

## ÅBEN DAGSORDEN

Det er kun muligt for udvalgets medlemmer og særligt inviterede at deltage i mødet.

### Mødetidspunkt

11-12-2018 kl. 08:00

### Mødested

Mødecenter A, Lokale 3 på Ballerup Rådhus

### Deltagere

Jesper Würtzen (A) (borgmester)	formand	Deltog
Lolan Marianne Ottesen (A)	næstformand	Deltog
Ali Abbasi (Ø)	medlem	Deltog
Hella Hardø Tiedemann (A)	medlem	Deltog
Kåre Harder Olesen (V)	medlem	Deltog
Michael Jensen (O)	medlem	Deltog
Musa Kekec (A)	medlem	Afbud
Peter Als (A)	medlem	Deltog
Ulrik Falk-Sørensen (F)	medlem	Deltog
Eik Møller (kommunaldirektør)	fra administrationen	Deltog
Carsten Riis (direktør)	fra administrationen	Deltog
Mette Vaaben Mortensen (direktør)	fra administrationen	Deltog
Anne Vang Rasmussen (direktør)	fra administrationen	Deltog
Mette Brinch (sekretariatschef for Sekretariatet for Politik og Borgerservice)	sekretær	Deltog

Indholdsfortegnelse

29. [LUKKET Arealudviklingselskab som instrument i byudviklinge](#)

Lukket Punkt

## 29. LUKKET Arealudviklingsselskab som instrument i byudviklingen

Sagsnummer 01.02.17-P20-2-18

### Indhold

#### Sammendrag

Egedal og Ballerup Kommuner har indledt et samarbejde om at udvikle områderne omkring Kildedal Station til et nyt erhvervs- og boligområde jf. beslutning på Økonomiudvalgets møde den 21. august 2018.

Området vurderes at have potentiale til at tiltrække meget store institutionelle investorer i kraft af sin størrelse. En del af området, ca. 60.000 m<sup>2</sup> nord-øst for Kildedal Station beliggende i Ballerup Kommune, udvikles som et pilotprojekt for hele området, som er på i alt 250-300.000 m<sup>2</sup>.

For at fremme Ballerup Kommunes handlemuligheder undersøges fordele og ulemper ved forskellige organisationsformer herunder etablering af et arealudviklingsselskab. Administrationen anbefaler, at der arbejdes videre med at etablere et arealudviklingsselskab for pilotprojektet i Kildedal, idet dette af økonomiske og styringsmæssige årsager vurderes mest hensigtsmæssigt.

#### Baggrund

Arealudviklingsselskabet som instrument giver en vifte af handlemuligheder, som er forskellige fra et almindeligt offentligt udbud. På mødet gennemgås fordele og ulemper ved disse organisationsformer.

#### Sagsfremstilling

Udbud af byggeretter, og dermed by- og erhvervsudvikling af kommunale arealer, kan foregå ved offentligt udbud eller i regi af et arealudviklingsselskab.

Et almindeligt offentligt udbud vil typisk foregå ved, at der afholdes en arkitektkonkurrence, der udarbejdes lokalplan, der annonceres efter investorer, som på baggrund af pris og projekt køber grundene, hvorefter udførelse går i gang.

I denne proces forestår kommunen hele processen og salget. Det indebærer, at alle regler omkring offentlige udbud skal overholdes, ligesom alle udgifter forbundet med byudviklingen - både udviklingsarbejdet og de fysiske tiltag i form af infrastruktur, parkering og lignende - afholdes af kommunen inden for anlægsrammen.

Dette er den mest anvendte byudviklingsmodel, som særligt er velfungerende i mindre udviklingsområder, og/eller hvor formålet og hensigten med området er klart. For investorer rummer modellen dog store usikkerheder, da de ikke har sikkerhed for, om de i et udbud rent faktisk får adgang til at købe den kommunale grund, som de har anvendt midler til at udvikle skitser mv. til. Derfor gøres der i stigende omfang brug af forkøbsretter til at minimere investorernes usikkerheder.

I et arealudviklingsselskab går flere parter sammen i et partnerskab, der udarbejdes en samarbejdsaftale, og der etableres en selskabskonstruktion. De pågældende arealer overdrages herefter til selskabet. Herefter er det selskabet, der forestår processen med at tiltrække investorer og afhænde grundene. Der udarbejdes en helhedsplan i samarbejde med arkitektfirma, og der udarbejdes evt. en rammelokalplan og på baggrund heraf, tages kontakt til investorer på eksklusiv basis med henblik på indgåelse af købsaftaler. Der

udarbejdes en byggeretsgivende lokalplan på baggrund af investorerens projekt, hvorefter udførelse går i gang.

Denne byudviklingsmodel flytter alle kommunale udgifter ud af kommunens anlægsramme og over i selskabet. Da et arealudviklingselskab fungerer på privatretlige principper, kan der indgås aftale med investorer og købere uden offentligt udbud, hvilket øger sandsynligheden for realisering af projekterne såvel som øger værdien af grundene. Til gengæld er det ikke kommunens økonomiudvalg, der vælger køberen af grundene, men selskabets bestyrelse.

Den kommunale indflydelse kommer i selskabsmodellen via bestyrelsesposten i selskabet, samt i form af de politisk bestemte lokalplaner, som dikterer den fysiske udformning af området. Selskabsmodellen anvendes ofte til større byudviklingsprojekter såsom Nærheden i Høje Taastrup, Nordhavn i København og Køge Havn og har ydermere den fordel, at der etableres en egentlig organisation omkring udviklingen af et område, fremfor at dette skal varetages af kommunens eksisterende administration.

Pengestrømmene i de to modeller adskiller sig fra hinanden på flere måder: Ved et offentligt udbud kommer indtægten fra grundsalget tidligt i processen, og alle udgifter til køb af evt. private arealer, infrastruktur, byggemodning, projektudvikling skal afholdes inden for kommunens anlægsramme. I et arealudviklingselskab kommer indtægten fra grundsalget senere i processen, og alle udgifter til infrastruktur, byggemodning, projektudvikling mv. afholdes uden for anlægsrammen. I det konkrete tilfælde med pilotområdet i Kildedal indebærer det, at Ballerup Kommune indskyder grunden samt et likviditetstilskud (uden for anlægsrammen) til selskabet i opstarten af processen dvs. 2019 eller 2020, mens indtægten fra det realiserede projekt ansås til at tilfalde Ballerup Kommune i 2021 eller 2022.

Fordele og ulemper ved de to modeller uddybes og drøftes på mødet.

Idet netop Kildedalområdet er kendetegnet ved at være et komplekst byudviklingsprojekt, som administrationen i sin nuværende form ikke selv er i stand til at løfte, og som rummer betydelige investeringer i udvikling og infrastruktur, anbefaler administrationen, at der arbejdes videre med denne model med henblik på at forelægge et egentligt beslutningsoplæg herom primo 2019.

Økonomiske konsekvenser og finansiering  
Ingen økonomiske konsekvenser

Bilag  
2 bilag

Beslutningen træffes af  
Økonomiudvalget

Indstilling  
Center for By, Erhverv og Miljø indstiller, at

1. Administrationen arbejder videre med at undersøge muligheder for at udvikle arealerne omkring Kildedal Station i regi af et arealudviklingselskab.

Beslutning  
Indstillingen godkendt

Bilagsfortegnelse

1. [Kort over Kildedal Station](#)
2. [Fordele og ulemper ved etablering af arealudviklingselskab for udvikling af Kildedal C](#)

Afbud/Fraværende

Navn	Deltagelse	Bemærkninger
Musa Kekec (A)	Afbud	