

## ÅBEN DAGSORDEN

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

### Mødetidspunkt

21-05-2019 kl. 08:00

### Mødested

Mødecenter A, Lokale 3 på Ballerup Rådhus

### Deltagere

Jesper Würtzen (A) (borgmester)	formand	Deltog	Deltog ikke under punkterne 1-7
Lolan Marianne Ottesen (A)	næstformand	Deltog	
Ali Abbasi (Ø)	medlem	Deltog	
Allan Kristensen (C)	medlem	Deltog	
Charlotte Holtermann (A)	medlem	Deltog	
Hella Hardø Tiedemann (A)	medlem	Deltog	
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, sekretær	Deltog	
Carsten Riis (direktør)	fra administrationen	Deltog	
Mette Vaaben Mortensen (direktør)	fra administrationen	Deltog	
Anne Vang Rasmussen (direktør)	fra administrationen	Deltog	

## Indholdsfortegnelse

23. [LUKKET Fremtidig anvendelse af det tidligere posthus på Ban Lukket Punkt](#)

## 23. LUKKET Fremtidig anvendelse af det tidligere posthus på Banegårdspladsen i Ballerup

Sagsnummer 82.00.00-G01-1-19

Tidligere behandling

Økonomiudvalget den 19. februar 2019 Punkt 58

Indhold

Sammendrag

Administrationen har på baggrund af Økonomiudvalgets drøftelser den 19. februar 2019 analyseret og skitseret fire scenarier, der tager udgangspunkt i det tidligere posthus fremtidige anvendelse. De fire scenarier er:

1. Hjemmeplejen flytter fra deres lejemål på Telegrafvej 4 i Ballerup ind på det tidligere posthus.
2. Posthuset blandes med kommunale funktioner og private lejemål, herunder foreningslokaler bl.a. til Ældre Sagen.
3. Etablering af hotel.
4. Etablering af boliger.

Det er administrationens anbefaling, at scenarie 2 godkendes som rammen for posthusets fremtidige anvendelse, og at scenarie 4 vurderes igen i 2022 eller 2023, når de øvrige igangværende og planlagte boligbyggerier i Ballerup Bymidte er afsluttet.

Baggrund

Ballerup Kommune købte det tidligere posthus på Banegårdspladsen i Ballerup i 2017, og siden sommeren 2018 har det stået tomt. Posthuset har nogle unikke fordele i form af dets helt centrale placering, de mange kvadratmeter og det industrielle og rå udtryk. I budgetaftalen for 2019 punkt 4.2 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.

Det er vigtigt, at posthusets fremtidige funktion og anvendelse tænkes ind i de nuværende planer for bymidten, herunder Banegårdspladsen. I disse år foregår en større udvikling og fortætning i Ballerup Bymidte. Der er udarbejdet en helhedsplan for bymidten, som bl.a. har stort fokus på at skabe byliv og trække kunder og brugere til for at understøtte en livlig og attraktiv bymidte. Det har været et krav til den kommende bygning midt på Banegårdspladsen, at stueetagen anvendes til kunderettede funktioner som café/restaurant og butikker. Posthusets fremtidige funktion skal tænkes ind i dette strategiske arbejde og understøtte bestræbelserne om at skabe en livlig bymidte.

Den 19. februar 2019 drøftede Økonomiudvalget den fremtidige anvendelse af posthuset og besluttede i den forbindelse, at de opstillede muligheder skulle undersøges yderligere og forelægges i en ny sag.

Sagsfremstilling

Administrationen har analyseret forskellige muligheder for posthusets fremtidige anvendelse og beskrevet dem i fire scenarier.

Scenarie 1 beskriver flytning af Hjemmeplejen fra Telegrafvej 4 til posthuset. En flytning til Posthuset vil reducere Hjemmeplejens areal med ca. 600 kvadratmeter. Gennem en bedre udnyttelse af rummene og eventuelt ændrede arbejdsgange vurderes det dog realistisk at få plads til Hjemmeplejens funktion på en velfungerende måde.

En flytning af Hjemmeplejen til posthuset vil reducere den offentlige parkeringskapacitet i Ballerup Bymidte, idet en stor del af de nuværende offentlige pladser vil blive optaget af kommunale og personalets biler. Det er desuden administrationens vurdering, at Hjemmeplejens funktion ikke vil understøtte den udvikling som Banegårdspladsen i disse år gennemgår. Posthuset vil ikke blive aktiveret på den mest hensigtsmæssige måde, da Hjemmeplejens funktion ikke vil åbne huset op og bidrage med liv i bymidten.

En flytning vil medføre en årlig besparelse på servicerammen på 2,8 mio. kr. i form af opsigelse af det nuværende eksterne lejemål på Telegrafvej i Ballerup og vil kræve ombygninger af posthuset til ca. 27 mio. kr. i alt (anlægsudgifter).

Administrationen anbefaler ikke, at Hjemmeplejen flyttes til posthuset.

I scenarie 2 blandes kommunale aktiviteter med sundhedsfunktioner og diverse erhvervslejemål.

Scenarie 2 indebærer placeringen af kommunale og andre sundhedsfunktioner centralt i byen, hvilket understøtter Ballerup Kommunes interesse i at sikre tilgængelige lægepraksisser og sundhedsfunktioner. Da er således stor efterspørgsel på lokaler til læger og sundhedsfunktioner. Derudover kan erhvervslejemål bidrage med både økonomi og liv til huset. Erhvervslejemål kan gøres tidsbestemte.

Ballerup Kommune står over for en udfordring med at genhuse Ældre Sagen, når deres nuværende lokaler skal fjernes i forbindelse med udvidelse af Plejecenter Toftehaven i Ballerup. Planlægningen af udvidelsen af Plejecenter Toftehaven er sat i gang, og en afklaring af Ældre Sagens fremtidig placering er derfor nødvendig for at undgå forsinkelser. Af bygningsmæssige årsager og grundet forurening på grunden, er en genplacering af Ældre Sagen i nyetablerede foreningslokaler i tilknytning til det udvidede Plejecenter Toftehaven meget vanskelig at gennemføre, og det vil medføre et dyrere byggeri og en mere kompleks anlægsproces for udvidelsen af plejeboligkapaciteten. Genhusning af Ældre Sagen sammen med andre foreninger i posthuset vil spare en anlægsudgift på ca. 5,5 mio. kr. Administrationen vurderer ikke umiddelbart, at Ældre Sagen kan genhuses et samlet sted i eksisterende foreningslokaler i Ballerup Kommune.

Foreningslokaler i posthuset, herunder til Ældre Sagen, vil bidrage med aktivitet i huset og liv i bymidten på grund af foreningernes mange aktiviteter. Der vurderes ikke at være de samme parkeringsudfordringer ved foreningslokaler som ved flytning af Hjemmeplejen. Dermed understøtter scenarie 2 ambitionerne om at skabe en livlig og attraktiv bymidte.

Økonomisk vil scenarie 2 give mulighed for at åbne og aktivere huset relativt hurtigt til den lavest mulige anlægsinvestering og vil skabe lejeindtægter på servicerammen. Scenarie 2 kan fungere både som midlertidig eller permanent løsning evt. sammen med scenarie 4.

Administrationen anbefaler scenarie 2 som den fremtidige anvendelse af det tidligere posthus.

Scenarie 3 beskriver muligheden for at etablere hotel og forudsætter, at ejendommen sælges, og at der bygges nyt. Administrationen har primo 2019 fået gennemført en potentialeanalyse i forhold til mulighederne for etablering af et hotel i Kildedal, som led i udviklingen af dette område.

Rådgivningsvirksomheden Exometrics analyser viser, at der er potentiale for et nyt hotel med konference- og mødefaciliteter i Ballerup Kommune. Tidshorizonten på at bygge et hotel vil minimum være på fem år, før hotellet potentielt kan stå færdigt. Der skal både findes investorer og laves ny lokalplan. Det vil formentlig være nødvendigt at bygge hotellet op i 4-6 etager (på Posthus-grunden), hvis det skal imødekomme den forventede efterspørgsel, som analysen peger på. Et hotel vil betyde, at der fjernes offentlige parkeringspladser og vil samtidig ikke løse genhusning af Ældre Sagen.

Hotel med konference- og mødefaciliteter er af flere investorer, rådgivere og lokale virksomheder nævnt som en attraktiv mulighed i det kommende erhvervs- og boligområde i Kildedal, og et hotel i Kildedal vil derfor kunne understøtte den igangværende udvikling af dette område.

Økonomisk vil det betyde, at Ballerup Kommune får en indtægt på anslået ca. 25 mio. kr. alt afhængig af omfanget af byggeretter. Der er ikke begrænsninger, forpligtelser eller videresalgsklausuler i købsaftalen med PostNord vedrørende hoteldrift, så kommunen kan beholde hele provenuet fra et salg uden modregning til PostNord.

Administrationen anbefaler, at idéen om et hotel indarbejdes i planerne for Kildedal.

#### Scenarie 4 boliger

I dette scenarie udlægges grunden til boligformål, og byggeretten sælges til en investor.

Ballerup Kommune har ikke længere forpligtelser eller klausuler i forhold til sælger, hvilket betyder, at provenuet ved salg af grunden til boligformål nu og fremover vil tilfalde Ballerup Kommune uden modregning til PostNord.

Hvis man tager højde for en naturlig forlængelse af den eksisterende bebyggelsesstruktur anslås det, at man kan bygge ca. 6.000 m<sup>2</sup> boliger på 3-5 etager uden om posthuset, og ca. 500 m<sup>2</sup> boliger oven på posthuset. Derudover kan de to eksisterende etager på posthuset (ca. 2.000 m<sup>2</sup>) anvendes til enten offentlige funktioner, erhvervsudlejning eller flere boliger. Det giver en bebyggelsesprocent på ca. 125 pct.

Med udgangspunkt i den gennemsnitlige byggeretspris i Ballerup Kommune kan scenarie 4 indbringe ca. 28-35 mio. kr. afhængig af udnyttelse og funktion.

Da der i bymidten bygges på både Bydammen og Banegårdspladsen over de næste fire år, anbefales det at vente ca. fem år, før man begynder at bygge boliger på grunden. Det giver således muligheder for at aktivere posthuset på den midlertidige bane, og evt. senere sætte boligbyggeri i gang.

Det er administrationens vurdering, at kombinationen af boliger og offentlige funktioner er en god løsning på den lange bane. Tidsperspektivet taget i betragtning åbner denne løsning op for at anvende huset midlertidigt fx med funktioner beskrevet i scenarie 2.

Administrationen anbefaler, at scenarie 4 vurderes igen i 2022-2023.

#### Økonomiske konsekvenser og finansiering

Der er afsat 3 mio. kr. i 2020 til bygningsmæssige tilpasninger af det tidligere posthus. Jævnfør økonomiskema til sidst i bilag "Notat om de fire scenarier", der opsummerer de økonomiske perspektiver for de fire scenarier, må der forventes yderligere investeringer udover de afsatte 3 mio. kr. Dette kan indgå

i budgetforhandlingerne for 2020.

Bilag  
1 bilag

Beslutningen træffes af  
Økonomiudvalget

Indstilling  
Center for Ejendomme indstiller, at

1. Scenarie 2 godkendes som ramme for den fremtidige anvendelse af det tidligere posthus på Banegårdspladsen 7 i Ballerup.
2. Ældre Sagen placeres i foreningslokaler i det tidligere posthus på Banegårdspladsen 7 i Ballerup.

Beslutning  
Undersøges. Ny sag forelægges.

Bilagsfortegnelse

1. [Notat om de fire scenarier på det tidligere posthus](#)

Afbud/Fraværende

Navn	Deltagelse	Bemærkninger
------	------------	--------------