

## 25. Startredegørelse for lokalplan Sundbyvang (2009-69358)

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

### INDSTILLING OG Beslutning

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

1. at der udarbejdes forslag til lokalplan "Sundbyvang" 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 privatejede boliger. For at skaffe plads til tidssvarende plejeboliger skal dele af Sundbyvang nedrives, en del af grunden frasælges og nye plejeboliger opføres side om side med almene og private familieboliger.

I forslag til Kommuneplan 2009 foreslås området opdelt, så den gældende rammebestemmelse (O2-område) fastholdes for lidt mindre end halvdelen af det i Kommuneplan 2005 udlagte O2-område, mens den resterende del af det i alt 56.558 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 Sundbyvang udgør i dag 56.558 m<sup>2</sup>. Som led i moderniseringen af Sundbyvang nedrives ca. halvdelen af det eksisterende institutionsbyggeri. Den efterfølgende tomme kommunale grund på 31.207 m<sup>2</sup> frasælges til KAB, for at kunne opføre ca. 65 almene familieeegnede boliger efter AlmenBolig+ konceptet. Samtidig opføres 72 almene plejeboliger. Den resterende andel af grunden ønsker kommunen at reservere til at kunne opføre op til 65 privatejede familieboliger, når markedet er til det igen.

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 på 65 m<sup>2</sup> inkl. bolig og fællesareal med 12 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 et byggeprogram for nybyggeriet på Sundbyvang, som er sendt i EU-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 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. Volumenstudiet viser et eksempel med 110 familieegnedede boliger og 72 plejeboliger. Forvaltningen anser umiddelbart at bebyggelsesplanen vil blive for tæt pakket med 130 familieegnedede boliger, som forudsat i KAB's oplæg. Forvaltningen tager forbehold overfor antallet af privatejede boliger indtil der foreligger et endeligt projektforslag.

## **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 vil blive inddrages i lokalplanarbejdet, ligesom forvaltningen har kontakt til ansatte på Sundbyvang, Socialforvaltningen, Økonomiforvaltningen og KAB undervejs i processen.

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

Hjalte Aaberg

/

Ulrik Winge

## **bilag**

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

## **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.

