

## **21. Almenbolig+ projekt, Birkedommervej (2010-53260)**

Godkendelse af boligprojekt under 'Boligpakke 1'. Boligprojektet indeholder 51 almene familieboliger beliggende på Birkedommervej i Nordvest. Boligerne opføres under forsøgskonceptet AlmenBolig+.

### **INDSTILLING OG Beslutning**

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget overfor Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen anbefaler,

1. at projekt til opførelse af 51 almene familieboliger på Birkedommervej efter forsøgskonceptet AlmenBolig+ godkendes,
2. at Teknik- og Miljøudvalget bemyndiges til at meddele tilsagn om kommunal støtte i form af kommunal grundkapital på 7 % af anskaffelsessummen svarende til 6,97 mio. kr. (2010 p/l),
3. at der gives en bevilling på 6,97 mio. kr. (2010 p/l) til kommunal grundkapital til familieboligerne på Teknik- og Miljøudvalgets bevilling Finansposter, funktion 8.32.24.5 (Indskud i Landsbyggefonden),
4. at Teknik- og Miljøudvalget bemyndiges til at meddele kommunal garanti for den yderste del af realkreditlånet til de almene familieboliger (ca. 72,44 mio. kr. (2010 p/l)) under forudsætning af, at der ikke er væsentlige afvigelser i forhold til det foreliggende,
5. at Teknik- og Miljøudvalget bemyndiges til at indgå en aftale med Boligforeningen 3B om driften af og udlejningen for de almene familieboliger,
6. at det besluttes at meddele dispensation fra kravet i Københavns Kommunes pjece 'Miljø i Byggeri og Anlæg' om tilslutning til bygas som led i forsøget med AlmenBolig+,
7. at Teknik- og Miljøudvalget bemyndiges til at godkende det endelige projekt og anskaffelsessummen, alt under forudsætning af, at der ikke er væsentlige afvigelser i forhold til det foreliggende,

Økonomiforvaltningen indstiller, at Økonomiudvalget overfor Borgerrepræsentationen anbefaler,

8. at ejendommen matr.nr. 1427 Utterslev Kvarter, beliggende Dortheavej 30 samt en parcel af ejendommen matr.nr. 1288 Utterslev Kvarter, beliggende Smedetoften 14, i alt ca. 5.650 m<sup>2</sup> grundareal, sælges på de i bilag 3 [FORTROLIGT] anførte vilkår. Købesummen indtægtsføres på Økonomiudvalgets bevilling Salg af rettigheder mv. 2010, funktion 0.22.05.3 (ubestemte formål),
9. at der gives en indtægtsbevilling på 8,885 mio. kr. (2010 p/l) i 2010 til Økonomiudvalgets bevilling Salg af Rettigheder mv. 2010, funktion 0.22.05.3 (ubestemte formål) med modpost på Kassen, funktion 08.22.05.5 i 2010,

10. at der gives en anlægsbevilling til nødvendig oprensning af forurening i forbindelse med opførelsen af 51 boliger på Birkedommervej i form af en tillægsbevilling på 7,487 mio. kr. (2011 p/l) i 2011 til Økonomiudvalgets bevilling Salg af rettigheder mv. 2011, funktion 0.52.81.3 (Faste ejendomme, jordforurening) med modpost på Kassen, funktion 08.22.05.5 i 2011, der er mellemfinansieret i 2010 ved indtægtsbevillingen i at-punkt 8,
11. at der gives en anlægsbevilling til nedrivning af bygninger mv. i forbindelse med opførelsen af de 51 boliger på Birkedommervej i form af en tillægsbevilling på 1,368 mio. kr. (2011 p/l) i 2011 til Økonomiudvalgets bevilling Salg af rettigheder mv. 2011, funktion 0.25.10.3 (Faste ejendomme, fælles formål) med modpost på Kassen, funktion 08.22.05.5 i 2011, der er mellemfinansieret i 2010 ved indtægtsbevillingen i at-punkt 8.

### **Problemstilling**

Borgerrepræsentationen vedtog den 2. april 2009 (2009-22257) 'Boligpakke I'. Boligpakke I satte rammerne for 500 billige almene familieboliger under forsøgskonceptet Almenbolig+. Formålet med forsøgskonceptet er at tilvejebringe moderne basisboliger med en husleje, der ligger op til 30 % under det normale niveau for alment nybyggeri. Det opnås dels ved, at boligerne opføres som industrialiseret modulbyggeri udbudt samlet for en række kommuner og dels ved, at lejerne i al væsentlighed ved egen arbejdsindsats varetager afdelingens drift.

Boligerne skal opføres på de kommunale grunde Amagerfælledvej, Sundbyvang, Sundbygård, Ragnildgade, Birkedommervej og Grøndalsvænge Allé. Boligpakke 1 indeholdt også et åbent udbud af 35,2 mio. kr. i grundkapital til almene familie- og plejeboliger på ikke-kommunale grunde, som blev vedtaget af Borgerrepræsentationen den 10. december 2009. Kommunen har på baggrund af Borgerrepræsentationens godkendelse tiltrådt en hensigtserklæring, i form af en partnerskabsaftale med KAB, om realisering af forsøgsbyggeriet AlmenBolig+, se bilag 4.

### **Løsning**

Kommunen har modtaget tilbud på køb af grund, jf. bilag 3 (FORTROLIGT), og boligprojekt på Birkedommervej. Projektet indeholder almene familieboliger opført under forsøgskonceptet AlmenBolig+. I henhold til forsøgsbestemmelserne har KAB valgt 3B som byg- og driftsherre.

Med Boligforeningen 3B som driftsherre og bygherre opføres 51 almene familieboliger. Familieboligerne består af lejligheder på mellem 85 - 125 m<sup>2</sup>. 15 lejligheder er i et plan og 36 lejligheder er i to eller tre plan. Alle boliger i stuen har egen for- og baghave, mens boliger med indgang fra 1. sal alle har ankomst balkon og egen altan, svarende til i alt ca. 5.340 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

Kommunen kan, jf. styrelseslovens § 68, stk. 2, sælge grunde til opførelse af støttet byggeri uden offentligt udbud. En del af grunden på Birkedommervej sælges derfor uden udbud, men med udgangspunkt i en mæglervurdering af markedsprisen for alment byggeri, jf. bilag 3 (FORTROLIGT).

Huslejen for AlmenBolig+ familieboligerne er anslået til 797 kr. pr. m<sup>2</sup>, hvilket svarer til 6.974 kr. pr. måned for en familiebolig på 105 m<sup>2</sup>. Økonomi, husleje og udlejning er uddybet i bilag 2.

Projektet forudsætter, at der meddeles dispensationer for fjernvarmetilslutning og tilslutning til bygas samt kravet om parkering i konstruktion og kravet om genanvendelse af regnvand. Dispensation fra fjernvarme skal gives i henhold til lov om varmforsyning. Kravet om gas er miljømæssigt begrundet og er normalt et krav Københavns Kommune stiller til byggeri med kommunal støtte. Derfor er denne dispensation særskilt indstillet. Dispensationen vedrørende parkering i konstruktion betyder, at det resterende areal skal opfylde lokalplanrådets samlede krav til parkering i konstruktion. Det må antages, at det resterende naboareal falder i værdi, som følge heraf.

Baggrunden for og indholdet i de nævnte dispensationer samt redegørelse for planlægning og arkitektur fremgår af bilag 1.

## **Økonomi**

Den kommunale støtte (kommunal grundkapital) er nedsat fra 14 % til 7 % for boligbyggeri, som godkendes i perioden frem til den 31. december 2010.

Det kommunale grundkapitallån udgør således 7 % af anskaffelsessummen, svarende til 6,97 mio. kr.

På grund af størrelsen af de estimerede udgifter til forureningsoprensning og nedrivning af eksisterende bebyggelse på Birkedommervej, kan salgsprovenuet ikke dække den kommunale støtte til de almene boliger, der i stedet foreslås finansieret af de allerede afsatte midler til grundkapital i kommunen. De høje forureningsudgifter skyldes, at grunden tidligere har været anvendt til industri, værkstedsfaciliteter og oplagsplads af bl.a. Københavns Kommune, samt at der har været flere nedgravede olietanke på ejendommen.

Kommunen stiller garanti for realkreditlånene. Den kommunale garantiforpligtelse kan beregnes til ca. 72,44 mio. kr. (2010 p/l). Den kommunale garantiforpligtelse er nærmere beskrevet i bilag 2 til indstillingen.

Udgifter til forureningsoprensning mv. på hele det solgte grundareal afholdes af Økonomiudvalgets bevilling.

Se bilag 2 for oversigt over anskaffelsessum, leje, kommunal garanti samt finansiering af projektet.

Ud af salgssummen, jf. bilag 3 (FORTROLIGT), anvendes samlet 8,855 mio. kr. til finansiering af nedrivningsudgifter og oprensning af forurening. Den resterende del af købesummen anvendes til realiseringen af det ordinære salgsbudget for bevillingen Salg af rettigheder mv. 2010. Såfremt det under oprensningsarbejdet konstateres, at forureningen, mod forventning, ikke kan foretages indenfor de aftalte beløbsgrænser, kan køber hæve aftalen og Københavns Kommune skal herefter refundere såvel købesum som afholdte udgifter til nedrivning og foretagen oprensning.

I forhold til budgettet for Salg af rettigheder m.v. 2010 skal det oplyses, at der samlet set forventes en merindtægt på ca. 73 mio. kr. i forhold til budget, jf. bilag 5.

## **Videre proces**

Projektforslaget for Birkedommervej har været i intern høring i kommunen, og de fremkomne bemærkninger er medtaget i behandlingen af sagen.

Tidsplan:

8. nov. 2010: Teknik- og Miljøudvalget forelægges, boligprojekt og salgssag for Birkedommervej (skema A)
23. nov. 2010: Økonomiudvalget forelægges boligprojekt og salgssag for Birkedommervej (skema A)
2. dec. 2010: Borgerrepræsentationen forelægges boligprojekt og salgssag for Birkedommervej (skema A)
- Primo 2011: Teknik- og Miljøforvaltningen godkender projektet og økonomien for boligerne på Birkedommervej (skema B)
- Primo 2012: Indflytning i boligerne  
Teknik- og Miljøforvaltningen godkender byggeregnskab (skema C)

Hjalte Aaberg

Claus Juhl

**bilag**

[Bilag 1 - Redegørelse for projekt, arkitektur og planlægning.](#)

[Bilag 2 \(Birkedommervej\) redegørelse for økonomi, finansiering](#)

[Bilag 3 - Salg af ejendom \(FORTROLIGT\)](#)

[Bilag 4 til indstilling Skema A Birkedommervej](#)

[Bilag 5 - Status salg af rettigheder mv 2010](#)

