

## ÅBEN DAGSORDEN

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

### Mødetidspunkt

19-02-2019 kl. 08:00

### Mødested

Mødecenter A, Lokale 3 på Ballerup Rådhus

### Deltagere

Jesper Würtzen (A) (borgmester)	formand	Deltog
Lolan Marianne Ottesen (A)	næstformand	Afbud
Ali Abbasi (Ø)	medlem	Deltog
Hella Hardø Tiedemann (A)	medlem	Afbud
Kåre Harder Olesen (V)	medlem	Deltog
Michael Jensen (O)	medlem	Deltog
Musa Kekec (A)	medlem	Deltog
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

Indholdsfortegnelse

58. [LUKKET Fremtidig anvendelse af ejendommen på Banegårdsplads](#)

Lukket  
Punkt

## 58. LUKKET Fremtidig anvendelse af ejendommen på Banegårdspladsen 7, tidligere Ballerup Posthus

Sagsnummer 82.00.00-G01-1-19

### Indhold

#### Sammendrag

Administrationen anbefaler, at det tidligere posthus på Banegårdsspladsen i Ballerup i løbet af de kommende år udvikles til at indeholde en række borgervendte kommunale funktioner, fælles foreningslokaler samt udlejning til udvalgte eksterne aktører. Endvidere anbefales det at igangsætte planlægningen af etableringen af private boliger på toppen af bygningen ved at etablere en ekstra etage.

#### Baggrund

Ballerup Kommune købte i 2017 det tidligere posthus. Bygningen er af en relativ god standard, men er p.t. ubenyttet. Af budgetaftalen for 2019 fremgår det, at der skal gennemføres en analyse af den fremtidige brug af posthuset, herunder potentialet for at anvende det til kommunale funktioner med det formål at opnå driftsbesparelse på andre ejendomme og lejeudgifter.

Derudover er der aktuelt behov for at tage stilling til placering af de foreninger og eksterne lejemål, som p.t. er i lokaler på Præstevænget i Ballerup, som bliver nedlagt i forbindelse med udvidelsen af Plejecenter Toftehaven i Ballerup. På den baggrund anbefaler administrationen, at der træffes principbeslutning om den overordnede anvendelse af det tidligere posthus, således at arbejdet med at realisere brugen af det tidligere posthus kan iværksættes, ligesom rammerne for de nuværende brugere og lejere på Præstevænget kan udmeldes.

#### Sagsfremstilling

Administrationen har analyseret forskellige muligheder for indflytning af kommunale funktioner i det tidligere posthus. Den største driftsøkonomiske gevinst vil opnås ved at flytte hjemmeplejen fra det eksterne lejemål på Telegrafvej til det tidligere posthus, hvorfor dette er analyseret.

Administrationen kan dog ikke anbefale flytning af Hjemmeplejen til det tidligere posthus primært på grund af Hjemmeplejens behov for at have let adgang til sine biler, som er et kritisk arbejdsredskab for udførelsen af Hjemmeplejens kerneopgave. Såfremt bilerne skal være tilgængelig og parkeret i umiddelbar nærhed af det tidligere posthus, vil de optage en stor del af den offentlige parkeringskapacitet, som i forvejen er presset grundet byudviklingen i bymidten. Derfor anbefales det at arbejde videre med at søge at flytte Hjemmeplejen til andre lokaliteter end det tidligere posthus.

Den centrale og stationsnære placering af det tidligere posthus tilsiger, at de kommunale funktioner i huset bør være borgerrettede, således at huset bidrager til at skabe liv i bymidten. Derfor foreslås at flytte en række kommunale borgerrettede funktioner ind i huset. Det kunne være HeadSpace, Ungerådgivningen, udlevering af hjælpemidler, evt. borgerrettede funktioner i Hjemmeplejen mv. Dette vil kunne frigive andre bygninger til brug for andre kommunale formål eller til nedbringelse af Ballerups Kommunes ejendomsudgifter. Administrationen vil inden sommerferien 2019 forelægge forslag til konkrete kommunale funktioner til indflytning i det tidligere posthus.

Derudover egner en del af bygningen og dens placering sig godt til

foreningslokaler. Foreninger vil kunne deles om lokaler i bygningen, og via opstilling af skabe og andre aflukkede rum, kan man understøtte en større anvendelse af bygningen og undgå at foreninger får egen og fuld råderet over lokalerne. Konkret foreslår administrationen at anvise Ældre Sagens aktiviteter fra Præstevænget til det tidligere posthus. Dermed undgår Ballerup Kommune at skulle opføre helt nye foreningslokaler til Ældre Sagen i forbindelse med udvidelsen af Plejecenter Toftehaven i Ballerup. Nye foreningslokaler i forbindelse med udvidelsen af plejecentret vil således være en direkte kommunal udgift inden for anlægsrammen. Ældre Sagen kunne tilbydes lokaler i det tidligere posthus, som de deler med kommunale funktioner og/eller andre og foreninger.

Udover ovennævnte kommunale funktioner og foreningsaktiviteter er der i det tidligere posthus plads og indretning til at forsøge at udleje en del af bygningen (primært den del der tidligere er anvendt til ambulatorium) til private sundhedstilbud fx læger. Dette vil understøtte bestræbelserne på fortsat lægedækning i Ballerup Kommune.

Helhedsplanen for Ballerup Bymidte sigter på at skabe mere liv og flere boliger i bymidten. Derfor har administrationen via ekstern rådgiver undersøgt mulighederne for at bygge boliger på toppen af den eksisterende bygning, og dermed integrere de ovennævnte kommunale og eksterne funktioner med boliger. Det vil skabe liv og tilstedeværelse på Banegårdspladsen også om aftenen. Det er muligt at etablere én ekstra etage, hvorfor administrationen anbefaler at igangsætte arbejdet med at søge at realisere dette.

Ovenstående tiltag (særligt boligerne) har længere tidshorisont, hvorfor administrationen anbefaler midlertidigt at udleje en del af bygningen til Røde Kors' genbrugsbutik, som er interesseret i netop det tidligere posthus til erstatning for deres nuværende lejemål på Præstevænget, som nedrives i forbindelse med udvidelsen af Plejecenter Toftehaven i Ballerup. Det vil kunne bibringe en årlig lejeindtægt på ca. 0,5 mio. kr., som kan bruges til indretning og drift af det tidligere posthus.

### Sammenfatning

Administrationen anbefaler, at Økonomiudvalget nu træffer principbeslutning om anvendelse af posthuset, som danner rammen for administrationens videre arbejde. Der vil efterfølgende blive fremlagt enkeltvise indstillinger om de konkrete flytninger mv., hvor de økonomiske konsekvenser også er klarlagte.

Principper for anvendelse af det tidligere posthus:

- | Det tidligere posthus skal indeholde kommunale funktioner (med borgerrettede funktioner) med henblik på at fraflytte andre kommunale ejendomme og lejemål
- | Hjemmeplejen anbefales ikke at rykke ind i det tidligere posthus, da Hjemmeplejens bilpark (som er en vital driftsfunktion) vil optage al for megen offentlig parkering i bymidten
- | De kommunale funktioner kunne være Headspace, Ungerådgivning, hjælpemiddeludlevering, evt. delfunktioner fra Hjemmeplejen/sygeplejen mv.
- | Bygningen anvendes til at anvise foreninger, som kan deles om lokalerne. Fx anvises Ældre Sagen til det tidligere posthus, bl.a. også for at mindske presset på anlægsramme i forbindelse med udbygning af Plejecenter Toftehaven
- | En del af bygningen søges udleje til sundhedsfunktioner (læger mv.)

i Der søges etableret private boliger på toppen af den nuværende bygning (der kan udbygges med én etage).

i Da flere af elementerne (herunder etablering af private boliger, som også skal tænkes ind i tidsplanen for udbygningen af hele bymidten herunder ejendommen på Banegårdspladsen og Bydammen) har lidt længere tidshorizont anbefales det at lave en midlertidig lejekontrakt (2-3 år) med Røde Kors Genbrug, hvilket skaffer en løbende indtægt de kommende 2-3 år, som vil kunne finansiere en del af de bygningsmæssige tilretninger til de kommunale funktioner.

#### Økonomiske konsekvenser og finansiering

Der er afsat 3 mio. kr. i 2020 til bygningsmæssige tilpasninger af det tidligere posthus.

Der må forventes yderligere investeringer herudover. Modsat vil der være lejeindtægter fra eksterne lejere samt mulighed for nedbringelse af andre kommunale udgifter som følge af indflytningen af kommunale funktioner.

Salget af byggeretter til en privat investor i forbindelse med etablering af boliger på toppen af det tidligere posthus kan ikke forventes at indbringe salgsprovenu, da det som en betingelse for Ballerup Kommunes køb af det tidligere posthus af PostNord fremgik, at gevinster som følge af ændringer af bygningens anvendelsesform (fra erhverv til boliger) skal tilfalde sælgeren. En sådan betingelse er gængs praksis i køb og salgssager, og Ballerup Kommune anvender det også i sine egne salgssager.

#### Bilag

0 bilag

Beslutningen træffes af  
Økonomiudvalget

#### Indstilling

Center for Ejendomme indstiller, at

1. De overordnede rammer for den videre anvendelse af posthuset følger ovennævnte principper hvormed det tidligere posthus anvendes til kommunale borgerrettede funktioner, udlejning til udvalgte eksterne aktører samt boligformål.

#### Beslutning

Undersøges

Ny sag forelægges

#### Afbud/Fraværende

##### Navn

Lolan Marianne Ottesen (A)

Hella Hardø Tiedemann (A)

##### Deltagelse

Afbud

Afbud

##### Bemærkninger