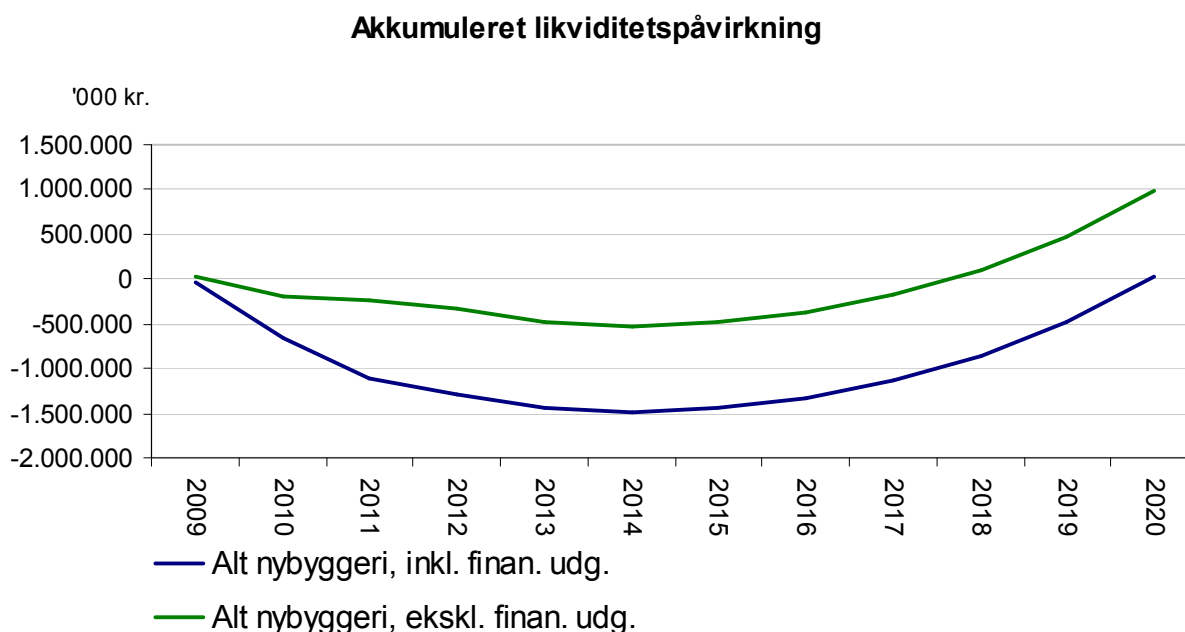
Figur 4.2. Årlige kommunale anlægsinvesteringer i hele byen inkl. finansierede udgifter inkl. efterslæb og anlægsbudget, 2009 p/1.





Figuren viser, at der udover de allerede planlagte investeringer er behov for finansiering svarende til ca. det dobbelte af anlægsbudgettet i for eksempel 2010 og 2011, hvis alle anlægsønsker skal implementeres. Københavns Kommunes anlægsbudget udgør i forvejen ca. 15 pct. af kommunernes samlede anlægsbudget i 2010.

Figur 4.3. Akkumuleret likviditetspåvirkning af byudviklingen i hele byen, 2009 p/l.



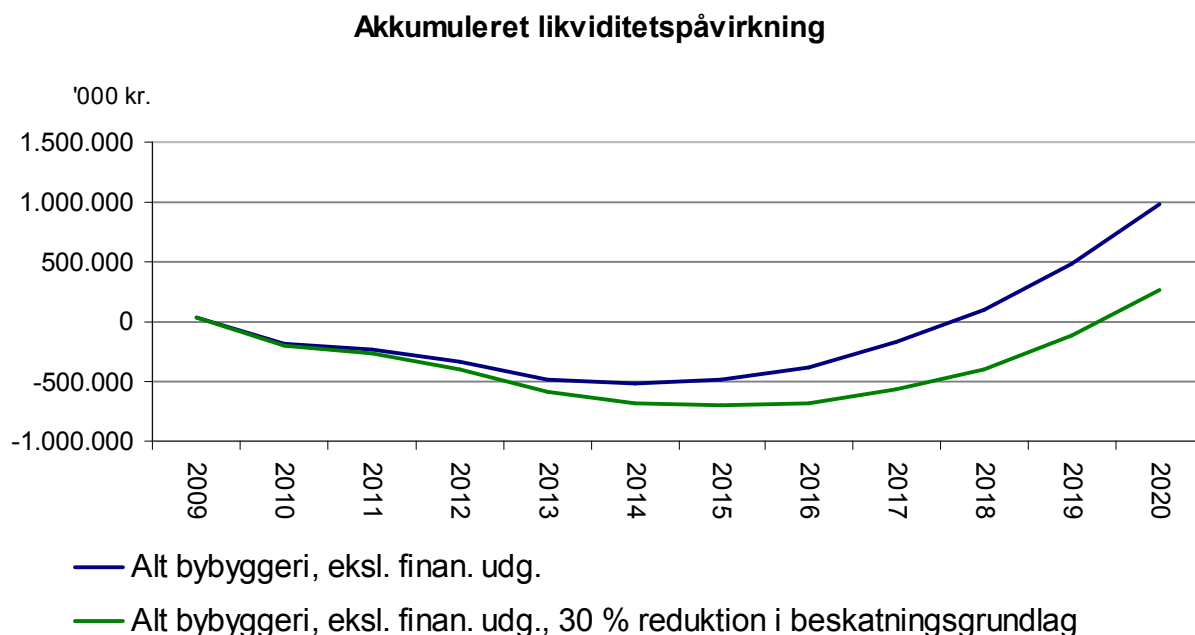
Figur 4.3 viser den akkumulerede likviditetspåvirkning af kommunens kasse som følge af byudviklingen i hele byen fra 2009 - 2020. Kurverne viser nettoeffekten af kommunens skatteindtægter fra bolig- og erhvervsbyggeriet og udgifter til nødvendige anlægsinvesteringer.

Ser man på den blå kurve, som inkluderer de finansierede udgifter, betyder de akkumulerede indtægter fra bolig- og erhvervsbyggeriet, at der opnås kommunaløkonomisk balance i 2020. Herefter forventes den realiserede byudvikling at bidrage positivt til kommunens økonomi. Hvis man alene betragter de ikke-finansierede udgifter – den grønne kurve – vil byudviklingen dog allerede opnå balance i 2018.

Som nævnt i kapitel 3 er gennemsnitsindkomsten i hele Københavns Kommune ca. 30 % lavere end i de nybyggede boliger 2000-2008. Der er derfor foretaget en beregning, hvor beskatningsgrundlaget i nybyggeriet er reduceret til niveauet svarende til det gennemsnitlige indkomstniveau i hele København.

Figur 4.4 viser de kommunaløkonomiske konsekvenser af byudviklingen eksklusiv de finansierede udgifter på baggrund af det gennemsnitlige indkomstniveau i hele byen. Den blå kurve i figur 4.4 svarer dermed til den grønne kurve i figur 4.3.

Figur 4.4. Akkumuleret likviditetspåvirkning af byudviklingen i hele byen, 2009 p/l.



Den grønne kurve i figur 4.4 viser det samme udgiftsniveau som den blå kurve, men anvender det gennemsnitlige indkomstniveau. Dette scenario medfører økonomisk balance i 2019.

En reduktion i beskatningsgrundlaget på 30 % betyder, at der opnås kommunaløkonomisk balance et år senere, dvs. i 2020. Baggrunden for, at effekten af reduktionen ikke er større er, at tilskuds- og udligningssystemet i høj grad kompenserer for de lavere indtægter, og at kommunen fortsat indhenter ejendomsskatteindtægter.

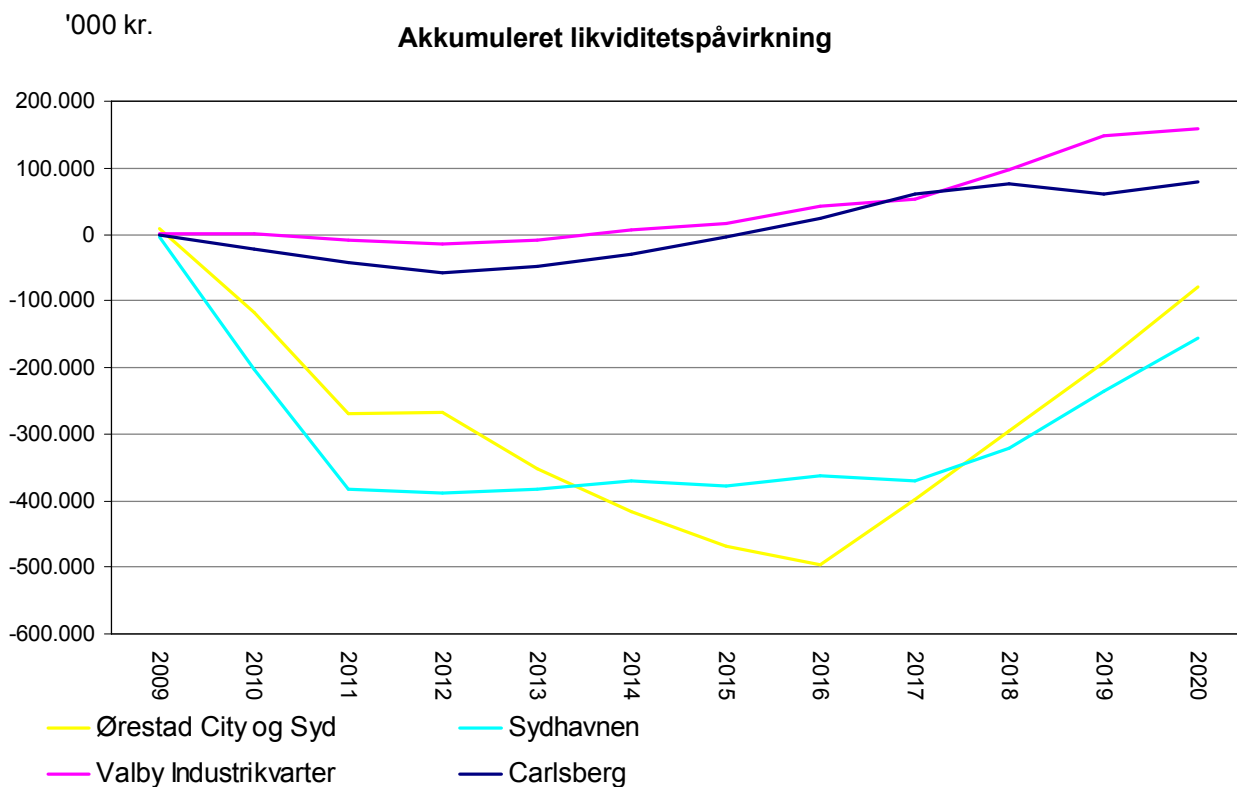
#### 4.2 Byudviklingsområderne

Investeringsredegørelsen viser, at det samlet set er økonomisk bæredygtigt at gennemføre den udvikling af byen, som er muliggjort i kommuneplan 2009. Det er dog forskelligt fra område til område, hvilken profil de kommunaløkonomiske konsekvenser har. Se bilag 6 for en nærmere beskrivelse heraf.

Resultaterne på byudviklingsområderne viser ikke overraskende, at det i opstartsfasen er relativt udgiftstungt at udvikle nye områder, dvs. områder, som ikke er placeret i tæt forbindelse med allerede udbyggede områder og ældre kvarterer. Det skyldes, at der i disse områder er behov for store initialinvesteringer i dyre faciliteter som infrastruktur, skoler, idrætsanlæg m.v. Det er for eksempel tilfældet i Nordhavn, Sydhavnen og Ørestad. Det forventes dog, at disse områder på længere sigt vil blive økonomisk bæredygtige i takt med, at udbygningen af områderne færdiggøres, og indtægtsgrundlaget stiger samtidig med, at investeringsbehovet falder.

Figur 4.5 nedenfor viser de kommunaløkonomiske konsekvenser af udviklingen i Ørestad City og Syd, Valby Industrikvarter, Sydhavnen og Carlsberg.

Figur 4.5 Akkumuleret likviditetspåvirkning af udvalgte byudviklingsområder inkl. finansierede udgifter, 2009 p/l.



Det fremgår, at nye byudviklingsområder, der igangsættes på ”bar mark” som for eksempel Ørestad City og Syd samt Sydhavnen som forventet er relativt udgiftstunge at udvikle. Områderne opnår først økonomisk bæredygtighed efter 2020. Det skyldes dog primært, at der i disse beregninger indgår udgifter til en 3-sporet skole i hvert område samt et bibliotek i Ørestad City. Figuren illustrerer imidlertid, at det er dyrere at udvikle områder, som ikke fra start er en del af den eksisterende by i forhold til områder, som er en integreret del af den eksisterende by som for eksempel Valby Industrikvarter og Carlsberg.

Sidstnævnte områder opnår hurtigt økonomisk bæredygtighed, idet det i disse områder er muligt at udnytte ledig kapacitet i de omkringliggende bydele til at dække de nye kapacitetsbehov som følge af byudviklingen. Det gør sig for eksempel gældende på skoleområdet, hvor behovet i Valby Industrikvarter kan dækkes af ledig kapacitet i det øvrige Valby. Der er altså ikke behov for store initialinvesteringer i samme grad som i for eksempel Ørestad City og Syd og Sydhavnen.

Hvis byudviklingsområderne skal være velfungerende og attraktive steder i byen, er det vigtigt, at kommunen fortsætter den udvikling, som allerede er påbegyndt. For eksempel er udviklingen i netop Ørestad City og Syd og Sydhavnen så langt fremme, at der er et reelt behov for at foretage større investeringer i områderne, hvis kommunen skal være i stand til at stille et tilfredsstillende kommunalt serviceniveau til rådighed for indbyggerne.

## **Kapitel 5. Konklusion og fremadrettede overvejelser**

I de seneste år er befolkningen i Københavns Kommune vokset mere end forventet. Ikke mindst er antallet af 0-5 årige steget kraftigt. I 2008 stod Københavns Kommune for op mod 60 pct. af tilvæksten på landsplan i denne aldersgruppe. Den massive tilvækst er en udfordring for kommunens løbende planlægning ikke mindst på skole- og daginstitutionsområdet.

Frem mod år 2020 skønnes befolkningen i København at vokse med ca. 48.000 personer. Der forventes samtidig opført ca. 24.000 boliger og 2,4 mio. etagemeter erhvervsbyggeri. Størstedelen af udviklingen vil finde sted i de nye byudviklingsområder.

Når byen vokser, opstår der behov for at investere i nye kommunale servicefaciliteter, som kan betjene den voksende befolkning. Udviklingen medfører dog også et øget beskatningsgrundlag, som kan være med til at finansiere de nødvendige investeringer.

Investeringsredegørelsen belyser de samlede kommunaløkonomiske konsekvenser af den forventede befolknings-, erhvervs- og boligudvikling i planperioden 2009-2020. Redegørelsen indeholder analyser af de fremtidige personskatteindtægter, ejendomsskatteindtægter og driftsudgifter samt et overblik over det fremtidige anlægsinvesteringsbehov som følge af byudviklingen.

Analysen af boligudbygningen viser, at nybyggeriet uanset ejerform med al sandsynlighed vil generere positive nettoindtægter til Københavns Kommune efter tilskud og udligning. Det skal dog nævnes, at resultaterne forudsætter, at det gennemsnitlige beskatningsgrundlag i fremtidens boligbyggeri ligner beskatningsgrundlaget i nybyggeriet i perioden 2000-2008.

Beskatningsgrundlaget i nybyggeriet i 2000-2008 er imidlertid 30 % højere end det gennemsnitlige beskatningsgrundlag i hele København. Der er derfor udført en følsomhedsanalyse, som viser, at boligbyggeriet stadig har en positiv – om end mindre – effekt på kommunens økonomi efter tilskud og udligning, hvis beskatningsgrundlaget reduceres med 30 %.

Udgangspunktet for forvaltningernes skøn over anlægsinvesteringsbehovet som følge af byudviklingen er, at serviceniveauet i 2009 fastholdes. Der er altså ikke taget højde for eventuelle serviceforbedringer i investeringsbehovet. Udgifter til renovering og indhentning af et eventuelt eksisterende kapacitets efterslæb er heller ikke medtaget. Investeringsbehovet i redegørelsen vedrører dermed udelukkende det fremtidige behov som følge af den forventede befolkningstilvækst i byen frem mod 2020.

Det samlede investeringsbehov i perioden 2009-2020 er på 5,4 mia. kr. fordelt med 2,8 mia. kr. på børne- og ungeområdet, 1,2 mia. kr. på kultur- og fritidsområdet, 1 mia. kr. på teknik- og miljøområdet samt 0,4 mia. kr. på social- sundheds- og beskæftigelsesområdet. Heraf er ca. 962 mio. kr. finansieret.

Når de samlede nettoindtægter sammenholdes med anlægsinvesteringsbehovet peger alle resultater på, at det samlet set er økonomisk bæredygtigt at udvikle byen. Beregningerne viser, at der opnås kommunaløkonomisk balance i 2020. Redegørelsen viser endvidere, at det er forskelligt for de enkelte byudviklingsområder, hvornår nettoindtægterne udligner anlægsinvesteringerne. Resultaterne indikerer som forventet, at det tager længere tid at opnå kommunaløkonomisk balance i nye byudviklingsområder som Nordhavn, Sydhavnen og Ørestad, der kræver store initialinvesteringer.

Områder som Carlsberg og Valby, der fra start er en del af den eksisterende by, er derimod relativt mindre udgiftstunge at udvikle.

En forudsætning for, at resultaterne kan realiseres i praksis er blandt andet, at der sker en prioritering af de nødvendige anlægsinvesteringer i overensstemmelse med rækkefølgeplanen i Kommuneplan 2009.

Færdiggørelse af de igangværende byudviklingsområder og igangsættelse af nye områder kræver desuden, at kommunen likviditetsmæssigt er i stand til at foretage de nødvendige anlægsinvesteringer på de strategisk rigtige tidspunkter. Det er for eksempel nødvendigt at sørge for skoler og daginstitutioner, som kan betjene befolkningen i de nye områder. Samtidig er det vigtigt, at der findes tilstrækkeligt med idræts- og kulturtilbud og infrastruktur. En helhedsorienteret udvikling af byens udviklingsområder kræver dermed, at såvel demografiregulerede som ikke demografiregulerede investeringer prioriteres i de årlige budgetforhandlinger.

Rettidige kommunale investeringer vil endvidere fremme bygherrerens lyst til at investere i byudviklingsområderne. Hvis der ikke er tvivl om kommunens vilje til at sørge for de nødvendige kommunale servicefaciliteter, vil mulighederne for at tiltrække købere til nye boliger øges. Det vil forstærke bygherrerens incitament til at opføre de nødvendige boliger og fremme muligheden for, at bygherrerne og kommunen kan indgå i et tættere samarbejde om udviklingen af de forskellige områder.

Det er dog altid vanskeligt at forudsige, hvornår det præcist er mest fornuftigt at foretage de nødvendige investeringer. Skal skoler og daginstitutioner for eksempel bygges før der er fuldt behov i et område? Og skal der afsættes midler til en idrætshal allerede i planfasen? Uanset hvilken strategi der vælges, vil det være gavnligt for områdets udvikling, at kommunen og de private bygherrer har en gensidig forståelse af, hvornår de forskellige investeringer kan forventes at komme, således at området kan udvikles efter en sammenhængende strategi. Det kan derfor være fornuftigt for både private investorer og kommunen at udarbejde handlingsplaner for byudviklingsområderne, hvor det planlægges, i hvilken takt og rækkefølge investeringerne optimalt bør ske.

## **Bilag 1. Kommissorium for investeringsplan for Kommuneplan 2009**

### **1.1 Baggrund**

På baggrund af de spørgsmål, som Økonomiudvalget har stillet til Økonomiforvaltningen vedr. investeringsbehovet i byen, igangsættes følgende arbejde om bolig- og befolkningsudviklingen frem mod år 2020. Redegørelsen vil blive forelagt Økonomiudvalget sammen med det endelige forslag til Kommuneplan 09 og vil besvare følgende spørgsmål:

#### *1. Hvad er kommunens udgifter og indtægter i byudviklingsområderne?*

I besvarelsen vil der blive redegjort for;

- De kommunale udgifter til investeringer i infrastruktur (veje, kloaker mv.) og velfærdsinfrastruktur (skoler og daginstitutioner, kultur-, idræts, og fritidsinstitutioner, social- og sundhedsinstitutioner).
- Kommunens serviceudgifter og skatteindtægter pr. indbygger i hvert af de nedenstående byudviklingsområder.
- Den økonomiske bæredygtighed i udviklingen af de nye byudviklingsområder, jf. den økonomiske model i Byudviklingsstrategi 2005 (tilbagebetalingstiden).

Redegørelsen opdeles i følgende byudviklingsområder:

- Nordhavn (den del, der indgår i aftalen om Metrocityringen)
- Øvrige Nordhavn – herunder Marmormolen
  
- Ørestad City
- Ørestad Nord
- Ørestad Syd
  
- Havnestad
- Amager Fælled kvarter
  
- Carlsberg
  
- Torveporten
- Grønttorvet
  
- Nordøstamager
- Refshaleøen
  
- Ny Ellebjerg
- Sydhavnen
- Valby Idrætspark

#### *2. Hvad er status på nuværende byudviklingsområder?*

I besvarelsen vil der blive redegjort for:

- Status på kommunens serviceudbud (efterslæb/overskud)i infrastruktur og velfærdsinfrastruktur i de nuværende byudviklingsområder.

- Antal indbyggere pr. velfærdsinstitution i de enkelte byudviklingsområder.

### 3. *Hvornår kræver et byudviklingsområde kommunale investeringer?*

I besvarelsen vil der blive redegjort for:

- Hvor mange borgere der skal til, hvis offentlige investeringer i forskellige typer af kommunale institutioner skal være økonomisk bæredygtige. Redegørelsen opgøres på de ovenstående byudviklingsområder.

## 1.2 Redegørelsens grundstruktur

Fokus i besvarelsen af de tre spørgsmål er specifikt møntet på udviklingen i de nye byudviklingsområder. Udviklingen af de nye byområder samt behovet for investeringer kan imidlertid ikke ses uafhængigt af udviklingen i den eksisterende by. Redegørelsens grundstruktur vil derfor have tre niveauer:

- Den samlede by, herunder blandt andet analyse af den samlede bolig- og befolkningsudvikling, kapacitetsbehovet fordelt på serviceområder i hele byen, det samlede investeringsbehov, skatteindtægter og serviceudgifter m.v.
- Bydelen, herunder beskrivelser af den samlede bydel, bolig- og befolkningsudviklingen i bydelen, investeringsbehov m.v.
- Byudviklingsområder, analyse af bolig- og befolkningsudviklingen i området, investeringsbehov, skatteindtægter og serviceudgifter m.v. Denne del vil indgå i sammenhæng med de relevante bydelsbeskrivelser, jf. ovenfor.

## 1.3 Organisering

Projektet forankres i Økonomiforvaltningen med Koordinationsforum for Byudvikling som styregruppe. Koordinationsforum for byudvikling er et samarbejde på tværs af forvaltningerne, hvor alle forvaltninger er repræsenteret på direktionniveau. Økonomiforvaltningen varetager formandskab for Koordinationsforum og Byudvikling og er sekretær på opgaven i samarbejde med de øvrige forvaltninger.

## 1.4 Tidsplan

Investeringsredegørelsen forventes behandlet politisk efter tidsplanen for behandlingen af den endelige Kommuneplan 2009. Hvis Borgerrepræsentationen beslutter at sende forslag til Kommuneplan 2009 i offentlig høring d. 2-4-2009, er det forventningen, at den endelige Kommuneplan 2009 kan optages på det første møde i Borgerrepræsentationen efter sommerferien.

## Bilag 2. Metode

Bilag 2 redegør for de forudsætninger og metodiske valg, som beregningerne af de kommunaløkonomiske konsekvenser af byens udvikling hviler på. Beregningerne er modelberegninger, som er baseret på en række forskellige inputdata, som er leveret af Koncernservice, Økonomiforvaltningen og fagforvaltningerne.

I det følgende gennemgås det, hvordan byudviklingsområderne er defineret i rapporten. Derefter redegøres der for, hvordan den økonomiske beregningsmodel er bygget op, og hvilke forudsætninger og metodiske valg der er truffet i den forbindelse. Endelig redegøres der for anlægsinvesteringsbehovet, som er leveret af fagforvaltningerne.

### 2.1 Afgrænsning af byudviklingsområder og undersøgelsesperiode

Med udgangspunkt i byudviklingsområderne nævnt i kommissoriet er der i redegørelsen valgt at operere med følgende områdebetegnelser:

**Tabel 1. Områdebetegnelser i investeringsredegørelsen.**

Områdebetegnelse i redegørelsen	Områdebetegnelse i kommissoriet	Bydel
Indre Nordhavn mv. (inkl. Sdr. Frihavn og Østre Gasværk)	Nordhavn (Århusgadekvarteret)	Østerbro
	Marmormolen	Østerbro
Ørestad Nord	Ørestad Nord og Amager Fælled Kvarter	Amager Vest
Ørestad Syd og City	Ørestad City	Amager Vest
	Ørestad Syd	Amager Vest
Havnestad inkl. Artillerivej syd	Havnestad	Amager Vest
Østamager	Nordøstamager	Amager Øst
Valby industrikvarter	Torveporten	Valby
	Grønttorvet	Valby
	Ny Ellebjerg	Valby
	Valby Idrætspark	Valby
Carlsberg	Carlsberg	Valby
Sydhavnen	Sydhavnen	Vesterbro/Kgs. Enghave

Refshaleøen er ikke medtaget, idet udviklingen af området ifølge kommuneplanforslag 2009 først skal igangsættes på den anden side af planperioden, dvs. efter 2020.

Områdebetegnelserne er i overensstemmelse med specialprognosen, hvor befolkningsudviklingen fremskrives på byudviklingsområderne, jf. bilag 3.

Byudviklingen begrænser sig dog ikke kun til byudviklingsområderne. Der sker også en befolknings-, erhvervs- og boligvækst i den eksisterende by, hvorfor de kommunaløkonomiske konsekvenser beregnes for hele byen inklusiv byudviklingsområderne.

Undersøgelsesperioden er afgrænset til planperioden 2009-2020, idet investeringsredegørelsens overordnede formål er at beregne de kommunaløkonomiske konsekvenser af byens udvikling, som



den er udlagt i forslaget til Kommuneplan 2009.

## **2.2 Forudsætninger bag modelberegningerne**

I dette bilag beskrives de forudsætninger, der ligger til grund for opbygningen af modellen til beregning af de kommunaløkonomiske konsekvenser af byudviklingsområderne i Københavns Kommune.

Afsnit 2.3 beskriver den overordnede beregningsmetode i modellen, mens afsnit 2.4 - 2.6 gennemgår beregningsmetode og forudsætninger for de 4 hovedkategorier af økonomiske effekter. Afsnit 2.7 indeholder en vurdering af modellens samlede præcision.

Metodebilaget er udarbejdet af Københavns Kommune i samarbejde med COWI.

## **2.3 Overordnet beregningsmetode og forudsætninger**

Modellen beskriver de kommunaløkonomiske konsekvenser af bolig- og erhvervsbyggeriet i perioden 2009-2020 og indeholder følgende overordnede økonomiske poster:

- Kommunale driftsudgifter
- Kommunale udgifter til anlægsinvesteringer
- Kommunale skatteindtægter
- Kommunale tilskud og udligning

Posterne er nærmere beskrevet i afsnit 2.4 – 2.7.

Fremskrivningen af de enkelte poster er baseret på en antagelse om at befolkningen i de boliger, der planlægges opført frem til 2020 ligner den befolkning, der i dag bor i en bolig i Københavns Kommune opført i perioden 2000-2008. Det antages altså, at der i gennemsnit bor det samme antal personer pr. bolig, at de har den samme aldersprofil, den samme indkomst, de samme sociale karakteristika, og at det gennemsnitlige træk på de kommunale serviceydelser pr. person er det samme. Modellen indeholder 5 boligtyper: Ejerboliger, privat udlejning, almene boliger, private udlejning, og ungdomsboliger. Der beregnes en gennemsnitlig husstand for hver boligtype.

For at sikre at dataudtrækket for personer i nye boliger er korrekt, er der foretaget en justering af tallene for de sociale karakteristika og skatteindtægterne. Denne justering er foretaget ved at sammenligne et dataudtræk for alle personer i Københavns Kommune med henholdsvis de skatteindtægter, der er opgjort i kommunens regnskab, og med de oplysninger om sociale karakteristika for hele Københavns befolkning, der er opgjort af Indenrigs- og Socialministeriet. Hvor der har været afvigelser i tallene, er den procentvise afvigelse fundet, og de samme poster er i udtrækket for boliger opført i perioden 2000-2008 korrigeret tilsvarende.

Modellen antager, at de nye boliger indflyttes i opførelsesåret. Modellen tager dog ikke højde for at tilflyttere til nye boliger for en dels vedkommende kommer fra eksisterende boliger i kommunen, og dermed igangsætter en kæde af flytninger. Modellen tager heller ikke højde for at befolkningen ældes over tid.

## **2.4 Beregning af kommunale driftsudgifter**

De kommunale driftsudgifter er modellen delt op i to underkategorier, henholdsvis personhenførbare

udgifter og ikke personhenførbare.

De personhenførbare udgifter er beregnet på baggrund af den faktiske beboersammensætning i befolkningen bosiddende i boliger opført i perioden 2000-2008. Grundlaget er et udtræk af Københavns Kommunes befolkningsregister pr. 31. december 2008.

De personhenførbare udgifter kan opdeles i to typer:

1. Faktiske udgifter der direkte knytter sig til det enkelte individ
2. Udgifter som tillægges den enkelte på baggrund af en gennemsnitsbetragtning om et forventet forbrug af en ydelse

Grundlaget for den første type personhenførbare udgifter er en række administrative registre, der indeholder personhenførbare oplysninger, som er knyttet til det enkelte individ. Det er oplysninger om modtaget kontanthjælp, boligstøtte og pensioner. Registerne samkøres via personnummer.

Den anden type udgifter beregnes med udgangspunkt i befolkningens demografi. Alderen er et vigtigt kriterium for mange ydelser, fx udgifter til dagpasning eller skole. Ved hjælp af dækningsgrader og marginalpriser for de aktuelle ydelser beregnes en gennemsnitlig udgift, der tillægges hver enkelt person. Dækningsgrader og marginalpriser stammer fra Københavns Kommunes demografimodel.

Driftsudgifterne er nettobeløb, dvs. ekskl. statsrefusion og er i 2009-p/l.

De ikke personhenførbare udgifter er beregnet ud fra regnskab 2008 og dækker de driftsudgifter, som ikke er inkluderet i de personhenførbare udgifter. Kommunens administrationsudgifter er dog ikke indregnet i de ikke personhenførbare udgifter.

## **2.5 Beregning af kommunale udgifter til anlægsinvestering**

Anlægsinvesteringsbehovet i hele byen og byudviklingsområderne er udarbejdet af fagforvaltningerne i dialog med Økonomiforvaltningen. Grundlaget for indberetningerne er befolkningsprognose 2009 for hele København og bydelene samt specialprognoser for de respektive byudviklingsområder. Anlægsinvesteringerne i modellen omfatter ikke efterslæb m.v. Se bilag 4 og 5 for en nærmere gennemgang af anlægsinvesteringerne.

## **2.6 Beregning af kommunale skatteindtægter**

Skatteindtægterne dækker over personskatter, grundskyld for bolig og erhverv samt dækningsbidrag for erhverv.

Personskatter er beregnet ud fra den gennemsnitlige husstand, jf. afsnit 2.1. Der tages således ikke højde for ændringer i personskatterne som følge af den generelle vækst i samfundet eller ændringer i konjunkturerne.

Opgørelsen af personskatten foretages på grundlag af oplysninger om indkomst som modtages fra Told & Skat. Oplysningerne om indkomsten i 2007 er samkørt med befolkningsoplysninger pr. 31. december 2007 og boligoplysninger pr. 1. januar 2008.

Grundskyld og dækningsafgifter beregnes i modellen på baggrund af skønnede grundværdier og

ejendomsværdier, samt forventningerne til bolig- og erhvervsbyggeriet (se bilag 3 om bolig- og erhvervsbyggeprognosen). Grundskylden er omfattet af regeringens skattestop og baseres derfor ikke på de faktiske ejendomsvurderinger, men på såkaldte 'loftsværdier'. Det er antaget at loftsværdierne fremskrives med 3 % realt årligt.

## **2.7 Beregning af kommunale tilskud og udligning**

De kommunale tilskuds- og udligningsordninger dækker i modellen over følgende ordninger:

- Landsudligningen
- Hovedstadsudligningen
- Korrektion vedr. overudligning i hele landet
- Korrektion vedr. overudligning i hovedstaden
- Statstilskud
- Udligning og tilskud vedr. udlændinge, netto
- Kommunale bidrag til regionerne
- Kommuner med særlige økonomiske problemer i hovedstadsområdet
- Udligning af selskabsskat
- Generelt løft af ældreplejen
- Styrket kvalitet i ældreplejen
- Tilskud vedr. kvalitetsreformen

Beregningsmetoden er Indenrigs- og Socialministeriets officielle beregningsmetode for statsgaranteret kommunal udligning og generelle tilskud beskrevet i publikationen "Kommunal Udligning og Generelle Tilskud 2009" (Velfærdsministeriet 2009).

Tilskuds- og udligningsordningerne er baseret på en kombination af befolkningstal og sociale karakteristika. Hvor det er muligt er de sociale karakteristika beregnet for den gennemsnitlige husstand. Hvor det ikke har været muligt, er der anvendt de gennemsnitlige tal for hele København som opgivet af Social- og Indenrigsministeriet.

Modellen tager højde for, at beløb og procentsatser til beregning af tilskuds- og udligningsordningerne ændrer sig fra år til år. Dette gøres ved at beregne forskellen mellem et scenario uden nye boliger og et med for hvert enkelt år.

## **2.8 Usikkerhed**

Enhver estimering af fremtiden er behæftet med usikkerhed. Dette gælder naturligvis også for denne model. Udover denne generelle usikkerhed, er modellens evne til præcist at estimere de økonomiske konsekvenser af nye boliger især afhængig af antagelsen om at befolkningen i de kommende boliger ligner den befolkning, der i dag bor i boliger opført i Københavns Kommune i perioden 2000-2008.

Der er desuden en usikkerhed forbundet med, at modellen er opbygget statisk uden hensyn til flyttekæder og ændringer i den aldersmæssige sammensætning af beboerne over modellens tidshorisont.

Det er dog i beregningerne taget højde for, at sammensætningen af ejerformer i det fremtidige nybyggeri formentligt vil se anderledes ud i forhold til de sidste 8 års nybyggeri. Således er andelen af alment boligbyggeri i 2009-2020 fastsat til 20 % svarende til det almene byggeris nuværende andel af

hele den københavnske boligmasse. Til sammenligning er der kun bygget ca. 10 % almene boliger i perioden 2000-2008.

Den generelle økonomiske udvikling i Københavns Kommune vil have stor betydning for de indtægter og udgifter, der kan relateres til befolkningen i de kommende boliger. Det skal her bemærkes at datagrundlaget for modellen er en situation med højkonjunktur. Der er ikke taget højde for ændrede konjunkturer i analyseperioden.

Den økonomiske udvikling vil desuden påvirke bolig- og erhvervsbyggeriet, og altså størrelsen af de ejendomsskatter som kommunen inddriver.

De her nævnte usikkerhedsmomenter var ligeledes gældende for den tidligere model fra 2002. Det vurderes, at modellen udover ovenstående usikkerhedsmomenter er gennemført med en detaljeringsgrad og præcision, der gør resultaterne troværdige.

## **Bilag 3. Prognosegrundlaget**

### **3.1 Bolig- og erhvervsbyggeprognose**

Forventningerne til bolig- og erhvervsbyggeriet i perioden 2009-2020 er en af de grundlæggende variable, som indgår i den kommunaløkonomiske model. I dette bilag redegøres der for de byggeforventninger, der ligger til grund for modellens beregninger og resultater.

Københavns Kommunes bolig- og erhvervsbyggeprognose udarbejdes på baggrund af aktuel viden om boligbyggeriets status og kendte byudviklingsprojekter, samt forventninger til fremtiden baseret på konjunkturer og erfaringer fra tidligere års byggeri. Prognoserne er altså udtryk for et kvalificeret og erfaringsbaseret skøn. Prognosen har rimelig træfsikkerhed de første år i prognoseperioden; herefter stiger usikkerheden for de enkelte år betydeligt. Prognoserne forventes dog at kunne give rimelige skøn over det gennemsnitlige byggeri i prognoseperioden.

### **3.2 Boligprognose**

Københavns Kommune forventer, at der kan opføres ca. 24.000 boliger i planperioden 2009 – 2020, svarende til et gennemsnitligt årligt byggeri på 2.000 boliger. Det er forudsat at boligerne har en gennemsnitlig størrelse på 95 m<sup>2</sup>, svarende til bestemmelserne i Kommuneplanen 2005.

Til sammenligning er der i perioden 1997 – 2008 gennemsnitligt opført ca. 1.600 boliger årligt, ikke mindst som følge af det store boligbyggeri i 2005 - 2007. Forventningerne til befolkningsvæksten i Københavns Kommune er bl.a. baggrunden for boligbyggeprognosen.

Det forventes at ca. to tredjedele af de nye boliger (svarende til 16.000 boliger) opføres i byudviklingsområderne, mens resten opføres i den eksisterende bystruktur i forbindelse med fortætning og omdannelse.

Boligprognosen indeholder som udgangspunkt ikke oplysninger om de fremtidige boligerejerforhold. Til brug for den kommunaløkonomiske model har det dog været nødvendigt at skønne en fordeling på ejerformer. Skønnet er baseret på boligbyggeriet 2000 – 2008 samt en målsætning om, at de almene boliger i kommunen fortsat skal udgøre 20 % af den samlede boligmasse. Det er således forudsat, at 35 % af boligerne opføres som ejerboliger, 30 % som privat udlejning, 20 % som alment byggeri, 10 % som andelsboliger og 5 % som ungdomsboliger.

Der henvises til bilag 3A for boligprognose 2009.

### **3.3 Erhvervsbyggeprognose**

Københavns Kommune skønner et årligt nybyggeri til erhvervsformål på ca. 200.000 etagemeter, svarende til 2,4 mio. etagemeter i perioden 2009 - 2020. Det svarer til nybyggeriets omfang fra 1997 – 2008. Det forventes således, at der trods den aktuelle finanskrisen vil blive opført et betydeligt nybyggeri til kontor, kultur, butikker, hoteller m.v. Lokaledigheden i København er fortsat relativt lav, ligesom byen de seneste 10 år, trods den nuværende afmatning, har oplevet en positiv udvikling inden for turisme, konferencer m.v. Det skønnes at ca. halvdelen af erhvervsbyggeriet, dvs. 100.000 etagemeter årligt, vil være til kontorformål.

Det forventes at ca. 75 % af det nye erhvervsbyggeri (svarende til 1,8 mio. etagemeter) opføres i byudviklingsområderne, mens resten opføres i den øvrige by.

Erhvervsbyggeprognosen der ligger til grund for investeringsredegørelsen kan ses i bilag 3B.

### **3.4 Befolkningsprognose**

Befolkningsprognosen er et vigtigt redskab i kommunens løbende planlægning, bl.a. på skole- og institutionsområdet. I den kommunaløkonomiske model er befolkningsprognosen grundlaget for forvaltningernes indmeldte anlægsinvesteringsbehov på bydele og byudviklingsområder.

Københavns Kommunes befolkningsprognose 2009 forventer, at der vil være ca. 48.000 flere københavnere i 2020. En specialprognose for udvalgte byudviklingsområder viser, at befolkningsvæksten i høj grad forventes at finde sted i de nye byudviklingsområder, men også vil ske i de eksisterende bydele. Specialprognosen er udarbejdet af Koncernservice på baggrund af henvendelse fra Børne- og Ungdomsforvaltningen og Økonomiforvaltningen.

Befolkningsprognosen anvender 4 basisår som grundlag for fremskrivningen for at sikre den rette balance mellem kort- og langtidstendenser. De parametre som indgår i fremskrivningen (fertilitet, dødshyppigheder, fraflytningshyppigheder og tilflytteandele) er således baseret på fødsler, dødsfald og flyttebevægelser i perioden 2005-2008

For specialprognosens vedkommende har det været et krav, at hvert område som minimum har en udgangsbefolkning pr. 1.1.2009 på 3.000 personer for at have et acceptabelt antal personer at fremskrive på. Der er fortsat anvendt 4 basisår som grundlag for fremskrivningen. De relativt små områder rent befolkningsmæssigt sammen med visse af områdernes korte historik med stor befolkningstilvækst betyder imidlertid, at resultatet skal tolkes med en vis forsigtighed.

Kravet om en udgangsbefolkning på mindst 3.000 personer betyder, at det i flere områder har været nødvendigt at inddrage boliger og befolkning i nærliggende områder i specialprognosen. Det betyder for eksempel, at befolkningsprognosen for Carlsberg også omfatter 'svømmehalskvarteret' mellem Vester Fælledvej og Enghavevej, Lyrskovgade og Sønder Boulevard.

Befolkningsprognose 2009 for hele byen og udpegede byudviklingsområder kan ses i bilag 3B. Her fremgår det også hvilke områder (roder) der indgår i specialprognoseerne.

## Bilag 3A. Boligprognose

### Boligbyggeri i årene 2009-2020

Bydele	09-11	12-14	15-17	18-20	I alt
1. Indre By	286	432	362	340	1.420
2. Østerbro	223	910	1.090	930	3.153
3. Nørrebro	202	350	240	96	888
4. Vesterbro/Kongens Enghave	983	1.356	1.445	1.441	5.225
5. Valby	367	580	545	510	2.002
6. Vanløse	251	260	192	151	854
7. Brønshøj	183	206	232	192	813
8. Bispebjerg	417	303	147	155	1.022
9. Amager Øst	350	642	686	730	2.408
10. Amager Vest	1.438	1.711	1.611	1.455	6.215
København i alt	4.700	6.750	6.550	6.000	24.000

Note: Boliger fuldført i året 2009 indgår i befolkningstallet i år 2010 osv.

### Boligbyggeri i årene 2009-2020.

Udvalgte byudviklingsområder	09-11	12-14	15-17	18-20	I alt
Indre Nordhavn	75	850	1.030	720	2.675
Ørestad Nord	70	175	200	225	670
Ørestad City og Syd	753	825	846	745	3.169
Havnestad/ Artellerivej Syd	350	400	300	300	1.350
Østamager	200	470	575	600	1.845
Carlsberg	125	425	375	375	1.300
Valby Industri kvarter	218	420	450	450	1.538
Sydhavnen	689	750	900	800	3.139
Udvalgte områder i alt	2.480	4.315	4.676	4.215	15.686

### Erhvervsbyggeprognose 2009-2020

(1.000 etagemeter)

Byudviklingsområder	09-11	12-14	15-17	18-20	I alt
Indre Nordhavn	19	80	85	90	274
Ørestad Nord	18	0	10	60	88
Ørestad Syd & City	213	90	120	90	513
Havnestad / Artellerivej Syd	4	40	20	15	79
Østamager	0	31	33	33	97
Carlsberg	15	45	45	45	150
Valby Industri kvarter	30	75	75	55	235
Sydhavnen	81	75	75	75	306
Øvrige by	220	164	137	137	658
Udvalgte områder i alt	600	600	600	600	2.400

## Bilag 3B. Befolkningsfremskrivning for udviklingsområder for 2010-2021.

Kilde: Center for Rådgivning og Udvikling, Statistikteam.

### Indre Nordhavn

Alder	2009	2012	2015	2018	2021
0-5 år	209	244	375	524	630
6-15 år	151	180	279	400	490
16-29 år	758	809	1250	1877	2366
30-64 år	1522	1620	2419	3453	4263
65 + år	417	461	600	759	915
I alt	<b>3057</b>	<b>3314</b>	<b>4923</b>	<b>7013</b>	<b>8664</b>

### Ørestad Nord

Alder	2009	2012	2015	2018	2021
0-5 år	445	509	539	568	616
6-15 år	301	401	484	536	572
16-29 år	1474	1600	1784	1957	2089
30-64 år	2194	2508	2754	2987	3253
65 + år	440	461	508	566	613
I alt	<b>4854</b>	<b>5479</b>	<b>6069</b>	<b>6614</b>	<b>7143</b>

### Ørestad City og Syd

Alder	2009	2012	2015	2018	2021
0-5 år	367	554	673	804	940
6-15 år	173	257	368	456	530
16-29 år	1349	1547	2041	2673	3242
30-64 år	1403	2411	3343	4502	5729
65 + år	27	137	300	477	661
I alt	<b>3319</b>	<b>4906</b>	<b>6725</b>	<b>8912</b>	<b>11102</b>

### Havnestad/Artellerivej Syd

Alder	2009	2012	2015	2018	2021
0-5 år	575	660	688	729	786
6-15 år	222	326	424	466	490
16-29 år	1073	1278	1568	1831	2033
30-64 år	2743	3410	3846	4143	4437
65 + år	368	493	627	751	871
I alt	<b>4981</b>	<b>6167</b>	<b>7153</b>	<b>7920</b>	<b>8617</b>

### Østamager

Alder	2009	2012	2015	2018	2021
0-5 år	401	428	475	562	669
6-15 år	300	348	419	486	553
16-29 år	989	1044	1324	1679	2025
30-64 år	2115	2394	2839	3405	4060
65 + år	296	349	435	535	640
I alt	<b>4101</b>	<b>4563</b>	<b>5492</b>	<b>6667</b>	<b>7947</b>

### Valby Industrikvarter

Alder	2009	2012	2015	2018	2021
0-5 år	373	454	511	594	690
6-15 år	217	269	353	420	476
16-29 år	810	881	1123	1393	1655
30-64 år	1732	2115	2580	3073	3582



65 + år	335	351	405	469	541
I alt	<b>3467</b>	<b>4070</b>	<b>4972</b>	<b>5949</b>	<b>6944</b>

#### Befolkningsfremskrivning for udviklingsområder for 2010-2021.

<b>Carlsberg</b>					
<b>Alder</b>	<b>2009</b>	<b>2012</b>	<b>2015</b>	<b>2018</b>	<b>2021</b>
0-5 år	289	317	386	443	512
6-15 år	397	387	438	485	547
16-29 år	823	939	1170	1400	1600
30-64 år	2077	2157	2535	2877	3251
65 + år	343	387	454	505	558
I alt	<b>3929</b>	<b>4187</b>	<b>4983</b>	<b>5710</b>	<b>6468</b>
<b>Sydhavn</b>					
<b>Alder</b>	<b>2009</b>	<b>2012</b>	<b>2015</b>	<b>2018</b>	<b>2021</b>
0-5 år	366	519	610	732	883
6-15 år	101	247	428	578	697
16-29 år	1040	1138	1551	2124	2696
30-64 år	1654	2734	3548	4365	5250
65 + år	44	165	327	541	804
I alt	<b>3205</b>	<b>4803</b>	<b>6464</b>	<b>8340</b>	<b>10330</b>
<b>Byudvikling i alt</b>					
<b>Alder</b>	<b>2009</b>	<b>2012</b>	<b>2015</b>	<b>2018</b>	<b>2021</b>
0-5 år	3025	3685	4257	4956	5726
6-15 år	1862	2415	3193	3827	4355
16-29 år	8316	9236	11811	14934	17706
30-64 år	15440	19349	23864	28805	33825
65 + år	2270	2804	3656	4603	5603
I alt	30913	37489	46781	57125	67215
<b>Øvrige København</b>					
<b>Alder</b>	<b>2009</b>	<b>2012</b>	<b>2015</b>	<b>2018</b>	<b>2021</b>
0-5 år	35384	37081	36481	36105	36561
6-15 år	41472	41345	41889	42243	42414
16-29 år	126127	135264	142834	148543	149865
30-64 år	232116	230593	224832	220820	219062
65 + år	52562	53714	54521	54821	55092
I alt	487661	497998	500559	502531	502996
<b>Hele byen</b>					
<b>Alder</b>	<b>2009</b>	<b>2012</b>	<b>2015</b>	<b>2018</b>	<b>2021</b>
0-5 år	38409	40766	40738	41061	42287
6-15 år	43334	43760	45082	46070	46769
16-29 år	134443	144500	154645	163477	167571
30-64 år	247556	249942	248696	249625	252887
65 + år	54832	56518	58177	59424	60695
I alt	518574	535487	547340	559656	570211

## **Bilag 4. Anlægsinvesteringer**

Bilaget redegør for, hvordan det fremtidige anlægsinvesteringsbehov er indberettet og anvendt i investeringsredegørelsen. Først beskrives det fælles grundlag for forvaltningernes indberetninger, hvorefter der fokuseres nærmere på de karakteristika, der er knyttet til hvert ressortområde. De konkrete indberetninger gennemgås i bilag 5.

### **4.1 Fælles grundlag for forvaltningernes indberetninger**

Data om anlægsinvesteringsbehovene er indberettet af forvaltningerne. Indberetningerne er i 2009 p/l, opdelt på bydele og byudviklingsområder og periodiseret på planperioden 2009-2020.

Grundlaget for forvaltningernes vurderinger af investeringsbehovene er befolkningsprognosen for hele København og specialprognosen, hvor befolkningsudviklingen fremskrives på byudviklingsområder. Det varierer mellem ressortområderne, hvor tæt det fremtidige investeringsbehov er reguleret af den demografiske udvikling. Det er endvidere forskelligt, hvorvidt anlægsinvesteringerne er geografisk bestemte. Det gennemgås derfor i de følgende afsnit, hvordan hver forvaltning nærmere bestemt har opgjort anlægsinvesteringsbehovene i planperioden.

Fælles for alle indberetninger er, at der er tale om anlægsinvesteringsbehov direkte afledt af, at der sker en tilvækst i byens befolkning, dvs. den fremadrettede udvikling. Udgifter til kommunale servicefaciliteter, som er afholdt inden undersøgelsesperioden, er dermed ikke en del af beregningsgrundlaget. Endvidere indgår heller ikke udgifter til efterslæb, modernisering og renoveringer som en del af beregningerne af de kommunaløkonomiske konsekvenser.

Det har desuden været et gennemgående krav til forvaltningernes indberetninger, at investeringsbehovene er vurderet i forhold til den eksisterende kapacitet. Det vil sige, der er indarbejdet hensyn til, hvorvidt det fremtidige kapacitetsbehov kan dækkes inden for de eksisterende faciliteter.

Derudover skal det nævnes, at der tages udgangspunkt i det eksisterende serviceniveau, hvilket vil sige, at udgifter som følge af serviceløft ikke indgår i beregningerne i investeringsredegørelsen.

Endelig har forvaltningerne fortaget en sondring mellem finansierede og ikke-finansierede udgifter. Det er på den baggrund muligt at skabe overblik over det samlede anlægsinvesteringsbehov i hele undersøgelsesperioden samtidig med, at det er muligt at udpege de fremtidige udgifter, der allerede er finansierede enten via budgetaftaler før 2009, udbygningsaftaler m.v., og som der derfor ikke skal findes finansiering til, selvom udgiftstrækket falder i planperioden.

### **4.2 Børne- og ungeområdet**

Anlægsinvesteringsbehovet inden for Børne- og Ungdomsudvalgets ressortområde er i investeringsredegørelsen fordelt på kategorierne skoler inkl. KKFO og klub samt daginstitutioner. Områderne er tæt reguleret af den demografiske udvikling.

Børne- og Ungdomsforvaltningen opgør behovet for skoler og KKFO'er på baggrund af prognoser for den fremtidige udvikling i elevtallet, som blandt andet er baseret på befolkningsprognosen og viden om antallet af eksisterende folkeskoleelever samt klasser. Opgørelsen sker med udgangspunkt i skoledistrikterne, som enkelte steder afviger fra bydelinddelingen. Børne- og Ungdomsforvaltningen

har dog tilpasset forvaltningens indberetning til investeringsredegørelsen således, at investeringsbehovene kan opdeles på byudviklingsområder og bydele.

Behovet for daginstitutionspladser vurderes på baggrund af tilvæksten af 0-2-årige og 3-5-årige. Der er en national fastsat forpligtigelse om, at danske kommuner skal overholde pasningsgarantien og tilbyde pasning fra børn er seks måneder. Daginstitutionsområdet er følsom over for store afvigelser i den faktiske udvikling i forhold til befolkningsprognosen, som kan lede til underkapacitet i nogle bydele, mens der samtidig kan være overskydende kapacitet i andre bydele. For eksempel har daginstitutionsområdet inden for den sidste tid oplevet en voldsom stigning i kapacitetsbehovet i blandt andet Valby og på Amager, hvilket har sat pasningsgarantien under voldsomt pres. Målet er at styre kapaciteten, så behovene kan dækkes i alle bydele inden for det politisk fastsatte niveau om pasningsgaranti i Københavns Kommune.

En af de helt store udfordringer med anlægsmæssige kapacitetsjusteringer på såvel skole- som daginstitutionsområdet. Det tager 1½ til 2 år at bygge en daginstitution og 4-5 år at bygge en ny skole. Det vil sige, at hvis man først ved en efterregulering af befolkningsprognosen via de aktuelle befolkningstal i indeværende år for eksempel får afdækket, at børnetal er højere end forventet, kan man ikke nå at planlægge og gennemføre byggeri til dækning af dette behov

Børne- og Ungdomsforvaltningen har beregnet et nøgletal for, hvor mange børn der udløser behov for henholdsvis en daginstitution og skole. En traditionel institution rummer fem grupper svarende til 60 vuggestuebørn eller 36 vuggestuebørn og 44 børnehavebørn. For skolerne er nøgletallet 230 børn pr. spor. Børne- og Ungdomsforvaltningens nøgletalsberegninger (2009) viser endvidere, at anlægsudgifterne til 1 daginstitution udgør 24, 6 mio. kr. og et skolespor inkl. KKFO 133 mio. kr. Begge nøgletal er inkl. køb af byggeret.

Samlet forventer Børne- og Ungdomsforvaltningen et investeringsbehov på 2,8 mia. kr. i hele byen inklusiv skolerne på Teglholmen og i Ørestad City, som allerede er finansieret.

Børne- og Ungdomsforvaltningen har i vurderingerne af det fremtidige investeringsbehov indarbejdet hensyn til, om behovet kan dækkes af eksisterende kapacitet i distrikterne og bydelene, hvilket fremgår af bilag 5.

Ifølge Børne- og Ungdomsforvaltningen ser den nuværende kapacitet i forhold til antallet af brugere ud som følgende på skoleområdet:

Tabel 4.1. Skoleområdet.

Antal 6-15 årige i Københavns Kommune	Antal elever i Københavns Kommune	Antal skoleelever pr. 6-15 årig
43.334	30.120	0,70

Kilde: Børne- og Ungdomsforvaltningen, 2009.

På daginstitutionsområdet er den nuværende kapacitet:

Tabel 4.2. Daginstitutioner:

Antal 0-5 årige i Københavns Kommune	Antal normerede pladser i Københavns Kommune	Antal pladser pr. 0-5 årig
--------------------------------------	--	----------------------------

38.409	28.113	0,73
--------	--------	------

Kilde: Børne- og Ungdomsforvaltningen, 2009.

På fritidshjem og klubområdet er den nuværende kapacitet:

Tabel 4.3. Fritidshjem:

Antal 6-9 årige i Københavns Kommune	Antal normerede pladser i Københavns Kommune	Antal pladser pr. 6-9 årig
18.604	12.889	0,69

Kilde: Børne- og Ungdomsforvaltningen, 2009.

### 4.3 Kultur- og Fritidsområdet

Anlægsinvesteringsbehovet er inden for Kultur- og Fritidsudvalgets ressortområde fordelt på følgende kategorier:

- Svømmeanlæg
- Idrætshaller
- Boldbaner
- Kulturhuse
- Biblioteker
- Andre faciliteter

Kultur- og Fritidsudvalget står over for store udfordringer med at sikre tilstrækkeligt med kvalitetstilbud inden for kultur- og fritidsområdet til det voksende antal københavnere. I øjeblikket er der fuld belægning på byens idrætstilbud, og tendensen fremadrettet er en stigende aktivitet blandt indbyggerne. Udvalget har derfor udarbejdet en investeringsplan, som skal være med til at imødegå det voksende behov.

Kultur- og fritidsområdet er ikke demografireguleret som børne- og ungeområdet. Det vil sige, at den demografiske udvikling ikke "automatisk" udløser et givent behov for et bestemt antal og type af faciliteter. Kapacitetsbehovet er således i højere grad en konkret vurdering af, hvilket serviceniveau man ønsker at tilbyde befolkningen, og hvilke konkrete aktiviteter der er behov for og efterspørgsel efter.

Kultur- og Fritidsforvaltningen har beregnet investeringsbehovet med udgangspunkt i service- og udgiftsniveauet i 2009, som er fremskrevet til år 2020. Udgiftsniveauet er for hvert år i planperioden fordelt på bydele og byudviklingsområder efter andel af befolkningstilvæksten. Herpå har forvaltningen udmøntet udgifterne i hvert område på konkrete anvendelsesmuligheder. Det skal understreges, at udmøntningen af aktiviteter er eksempler, idet det er vanskeligt på forhånd at bestemme præcist, hvilke aktiviteter der vil være efterspurgt særligt på længere sigt, jf. Kultur- og Fritidsudvalgets hørings svar til forslag til Kommuneplan 2009 (KFU d. 18-6-2009). Det betyder også, at investeringerne på kultur- og fritidsområdet visse steder er periodiseret over flere år end udmøntningen i praksis vil være.

Kultur- og Fritidsforvaltningens beregninger viser, at investeringsbehovet samlet er på 1,2 mia. kr. i hele byen, hvis serviceniveauet i 2009 skal opretholdes i planperioden. Forvaltningen understreger, at sammenlignet med 6-byerne bør udgiftsniveauet hæves til 1,6 mia. kr., hvis det københavnske niveau

skal svare til 6-byernes gennemsnit. Det er udgiftsniveauet på 1,2 mia. kr., som indgår investeringsredegørelsens beregninger, idet serviceløft ikke indgår i denne øvelse. Kultur- og Fritidsforvaltningen oplyser endvidere, at der udover investeringsbehovet afledt af byudviklingen eksisterer et generelt efterslæb på kultur- og idrætsfaciliteter på ca. 5 mia. kr., herunder ca. 200 mio. kr. i Ørestad og Sydhavnen på trods af, at der er sket en stor befolkningstilvækst i områderne. Disse udgifter indgår som nævnt heller ikke i bæredygtighedsberegningerne. Derudover er der ikke medtaget udgifter til genopretning/modernisering af eksisterende faciliteter og nye faciliteter, som kun delvist kan knyttes til befolkningstilvæksten som for eksempel et nyt hovedbibliotek.

Den eksisterende kapacitet pr. indbygger ser på kultur- og fritidsområdet ud som følger:

Tabel 2. Indbyggere pr. facilitet på kultur- og fritidsområdet.

Faciliteter	Antal*	Indbyggere pr. facilitet
Svømmeanlæg	11	46.770
Idrætshal	41	12.548
Fodboldbaner	211	2.438
Kulturhuse	21	24.499
Biblioteker	21	24.499

\*Kilde: Kultur- og Fritidsforvaltningen, 2009.

#### 4.4 Teknik- og miljøområdet

Anlægsinvesteringsbehovet er inden for Teknik- og Miljøudvalgets ressortområde fordelt på følgende kategorier:

- Vejanlæg
- Broer, tunneller m.v.
- Pladser
- Grønne områder
- Øvrige faciliteter

Ligesom på kultur- og fritidsområdet udløses investeringsbehovet på teknik- og miljøområdet ikke direkte på baggrund af den demografiske udvikling. Der er derimod tale om en konkret vurdering af de enkelte områder, som både afhænger af områdernes beskaffenhed, visionerne for områderne, den ønskede kvalitet osv. Det vil for eksempel være vidt forskelligt, hvad der er behov for af infrastrukturelle anlæg og grønne områder i Indre Nordhavn og på Carlsberg.

Teknik- og Miljøforvaltningen understreger, at det er vanskeligt at skelne skarpt mellem nyanlæg afledt af befolkningstilvæksten og nyanlæg afledt af det generelle behov. For eksempel behøver etableringen af en cykelsti ikke udelukkende at være initieret af befolkningstilvæksten, men den øgede befolkning vil være med til at fremme og understrege behovet. Teknik- og Miljøforvaltningen har dog med dette in mente opdelt det fremtidige investeringsbehov i nyinvesteringer direkte afledt af byudviklingen og nyinvesteringer som følge af generelle behov. Samlet forventer forvaltningen et investeringsbehov på 977 mio. kr. i hele byen inklusiv finansierede udgifter som følge af byudviklingen. Investeringer som følge af generelle behov beløber sig til 3,2 mia. kr.

Der vil på teknik- og miljøområdet være en række udgifter i de nye byudviklingsområder, som enten

er eller vil kunne forventes afholdt af bygherrerne via udbygningsaftaler. De udgifter, som endnu ikke er forhandlet med bygherrerne indgår i beregningerne med 50 pct. af den samlede udgift. Der er valgt at operere med denne gennemsnitsbetragtning, idet det på forhånd ikke kan afgøres, hvor stor en del af udgifterne der præcist vil blive finansieret via udbygningsaftaler samtidig med, at denne finansieringsmulighed med stor sandsynlighed vil blive anvendt. Hvis de fremtidige udbygningsaftaler ender med en anden fordeling af udgifterne mellem de private bygherrer og kommunen, vil resultaterne i redegørelsen naturligvis ændres i overensstemmelse hermed. Det vil fremgå af bilag 4, hvor der forventes indgået udbygningsaftaler.

Teknik- og Miljøforvaltningen har estimeret udgifterne på baggrund af en række nøgletal og faktisk viden om opførelsesudgifter. Enhedspriserne på de forskellige typer af anlægsarbejder er igangsat af forvaltningen i forbindelse med dataindsamlingen til investeringsredegørelsen.

#### **4.5 Socialområdet**

Anlægsinvesteringsbehovet er på det sociale område kategoriseret som særboliger, som består af boliger til psykisk syge på voksenområdet samt handicapboliger til både børn og voksne.

Socialforvaltningen har estimeret det fremtidige behov for særboliger på baggrund af de senere års erfaringer med tilgangen af brugere. Der forventes på denne baggrund en årlig tilgang på voksenområdet på 10 psykisk syge og 20 handicappede. Enhedsprisen for en handicapbolig er fastsat til 420.000 kr. og 330.000 kr. for en bolig til psykisk syge.

På børneområdet forventes en årlig tilgang på 3-4 børn, hvilket udløser behov for en ny institution ca. hvert 4. år under forudsætning af en institutionsstørrelse på 16 børn. Enhedsprisen pr. institution estimeres til at udgøre 1,2 mio. kr.

Det er ikke på forhånd givet, hvor i byen særboliger geografisk bør placeres. Udgifterne indgår derfor samlet i beregningerne under den øvrige by.

Der findes på nuværende tidspunkt 3.272 særboliger i alt svarende til 157 indbyggere pr. plads.

#### **4.6 Sundheds- og ældreområdet**

Anlægsinvesteringerne er på sundheds- og omsorgsområdet fordelt på kategorierne sundhedshuse og ældreboliger.

Etableringen af sundhedshuse i byens 10 bydele er et nyt politisk initiativ, som blev behandlet i Sundheds- og Omsorgsudvalget i juni 2009. I budget 2010 blev der bevilliget 19,3 mio. kr. i anlæg til etablering af 2 sundhedshuse 2010. Udgifterne indgår som en del af investeringsbehovet under den øvrige by.

Kapacitetsbehovet på ældreområdet reguleres på baggrund af den demografiske udvikling. København oplever i disse år et faldende ældretal, hvorfor der ikke er behov for udbygning af kapaciteten udover den tilpasning, som sker i Moderniseringsplan I.

Københavns Kommune vedtog i 2004 en langsigtet strategi for moderniseringen af utidssvarende plejehjem i kommunen. Første del af planen – Moderniseringsplan I – omfatter modernisering af 1600 af kommunen ca. 3000 utidssvarende plejeboliger. Moderniseringsplan I indeholder sideløbende

demografertilpasning som følge af det faldende antal ældre.

Moderniseringsplan II er endnu ikke fuldt finansieret. Planen indeholder modernisering af kommunens resterende 1400 utidssvarende plejeboliger uden demografertilpasning. Udgifterne til Moderniseringsplan II er samlet på 147,8 mio. kr. i årene 2010-2020. Idet der ikke er tale om nyinvesteringer direkte afledt af byudviklingen, indgår udgifterne til Moderniseringsplan II ikke i beregningerne i investeringsredegørelsen.

Der findes på nuværende tidspunkt 3.589 ældreboliger i alt svarende til 143 indbyggere pr. plads.

#### **4.7 Beskæftigelsesområdet**

Der er meget få anlægsarbejder på beskæftigelsesområdet. Der kan i planperioden kun forudsiges at behov for et jobcenter, som medfører udgifter til deponering for 42,6 mio. kr. i 2012. Udgiften indgår under den øvrige by, idet der ikke er truffet beslutning om, hvor jobcenteret skal placeres. En mulig placering kunne være indre Amager.

## Bilag 5. Befolkningsafledte anlægsinvesteringsbehov frem mod 2020

Bilag 5 redegør for anlægsinvesteringsbehovet i bydelene og de nye byudviklingsområder.

Investeringsbehovene anskues bydel for bydel. Investeringsbehovene i byudviklingsområderne fremgår under de bydele, som områderne hører under.

### 5.1 Østerbro

Bydelen er et af byens ældre kvarter mellem havnen og Nørrebro og mellem Hellerup og Indre By. 75 pct. af bydelens 40.743 boliger er opført før år 1940. Efter en betydelig fornyelse af boligerne er 29 pct. i dag 4-værelses eller derover. 27 pct. af boligerne er under 60 m<sup>2</sup>, mens 26 pct. er over 100 m<sup>2</sup>. Sammenlignet med andre bydele består Østerbro af forholdsvis store og byfornyeede boliger, hvilket sammenholdt med den forventede udbygning, medfører en forventet vækst af husstande med børn.

Østerbro har et stort byudviklingsområde i planperioden: Indre Nordhavn inklusiv Østre Gasværk, Marmormolen og Sdr. Frihavn.

#### *Indre Nordhavn*

Det fremgår af tabellen nedenfor, at der er et samlet investeringsbehov på 648,7 mio. kr. vedr. Indre Nordhavn i planperioden.

Tabel 5.1. Indre Nordhavn, 1.000 kr.

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	I alt
Børne- og ungdomsområdet	0	0	0	0	0	0	44.97 5	69.575	44.97 5	94.175	0	24.60 0	278.30 0
Kultur- og fritidsområdet	0	0	3.500	14.10 0	14.10 0	14.10 0	14.10 0	14.100	14.10 0	14.100	14.10 0	14.10 0	130.40 0
Teknik- og miljøområdet	24.000	7.000	0	15.60 0	5.600	37.60 0	35.10 0	35.100	36.00 0	36.000	4.000	4.000	240.00 0
I alt	24.000	7.000	3.500	29.70 0	19.70 0	51.70 0	94.17 5	118.77 5	95.07 5	144.27 5	18.10 0	42.70 0	648.70 0

På børne- og ungdomsområdet er det samlede investeringsbehov på 278,3 mio. kr.

Men en forventet stigning på 311 skolepligtige børn frem mod år 2020, er der behov for 1,4 skolespor svarende til 179,9 mio. kr. i 2015-2018.

Samtidig forventes der en stigning på 235 børn i 0-2-års alderen og 151 børn i 3-5-års alderen. Det svarer samlet set til et anlægsbehov på daginstitutionsområdet på 4 daginstitutioner til en samlet anlægsudgift på 98,4 mio. kr. i 2016-2020.

På kultur- og fritidsområdet er behovet for anlægsinvesteringer på i alt 130,4 mio. kr. Midlerne udmøntes på et havnebad til 35 mio. kr., en idrætshal til 41,1 mio. kr., et kajakknudepunkt til 9 mio. kr. samt et beach house til 45 mio. kr. i perioden 2011-2020. Som nævnt i bilag 4 er udmøntningen af det fremtidige investeringsbehov på aktiviteter på kultur- og fritidsområdet ikke politisk besluttede. Der er i stedet tale om forvaltningens forslag til en konkret udmøntning. Dette gælder for



alle områder i byen.

På teknik- og miljøområdet forventes et samlet investeringsbehov på 240 mio. kr. 216,5 mio. kr. vedrører vejanlæg i 2012-2020, hvoraf 24 mio. kr. til omlægning af krydset ved Sundkrogsgade allerede er finansieret. Derudover forventes en fem kilometer lang grøn cykelsti til en værdi af 40 mio. kr. fuldt ud finansieret gennem en udbygningsaftale. Udover etablering af vejanlæg forventes opført grønne områder for 23,5 mio. kr. i perioden 2012-2020.

Det skal bemærkes, at finansieringen af Nordhavnsvej ikke fremgår af investeringsbehovet. Der er indgået aftale med regeringen og By og Havn om etableringen af Nordhavnsvej til en anlægssum på i alt 1,8 mia. kr., hvoraf Københavns Kommune skal finansiere 1 mia. kr. Der er imidlertid ikke endnu ikke truffet endelig beslutning om det endelige anlæg af vejen.

Tabel 5.2. Øvrige Østerbro, 1.000 kr.

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	I alt
Børne- og ungdomsområdet	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kultur- og fritidsområdet	0	0	8.000	49.000	49.000	26.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	150.000
Teknik- og miljøområdet	0	4.600	4.600	4.600	4.600	4.600	0	0	0	0	0	0	23.000
I alt	0	4.600	12.600	53.600	53.600	30.600	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	173.000

I den øvrige del af Østerbro forventes der et samlet investeringsbehov på 173 mio. kr.

På børne- og ungdomsområdet er der i dag et efterslæb på 3 skolespor, som endnu ikke er finansieret. Det samme gør sig gældende på daginstitutionsområdet, hvor der uafhængigt af den fremtidige byudvikling mangler to institutioner. Da der er tale om efterslæb, indgår udgifterne ikke i investeringsredegørelsens beregninger.

På kultur- og fritidsområdet er der et investeringsbehov på 150 mio. kr., hvoraf 120 mio. kr. vedrører et nyt kulturhus og bibliotek i perioden 2011-2014 og 30 mio. kr. vedrører en klatrehal i perioden 2011-2020.

På teknik- og miljøområdet forventes der en samlet investering på 23 mio. kr. i vejanlæg i perioden 2010-2014.

## 5.2 Vesterbro/Kgs. Enghave

Bydelen ligger mellem havnen, Indre By, Frederiksberg og Valby. 70 pct. af bydelens 31.015 boliger er opført før 1940. Bydelen har oplevet en betydelig fornyelse af boliger, men alligevel har kun 21 pct. i dag fire værelser eller derover. 31 pct. af boligerne er under 60 m<sup>2</sup>, mens 18 pct. er over 100 m<sup>2</sup> store. I de senere år har Vesterbro oplevet en betydelig vækst i antallet af børn som følge af byfornyelsen. Kgs. Enghave er derimod domineret af forholdsvis små boliger.

Der findes to byudviklingsområder i bydelen, som forventes udbygget i planperioden: Sydhavnen og Carlsberg.

### *Carlsberg*

Det samlede investeringsbehov Carlsberg er på 196,6 mio. kr., jf. tabel 5.3 nedenfor.

Tabel 5.3. Carlsberg, 1.000 kr.

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	I alt
Børne- og ungdomsområdet	0	0	0	0	0	0	0	0	0	24.60 0	62.80 0	38.20 0	125.60 0
Kultur- og fritidsområdet	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Teknik- og miljøområdet	0	23.000	23.000	23.000	0	0	0	0	0	0	0	0	69.000
I alt	0	23.000	23.000	23.000	0	0	0	0	0	24.60 0	62.80 0	38.20 0	194.60 0

På børne- og ungdomsområdet er der behov for en samlet investering på 125,6 mio. kr. sidst i planperioden.

Der forventes en stigning i antallet af skolepligtige børn på 132 frem til 2020, hvilket medfører et behov for 0,6 skolespor inkl. KKFO og klub til en samlet anlægsudgift på 76,4 mio. kr. i årene 2019-2020.

Samtidig forventes der en stigning på 10 børn i 0-2 års alderen samt 91 børn i 3-5 års alderen, hvilket svarer til et udbygningsbehov på 2 daginstitutioner. Det medfører en anlægsudgift på 49,2 mio. kr. fordelt på 2018-2019.

Det forventede anlægsbehov på kultur- og fritidsområdet er af Kultur- og Fritidsforvaltningen ikke udmøntet på aktiviteter på Carlsberg. Det er dog ikke ensbetydende med, at der ikke er behov for investeringer på området i denne del af byen. Som det fremgår nedenfor, er investeringerne blot udmøntet andre steder end på Carlsberg.

På teknik- og miljøområdet er der en forventning om en kommunal udgift på 69 mio. kr. i årene 2010-2012. Udgifterne er bestemt af den udbygningsaftale, som Københavns Kommune har indgået med Carlsberg om investeringer i den nærliggende vejinfrastruktur. Københavns Kommune er forpligtet til at gennemføre en trafikal omlægning af Valby Langgade mellem Gamle Carlsberg Vej og Rahbeks Allé samt en trafikal omlægning af Vigerslev Allé m.m.

### **Sydhavnen**

I Sydhavnen forventes der samlet et investeringsbehov på 863,8 mio. kr., jf. tabel 5.4 nedenfor.

Tabel 5.4. Sydhavnen, 1.000 kr.

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	I alt
Børne- og ungdomsområdet	10.09 8	195.43 8	174.74 9	0	0	0	0	24.60 0	49.20 0	24.60 0	0	24.60 0	503.28 5
Kultur- og fritidsområdet	0	5.000	11.000	17.000	12.600	9.200	9.200	3.000	3.000	3.000	3.000	0	76.000
Teknik- og miljøområdet	0	12.000	18.000	18.500	23.000	29.000	59.000	29.000	39.000	21.000	21.000	15.000	284.500
I alt	10.09 8	212.43 8	203.74 9	35.500	35.600	38.200	68.200	56.600	91.200	48.600	24.000	39.600	863.785

På børne- og ungeområdet er behovet for investeringer på i alt 503,3 mio. kr. i planperioden.

Der forventes en stigning fra 101 skolepligtige børn i 2009 til 660 skolepligtige børn i 2020, hvilket medfører behov for 3 skolespor. Anlægsudgifterne beløber sig til 380,3 mio. kr. i årene 2009-2011, som er finansieret i budget 2009.

Der forventes desuden en stigning på 210 børn i 0-2 års alderen og 254 børn i 3-5 års alderen. Dette medfører et anlægsbehov på daginstitutionsområdet på fem daginstitutioner svarende til 123 mio. kr. i perioden 2016-2020.

På kultur- og fritidsområdet er der indlagt en samlet investering på 76 mio. kr. i årene 2010-2019. Midlerne er til eksempel udmøntet til en idrætshal til 46 mio. kr. og et Powerhouse til 30 mio. kr.

På teknik- og miljøområdet er det et samlet investeringsbehov på 284,5 mio. kr., som består af investeringer på 268,5 mio. kr. til vejanlæg, herunder blandt andet en stibro fra Tegllholmen til Amager Fælled, en vejbro fra Sluseholmen til Tegllholmen og fra Tegllholmen til Enghave Brygge, hvoraf en del af udgiften forventes finansieret via en udbygningsaftale.

Endelig forventes der etableret en vejbro over Belvedere til 20 mio. kr., som forventes fuldt ud finansieret i en udbygningsaftale.

### **Øvrige Vesterbro/Kgs. Enghave**

I den øvrige bydel forventes et samlet investeringsbehov på 161 mio. kr.

Tabel 5.5. Øvrige Vesterbro/Kgs. Enghave, 1.000 kr.

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	I alt
Børne- og ungdomsområdet	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kultur- og fritidsområdet	0	10.000	21.000	16.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	95.000
Teknik- og miljøområdet	0	1.200	1.200	11.800	11.800	12.000	8.000	8.000	4.000	4.000	4.000	0	66.000
I alt	0	11.200	22.200	27.800	17.800	18.000	14.000	14.000	10.000	10.000	10.000	6.000	161.000

95 mio. kr. heraf vedrører kultur- og fritidsområdet til opførelse af et sammenhængende kulturhus og bibliotek til 35 mio. kr. i 2010-2012. 60 mio. kr. forslås anvendt i 2011-2020 til en idrætshal med specielt tilpasset kvindelige brugere.

På teknik- og miljøområdet forventes der anvendt 46 mio. kr. i årene 2010-2016 til vejanlæg i form af en række cykelstier, hvor stien omkring Den Hvide Kødby forventes delvist finansieret i en udbygningsaftale. Derudover skal der investeres 20 mio. kr. i 2015-2019 til en stitunnel ved DSB-arealet.

### **5.3 Valby**

Valby ligger mellem havnen, Hvidovre, Rødovre Frederiksberg og Vesterbro/Kgs. Enghave. 70 pct. af bydelens 26.156 boliger er opført før år 1940, og der er sket en betydelig fornyelse af boligerne. Alligevel er kun 23 pct. af boligerne i dag er 4-værelses eller derover. 31 pct. af boligerne er under 60 m<sup>2</sup>, mens kun 17 pct. er over 100 m<sup>2</sup>. Befolkningen forventes at stige i de kommende år, hvilket særligt skyldes de nye byggerier på Grønttorvet, Ny Ellebjerg, Valby Idrætspark og FL Smith

grunden. Hvis udbygningen ikke sker, vil der formentlig ske et fald i antallet af børn i bydelen.

Bydelen har et større byudviklingsområde Valby Industrikvarter, som består af Grønttorvet, Ny Ellebjerg og Valby Idrætspark.

### **Valby Industrikvarter**

Investeringsbehovet i Valby Industrikvarter er samlet på 251,8 mio. kr.

Tabel 5.6. Valby Industrikvarter, 1.000 kr.

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	I alt
Børne- og ungdomsområdet	0	0	0	0	0	0	0	0	24.600	0	0	49.200	73.800
Kultur- og fritidsområdet	0	0	7.000	7.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	94.000
Teknik- og miljøområdet	0	2.000	10.000	10.750	3.750	3.750	13.750	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	84.000
I alt	0	2.000	17.000	17.750	13.750	13.750	23.750	18.000	42.600	18.000	18.000	67.200	251.800

Der forventes et investeringsbehov på 73,8 mio. kr. på børne- og ungdomsområdet. Investeringerne vedrører 3 daginstitutioner i perioden 2012-2020 som følge af en forventet stigning på 137 børn i 0-2 års alderen og 146 børn i 3-5 års alderen. Behovet på 3 institutioner er under forudsætning af, at der skaffes finansiering til et eksisterende efterslæb på en enkelt institution i bydelen.

På skoleområdet forventes en stigning på 237 skolepligtige børn, hvilket svarer til et behov på 1 skolespor. Behovet kan imidlertid dækkes inden for den eksisterende kapacitet i Valby, hvorfor en udvidelse ikke er nødvendig.

På kultur- og fritidsområdet er der et samlet investeringsbehov på 94 mio. kr., som til eksempel vedrører en modernisering af Club Danmark hallen til 80 mio. kr. i 2013-2020 og 14 mio. kr. til kunstgræsbaner i 2011-2012.

På teknik- og miljøområdet er behovet for investeringer på 84 mio. kr. vedr. vejanlæg i 2010-2020, herunder blandt andet til en udvidelse af Gl. Køge Landevej, cykelstier og en stitunnel. Det forventes, at cykelstinet omkring Retortvej delvist kan finansieres i en udbygningsaftale. Derudover forventes en stibro ved Grønttorvet til 20 mio. kr. fuldt ud finansieret af By og Havn. Det samme gør 20 mio. kr. til belægning af Torveporten og forpladsen til Ny Ellebjerg station.

Der forventes ingen investeringer i det øvrige Valby.

### **5.4 Amager Øst**

Bydelen består af Holmbladsgadekvarteret, Østhavnen og yderdistriktet Sundbyøster og ligger mellem Christianshavn, Amager Vest, Tårnby og Øresund. 68 pct. af bydelens 29.037 boliger er opført før 1940. 1185 af boligerne er enfamiliehus. Alligevel er kun 18 pct. af boligerne i dag 4-værelses eller flere. 38 pct. af boligerne er under 60 m<sup>2</sup>, mens 14 pct. er over 100 m<sup>2</sup>. Da bydelen stadig udbygges i de kommende år, vil der ske en befolkningstilvækst særligt blandt børn i institutionsalderen.

Der er et større byudviklingsområder i bydelen Østamager, som består af Øresundsvej og Ved Amagerbanen.

### **Østamager**

Samlet forventes der et investeringsbehov på 182,2 mio. kr. i Østamager.

Tabel 5.7. Østamager, 1.000 kr.

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	I alt
Børne- og ungdomsområdet	0	0	0	0	0	24.600	0	0	33.250	33.250	57.850	33.250	182.200
Kultur- og fritidsområdet	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Teknik- og miljøområdet	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
I alt	0	0	0	0	0	24.600	0	0	33.250	33.250	57.850	33.250	182.200

Investeringerne i Østamager vedrører børne- og ungdomsområdet, hvor tilvæksten i skolepligtige børn på 232 i perioden fra 2009 til 2020. Denne stigning svarer til 1 skolespor svarende til 133 mio. kr.

Samtidig forventes en tilvækst på 119 børn i 0-2 års alderen samt 110 børn i 3-5 års alderen. Det giver et behov for 2 daginstitutioner i området i 2014 og 2019 til 49,2 mio. kr.

### **Øvrige Amager Øst**

I det øvrige Amager Øst forventes investeringer for i alt

Tabel 5.8. Øvrige Amager Øst, 1.000 kr.

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	I alt
Børne- og ungdomsområdet	0	0	0	0	0	24.600	0	0	0	24.600	0	24.600	73.800
Kultur- og fritidsområdet	0	0	4.600	4.600	4.600	4.600	4.600	4.600	4.600	4.600	4.600	4.600	46.000
Teknik- og miljøområdet	0	4.000	4.750	4.750	4.750	4.750	750	750	750	750	750	750	27.500
I alt	0	4.000	9.350	9.350	9.350	33.950	5.350	5.350	5.350	29.950	5.350	29.950	147.300

På børne- og ungdomsområdet forventes en tilgang på 125 børn i vuggestuealderen samt 124 børn i børnehvealderen, hvilket medfører et behov for 3 ekstra daginstitutioner i området svarende til 73,8 mio. kr. i 2014, 2018 og 2020.

På kultur- og fritidsområdet forventes investeringer for 46 mio. kr. vedr. en ny idrætshal ved Sundbyøsterhallen.

Investeringerne på teknik- og miljøområdet er samlet på 27,5 mio. kr. vedr. vejanlæg ved Krimsvej og Strandlodsvej, som delvist forventes finansieret i udbygningaftaler.

## **5.5 Amager Vest**

Bydelen består af Islands Brygge, dele af Amagerbro og Ørestaden, dele af Sydhavnen og

yderdistriktet Sundbyvester og ligger mellem Christianshavn, Amager Øst, Tårnby og havnen. 41 pct. af bydelens 31.104 boliger er opført i årene 1900-1940 og 50 pct. efter 1960. 943 af boligerne er enfamiliehuse. 23 pct. af boligerne er i dag 4-værelses eller derover. 25 pct. af boligerne er under 60 m<sup>2</sup>, mens 24 pct. er over 100 m<sup>2</sup>. Særligt udbygningen af Ørestad betyder, at der sker en befolkningstilvækst i bydelen i næsten alle aldersgrupper.

Der er tre byudviklingsområder i bydelen: Ørestad Nord inkl. Faste Batteri og Amager Fælled Kvarter, Ørestad City & Syd samt Havnestad inkl. Artillerivej Syd.

### **Ørestad Nord**

I Ørestad Nord er det samlede investeringsbehov på 249,1 mio. kr.

Tabel 5.9. Ørestad Nord, 1.000 kr.

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	I alt
Børne- og ungdomsområdet	0	0	0	0	0	0	24.600	38.475	63.075	38.475	38.475	0	203.100
Kultur- og fritidsområdet	0	4.600	4.600	4.600	4.600	4.600	4.600	4.600	4.600	4.600	4.600	0	46.000
Teknik- og miljøområdet	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
I alt	0	4.600	4.600	4.600	4.600	4.600	29.200	43.075	67.675	43.075	43.075	0	249.100

På børne- og ungdomsområdet er investeringsbehovet samlet på 203,1 mio. kr. På skoleområdet forventes en tilvækst på 266 skolepligtige børn i perioden 2009 til 2020, hvilket medfører behov for 1,2 skolespor svarende til 153,9 mio. kr. i 2016-2019.

I Ørestad Nord, City og Syd forventes samlet en tilvækst på 663 børn i 0-2 års alderen og 545 i 3-5 års alderen. Dette giver et samlet behov for 12 ekstra daginstitutioner frem til 2020, hvoraf 2 institutioner svarende til 49,2 mio. kr. er placeret i Ørestad Nord i 2015 og 2017.

På kultur- og fritidsområdet forventes en samlet investering på 46 mio. kr. i 2010-2019 i en idrætshal.

På teknik- og miljøområdet forventes ingen investeringer i planperioden.

### **Ørestad City og Syd**

De samlede investeringer i Ørestad City og Syd er på 1,1 mia. kr.

Tabel 5.10. Ørestad City og Syd, 1.000 kr.

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	I alt
Børne- og ungdomsområdet	0	136.145	161.170	34.050	137.675	137.675	137.675	137.675	24.600	24.600	49.200	49.200	1.029.665
Kultur- og fritidsområdet	0	17.500	31.000	19.500	13.600	7.200	7.200	0	0	0	0	0	96.000
Teknik- og miljøområdet	0	1.000	2.000	2.000	2.000	1.000	0	0	0	10.000	0	0	18.000
I alt	0	154.645	194.170	55.550	153.275	145.875	144.875	137.675	24.600	34.600	49.200	49.200	1.143.665

I Ørestad City og Syd forventes antallet af skolepligtige børn at vokse til 1464, hvilket medfører behov for 6,4 skolespor til i alt 1 mia. kr. Der er allerede fundet finansiering til en 3-sporet skole mio. kr. med 300 KKFO og 120 klubpladser i Ørestad City beliggende ved siden af gymnasiet. De

resterende 3,4 spor til 452,3 mio. kr. i 2013-2016 er ikke finansieret.

På daginstitutionsområdet er der behov for 10 institutioner til i alt 246 mio. kr. i perioden 2012-2020.

På kultur- og fritidsområdet er der investeringer på i alt 96 mio. kr. vedr. for eksempel en idrætshal til 46 mio. kr. i 2011-2015, et kulturtilbud til 15 mio. kr. i 2011-2012 og et bibliotek til 35 mio. kr. i 2010-2011. Sidstnævnte blev finansieret i budget 2010.

Teknik- og miljøområdet kræver investeringer for 18 mio. kr. fordelt med 8 mio. kr. vedr. vejanlæg i 2010-2014 samt 10 mio. kr. i 2018 til grønne områder i Amager Fælled Kvarter. Sidstnævnte forventes delvist finansieret via en udbygningsaftale.

Udover ovenstående forventes By og Havn at finansiere 75 mio. kr. vedr. vejanlæg, herunder bl.a. udvidelse af Ørestad Boulevard.

### **Havnestad inkl. Artillerivej Syd**

De samlede investeringer udgør 91,1 mio. kr. i Havnestad inkl. Artillerivej Syd og vedrører alene børne- og ungdomsområdet.

Tabel 5.11. Havnestad inkl. Artillerivej Syd, 1.000 kr.

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	I alt
Børne- og ungdomsområdet	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	57.850	33.250	91.100
Kultur- og fritidsområdet	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Teknik- og miljøområdet	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
I alt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	57.850	33.250	91.100

Der forventes en tilvækst på 347 skolepligtige i perioden 2009 til 2020, hvilket medfører behov for 1,5 skolespor. Der er allerede planlagt en udvidelse af skolen på Islands Brygge med 1 spor. Det reelle behov er derfor 0,5 spor svarende til 66,5 mio. kr. i 2019-2020.

Samtidig forventes en stigning på 82 børn i alderen 0-2 år samt 113 børn i alderen 3-5 år. Dette udløser samlet set et behov for en ekstra daginstitution i 2019.

### **Øvrige Amager Vest**

I den øvrige bydel forventes investeringer for samlet 549,6 mio. kr.

Tabel 5.12. Øvrige Amager Vest, 1.000 kr.

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	I alt
Børne- og ungdomsområdet	0	0	0	0	73.800	24.600	0	0	0	0	48.000	48.000	194.400
Kultur- og fritidsområdet	0	0	21.600	21.600	21.600	21.600	21.600	21.600	21.600	21.600	21.600	21.600	216.000
Teknik- og miljøområdet	28.300	29.300	28.800	24.800	9.000	1.000	0	18.000	0	0	0	0	139.200
I alt	28.300	29.300	50.400	46.400	104.400	47.200	21.600	39.600	21.600	21.600	69.600	69.600	549.600

På børne- og ungdomsområdet udgør investeringerne 194,4 mio. kr. i alt. På skoleområdet forventes en tilvækst på 166 skolepligtige, hvilket svarer til 0,7 spor til en anlægsudgift på 96 mio. kr. i 2019-2020.

På daginstitutionsområdet forventes en tilgang på 234 børn i alderen 0-2 år samt en tilgang på 3-5 års området på 145 børn. Dette giver samlet set et ekstra anlægsbehov på 4 daginstitutioner i det øvrige Amager Vest til 98,4 mio. kr. i 2013-2014.

Udover investeringerne afledt af byudviklingen er der på Amager et større ufinansieret efterslæb på daginstitutionsområdet svarende til 3-4 institutioner.

På kultur- og fritidsområdet udgør investeringerne i alt 216 mio. kr. fordelt med 200 mio. kr. i 2011-2020 til Sundhedens Hus og et friluftsmekka til 16 mio. kr. i samme periode.

Investeringerne på teknik- og miljøområdet udgør i alt 139,2 mio. kr., hvoraf 82,2 mio. kr. i perioden 2009-2014 vedrører vejanlæg. Heraf er 75 mio. kr. vedr. Ørestad Boulevard, Artillerivej og Njalsgade allerede finansieret. Derudover vedrører investeringerne 28 mio. kr. vedr. bolværker, som ligeledes er finansieret. Endelig er der behov for 26 mio. kr. til grønne områder.

## 5.6 Indre By/Christianshavn

Bydelen består af de gamle kvarterer inden for søerne og voldanlægget mod Amager. 63 pct. af bydelens 26.988 boliger er opført før år 1900. Sammenlignet med andre bydele består Indre by af forholdsvis store og byfornyede boliger, hvilket sammenholdt med udbygningen af bydelen medfører en forventet befolkningsvækst i husstande med børn. I dag er 39 pct. af boligerne 4-værelses eller derover. 21 pct. af boligerne er under 60 m<sup>2</sup>, mens 39 pct. er over 100 m<sup>2</sup>.

Der er ingen nye byudviklingsområder i bydelen, som forventes udbygget i planperioden. Den forventede udvikling sker altså inden for den eksisterende by.

Samlet forventes et investeringsbehov i bydelen på 77,1 mio. kr.

Tabel 5.13. Indre by/Christianshavn, 1.000 kr.

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	I alt
Børne- og ungdomsområdet	0	0	0	0	0	0	0	0	0	41.600	0	0	41.600
Kultur- og fritidsområdet	0	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	0	10.000
Teknik- og miljøområdet	0	0	0	0	0	0	4.250	4.250	4.250	4.250	4.250	4.250	25.500
I alt	0	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	5.250	5.250	5.250	46.850	5.250	4.250	77.100

Boligerne på Holmen forventes at medføre en stigning på 72 skolepligtige børn i perioden fra 2009 til 2020. Det medfører behov for 1/3 skolespor til en anlægsudgift på 41,6 mio. kr. i 2018. Der i forvejen et efterslæb i bydelen på 3-4 spor, hvoraf 2 spor er finansieret. Der forventes ikke behov for yderligere daginstitutioner som følge af byudviklingen.

På kultur- og fritidsområdet er investeringsbehovet på 10 mio. kr. til eksempelvis et kajakknudepunkt.



På teknik- og miljøområdet skal der investeres 25,5 mio. kr. i sidste halvdel af planperioden vedr. infrastrukturelle tilpasninger på Papirøen. Udover den kommunale udgift forventes en del af udgifterne finansieret via en udbygningsaftale.

### 5.7 Nørrebro

Bydelen er omkranset af Frederiksberg, Østerbro, Bispebjerg og Indre By. 73 pct. af bydelens 41.067 boliger er opført før år 1940. Der er sket en betydelig fornyelse af boligerne. Alligevel er kun 18 pct. i dag 4-værelses eller derover. 35 pct. af boligerne er under 60 m<sup>2</sup>, mens 12 pct. er over 100 m<sup>2</sup>. Sammenlignet med Indre By og Østerbro er boligerne på Nørrebro mindre, og nybygningsmulighederne er begrænsede. Bydelen forventes derfor kun tilført et begrænset antal nye boliger. Der forventes ikke en stigning i børn og børnefamilier. Tværtimod vil der ske et fald i indbyggerantallet i disse grupper.

Der er ingen nye byudviklingsområder i bydelen, der forventes udbygget i planperioden. I den eksisterende by forventes der at komme 887 nye boliger i områder som f.eks. Ragnhildsgade, Nørrebrogade/Farumgade, Borgmestervangen og Sjællandsgade

Investeringsbehovet forventes i alt at udgøre 120 mio. kr. fordelt med 70 mio. kr. i 2010-2012 til sammenhængende kulturhus og bibliotek samt 50 mio. kr. i 2010-2019 til Kampsportens hus.

Tabel 5.14. Nørrebro, 1.000 kr.

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	I alt
Børne- og ungdomsområdet	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kultur- og fritidsområdet	0	17.000	31.000	37.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	0	120.000
Teknik- og miljøområdet	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
I alt	0	17.000	31.000	37.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	0	120.000

### 5.8 Vanløse

Bydelen består af yderdistriktet Vanløse og ligger mellem Damhussøen, Rødovre, Frederiksberg og Brønshøj/Husum. 67 pct. af bydelens 20.196 boliger er opført før år 1940. En stor del af boligerne er enfamilieshuse. Alligevel er kun 27 pct. af boligerne i dag 4-værelses eller derover. 34 pct. af boligerne er under 60 m<sup>2</sup>, mens 20 pct. er over 100 m<sup>2</sup>. Da potentialet for boligudbygning er begrænset, forventes der ikke en væsentlig befolkningsudvikling i bydelen. Samlet set forventes der 852 nye boliger i bydelen i perioden 2009-2020.

Den begrænsede udbygning af bydelen afføder ikke et investeringsbehov i bydelen.

### 5.9 Brønshøj/Husum

Bydelen består af yderdistrikterne Brønshøj og Husum og ligger mellem Bispebjerg, Vanløse, Rødovre, Herlev og Gladsaxe. 73 pct. af bydelens 20.274 boliger er opført mellem 1920 og 1959. En stor del af boligerne er enfamilieshuse. Alligevel er kun 31 pct. af boligerne i dag 4-værelses eller derover. 26 pct. af boligerne er under 60 m<sup>2</sup>, mens 21 pct. er over 100 m<sup>2</sup>. Udbygningsmulighederne er begrænsede, hvorfor befolkningstilvæksten ikke forventes at vokse væsentligt. Der forventes dog at komme 853 nye boliger i bydelen i perioden 2009-2020 i områder som f.eks. Frederikssundsvej, Bjergstedvej og Bystævneparken.

Det samlede investeringsbehov i bydelen er på 57 mio. kr. i 2010-2012 til et kulturhus og bibliotek i Tingbjerg.

Tabel 5.15. Brønshøj/Husum, 1.000 kr.

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	I alt
Børne- og ungdomsområdet	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kultur- og fritidsområdet	0	40.000	10.000	7.000	0	0	0	0	0	0	0	0	57.000
Teknik- og miljøområdet	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
I alt	0	40.000	10.000	7.000	0	0	0	0	0	0	0	0	57.000

### 5.10 Bispebjerg

Bydelen består af yderdistrikterne Bispebjerg, Emdrup og Nordvest og ligger mellem Brønshøj/Husum, Vanløse, Nørrebro, Østerbro, Gentofte og Gladsaxe. 77 pct. af bydelens 29.052 boliger er opført mellem 1920 og 1959. 811 af boligerne er enfamiliehuse, og der findes flere store almennyttige boligforeninger. Således er kun 14 pct. af boligerne i dag 4-værelses eller derover. 44 pct. af boligerne er under 60 m<sup>2</sup>, mens 8 pct. er over 100 m<sup>2</sup>. På trods af dette forventes en befolkningsstigning i Bispebjerg, og en udbygning på 1.021 nye boliger.

Der forventes et samlet investeringsbehov i byen på 50 mio. kr. på kultur- og fritidsområdet.

Tabel 5.16. Bispebjerg, 1.000 kr.

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	I alt
Børne- og ungdomsområdet	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kultur- og fritidsområdet	0	0	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	50.000
Teknik- og miljøområdet	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
I alt	0	0	5.000	5.000	5.000	5.001	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	50.000

### 5.11 Investeringsbehov på beskæftigelses-, sundheds- og socialområdet

Som beskrevet i bilag 3 er placeringen af særboliger, sundhedshuse og jobcentre ikke geografisk betinget lige som for eksempel skoler og daginstitutioner. Investeringsbehovet i disse faciliteter indgår derfor i beregningerne under den øvrige by med den periodisering, som fremgår af nedenstående tabel.

Der blev i budget 2010 afsat 19,3 mio. kr. i anlæg til etablering af 2 sundhedshuse.

Tabel 5.17. Særboliger, sundhedshuse og jobcentre, 1.000 kr.

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	I alt
Særboliger	0	8.400	15.000	8.400	34.200	8.400	15.000	8.400	34.200	8.400	15.000	8.400	163.800
Sundhedshuse m.m.	0	205.700	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	205.700
Jobcenter	0	0	0	42.549	0	0	0	0	0	0	0	0	42.549
I alt	0	214.100	15.000	50.949	34.200	8.400	15.000	8.400	34.200	8.400	15.000	8.400	412.049

### 5.12 Opsummering af investeringsbehov

Tabel 5.18 nedenfor viser det samlede investeringsbehov fordelt på byudviklingsområder inkl. de udgifter, som allerede er finansieret.

Tabel 5.18. Investeringsbehov i alt fordelt på byudviklingsområder inkl. finansierede udgifter.

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	I alt
Indre Nordhavn m.m.	24.00 0	7.000	3.500	29.700	19.700	51.700	94.175	118.77 5	95.075	144.27 5	18.100	42.700	648.700
Ørestad Nord	0	4.600	4.600	4.600	4.600	4.600	29.200	43.075	67.675	43.075	43.075	0	249.100
Ørestad City og Syd	0	154.64 5	194.17 0	55.550	153.27 5	145.87 5	144.87 5	137.67 5	24.600	34.600	49.200	49.200	1.143.66 5
Havnestad inkl. Artillerivej Syd	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	57.850	33.250	91.100
Østamager	0	0	0	0	0	24.600	0	0	33.250	33.250	57.850	33.250	182.200
Valby Industrikvarter	0	2.000	17.000	17.750	13.750	13.750	23.750	18.000	42.600	18.000	18.000	67.200	251.800
Carlsberg	0	23.000	23.000	23.000	0	0	0	0	0	24.600	62.800	38.200	194.600
Sydhavnen	10.09 8	212.43 8	203.74 9	35.500	35.600	38.200	68.200	56.600	91.200	48.600	24.000	39.600	863.785
Øvrige by	28.30 0	321.20 0	156.55 0	238.09 9	230.35 0	149.15 1	74.200	85.600	89.400	129.80 0	118.20 0	126.20 0	1.747.05 0
I alt	62.39 8	724.88 3	602.56 9	404.19 9	457.27 5	427.87 6	434.40 0	459.72 5	443.80 0	476.20 0	449.07 5	429.60 0	5.372.00 0

Det fremgår, at investeringsbehovet i hele planperioden er på 5,4 mia. kr. Heraf er 962 mio. kr. finansieret i tidligere budgetforlig eller udbygningsaftaler.

## Bilag 6. Kommunaløkonomiske konsekvenser i byudviklingsområderne.

### 6.1 Kommunaløkonomiske konsekvenser af byudviklingen i Indre Nordhavn

Nordhavn er under omdannelse fra et havne- og industriområde til et moderne og sammenhængende byområde med boliger, serviceerhverv og butikker. Når Nordhavn står færdig om 40-50 år, vil der være ca. 40.000 indbyggere og 40.000 arbejdspladser i området, hvilket svarer til en by på størrelse med Viborg. Udviklingen af Nordhavn indebærer også planlægning af den overordnede infrastruktur som for eksempel etablering af Nordhavnsvej og på længere sigt tættere forbindelse til den øvrige offentlige transport i byen. I første del af planperioden skal der udarbejdes plangrundlag for udviklingen af den indre del af Nordhavn. Tabel 6.1 viser det forventede bolig- og erhvervsbyggeri i planperioden.

**Tabel 6.1 Prognose for bolig- og erhvervsbyggeri i Indre Nordhavn m.m. 2009 - 2020**

	2009-2014	2015-2020	I alt
Boliger (antal)	925	1.750	2.675
Erhverv (etagemeter)	100.000 m2	175.000 m2	275.000 m2

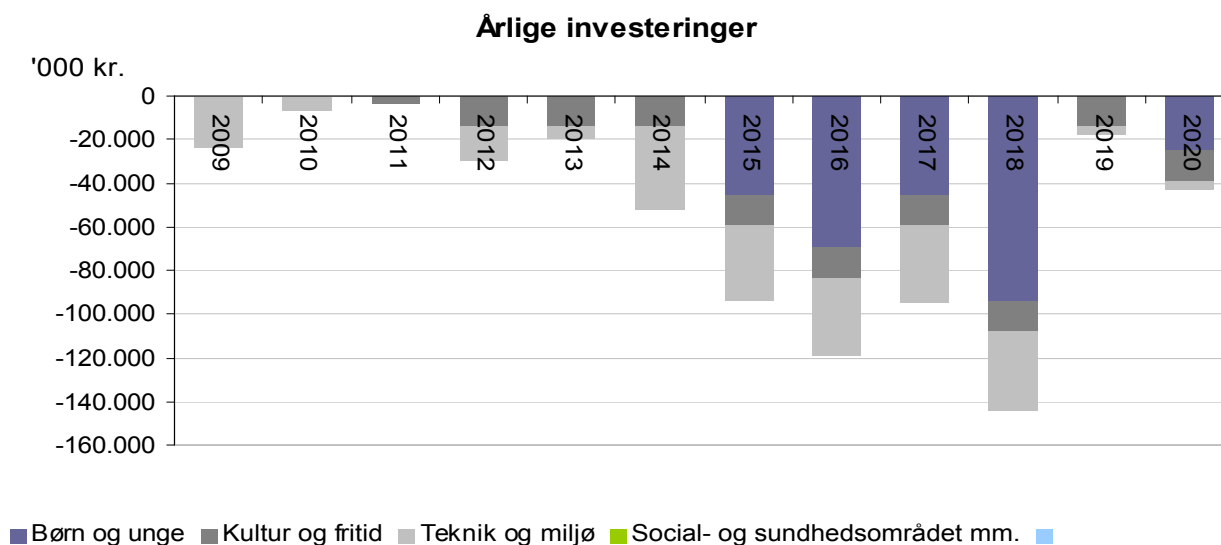
**Tabel 6.2 Befolkningsprognose Indre Nordhavn m.m. 2009-2021**

	2009	2015	2021
Indre Nordhavn i alt	3.057	4.923	8.664
0-5 år	209	375	630
6-15 år	151	279	490
Øvrig Østerbro i alt	65.712	66.441	66.043
0-5 år	4.953	4.924	4.839
6-15 år	5.382	5.563	5.588

Prognoserne omfatter Indre Nordhavn, Marmormolen, Søndre Frihavn og Østre Gasværk.

## Investeringer

Figur 6.1 Årlige investeringer i byudviklingen inkl. finansierede udgifter i Indre Nordhavn m.m. 2009-2020



Befolkningstilvæksten i Indre Nordhavn, Marmormølen, Søndre Frihavn og Østre Gasværk medfører behov for etablering af 1,4 skolespor og 4 daginstitutioner mellem 2015 - 2020.

På kultur- og fritidsområdet skønnes der at skulle investeres i alt 130,4 mio. kr. fra 2011 – 2020. Det kan fx anvendes til et havnebad, en idrætshal og et kajakknudepunkt m.v.

Nordhavn er et nyt byudviklingsområde, hvilket skaber behov for investeringer i nye vejanlæg og cykelforbindelser samt etablering af grønne områder for i alt 240 mio.kr.

Der er indgået aftale med regeringen og By og Havn om etableringen af Nordhavnsvej til en anlægssum på i alt 1,8 mia. kr., hvoraf Københavns Kommune skal finansiere 1,1 mia. kr. Der er endnu ikke truffet endelig beslutning om udformningen og dermed heller ikke den endelige pris for etablering af vejen. Det bemærkes, at finansieringen af Nordhavnsvej ikke fremgår af investeringsbehovet ovenfor.

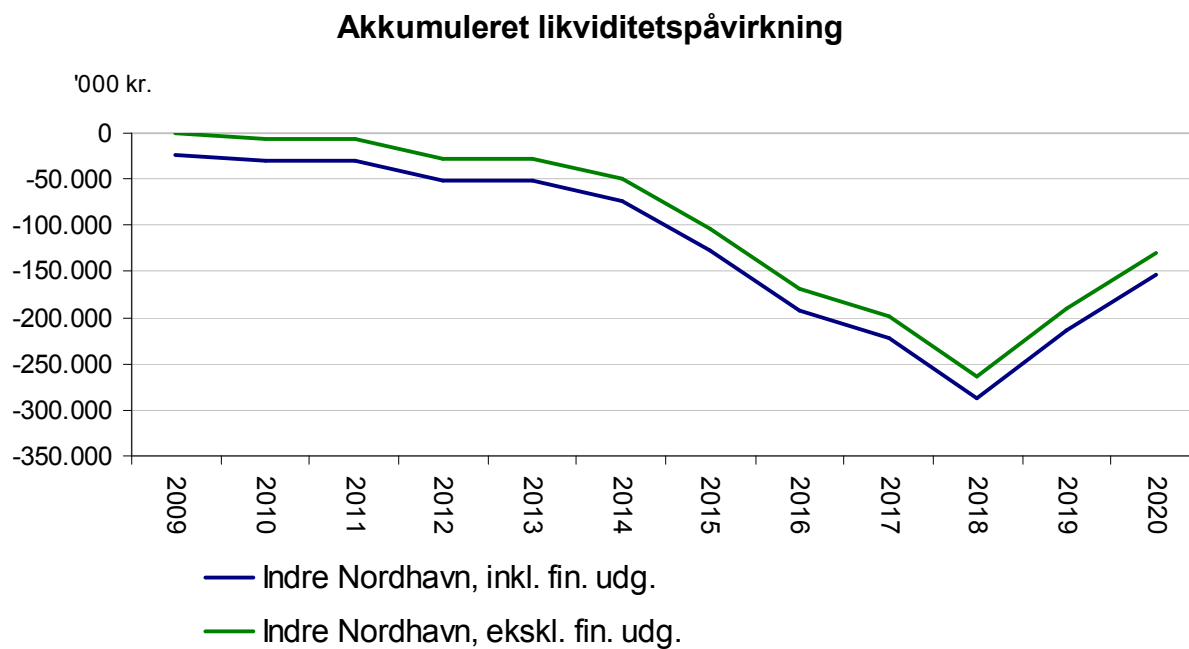
### Konklusion

Indre Nordhavn er et nyt byudviklingsområde, som kræver store kommunale initialinvesteringer i processen til at blive en integreret del af byen. I planperioden forventes det samlede investeringsbehov for Indre Nordhavn samt Marmormølen, Søndre Frihavn og Østre Gasværk at være på 649 mio. kr., når man ser bort fra Nordhavnsvej. Det fremgår af nedenstående diagram, at en del af investeringerne allerede er finansieret eller forventes finansieret via udbygningsaftaler. Det drejer sig blandt andet om en grøn cykelrute og omlægning af krydset ved Sundkrogsgade.

Modelberegningen viser endvidere, at der ikke opnås kommunaløkonomisk balance inden 2020. Det

er dog forventningen, at Nordhavn på længere sigt vil generere flere indtægter i takt med, at området udbygges.

**Figur 6.2 Akkumuleret likviditetspåvirkning for byudvikling i Indre Nordhavn m.m. 2009-2020**



## 6.2 Kommunaløkonomiske konsekvenser af byudviklingen i Ørestad Nord

Ørestad er det hidtil største byudviklingsprojekt i København. Udbygningen af den nye bydel kommer til at strække sig mange år frem, men allerede i dag er der sket en meget betydelig udvikling i Ørestad Nord, bl.a. præget af Københavns Universitet og DR-byen. I Ørestad Nord er der fortsat en byggemulighed på Rigsarkivgrunden, samt på Faste Batteri, der i denne sammenhæng indgår i området. Tabel 3 viser det forventede bolig- og erhvervsbyggeri i planperioden.

**Tabel 6.3 Prognose for bolig- og erhvervsbyggeri i byudviklingsområder i Ørestad Nord 2009 - 2020**

	2009-2014	2015-2020	I alt
Boliger (antal)	245	425	675
Erhverv (etagemeter)	20.000 m <sup>2</sup>	70.000 m <sup>2</sup>	90.000m <sup>2</sup>

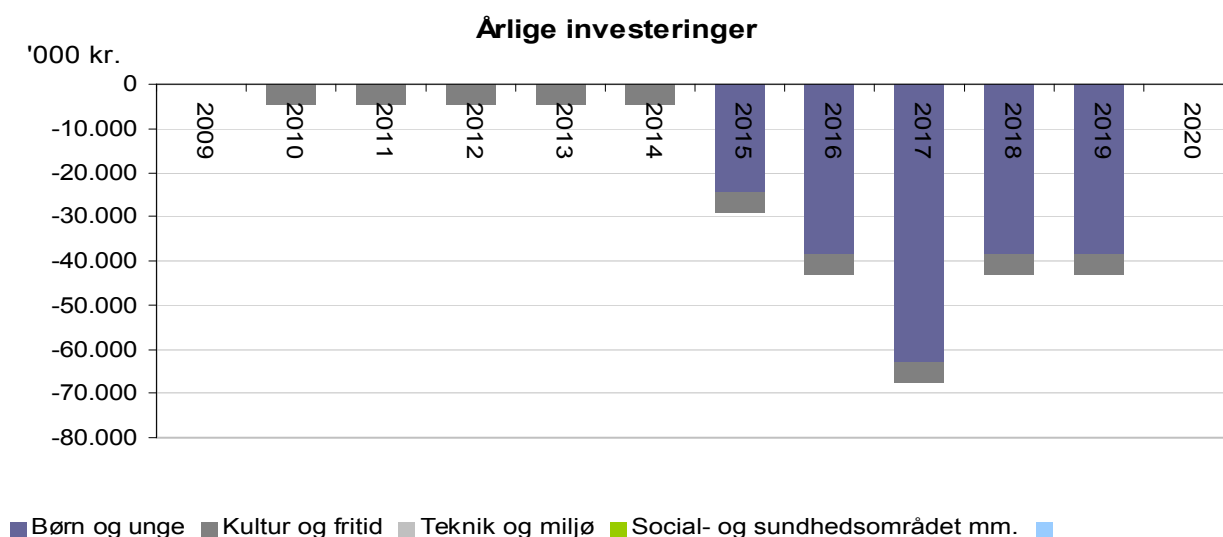
**Tabel 6.4 Befolkningsprognose i Ørestad Nord 2009-2021**

	2009	2015	2021
Ørestad Nord i alt	4.854	6.069	7.143
0-5 år	445	539	616
6-15 år	301	484	572
Øvrige Amager Vest i alt	41.928	44.958	45.291
0-5 år	2.898	3.374	3.409
6-15 år	3.954	4.309	4.722

### Investeringer

Udviklingen i antallet af børn betyder, at der er behov for at etablere 2 daginstitutioner og kapacitet svarende til godt 1,2 skolespor i anden del af planperioden. Der er desuden behov for at opføre en idrætshal i området.

**Figur 6.3 Årlige investeringer i byudviklingen inkl. finansierede udgifter i Ørestad Nord 2009-2020**

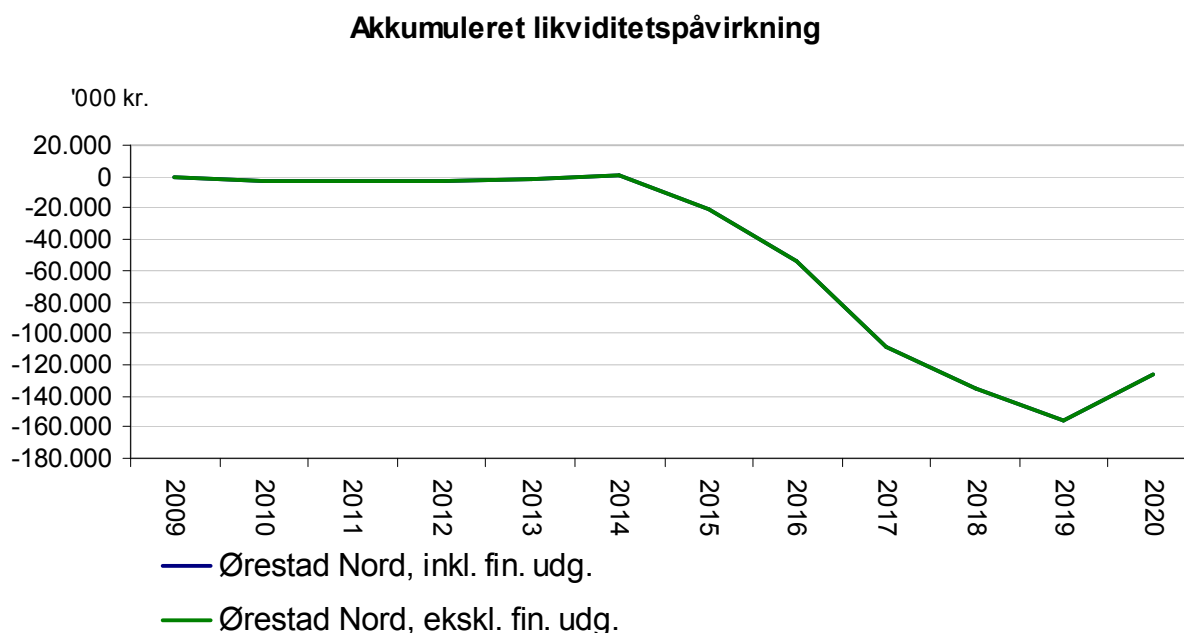


### **Konklusion**

Byudviklingen af Ørestad Nord medfører et investeringsbehov på 249 mio. kr. fra 2009 til 2020. Heraf udgør investeringerne i skoler og institutioner for børn og unge 203 mio. kr.

Modelberegningen viser, at der frem mod 2014 er balance mellem indtægter og udgifter for byudviklingen i Ørestad Nord. Herefter vokser de kommunale udgifter, og der kan - trods det relativt beskedne investeringsbehov - ikke opnås kommunaløkonomisk balance i 2020. Det hænger sammen med den relativt moderate forventning til bolig- og erhvervsbyggeriet i perioden – og altså til de kommunale indtægter fra personskatter og ejendomsskatter. Det skal i den sammenhæng bemærkes, at behovet for ny skolekapacitet i området også hænger sammen med udviklingen i børnetallet i områdets eksisterende boliger. Disse boliger bidrager imidlertid ikke med indtægter i den kommunaløkonomiske model, der alene medregner boliger opført fra 2009 og frem. Modelberegningens resultater skal ses i den optik.

**Figur 6.4 Akkumuleret likviditetspåvirkning for byudvikling i Ørestad Nord 2009-2020**



Note: Der er ingen finansierede udgifter i Ørestad Nord, og derfor er kurverne sammenfaldende.



### 6.3 Kommunaløkonomiske konsekvenser af byudviklingen i Ørestad City og Syd

Ørestad er det hidtil største byudviklingsprojekt i København. Ørestad City skal være et nyt kommercielt og erhvervmæssigt center, både i bydelen og i hele København. Ørestad Syd skal være et moderne blandet bolig- og erhvervsområde. Udviklingen i Ørestad understøttes af investeringerne i metroen, gode regionale vej- og baneforbindelser og Amager Fælleds rekreative kvaliteter. Tabel 6.5 viser det forventede bolig- og erhvervsbyggeri i planperioden.

**Tabel 6.5 Prognose for bolig- og erhvervsbyggeri i byudviklingsområder i Ørestad City og Syd 2009 - 2020**

	2009-2014	2015-2020	I alt
Boliger (antal)	1.600	1.600	3.200
Erhverv (etagemeter)	300.000 m2	210.000 m2	510.000 m2

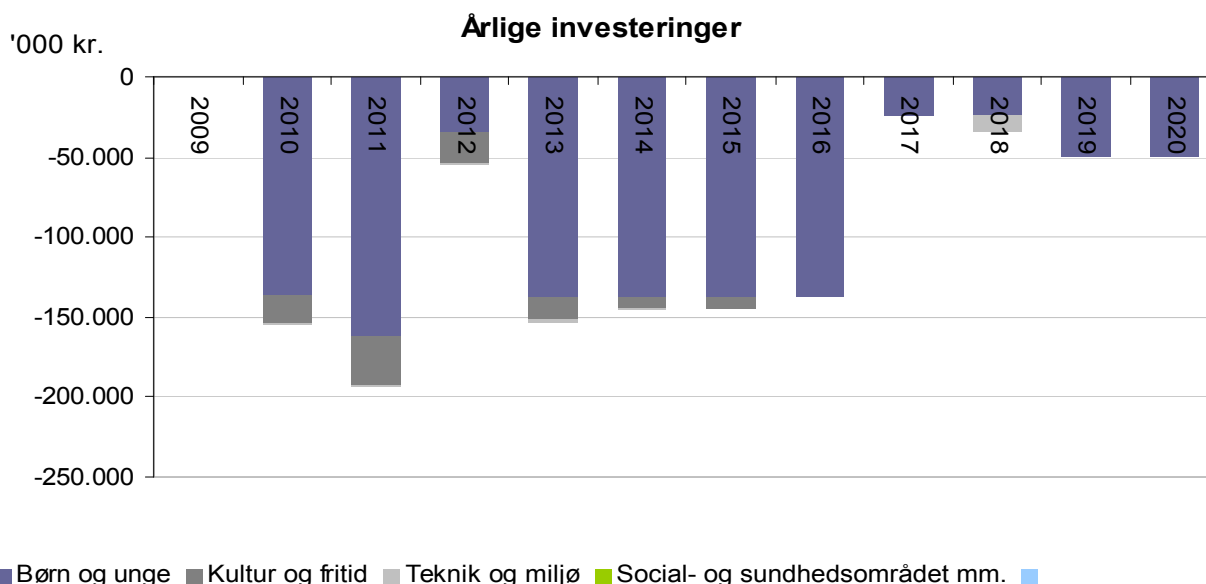
**Tabel 6.6 Befolkningsprognose i Ørestad City og Syd 2009-2021**

	2009	2015	2021
Ørestad City og Syd i alt	3.319	6.725	11.102
0-5 år	367	673	940
6-15 år	173	368	530
Ørestad City og Syd i alt	41.928	44.958	45.291
0-5 år	2.898	3.374	3.409
6-15 år	3.954	4.309	4.722

#### Investeringer

Udviklingen i antallet af børn betyder, at der er behov for at etablere 2 nye skoler med hver 3 spor. Den første skole i Ørestad City er planlagt og finansieret. Der vurderes at være behov for at etablere i alt 10 daginstitutioner i perioden 2012 – 2020.

**Figur 6.5 Årlige investeringer i byudviklingen inkl. finansierede udgifter i Ørestad City og Syd 2009-2020**



Der vurderes desuden at være behov for at opføre en idrætshal og et nyt bibliotek til 35 mio. kr., som er finansieret i Budget 2010.

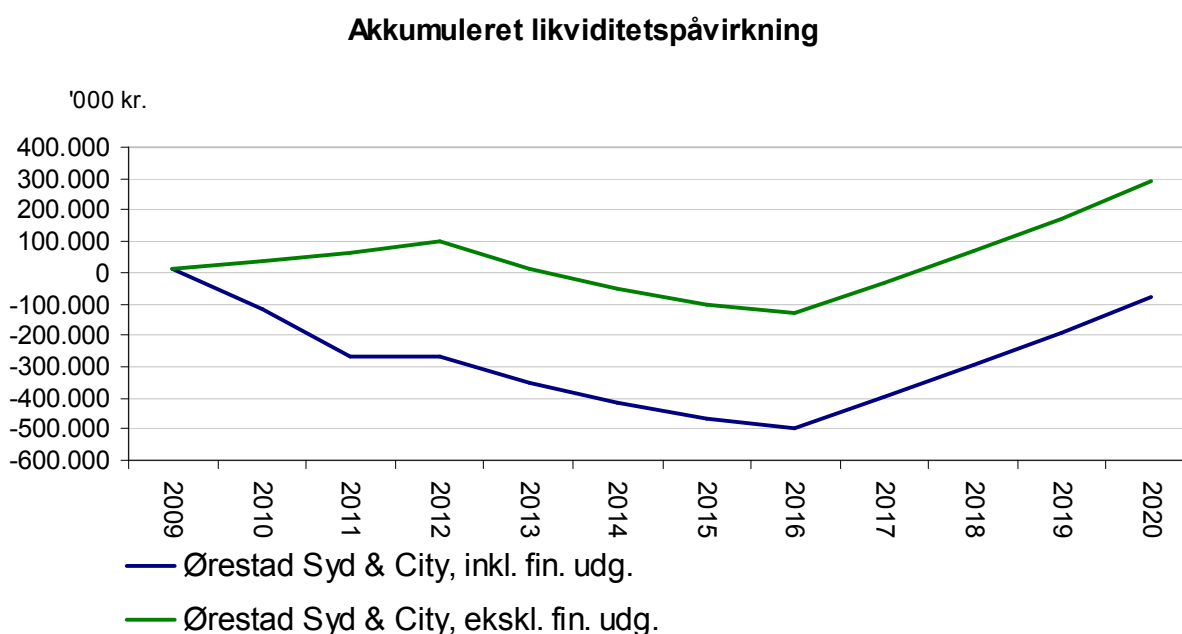


### Konklusion

Udviklingen af Ørestad City og Syd forudsætter betydelige kommunale investeringer, der i perioden frem mod 2020 skønnes at udgøre ca. 1.144 mio. kr. Investeringerne i skoler og institutioner for børn og unge udgør langt størstedelen, svarende til 1.030 mio. kr. Skolen i Ørestad City koster ca. 332 mio. kr. og er allerede finansieret, jf. de to kurver i figur 6. Det samme er biblioteket.

Modelberegningen viser, at når der ses på det samlede investeringsbehov opnås ikke kommunaløkonomisk balance for byudviklingen i Ørestad City og Syd i perioden. Det hænger sammen med de store kommunale investeringer i særligt skoler og institutioner. Modelberegningen viser, at kommunen vil have en negativ årlig likviditetspåvirkning på grund af disse investeringer frem til og med 2016. Herefter vil de årlige indtægter vil være positive på grund af stigende indtægter fra person- og ejendomsskatter. Det betyder, at der kan forventes kommunal økonomisk balance umiddelbart efter 2020.

Figur 6.6 Akkumuleret likviditetspåvirkning for byudvikling i Ørestad City og Syd 2009-2020



#### 6.4 Kommunaløkonomiske konsekvenser af byudviklingen i Havnestad inkl. Artillerivej Syd

Havnestad har i de senere år oplevet en gennemgribende udvikling med en stor boligudbygning etablering af grønne områder og havnebad ud mod vandet. Der er således etableret 1.800 boliger over i de sidste knap 10 år. Udviklingen af Artillerivej Syd skal ses som en fortsættelse af udviklingen af Havnestad. Området skal være et nyt område i byen, som udnytter nærheden til havnen og Amager Fælled. Udviklingen af Artillerivej Syd er endnu ikke igangsat. Havnestad inkl. Artillerivej Syd vil i fremtiden rumme ca. 3.200 boliger. Tabel 6.7 viser det forventede bolig- og erhvervsbyggeri i planperioden.

**Tabel 6.7 Prognose for bolig- og erhvervsbyggeri i Havnestad inkl. Artillerivej Syd 2009 - 2020**

	2009-2014	2015-2020	I alt
Boliger (antal)	750	600	1.350
Erhverv (etagemeter)	45.000 m <sup>2</sup>	35.000 m <sup>2</sup>	80.000 m <sup>2</sup>

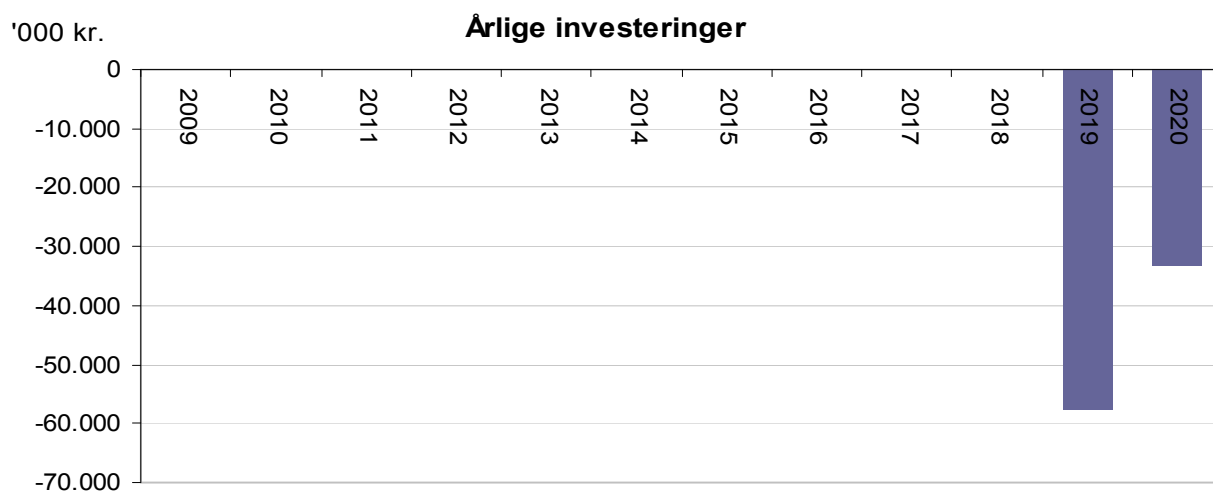
**Tabel 6.8 Befolkningsprognose 2009-2021**

	2009-2014	2015-2020	I alt
Havnestad inkl. Artillerivej Syd	4.981	7.153	8.617
0-5 år	575	688	786
6-15 år	222	424	490
Øvrige Amager Vest	41.928	44.958	45.291
0-5 år	2.898	3.374	3.409
6-15 år	3.954	4.309	4.722

#### *Investeringer*

De samlede investeringer udgør 91,1 mio. kr. i Havnestad inkl. Artillerivej Syd og vedrører alene børne- og ungdomsområdet. Der forventes en tilvækst af skolepligtige børn svarende til et behov på 1,5 skolespor. En del af behovet kan dog dækkes inden for den eksisterende kapacitet i bydelen. Det reelle behov er derfor 0,5 spor, som skal etableres i 2019-2020. Samtidig forventes der behov for en ekstra daginstitution i 2019.

**Figur 6.7 Årlige investeringer i byudviklingen inkl. finansierede udgifter i Havnestad / Artillerivej syd 2009-2020**



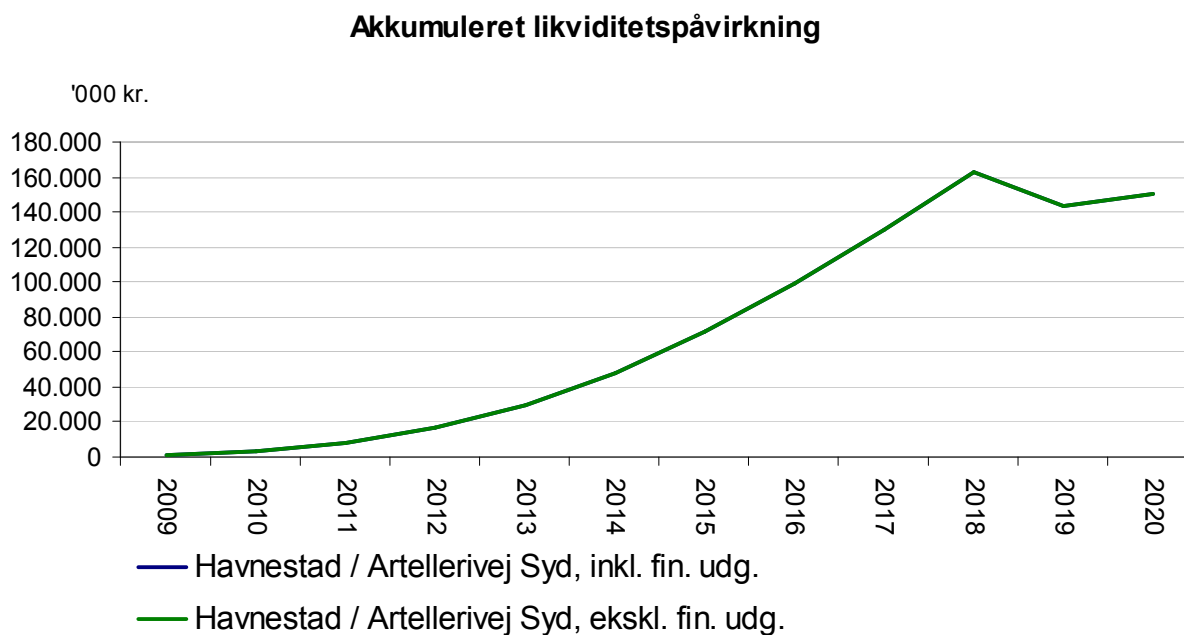
■ Børn og unge ■ Kultur og fritid ■ Teknik og miljø ■ Social- og sundhedsområdet mm. ■

### Konklusion

Der er kun begrænset behov for kommunale investeringer som følge af byudviklingen på i Havnestad inkl. Artillerivej Syd. Det hænger sammen med at området ligger i et udbygget byområde med gode vejforbindelser og kollektiv trafik, og at eksisterende skoler samt kultur- og idrætstilbud i bydelen kan imødekomme de nye beboeres behov.

Modelberegningen viser, at den akkumulerede likviditetspåvirkning er positiv i hele planperioden og vil udgøre ca. 150 mio. kr. i 2020. Udviklingen af området skaber altså økonomisk overskud.

Figur 6.11 Akkumuleret likviditetspåvirkning for byudvikling på Havnestad/Artillerivej Syd 2009-2020



Note: Der er ingen finansierede udgifter i Havnestad inkl. Artillerivej Syd og derfor kun én kurve.

## 6.5 Kommunaløkonomiske konsekvenser af byudviklingen på Østamager

Flere industrikvarterer på det østlige Amager er under omdannelse til boliger, serviceerhverv og butikker. Udviklingen understøttes af Amager Strandpark og investeringerne i metroen. Byudviklingens kommende etaper omfatter bl.a. området ved Krimsvej og området øst for Strandlodsvej. Tabel 6.9 viser det forventede bolig- og erhvervsbyggeri i planperioden.

**Tabel 6.9 Prognose for bolig- og erhvervsbyggeri i byudviklingsområder på Østamager 2009 - 2020**

	2009-2014	2015-2020	I alt
Boliger (antal)	675	1.175	1.850
Erhverv (etagemeter)	31.000 m <sup>2</sup>	66.000 m <sup>2</sup>	97.000 m <sup>2</sup>

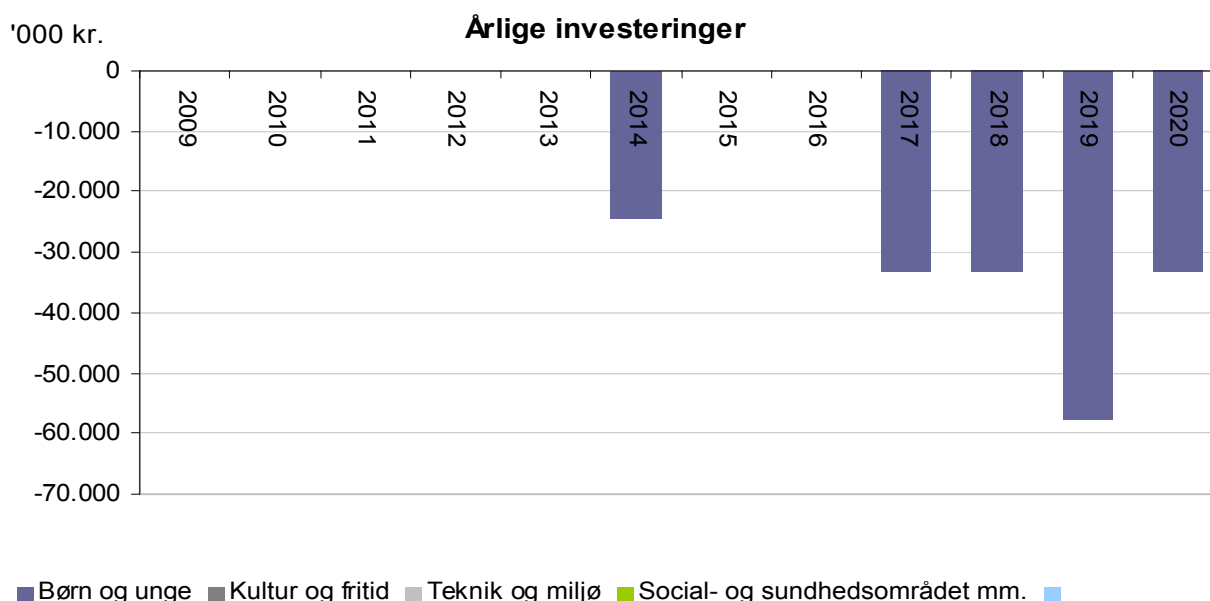
**Tabel 6.10 Befolkningsprognose på Østamager 2009-2021**

	2009	2015	2021
Østamager byudviklingsområder i alt	4.101	5.492	7.947
0-5 år	401	475	669
6-15 år	300	419	553
Øvrige Amager Øst i alt	45.604	47.280	47.551
0-5 år	3.129	3.358	3.373
6-15 år	3.545	3.479	3.549

### Investeringer

Omdannelsen af de tidligere industriområder på det østlige Amager kan betjenes af de eksisterende veje i området og af metroen. Der er således ikke behov for investeringer i infrastruktur m.v. Væksten i antallet af børn i byudviklingsområderne betyder, at der er behov for at etablere en daginstitution omkring 2014 og endnu en institution i slutningen af planperioden. Herudover vurderes der at være behov for at oprette skolekapacitet svarende til 1 spor.

Figur 6.12 Årlige investeringer i byudviklingen inkl. finansierede udgifter i Østamagers byudviklingsområder 2009-2020







### Konklusion

De samlede kommunale investeringer i perioden frem mod 2020 skønnes at udgøre ca. 182 mio. kr. Der vurderes ikke at være behov for investeringer i infrastruktur, da området ligger i et byområde med eksisterende veje samt ny metrolinie. Udviklingen af området vil på længere sigt kræve investeringer i institutioner og skoler.

Modelberegningen viser, at kommunen vil have en samlet nettoindtægt på 68 mio. kr. frem mod 2020. Det relativt lave investeringsbehov i området, særligt i de første år, betyder, at der er kommunaløkonomisk balance i byudviklingen fra første dag. Med få undtagelser er kommunens årlige nettoindtægter positive i hele perioden.

Figur 6.13 Akkumuleret likviditetspåvirkning for byudvikling i Østamagers byudviklingsområder 2009-2020



Note: Der er ingen finansierede udgifter i området og derfor kun én kurve.

## 6.6 Kommunaløkonomiske konsekvenser af byudviklingen i Valby Industrikvarter

Valby Industrikvarter er under omdannelse til et moderne og sammenhængende byområde med boliger, serviceerhverv og butikker. Byudviklingen omfatter bl.a. Grønttorvet, Torveporten, F.L. Smidth m.m. og desuden Valby Idrætspark. Området vil i fremtiden rumme ca. 2.800 boliger, mere end 10.000 arbejdspladser og en række idrætsfaciliteter. Tabel 11 viser det forventede bolig- og erhvervsbyggeri i planperioden.

**Tabel 6.11 Prognose for bolig- og erhvervsbyggeri i Valby Industrikvarter 2009 - 2020**

	2009-2014	2015-2020	I alt
Boliger (antal)	640	900	1.340
Erhverv (etagemeter)	105.000 m <sup>2</sup>	130.000 m <sup>2</sup>	235.000 m <sup>2</sup>

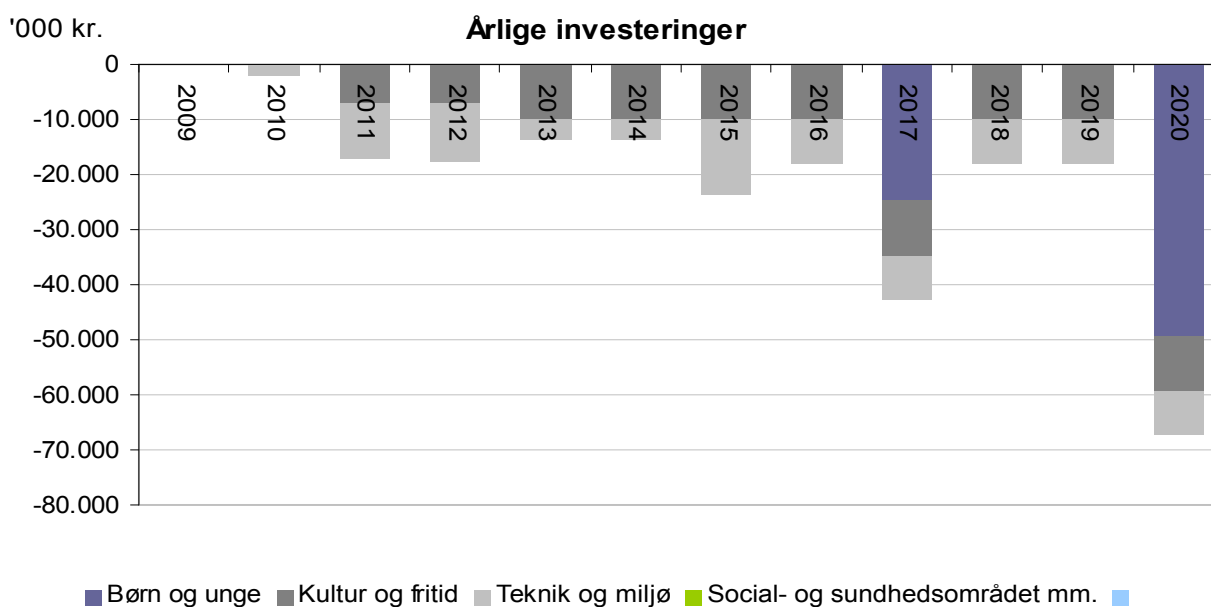
**Tabel 6.12 Befolkningsprognose Valby 2009-2021**

	2009	2015	2021
Valby industrikvarter i alt	3.467	4.972	6.944
0-5 år	373	511	690
6-15 år	217	353	476
Øvrige Valby i alt	42.900	43.104	42.661
0-5 år	3.171	3.227	3.217
6-15 år	4.152	4.106	4.116

### Investeringer

Antallet af børn i Valby Industrikvarter forventes at vokse i takt med etableringen af nye boliger i området. Det vurderes, at de omkringliggende skoler kan betjene området i planperioden, mens der skal oprettes 3 daginstitutioner mellem 2017 – 2020.

**Figur 6.14 Årlige investeringer i byudviklingen inkl. finansierede udgifter i Valby Industrikvarter 2009-2020**



Byudviklingen indebærer investeringer i vejanlæg på 84 mio. kr. i perioden, og der skal afsættes 94

mio. kr. for eksempel til anlæg af idrætsfaciliteter i området omkring Valby Idrætspark.

### **Konklusion**

Der er kun begrænset behov for kommunale investeringer som følge af byudviklingen i Valby Industrikvarter. Det hænger bl.a. sammen, at området ligger i et udbygget byområde med gode vejforbindelser og kollektiv trafik. Den eksisterende kapacitet på skoleområdet vurderes desuden at kunne opsuge mange af de nye børn i området, idet området er underbelagt. Til gengæld er der behov for at investere i 3 daginstitutioner.

Modelberegningen viser, at kommunen allerede fra 2013 vil have en årlig nettoindtægt som følge af byudviklingen i Valby Industrikvarter. Den akkumulerede likviditetspåvirkning vil ligeledes være positiv i 2013, og den samlede nettoindtægt vil udgøre ca. 159 mio. kr. i 2020.

Figur 6.15 Akkumuleret likviditetspåvirkning for byudvikling i Valby Industrikvarter 2009-2020.



Note: Der er ingen finansierede udgifter i Valby Industrikvarter og derfor kun én kurve.

## 6.7 Kommunaløkonomiske konsekvenser af byudviklingen af Carlsberg

Det er besluttet at nedlægge ølproduktionen på Carlsberg og omdanne området til et tæt integreret bykvarter med boliger, serviceerhverv, kultur og butikker. Området har god forbindelse til både Enghave Station og den kommende metrostation på Enghave Plads. Når området er fuldt udbygget vil der være op mod 3.000 boliger og ca. 300.000 etagemeter erhverv (10.000 arbejdspladser). Tabel 13 viser det forventede bolig- og erhvervsbyggeri i planperioden.

**Tabel 6.13 Prognose for bolig- og erhvervsbyggeri på Carlsberg 2009 - 2020**

	2009-2014	2015-2020	I alt
Boliger (antal)	550	750	1.300
Erhverv (etagemeter)	60.000 m <sup>2</sup>	90.000 m <sup>2</sup>	150.000 m <sup>2</sup>

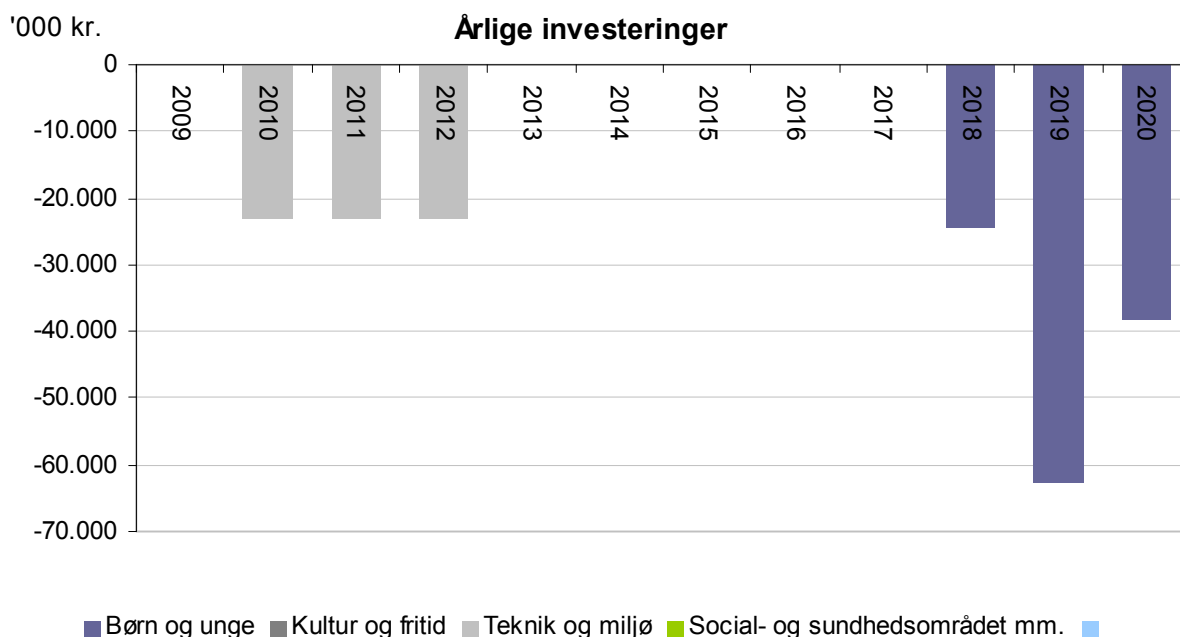
**Tabel 6.14 Befolkningsprognose 2009-2021**

	2009	2015	2021
Carlsberg i alt	3.929	4.983	6.468
0-5 år	289	386	512
6-15 år	397	438	547
Øvrige Vesterbro/ Kongens Enghave i alt	46.217	48.229	48.690
0-5 år	3.671	3.769	3.744
6-15 år	3.055	3.239	3.228

### Investeringer

Udviklingen på Carlsberg skaber ikke behov for investeringer i ny skolekapacitet. Væksten i antallet af børn i folkeskolealderen på Carlsberg vil således kunne dækkes af Vesterbro Ny Skole, der har plads til et nyt fjerde spor. Væksten i antallet af børn i førskolealderen skønnes at udløse et behov for 2 daginstitutioner omkring 2018-2019.

**Figur 6.16 Årlige investeringer inkl. finansierede udgifter i byudviklingen på Carlsberg 2009-2020**



Det vurderes, at de nye beboere på Carlsberg kan betjenes af bydelens eksisterende kultur- og fritidstilbud. Investeringer i udviklingen af Vesterbros overordnede kultur- og fritidstilbud er henført til investeringerne på bydelsniveau.

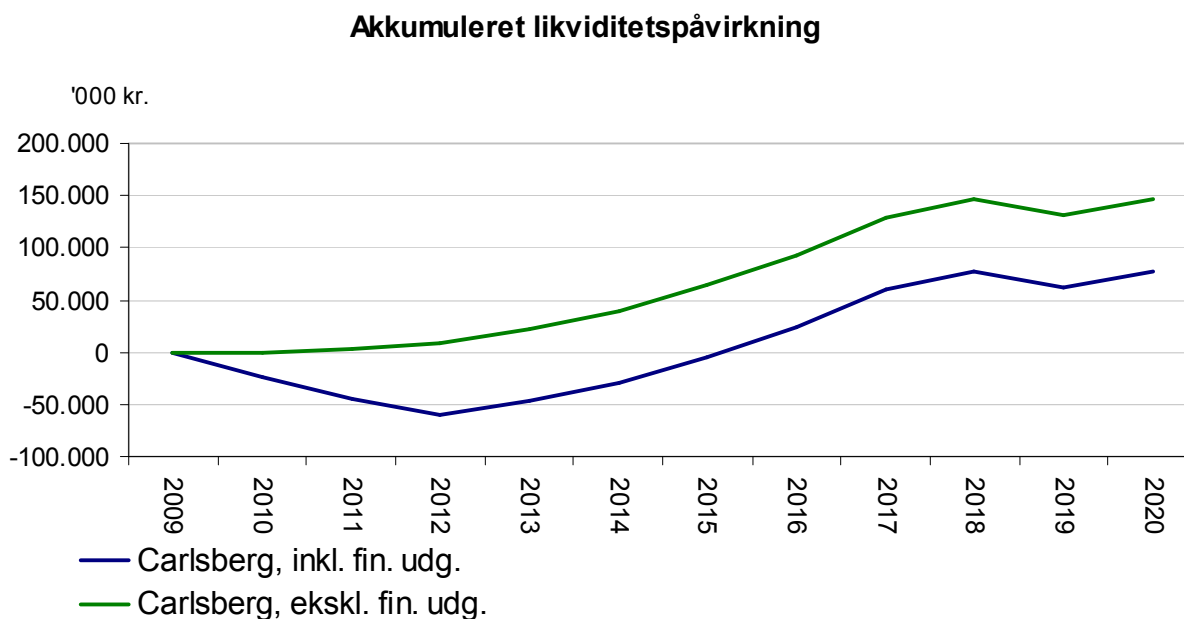
Københavns Kommune har indgået en privat udbygningsaftale med Carlsberg om investeringer i nærliggende vejinfrastruktur. Københavns Kommune er forpligtet til at gennemføre en trafikal omlægning af Valby Langgade mellem Gamle Carlsberg Vej og Rahbeks Allé, samt en trafikal omlægning af Vigerslev Allé m.m. Omkostningerne udgør 69 mio. kr., som er finansieret.

### **Konklusion**

Der er kun begrænset behov for kommunale investeringer som følge af byudviklingen på Carlsberg. Det hænger sammen med at området ligger i et udbygget byområde med gode vejforbindelser og kollektiv trafik, og at eksisterende skoler samt kultur- og idrætstilbud i bydelen kan imødekomme de nye beboeres behov.

Modelberegningen viser, at kommunen allerede fra 2013 vil have en årlig nettoindtægt som følge af byudviklingen på Carlsberg. Den akkumulerede likviditetspåvirkning vil være positiv i 2015, og udgøre ca. 78 mio. kr. i 2020. Der opnås altså meget hurtigt kommunaløkonomisk balance.

**Figur 6.17 Akkumuleret likviditetspåvirkning for byudvikling på Carlsberg 2009-2020**



## 6.8 Kommunaløkonomiske konsekvenser af byudviklingen i Sydhavnen

Sydhavnen er under omdannelse fra nedslidt industriområde til moderne bykvarter. Der er allerede ca. 1.500 boliger på Sluseholmen og Teglholmen, og et betydeligt erhvervsbyggeri langs Sydhavnsgade. Området vil i fremtiden rumme ca. 9.000 boliger og over 20.000 arbejdspladser. Tabel 6.15 viser det forventede bolig- og erhvervsbyggeri i planperioden.

**Tabel 6.15 Prognose for bolig- og erhvervsbyggeri i Sydhavnen 2009 - 2020**

	2009-2014	2015-2020	I alt
Boliger (antal)	1.450	1.700	3.200
Erhverv (etagemeter)	150.000 m <sup>2</sup>	150.000 m <sup>2</sup>	300.000 m <sup>2</sup>

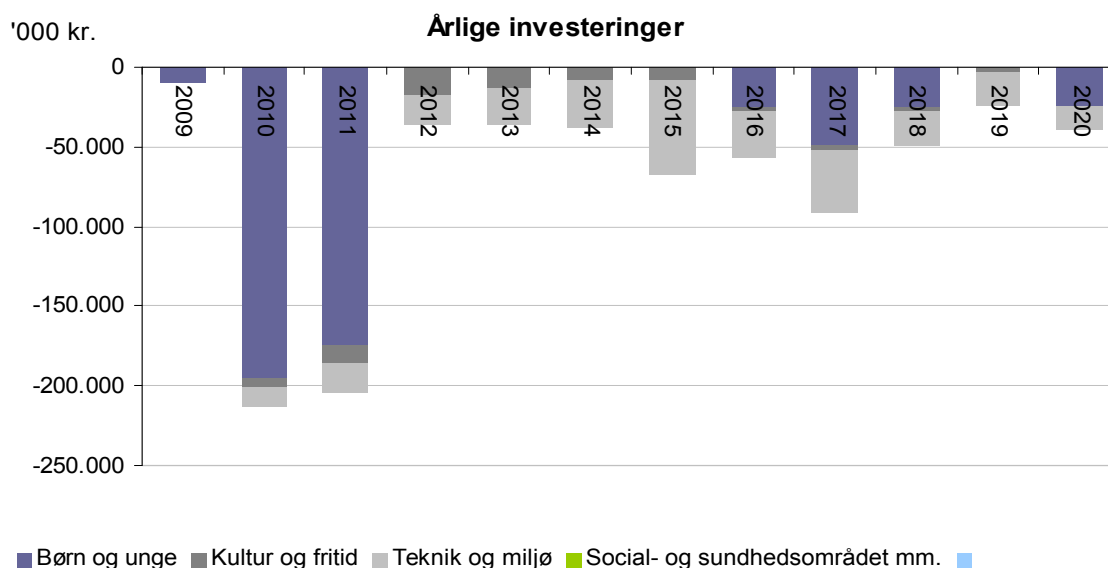
**Tabel 6.16 Befolkningsprognose Sydhavnen 2009-2021**

	2009	2015	2021
Sydhavnen i alt	3.205	6.464	10.330
0-5 år	366	610	883
6-15 år	101	428	697
Øvrige Vesterbro/ Kongens Enghave i alt	46.217	48.229	48.690
0-5 år	3.671	3.769	3.744
6-15 år	3.055	3.239	3.228

### Investeringer

Der er planlagt og finansieret en ny skole med 3 spor på Teglholmen i forbindelse med byudviklingen i Sydhavnen. Skolen forventes at kunne opsuge væksten i antallet af skolebørn i Sydhavnen frem mod 2020. På længere sigt vil en fortsat udbygning af Sydhavnen skabe behov for etablering af endnu en skole med 3 spor. Det skønnes, at der først vil være grundlag for denne skole efter planperioden (dvs. efter 2020).

**Figur 6.18 Årlige investeringer i byudviklingen inkl. finansierede udgifter i Sydhavnen 2009-2020**



Væksten i børnetallet betyder at der skal etableres 5 dagsinstitutioner frem mod 2020. Der skal

desuden bygges en idrætshal m.m. i området.

Der skal endvidere etableres en række vejanlæg, herunder bl.a. en stibro fra Teglholmen til Amager Fælled, en vejbro fra Sluseholmen til Teglholmen samt fra Teglholmen til Enghave Brygge m.v. De private bygherrer forventes at bidrage til finansieringen af disse anlæg gennem private udbygningsaftaler. De kommunale udgifter anslås til 285 mio. kr.

Der er herudover finansieret en vejbro fra Sluseholmen til Teglholmen, som åbner i 2011.

### **Konklusion**

Udviklingen af arealerne i Sydhavnen forudsætter betydelige investeringer i veje og parker, skoler og institutioner, kultur og idræt. Københavns Kommune har akkumulerede udgifter på 370 mio. kr. i 2011 primært til en ny folkeskole på Teglholmen, som er finansieret. Derudover forudsættes en park på Teglholmen og stibro finansieret af grundejerne.

Modelberegningen viser, at kommunens årlige indtægter fra 2011 vil være på niveau med udgifterne til anlægsinvesteringer i infrastruktur, skoler, institutioner og kultur og fritidsfaciliteter. Efter 2017 overstiger de løbende indtægter de forventede udgifter. Der opnås dog ikke et samlet kommunalt provenu som følge af byudviklingen i Sydhavnen i perioden frem mod 2020, hvor den akkumulerede likviditetspåvirkning er minus 156 mio. kr. Hvis man udelukkede betragter de ufinansierede udgifter (grøn kurve) er der dog kommunaløkonomisk balance i perioden.

Det vurderes, at området på længere sigt vil være økonomisk bæredygtigt.

**Figur 6.19 Akkumuleret likviditetspåvirkning for byudvikling på Sydhavnen 2009-2020**

