



Bilag 2

Reservationer af kommunale ejendomme til billige boliger

Forslag til håndtering af tidligere reservationer af Billig Bolig grunde

Med BR-beslutningen om billige boliger i marts 2006 blev en række kommunale ejendomme reserveret til billige boliger. Efterfølgende er yderligere grunde blevet udpeget til billige boliger, mens andre er opgivet af forskellige årsager. Tabel 1 viser status, reservationslejebetaling og anbefalinger til ændring af reservationer på de kommunale ejendomme, som BR har reserveret til billige boliger. Reservationsbeslutningerne har, for visse af de kommunale ejendomme, betydning for den reservationsleje, som ØKF skal afholde til KEjd.

Fsva. de kommunale grunde, som indgår i Boligpakke 1, er det besluttet, at restarealerne på sigt skal søges solgt til privat boligbyggeri, for at skabe varierede boligområder med blandede ejerformer. Det anbefales derfor, at disse restarealer fortsat reserveres men med mulighed for, at KEjd udlejer arealerne med et opsigelsesvarsel på op til 3 år. Det medfører, at ØKF betaler en reduceret reservationsleje til KEjd i perioden 2011 – 2013, hvorefter

Sagsnr.
2010-59055

Dokumentnr.
2010-522778

Sagsbehandler
Grith Kyrsted

Center for Byudvikling

Rådhuset, 3. sal, 13
1599 København V

Telefon
3366 2514

Telefax
3366 7003

E-mail
gky@okf.kk.dk

EAN nummer
5798009800176

www.kk.dk

restarealerne forventes solgt i 2014. Midlertidig udlejning af restarealerne kan dels give en kommunal indtægt og dels aktivere arealerne på en hensigtsmæssig måde. Nedenfor redegøres for den interne kommunaløkonomi.

Det indstilles,

- at restarealerne på Boligpakke 1 grundene fortsat reserveres med mulighed for, at KEjd udlejer arealerne med et opsigelsesvarsel på op til 3 år,
- at reservationen af Kødbyen annulleres, da planforholdene i Kødbyen ikke viste sig velegnede til et større antal boliger, der arbejdes dog fortsat på en plan for den videre udvikling af området, jf BR 2009-175156.
- at Bystævneparken som byudviklingsprojekt ikke videreføres, da det ikke vurderes muligt pt. med det aktuelle boligmarked at realisere et mix af boligformer, herunder ejerboliger, i området, samt Sundhedsforvaltningens ønske om en langsom udbygning, der tilpasses forvaltningens anvendelse af de eksisterende boliger.

Økonomi

På ØU mødet den 12. maj 2009 (2009-16525) blev besluttet en fælles model for fordeling af udgifter til reservationsleje på kommunale grunde, hvor de fremadrettede udgifter fra 2010 og frem på op til 16,5 mio. kr. årligt, påhviler ØKF. Der er fra 2010 afsat 16,5 mio kr. som en varig driftsbevilling i ØUs budget til dækning af reservationsleje. I 2010 er CBUs forventede forbrug på 13,1 mio. kr. Det giver ca. 2,9 mio. kr. i udisponerede midler, der kan tilgå Kassen, jf tabel 2.

Nedenstående tabel 2 viser det forventede forbrug til reservationsleje i 2010 og frem samt de udisponerede midler med den fortsatte driftsbevilling på 16,5 mio. kr. Der er tale om estimerede udgifter til reservationsleje for restarealerne pba. KEjds vurderede indtægtpotentiale med et opsigelsesvarsel på 3 år. Det forventede mindreforbrug håndteres i fbm. regnskabsafslutning, idet det faktiske mindreforbrug går tilbage til Kassen.

- Grøndalsvænge Allé: Fra år 2010 er ca. 1/2 grunden solgt, mens Kejd fra 2011 udlejer den resterende 1/2 med 3 års opsigelse – udgift for ØKF på 0,7 mio kr/år. Restarealer forudsættes solgt i 2014.
- Ragnhildgade: Fra år 2010 er ca. 1/3 af grunden solgt, mens Kejd fra år 2011 udlejer de resterende 2/3 med 3 års opsigelse – udgift for ØKF på 1,1 mio kr/år. Restarealer forudsættes solgt i 2014.

- Birkedommervej: Fra år 2010 er ca. 1/2 grunden solgt, mens Kejd udlejer den resterende 1/2 med 3 års opsigelse – udgift for ØKF på 0,9 mio kr/år. Restarealer forudsættes solgt i 2014. [Allan – jeg vil foreslå at du skriver særskilt bemærkning om de bygninger, der allerede i dag udlejes til kulturhus mv.]
- Sundholm Syd: Fra år 2010 er ca. 1/2 grunden solgt, mens Kejd fra 2011 udlejer den resterende 1/2 med 3 års opsigelse – udgift for ØKF på 0,7 mio kr/år. Restarealer forudsættes solgt i 2014.
- Kødbyen: Reservation af arealer i Kødbyen annulleres.
- Bystævneparken: Reservation er annulleret.

Tabel 2 – Reservationsleje

<i>Reservationslejebehov (mio.kr. 2010-pl)</i>	2009	2010	2010 korrigeret	2011	2012	2013	2014
Grøndalsvænge Allé	3,5	3,5	3,5	0,7	0,7	0,7	0
Ragnhildgade	4,2	4,2	4,2	1,1	1,1	1,1	0
Birkedommervej	3,6	3,6	1,5	0,2	0,2	0,2	0
Sundholm Syd	2,7	2,7	2,7	0,5	0,5	0,5	0
Kødbyen¹	1,6	1,6	1,67	0	0	0	0
Bystævneparken	-	0,2	0	0	0	0	0
I alt	15,6	15,8	13,57	2,5	2,5	2,5	0
Bevilling	-	16,5	16,5	16,5	16,5	16,5	16,5
Udisponeret	-	-	2,93	14,0	14,0	14,0	16,5

¹ Slagtehusgade 4 og 10 samt Kødboderne 14 og 18.

Tabel 1 – Status på kommunale ejendomme reserveret til billige boliger

Kommunale Billig Bolig grunde	BR beslutning om reservation af grund til billige boliger	Seneste BR beslutning	Status	Antal boliger	Reservationsleje til KEjd
--------------------------------------	--	------------------------------	---------------	----------------------	----------------------------------

Center for Byudvikling

Rådhuset, 3. sal, 13
1599 København V

Telefon
3366 2514

Telefax

1) Karens Minde	BR 23. marts 2006. BR besluttede, at alle egnede kommunale byggegrunde skulle reserveres til etablering af 5x5-boliger, indtil forholdene omkring grundene er afklarede.	BR 29. marts 2007 BR godkendte opførelse af Fonden for Billige Boligers pilotprojekt.	Færdigbygget i 2008.	12 billige andelsboliger og 26 andelsboliger til markedspris	Nej
<i>BOLIGPAKKE 1</i>	BR beslutning om reservation af grund til billige boliger	Seneste BR beslutning	Status	Antal boliger	Reservationsleje til KEjd
2) Amagerfælled-vej	BR 23. marts 2006. BR besluttede, at alle egnede kommunale byggegrunde skulle reserveres til etablering af 5x5-boliger, indtil forholdene omkring grundene er afklarede.	BR 2. april 2009. BR besluttede, at lade grunden indgå i Boligpakke 1 til AlmenBolig+ forsøgsboliger. BR 27. aug. 2009. BR godkendte det endelige AlmenBolig+ projekt.	Almene boliger undervejs. Indflytning år 2011.	53 billige almene familieboliger og 75 almene plejeboliger til fysisk og psykisk handicappede	Nej

3) Grøndalsvænge Allé	BR 23. marts 2006. BR besluttede, at alle egnede kommunale byggegrunde skulle reserveres til etablering af 5x5-boliger, indtil forholdene omkring grundene er afklarede.	BR 2. april 2009. BR besluttede, at lade grunden indgå i Boligpakke 1 til AlmenBolig+ forsøgsboliger. BR 29. okt. 2009. BR godkendte det endelige AlmenBolig+ projekt.	Almene boliger undervejs. Indflytning år 2011. Derudover reserveret plads til ca. 125 private boliger på restareal.	83 billige almene familieboliger og 50 almene plejeboliger til fysisk og psykisk handicappede	KEjd forventes at opkræve reservationsleje i 2010 på 3,5 mio. kr. BR har besluttet, at en del af grunden sælges til AlmenBolig+, mens restarealet sælges til privat boligbyggeri, når der er et marked herfor. Det foreslås, at KEjd, indtil salg af restareal bliver muligt, kan udleje dette med 3 års opsigelsesvarsel.
4) Ragnildgade	BR 23. marts 2006. BR besluttede, at alle egnede kommunale byggegrunde skulle reserveres til etablering af 5x5-boliger, indtil forholdene omkring grundene er afklarede.	BR 2. april 2009. BR besluttede, at lade grunden indgå i Boligpakke 1 til AlmenBolig+ forsøgsboliger. BR forelægges det endelige AlmenBolig+ projekt inden udgangen af 2010.	Almene boliger undervejs. Indflytning år 2012. Derudover reserveret plads til ca. 290 private boliger på restareal.	120 billige almene familieboliger og 28 almene plejeboliger til fysisk og psykisk handicappede	KEjd forventes at opkræve reservationsleje i 2010 på 4,2 mio. kr. En del af grunden sælges i 2010 til AlmenBolig+, mens restarealet sælges til privat boligbyggeri, når der er et marked herfor, jf. BR 2. april 2009. Det foreslås, at KEjd, indtil salg af restareal bliver muligt, kan udleje dette med 3 års opsigelsesvarsel.

<p>5) Birkedommervej</p>	<p>Budgetaftale 2009.</p>	<p>BR 2. april 2009. BR besluttede, at lade grunden indgå i Boligpakke 1 til AlmenBolig+ forsøgsboliger. BR forelægges det endelige AlmenBolig+ projekt inden udgangen af 2010.</p>	<p>Almene boliger undervejs. Indflytning år 2012. Derudover reserveret plads til ca. 60 private boliger på restareal.</p>	<p>60 billige almene familieboliger</p>	<p>KEjd forventes at opkræve reservationsleje i 2010 på 1,5 mio. kr. En del af grunden sælges i 2010 til AlmenBolig+, mens restarealet sælges til privat boligbyggeri, når der er et marked herfor, jf. BR 2. april 2009. Det foreslås, at KEjd, indtil salg af restareal bliver muligt, kan udleje dette med 3 års opsigelsesvarsel.</p>
<p>6) Sundbyvang</p>	<p>BR 2. april 2009. Ikke reserveret til billige boliger, men indgår i Boligpakke 1.</p>	<p>BR 2. april 2009. BR besluttede, at lade grunden indgå i Boligpakke 1 til AlmenBolig+ forsøgsboliger. BR forelægges det endelige AlmenBolig+ projekt inden udgangen af 2010.</p>	<p>Almene boliger undervejs. Indflytning år 2012. Derudover reserveret plads til ca. 55 private boliger på restareal.</p>	<p>54 billige almene familieboliger og 74 almene plejeboliger til fysisk og psykisk handicappede</p>	<p>Nej</p>

<p>7) Sundbygård</p>	<p>BR 2. april 2009. Ikke reserveret til billige boliger, men indgår i Boligpakke 1.</p>	<p>BR 2. april 2009. BR besluttede, at lade grunden indgå i Boligpakke 1 til AlmenBolig+ forsøgsboliger. BR forelægges det endelige AlmenBolig+ projekt inden udgangen af 2010.</p>	<p>Almene boliger undervejs. Indflytning år 2013.</p>	<p>61 billige almene familieboliger og 50 almene plejeboliger til fysisk og psykisk handicappede</p>	<p>Nej</p>
<p>8) Sundholm Syd</p>	<p>BR 15. nov. 2007.</p>	<p>BR 26. aug. 2010. BR besluttede at udvide Boligpakke 1 til også at omfatte AlmenBolig+ forsøgsboliger på denne grund. BR forelægges det endelige AlmenBolig+ projekt inden udgangen af 2010.</p>	<p>Almene boliger undervejs. Indflytning år 2012. Derudover reserveret plads til ca. 108 private boliger på restareal.</p>	<p>42 billige almene familieboliger</p>	<p>KEjd forventes at opkræve reservationsleje i 2010 på 2,7 mio. kr. En del af grunden sælges i 2010 til AlmenBolig+, mens restarealet sælges til privat boligbyggeri, når der er et marked herfor, jf. BR 26. aug. 2010. Det foreslås, at KEjd, indtil salg af restareal bliver muligt, kan udleje dette med 3 års opsigelsesvarsel.</p>

<i>ØVRIGE GRUNDE</i>	BR beslutning om reservation af grund til billige boliger	Seneste BR beslutning	Status	Antal boliger	Reservationsleje til KEjd
9) Beauvais grunden	BR 23. marts 2006. BR besluttede, at alle egnede kommunale byggegrunde skulle reserveres til etablering af 5x5-boliger, indtil forholdene omkring grundene er afklarede.	17. sep. 2009. Lokalplan vedtaget.	Bebyggelsesplan udformet pba. parallelopdrag. Grunden viste sig ikke egnet til billige boliger. Lokalplan udlægger området til blandet bolig- og erhvervsbebyggelse. Grunden er under offentligt udbud.		Nej
10) Østre Gasværk	BR 23. marts 2006. BR besluttede, at alle egnede kommunale byggegrunde skulle reserveres til etablering af 5x5-boliger, indtil forholdene omkring grundene er afklarede.	TMU 11. okt. 2006. Behandling af startredegørelse.	Lokalplan under udarbejdelse.		Nej

11) Kødbyen	BR 15. nov. 2007.	BR 10. dec. 2009.	Planforholdene i Kødbyen viste sig ikke velegnede til et større antal boliger. Der arbejdes fortsat på en plan for den videre udvikling af området.		KEjd forventes at opkræve reservationsleje på 1,6 mio. kr. i 2010. ØKF anbefaler, at reservation annulleres, da planforholdene i Kødbyen ikke er velegnede til et større antal boliger. ØKF betaler dermed ikke reservationsleje fra september 2010.
12) Bystævneparken	BR 15. nov. 2007.		ØKF anbefaler, at Bystævneparken som byudviklingsprojekt ikke videreføres.		Nej. Reservation blev stoppet pr. 9. juni 2009.
13) Torveporten v/ Grønttorvet	BR 23. marts 2006. BR besluttede, at alle egnede kommunale byggegrunde skulle reserveres til etablering af 5x5-boliger, indtil forholdene omkring grundene er afklarede.	BR 11. feb. 2010. Grøntorvet og Torveporten blev behandlet i fbm. kommuneplan 09.	Rammelokalplan er under udarbejdelse. Plangrundlaget skal sikre, at Grønttorvet og Torveporten bliver en by, der bygger på tæthed og kvalitet i byrum, samt boliger der kan betales af alle.		Nej

14) Valby Idrætspark	BR 31. aug. 2006.	BR 27. aug. 2009.	Revurdering af helhedsplanen for Valby Idrætspark forelægges BR i 2011.		Nej
15) Kløvermarken	Budget 2007.	BR 12. marts 2009.	BR har besluttet, at Kløvermarken fast- holdes som et rekreativt idræts-område uden boliger.		Nej