

## **24. Startredegørelse for lokalplan Sundbygård (2009-68715)**

Som led i moderniseringen af den kommunale institution Sundgård, besluttede Borgerrepræsentationen 2. april 2009 Boligpakke 1, herunder AlmenBolig+ (BR 2009-22257). Startredegørelsen danner grundlag for igangsætning af lokalplan "Sundbygård" til opførelse af almene plejeboliger og almene familieboliger.

### **INDSTILLING OG Beslutning**

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget godkender,

1. at der udarbejdes forslag til lokalplan "Sundbygård" på baggrund af vedlagte startredegørelse, jf. bilag 1

### **Problemstilling**

Som led i kommunens boligpolitik om blandede boligformer, herunder integrering af institutionsbyggeri, ønsker kommunen, at nye almene plejeboliger opføres sammen med almene familieboliger og om muligt private familieboliger. For at skaffe plads til tidssvarende plejeboliger skal dele af Sundbygård nedrives, en del af grunden frasælges og nye plejeboliger opføres side om side med almene familieboliger.

I forslag til Kommuneplan 2009 foreslås området opdelt, så den gældende rammebestemmelse (O2-område) fastholdes for godt halvdelen af det i Kommuneplan 2005 udlagte O2-område, mens den resterende del af det i alt 30.660 m<sup>2</sup> store kommunale areal foreslås udlagt som et B2-område med mulighed for boligbyggeri.

Opførelse af nyt byggeri i B2-området kræver, at der laves en lokalplan for området.

### **Løsning**

Grundarealet for institutionen Sundbygård udgør i dag 30.660 m<sup>2</sup>. Som led i moderniseringen af Sundbygård nedrives ca. halvdelen af det eksisterende institutionsbyggeri. Den efterfølgende tomme kommunale grund på 14.975 m<sup>2</sup> frasælges til KAB, for at kunne opføre ca. 60 almene familieegnede boliger efter AlmenBolig+ konceptet. Samtidig opføres 50 almene plejeboliger.

AlmenBolig+ konceptet er udviklet af KAB som forsøgsprojekt, der gør det billigere at opføre og drive almene familieboliger, og medfører derfor en lavere husleje end traditionelt alment boligbyggeri.

Familieboligerne vil i gennemsnit blive på 110 m<sup>2</sup>, mens plejeboligerne vil være 40 m<sup>2</sup> netto og 55 m<sup>2</sup> brutto inkl. 8 m<sup>2</sup> serviceareal. Resten af de eksisterende bygninger istandsættes og nyindrettes. Tanken er, at institutionsbyggeri ikke længere skal isoleres i store byggerier, men opdeles i mindre enheder, der lettere kan integreres blandt almindeligt boligbyggeri. Dette skal give et mere interessant og trygt nærmiljø for beboerne og pårørende såvel som ansatte.

Da der er tale om familieboliger opført efter forsøgskonceptet AlmenBolig+ betyder det bl.a., at familieboligerne opføres som tæt-lavt byggeri i max. 3 etagers højde. Boligerne skal opføres som teknisk enkle boliger, hvor udgifterne til boligernes drift kan holdes på et minimum, og være nemme at vedligeholde for beboerne. Boligerne forudsættes opført som industrielt byggeri i et byggesystem

som energiklasse 1 og bygget uden driftstunge løsninger som elevatorer og parkering i konstruktion.

Kommunen vil på baggrund af det konkrete byggeprojekt i samarbejde med bygherrerne søge at finde hensigtsmæssige løsninger på disse forudsætninger, som samtidig sikrer by - og miljømæssige kvaliteter. Borgerrepræsentationen tager konkret stilling til de foreslåede løsninger i forbindelse med vedtagelse af lokalplan og tilsagnet til det konkrete projekt.

KAB har udarbejdet byggeprogram for nybyggeriet på Sundbygård, som er sendt i åbent udbud. Resultatet af udbuddet forventes i september 2009 hvor KAB, Socialforvaltningen, Økonomiforvaltningen sammen med Teknik- og Miljøforvaltningen udvælger det bedste projekt. Dette projekt vil danne grundlag for det videre lokalplanarbejde.

Der foreligger derfor ikke et projekt for nybyggeriet på grunden på nuværende tidspunkt. Startredegørelsens bilag 1 viser et muligt scenario baseret på volumenstudier udarbejdet af KAB, som beviser at en bebyggelsesprocent på 60 kan overholdes med det ønskede antal boliger.

## **Økonomi**

I forbindelse med vedtagelsen af den kommende lokalplan vil Borgerrepræsentationen blive forelagt de økonomiske konsekvenser af projektet og grundsalg.

## **Videre proces**

Amager Øst Lokaludvalg skal inddrages i lokalplanarbejdet, ligesom forvaltningen har kontakt til ansatte på Sundbygård, Socialforvaltningen, Økonomiforvaltningen og KAB undervejs i processen.

Startredegørelsen sendes i intern høring i forvaltningen, når Teknik- og Miljøudvalget har godkendt den.

Hjalte Aaberg

/

Ulrik Winge

## **bilag**

[Bilag 1 - startredegørelse for igangsætning af lokalplanforslag "Sundbygård"](#)

## **Teknik- og Miljøudvalgets beslutning den 02.09.2009**

Indstillingen blev godkendt med bemærkning om, at det er Amager Vest Lokaludvalg, der skal inddrages i det videre arbejde.

