

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

60. [LUKKET Arealudviklingselskab til at fremme udviklingen af Lukket Punkt](#)

60. LUKKET Arealudviklingselskab til at fremme udviklingen af Kildedal

Sagsnummer 01.00.05-A00-1-19

Tidligere behandling

Økonomiudvalget den 11. december 2018 Punkt 29

Indhold

Sammendrag

I forlængelse af Økonomiudvalgets drøftelse i december 2018 gives svar på udvalgets spørgsmål om transparens og åbenhed, samt spørgsmål om realisering af visionen om virksomhedernes sammensætning.

Administrationen foreslår, at Økonomiudvalget træffer en principiel beslutning om at etablere et arealudviklingselskab til at fremme udviklingen af Kildedal. Der gives forslag til håndtering af udfordringerne med gasledningen i området mod vest.

Baggrund

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 betydelig investeringer i udvikling og infrastruktur. Arealudviklingselskabet som instrument giver en vifte af handlemuligheder, som kan bringe udviklingen af Kildedal videre. På den baggrund indstiller administrationen, at Økonomiudvalget træffer principbeslutning om at etablere et arealudviklingselskab til realisering af Kildedalområdet.

Økonomiudvalget pegede ved sidste behandling på to forhold ved anvendelse af et arealudviklingselskab, som udvalget ønskede belyst. Dels hvordan der skabes gennemsigtighed og demokratisk kontrol med byudvikling i et selskab, dels et spørgsmål om, hvordan man sikrer, at sammensætningen af virksomheder, der etablerer sig i området har den ønskede profil, herunder hvordan man varetager kommunale interesser i forhold til de øvrige parter finansielle interesser.

Sagsfremstilling

I et arealudviklingselskab går flere parter sammen i et partnerskab, der udarbejdes en partnerskabsaftale, og der etableres en selskabskonstruktion. De pågældende arealer overdrages herefter til selskabet.

Arealudviklingselskabet er ansvarlig for salg af byggeretter og byggemodning af projektområdet, samt for udførelse af lokal infrastruktur og etablering af grønne områder, parkeringsarealer mv. Selskabet vil også stå for markedsføring af området over for investorer og kommende virksomheder og beboere. Ballerup Kommune vil fortsat være ansvarlig for planlægning af den overordnede infrastruktur, ligesom alle lokalplaner, der dikterer den fysiske udformning af området og bygningerne, besluttet politisk i Ballerup Kommune.

Denne byudviklingsmodel flytter alle kommunale udgifter ud af Ballerup Kommunes anlægsramme og over i arealudviklingselskabet. 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 udøves i selskabsmodellen dermed via bestyrelsesposterne i selskabet, samt i form af de politisk bestemte lokalplaner. Selskabsmodellen anvendes ofte til større byudviklingsprojekter såsom fx Nærheden og Høje-Taastrup C i Høje Taastrup Kommune 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.

Demokratisk kontrol med selskabet

Kommunalbestyrelsen vil være repræsenteret i bestyrelsen. Dog kan de kommunale repræsentanter ikke have flertal, da den kommunale ejerandel ifølge lovgivning skal være under 50 pct. Fx vil arealudviklingsselskabet typisk bestå af tre til fire parter. Hvis hver part er repræsenteret med ét bestyrelsesmedlem, stiller den private del med tre-fire medlemmer og kommunen med et tilsvarende antal, der repræsenterer de 49 pct. Det vil være naturligt, at de kommunale bestyrelsesposter fordeles på en måde, der afspejler Kommunalbestyrelsens sammensætning. Fx består bestyrelsen af selskabet Høje-Taastrup C af tre kommunalt udpegede bestyrelsesmedlemmer og fire privat udpegede bestyrelsesmedlemmer, som repræsenterer de tre private aktører i selskabet.

Som en del af selskabsdannelsen skal der vedtages en ejeraftale (også kaldet aktionæroverenskomst), hvor rettigheder og forpligtelser overfor hinanden (herunder evt. krav om stemmeregler mv.) aftales. Et sådan styringsdokument kendes også fra etableringen af Novafos.

Derudover kan Ballerup Kommune vedtage en egen ejerstrategi, som tydeliggør de forventninger og anbefalinger, som kommunen stiller til selskaber med kommunal ejerandel, herunder til de politisk valgte bestyrelsesmedlemmers roller og opgaver.

Dertil kommer at Kommunalbestyrelsen fortsat er planmyndighed, og at al planlægning er omfattet af planlovens krav om offentlighedens høring.

Sikring af rette sammensætning af virksomheder i Kildedal

For at fastholde visionen om at tiltrække fremtidens erhverv og styrke eksisterende klynger i Ballerup Kommune indgår forudsætninger og regler for, hvordan selskabet skal fungere i partnerskabsaftalen. I partnerskabsaftalen, som indgås mellem kommunen og de private parter, beskrives bl.a. de arkitektoniske forudsætninger, fordelingen mellem bolig, erhverv og service samt andre væsentlige punkter, herunder specifikt hvilke erhverv (fx LifeScience og IT/Tech) Kildedalsområdet henvender sig til. Alle disse punkter skal forhandles på plads, inden arealudviklingsselskabet bliver en realitet. På den måde binder parterne (også de private) sig til en retning for sammensætningen af virksomheder, som en forudsætning for at igangsætte udviklingen af Kildedalsområdet.

Gasledning

Transmissionsledningen, der er placeret i den vestlige del af udviklingsområdet, hæmmer udnyttelsesgraden på grund af sikkerhedsafstande. For at udnytte områdets fulde potentiale, må ledningen derfor flyttes. Erhvervsstyrelsen og EnergiNet har som noget nyt nu udtrykt accept af, at gasledningen overhovedet kan flyttes. Dermed kan området udvikles fuldt ud, efter en flytning af gasledningen. Omkostningen hertil er vurderet til mellem 60 og 70 mio. kr.

Administrationen har bedt Kammeradvokaten vurdere Ballerup Kommunes mulighed for at kræve at få staten til at flytte gasledningen med henvisning til gæsteprincippet. Kammeradvokaten konkluderer, at gæsteprincippet ikke er i anvendelse i denne situation, hvorfor det vil være kommunens opgave at

afholde omkostningerne til flytning af gasledningen. Administrationen vurderer ikke, at det vil være muligt at få Erhvervsstyrelsen eller EnergiNet til at betale for flytningen. Fx har staten afslået at afholde omkostninger i forbindelse med etableringen af Avedøre Holme, på trods af at staten er en aktiv medspiller i udviklingen af området i Hvidovre Kommune. Her afholdes alle udgifter til etablering via indtægter fra byggeretter.

For at undgå at gasledningen bliver en forsinkende faktor og en risici for kommende investorer, må Ballerup Kommune afløfte denne usikkerhed. Det kan således indgå i aftalegrundlaget for selskabets dannelse, at Ballerup Kommune i regi af arealudviklingselskabet for Kildedal afholder udgiften til flytningen af gasledningen via salg af byggeretter. Kun via en selskabskonstruktion kan gasledningen flyttes, uden at udgiften belaster den kommunale anlægsramme. Det vil betyde, at selskabets provenu til udlodning til Ballerup Kommune vil blive tilsvarende mindre.

Videre proces

Administrationen anbefaler, at der træffes en principbeslutning om at etablere et arealudviklingselskab til udvikling af Kildedal. Herefter vil administrationen igangsætte den formelle proces med dannelsen af selskabet og vil i den forbindelse indhente juridisk rådgivning til udarbejdelsen af de nødvendige dokumenter. Derefter fremlægges selve selskabskonstruktionen til Økonomiudvalgets godkendelse forventeligt senere på året - dette afhænger af processen med private investorer.

Økonomiske konsekvenser og finansiering
Ingen økonomiske konsekvenser

Bilag
2 bilag

Beslutningen træffes af
Økonomiudvalget

Indstilling
Center for By, Erhverv og Miljø indstiller, at

1. Der træffes principiel beslutning om at etablere arealudviklingselskab til udvikling af Kildedal.

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 |
|----------------------------|------------|--------------|
| Lolan Marianne Ottesen (A) | Afbud | |
| Hella Hardø Tiedemann (A) | Afbud | |