



Til Teknik- og Miljøudvalget

30.09.2010

Notat til Teknik- og Miljøudvalgs møde den 11. oktober 2010 vedrørende punkt på dagsordenen om endelig vedtagelse af lokalplanforslag "Sundbygaard".

Sagsnr.
2010-105050

Dokumentnr.
2010-666818

Sagsbehandler
Pia Lund

Beslutning om lokalplanforslag "Sundbygaard"

På mødet den 13. september 2010 behandlede Teknik- og Miljøudvalget indstilling om endelig vedtagelse af lokalplanforslag "Sundbygaard" som punkt 15 på dagsordenen.

Lars Berg Dueholm (V) stillede ændringsforslag om, at der skal stilles krav om grønne tage i bebyggelsen. Ændringsforslaget blev vedtaget med 11 stemmer for og ingen imod. Herefter blev indstillingen vedtaget.

Hensigten med dette notat er at belyse konsekvenserne af ændringsforslaget i forbindelse med Teknik- og Miljøudvalgets fornyede behandling af lokalplanforslaget.

Konsekvens af ændringsforslaget

Det vedtagne ændringsforslag betyder, at der skal være grønne tage på nybyggede boliger i lokalplanområdet, hvilket vil sige den kommende almene boligbebyggelse Sundbygaard med 59 familieboliger og 48 plejeboliger. Bebyggelsens familieboliger skal opføres efter AlmenBolig+ forsøgskonceptet.

Teknik- og Miljøforvaltningen har nu foretaget en nærmere vurdering af de økonomiske konsekvenser af ændringsforslaget for den kommende almene bebyggelse, der viser sig at være så betydelige, at det reelt må betegnes som uforeneligt med Borgerrepræsentationens tidligere beslutninger om anvendelsen af forsøgskonceptet AlmenBolig+, og som et brud på kommunens partnerskabsaftale med KAB om anvendelsen af dette forsøgskoncept.

Der foreligger således nye oplysninger i sagen, som udvalget bør kende med henblik på at forholde sig til problemstillingen i forbindelse med den fornyede behandling af lokalplanforslag "Sundbygaard".

Baggrund

Borgerrepræsentationen vedtog den 2. april 2009 Boligpakke 1 vedr. rammerne for opførelse af op til 620 nye almene familieboliger, herunder op til 500 familieboliger under forsøgskonceptet AlmenBolig+ med billig husleje, samt ca. 240 nye almene plejeboliger fordelt på de kommunale grunde Amagerfælledvej, Sundbyvang, Sundbygaard, Ragnhildgade, Birkedommervej og Grøndalsvænge Allé. Teknik- og

Center for Bydesign

Islands Brygge 37, 6. Sal
Postboks 447
2300 København S

Telefon
Islands Brygge 37, 6. Sal

Telefax
3366 7020

E-mail
pialun@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009495044

Miljøforvaltningen, Økonomiforvaltningen og Socialforvaltningen indgik på baggrund af Borgerrepræsentationens beslutning i 2009 en partnerskabsaftale med KAB om anvendelse af forsøgskonceptet AlmenBolig+.

Et af formålene med partnerskabsaftalen er at opføre nye almene boliger med en lav anlægsudgift og dermed lav husleje. Partnerskabsaftalens målsætning er et huslejeniveau, der ligger op til 30 % under det normale niveau for nye almene boliger. Derfor forudsætter partnerskabsaftalen bl.a.: ”*Det forudsættes, at der ikke stilles særlige krav i lokalplan eller lign. til den fysiske udformning af boligerne, herunder krav om valg af særlige materialer*”. Partnerskabsaftalen var et bilag til BR -beslutningen om Boligpakke 1 (og er her vedlagt som bilag 1).

AlmenBolig+forsøgskonceptet er godkendt af Velfærdsministeriet (nu Socialministeriet) og indebærer en række væsentlige afvigelser fra de normale regler i almenboliglovgivningen som en del af forsøget.

Det har vist sig at være meget vanskeligt at nå målet om et 30 % lavere huslejeniveau i Københavns Kommune, mens et 10 pct. lavere huslejeniveau har vist sig at være et realistisk mål, og KAB har som ejer af forsøgskonceptet forudsat, at anskaffelsessummen for boliger opført efter AlmenBolig+-forsøgskonceptet skal ligge mindst 10 pct. under maksimumsbeløbet for almene familieboliger (pt. svarende til 18.639 kr. pr. m² for almene familieboliger).

Grundarealet på Sundbygaard indgik i 2009 - dvs. før indførelsen af de nye krav i Miljø i Byggeri og Anlæg om bl.a. grønne tage og Teknik- og Miljøudvalgets beslutning om at fremme grønne tage i lokalplaner - i et rammeudbud af byggesystemet. Kommunen deltog i bedømmelsen af rammeudbuddet. Udgifterne til boligerne opførelse bestemmes i betydeligt omfang af dette udbud.

Konsekvenser for familieboligerne

Udgifterne til opførelse af familieboligerne er som konsekvens af de grønne tage beregnet til at stige fra 18.640 kr. pr. m² til 19.617 kr. pr. m², altså med over 5 pct. Det vil sige, at den beregnede anskaffelsessum ligger *over* forsøgskonceptets grænse på pt. 18.639 kr. pr. m² for familieboliger jf. ovenfor. Det betyder endvidere at den månedlige husleje for en familiebolig på 110 m² vil stige fra 7.230 til 7.500 kr. pr. måned.

Beslutningen om grønne tage vil betyde en forøget kommunal grundkapital på 439.000 kr., som skal dækkes inden for Teknik- og Miljøforvaltningens budget (funktion 8.32.24.5 Indskud i Landsbyggefonden).

Baggrunden for fordyrelsen er, at det vedtagne byggekoncept for boligerne indeholder en meget høj grad af optimering af konstruktioner, materialer m.m. for at opnå den lavest mulige byggeudgift.

En ændring af konceptet ved tilføjelse af grønne tage, hvor merbelastningen på tagfladen kan opgøres til 50 - 130 kg/m², kræver i dette tilfælde en ændring af taget fra stålbelægning til krydsfiner og tagpapbelægning samt en forstærkning af den bærende konstruktion i taget og i de underliggende boligbokse. Den relative høje merudgift skyldes således primært konstruktionsændringer, men også at ændringen kommer på dette sene tidspunkt, modsat hvis de grønne tage var indarbejdet i udbuddet af byggesystemet fra start.

Normalt vil grønne tage således kun give en begrænset merudgift, og vil også kunne medføre visse driftsbesparelser. I andre tilfælde end AlmenBolig+ projektet på dets nuværende stade vil det derfor give god mening - også økonomisk - med grønne tage.

Konsekvenserne for plejeboliger til Socialforvaltningens målgrupper

Socialforvaltningen har på baggrund af oplysninger fra KAB beregnet, at huslejen for en bolig på Sundbygaard på 58 m² grundet de grønne tage stiger fra 5.190 kr./måned til 5.330 kr./måned, svarende til 140 kr. ekstra pr. måned. De grønne tage vil dermed medføre en reduktion af borgerens rådighedsbeløb, dog stadig inden for det af Borgerrepræsentationen vedtagne maksimale huslejeniveau.

Beslutningen om grønne tage vil betyde en forøget kommunal grundkapital på 570.000 kr. kr., som skal dækkes inden for Socialforvaltningens budget (funktion 8.32.24.5 Indskud i Landsbyggefonden).

Vurdering i forhold til de oprindelige forudsætninger

Beslutningen om grønne tage på Sundbygaard er et brud med partnerskabsaftalen med KAB omkring Almenbolig+ konceptet og medfører pga. af det sene tidspunkt i processen kravet bliver stillet på, en fordyrelse, som betyder at huslejeniveauet for familieboligerne i Sundbygård kun bliver 5 % under normalniveauet.

Forvaltningen mener som KAB, at huslejeniveauet skal ligge mindst 10 % under normalniveauet, hvis boligerne skal kunne betragtes som billige og opførelse af boliger efter forsøgskonceptet skal svare til formålet med Borgerrepræsentationens beslutning vedrørende Boligpakke 1 og kommunens indgåelse af partnerskabsaftalen.

Kravet om grønne tage er således i dette tilfælde både er i modstrid med intentionerne i Borgerrepræsentationens tidligere beslutning og kommunens aftale med eksterne parter.

Konsekvenser for de øvrige kommende AlmenBolig+projekter i København

Byggesystemerne for bebyggelserne på hhv. Amagerfælledvej, Grøndalsvænge Allé, Sundbyvang, Ragnhildgade og Birkedommervej og er alle udbudt i 2009 og i disse sager vil et krav om grønne tage på dette tidspunkt i processen udløse samme problemstilling. Desuden er byggeriet gået i gang på de to første nævnte byggegrunde, og der er lokalplan for alle bebyggelserne, bortset fra Sundbyvang.

Borgerrepræsentationen besluttede den 26. august 2010 at udvide beslutningen om Boligpakke 1 til også at omfatte byggegrunden på Sundholm Syd. Det er på nuværende tidspunkt vurderingen, at der i forbindelse med udbuddet af byggesystemet til dette byggeri uden væsentlige fordyrelse vil kunne indarbejdes grønne tage i overensstemmelse med visionerne herom.

Bilag 1. Partnerskabsaftale med KAB om anvendelsen af forsøgskonceptet AlmenBolig+