

REFERAT Plan- og Udviklingsudvalget d. 04-09-2018

Mødedato Tirsdag d. 04. september 2018 kl. 17:00

Mødested Grønttorvet

Indholdsfortegnelse

Besøg på Grønttorvet i Valby af Plan- og Udviklingsudvalget.....	3
Godkendelse af dagsorden.....	4
Landsplanredegørelse 2018.....	5
Principbeslutning om tidsfrist for rækkefølge af plejecenterbyggeri.....	8
Greve Stationsby Godkendelse af revideret projektforslag.....	10
Godkendelse af forslag til Lokalplan 15.11 for Boligområde ved Lundevej i Tune.....	12
Godkendelse af lokalplanforslag 13.45 for Karlslunde Parkvej 76.....	14
Godkendelse af skema B for renovering af Thors Kvarter - helhedsplan.....	16
Godkendelse af skema B for renovering af Heimdals Kvarter - helhedsplan.....	19
Godkendelse af skema B for renovering af Klyngen - helhedsplan.....	22
Godkendelse af skema B for renovering af Valhals Kvarter - helhedsplan.....	25
Godkendelse af skema B for renovering af Ægirs Kvarter - helhedsplan.....	28
Budgetopfølgning 2 2018.....	31
Orientering fra administrationen.....	33
Meddelelser fra formanden/gensidig orientering.....	34
Plan- og Udviklingsudvalgets kalender 2018.....	35

Punkt 1: Besøg på Grønttorvet i Valby af Plan- og Udviklingsudvalget

Plan- og Udviklingsudvalgets beslutning den 4. september 2018:

Ikke til stede: Maria Brostrøm (V)

Udvalget besøgte Grønttorvet.

Sagsfremstilling

1. Besøg på Grønttorvet i Valby af Plan- og Udviklingsudvalget

Sagsnr.: 253-2018-24837 Dok.nr.: 253-2018-120276 *Åbent*

Sagsprocedure

Plan- og Udviklingsudvalget

Resume

Besøg på Grønttorvet i Valby for Plan- og Udviklingsudvalget

Indstilling

Center for Teknik & Miljø indstiller, at udvalget tager besøget til efterretning.

Sagsbeskrivelse

Plan- og Udviklingsudvalget skal på besøg på det gamle engros-grønttorv i Valby, for at høre om byudviklingsprojektet på området og efterfølgende afholde det, for september, planlagte udvalgs møde.

Det gamle engros-grønttorv i Valby, som siden 1958 har været handelssted for frugt-, grønt- og blomsterhandlere, er nu ved at blive omdannet til en ny, moderne bydel med 2200 boliger til alle aldre og som ejer, lejer og andelsboliger. Boligbydelens omdannelse sker med væksthuse, grønne omgivelser og fokus på fællesskaber, der sikrer, at Grønttorvet vil fortsætte i samme grønne ånd som områdets historie bærer.

Program for besøget er:

Kl. 17.00 Præsentation af baggrund, idé og realisering for projektet med boliger m.m. på den gamle grønttorv v/ Adm.

Direktør Hans-Bo Hyldig

Kl. 17.20 Rundtur på Grønttorvet

Kl. 18.00 – 20.00 Plan- og udviklingsudvalget holder udvalgs møde i lokale, der stilles til rådighed i grønttorvsområdet

Adressen er: FB Gruppen A/S, Grønttorvet 6, 1. sal, 2500 Valby

Punkt 2: Godkendelse af dagsorden

Plan- og Udviklingsudvalgets beslutning den 4. september 2018:

Ikke til stede: Maria Brostrøm (V)

Dagsorden godkendt med bemærkning om, at pkt. 5 behandles som pkt. 3.

Sagsfremstilling

2. Godkendelse af dagsorden

Sagsnr.: 253-2018-22983 Dok.nr.: 253-2018-116776 *Åbent*

Sagsprocedure

Plan- og Udviklingsudvalget.

Resume

Godkendelse af dagsorden for mødet den 4. september 2018.

Indstilling

Center for Politik, Organisation & Borgerbetjening indstiller, at dagsordenen godkendes.

Punkt 3: Landsplanredegørelse 2018

Plan- og Udviklingsudvalgets beslutning den 4. september 2018:

Ikke til stede: Maria Brostrøm (V)

Anbefales.

Sagsfremstilling

3. Landsplanredegørelse 2018

Sagsnr.: 253-2018-20682 Dok.nr.: 253-2018-112909 *Åbent*

Sagsprocedure

Plan- og Udviklingsudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet

Resume

Forslag til Landsplanredegørelse 2018 har været i høring. Den beskriver rammerne for kommunernes planarbejde og er afsat for, at kommunerne kan følge op på regeringens visioner på planområdet. Forslag til Landsplanredegørelse 2018 redegør for de væsentligste ændringer i den nye planlov.

Indstilling

Center for Teknik & Miljø indstiller, at Forslag til Landplanredegørelse 2018 tages til efterretning.

Sagsbeskrivelse

Ifølge planlovens § 2 skal Erhvervs- og Vækstministeren i løbet af en valgperiode (efter nyvalg til Folketinget) afgive en redegørelse for landsplanarbejdet til brug for planstrategi og kommuneplan.

Forslaget til Landsplanredegørelse 2018 er sendt i høring fra den 4. juli til den 12. september 2018.

Det udsendte forslag er i vidt omfang en motivering af den nye Planlov, der trådte i kraft den 15. juni 2017. Regeringen ønsker et Danmark i bedre balance, hvor det er attraktivt at bo, arbejde og drive virksomhed i hele landet.

Redegørelsen er inddelt i seks kapitler. Nedenfor gives et resumé af det væsentligste indhold:

1. Bedre rammer for kommunernes fysiske planlægning:

Staten skal blande sig mindre i kommunernes planlægning, og de nationale interesser er fokuseret i fire interesser:

- 1) vækst- og erhvervsudvikling
- 2) natur- og miljøbeskyttelse
- 3) kulturarv- og landskabsbevarelse
- 4) hensyn til nationale- og regionale anlæg.

Der er indført kortere høringsfrister med henblik på at give kommunerne mere fleksibilitet. Lokalplansforslag af mindre betydning kan eksempelvis nøjes med en høringsperiode på to uger. Kommunerne kan desuden give dispensation fra lokalplaner til midlertidig anvendelse i op til tre år.

2. Nye udviklingsmuligheder i kystområderne og i turismeerhvervet:

Kommunerne kan ansøge om udviklingsområder i kystnærhedszonen. Der gives mulighed for udlæg og omplacering af sommerhusområder, og sommerhuse kan benyttes i en større del af året (før 26, nu 34 uger). Der er ryddet op i uudnyttede arealreservationer til ferie- og fritidsanlæg. Campingreglementets regler skal tilpasses til ønsker om eksempelvis større campinghytter og modernisering af campingpladser.

3. Nye udviklingsmuligheder i landdistrikterne:

Der er vedtaget mere lempelige regler for etablering af nye landbrugsbygninger. Fødevareraktiviteter med besøgsfaciliteter har fået bedre mulighed for at udvide. Overflødige landbrugsbygninger kan tages i brug til erhvervs-, bolig- og fritidsformål uden landzonetilladelse. Helårshuse kan udvides op til 500 m² uden landzonetilladelse. Kommunerne kan udpege "omdannelseslandsbyer", som giver friere mulighed for at lave helhedsorienteret planlægning gennem lempelig landzoneadministration. Der vil blive udarbejdet en vejledning om kommunernes planlægning for omdannelseslandsbyer.

4. Nye udviklingsmuligheder for detailhandel og produktionserhverv:

Et vækstteam for handel og logistik skal i løbet af 2018 give et bud på, hvordan dansk handels- og logistikerhverv bedst fremtidssikres i en digital verden med e-handel og markant ændrede forbrugsmønstre. Kommunerne har fået mulighed for at udlægge aflastningsområder (detailhandelsområder for store butikker, der ikke er plads til/aflaster en bymidte, se også pkt. 5). Størrelsesgrænserne for udvalgswarebutikker er fjernet, og grænsen for dagligvarebutikker er øget fra 1.000 til 1.200 m². Kommunernes planlægning skal tage hensyn til produktionsvirksomhedernes drifts- og udviklingsmuligheder for at undgå miljøkonflikter og skabe investeringssikre, attraktive erhvervsområder. Kommunerne kan udpege transformationsområder, f.eks. nedslidte erhvervsområder, hvor der kan opføres boliger, hvis der laves foranstaltninger mod støjbelastning.

5. Nye udviklingsmuligheder i hovedstadsområdet:

Regeringen nedsatte i maj 2018 et ministerudvalg, der skal udarbejde udspil om Hovedstaden 2030 med fokus på fire udfordringer:

- 1) Vækst og viden
- 2) Plads til flere borgere
- 3) Effektiv og smart mobilitet
- 4) Et aktivt, attraktivt og grønt hovedstadsområde.

En del af arbejdet vil omfatte en mere grundlæggende revision af Fingerplanen. Landsplandirektivet for detailhandel i hovedstadsområdet vil blive revideret med nye aflastningsområder. I forlængelse af regeringens strategi for luftfarten i Danmark 2017 skal der arbejdes for at sikre gode rammevilkår for luftfarten i Danmark, herunder en udbygning af Københavns Lufthavn.

6. Øvrige plantemaer:

I den næste kommuneplan skal der udpeges arealer og laves retningslinjer for områder, der kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion. Lokalplaner i disse områder skal indeholde bestemmelser om oversvømmelse/erosion og afværgeforanstaltninger. De nationale testcentre for store vindmøller ved Hovsøre og Østerild udvides. Plandata.dk er udviklet som en ny platform, bl.a. for at understøtte Skatteministeriets ejendomsvurderingssystem. Planloven skal evalueres inden 1. juli 2020.

Betydningen i Greve Kommune

De ovennævnte ændringer og initiativer har meget varierende betydning for Greve Kommune. Med hensyn til planlovsændringerne tages der i øjeblikket stilling til om en der skal gives midlertidig dispensation i 3 år til et opstille en legeplads på "Børnenes jord", og den korte høringsfrist på 2 uger benyttes for lokalplanforslaget 13.45 for Karlslunde Parkvej 76 (ad 1). Ændringerne vedrørende kystområderne og turisterhvervet har ingen betydning for Greve Kommune (ad 2). Administrationen er vidende om, at der er sket udvidelse af helårsbeboelse i landzone på op til 500 m² (ad 3). Greve Kommune har ikke ansøgt om udlæg af aflastningsområder, men har lavet kommuneplantillæg, der opjusterer alle dagligvarerbutikker til 1200 m² (ad 4). Administrationen ser frem til resultatet af "Hovedstadsudredningen", særligt revision af Fingerplanen i relation til nye støjberegninger omkring Roskilde Lufthavn (ad 5). I forbindelse med forarbejdet til næste kommuneplan vil administrationen lave udkast til udpegningsaf oversvømmelses- og erosionstruede områder (ad 6).

Administrationen har vurderet, at Greve Kommune ikke har noget at bemærke til Forslag til Landsplanredegørelse 2018. Såfremt udvalget ønsker at administrationen skal afgive et høringssvar, vil administrationen udarbejde dette og afsende inden fristen.

Lovgrundlag

Planloven

Økonomiske konsekvenser

Ingen

Kommunikation

Ingen

Tidsplan

Forslag til Landsplanredegørelse 2018 er i høring fra 4. juli 2018 til 12. september 2018.

Øvrige forhold

Ingen

Bilag

253-2018-114704 Forslag til landsplanredegørelse 2018

Bilag

Forslag til landsplanredegørelse 2018

Punkt 4: Principbeslutning om tidsfrist for rækkefølge af plejecenterbyggeri

Plan- og Udviklingsudvalgets beslutning den 4. september 2018:

Ikke til stede: Maria Brostrøm (V)

1. Anbefales
2. Scenarie b anbefales

Udvalget ønsker, at det inden 1. januar 2019 undersøges om der er mulighed for at opføre friplejehjem i Hundige. Udvalget ønsker, at plejehjem i Hundige lægges frem til beslutning med forskellige alternative placeringer inden 1. januar 2019.

Sagsfremstilling

4. Principbeslutning om tidsfrist for rækkefølge af plejecenterbyggeri

Sagsnr.: 253-2018-20095 Dok.nr.: 253-2018-95627 *Åbent*

Sagsprocedure

Social-, Sundheds-, og Psykiatriudvalget, Plan- og Udviklingsudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

Resume

Byrådet besluttede den 25. juni 2018 at afvente revisionen af Fingerplanen, før placering af et plejecenter i Tune afgøres endeligt. Beslutningen er forbundet med usikkerhed og yderligere forsinkelse af plejecentret. I sagen indstiller administrationen derfor, at der træffes en beslutning om en skæringsdato for, hvornår rækkefølgen for opførelse af plejecentrene i Tune og Hundige Øst skal ændres.

Indstilling

Center for Sundhed & Pleje og Center for Teknik & Miljø indstiller,

1. at Byrådets beslutning den 25. juni 2018 om at afvente revision af Fingerplanen, før der tages stilling til placering af plejecenter i Tune, fastholdes

2. at én af følgende løsninger godkendes:

a) at rækkefølgen for opførelse af plejecentrene i Tune og Hundige Øst ændres med virkning fra den 15. oktober 2018, og byggeriet i Hundige påbegyndes hurtigst muligt derefter

b) at rækkefølgen for opførelse af plejecentrene i Tune og Hundige Øst ændres med virkning fra den 1. januar 2019, og byggeriet i Hundige påbegyndes hurtigst muligt derefter

c) at rækkefølgen for opførelse af plejecentrene i Tune og Hundige Øst ændres med virkning fra den 1. juli 2019, og byggeriet i Hundige påbegyndes hurtigst muligt derefter.

Sagsbeskrivelse

Byrådet besluttede den 1. maj 2017, at der skal bygges et plejecenter med 60 boliger på grunden ved Tune Stadion. Processen frem mod et plejecenter i Tune er dog blevet forsinket af indsigelser fra Erhvervsstyrelsen i forhold til støjbestemmelserne omkring Roskilde Lufthavn. Boldbanen ved Tune Skole, Lunden, har derfor været i spil som en alternativ placering.

Erhvervsstyrelsen har meddelt, at reviderede støjberegninger i forhold til Roskilde Lufthavn vil blive gennemført og være klar til oktober 2018. Støjberegningerne vil efterfølgende indgå i revision af de overordnede retningslinjer for den fysiske planlægning i hovedstaden – Fingerplanen.

På baggrund af sager i Social-, Sundheds-, og Psykiatriudvalget og Plan- og Udviklingsudvalget besluttede Byrådet den 25. juni 2018 at afvente eventuelt nye muligheder for byggeri på stadiongrunden, indtil den reviderede Fingerplan foreligger.

Administrationen vurderer, at revisionen af Fingerplanen er forbundet med visse usikkerheder. I bedste fald vil det tillæg til en revideret Fingerplan, som vil gøre det muligt at bygge på stadiongrunden, være klar i løbet af første kvartal 2019. Det er ikke muligt at få en indikation på, om det overhovedet bliver muligt at bygge på stadiongrunden, før resultatet af støjmålingen foreligger til oktober 2018.

Støjsagen har allerede forsinket planlægningen af det nye plejecenter i Tune med et år i forhold til den oprindelige plan. Revisionen af Fingerplanen betyder yderligere forsinkelser i forhold til det forventede behov, som det fremgår af

plejeboligprognosen. Konsekvensen af et forsinket byggeri i Tune vil derfor med al sandsynlighed være, at Greve Kommune ikke kan overholde den lovbestemte plejeboliggaranti i en periode.

På baggrund af ovenstående har der, efter Byrådets behandling af sagen i juni 2018, været rejst en politisk bekymring for det stigende pres på plejeboliggarantien, som følge af plejecentrets forsinkelse og udsigten til yderligere usikkerhed om, hvornår der er en afklaring af muligheden for at bygge på stadiongrunden i Tune.

Administrationen foreslår derfor, at Byrådet fastlægger en tidsfrist for, hvor længe kommunen afventer en afklaring på støjberegninger og Fingerplanen, før at rækkefølgen på byggerierne i Tune og Hundige Øst ændres, så der bygges først i Hundige og dernæst i Tune, når mulighederne er endeligt afklaret. Det anbefales, at der tages stilling til følgende tidsfrister for at bytte om på rækkefølgen:

- A) 15. oktober 2018
- B) 1. januar 2019
- C) 1. juli 2019

Følgende forhold gør sig gældende i forhold til de tre mulige tidsfrister:

Ad A) Nye støjberegninger for Roskilde Lufthavn foreligger antageligt primo oktober 2018, og de vil indikere om en placering af plejecentret ved Tune Stadion er mulig. Støjberegningerne kan imidlertid blive forsinkede og vil muligvis ikke foreligge primo oktober 2018. Under alle omstændigheder vil Greve Kommune på dette tidspunkt ikke kende Erhvervsstyrelsens faktiske udmøntning af støjberegningerne i form af nye bestemmelser i Fingerplanen. Den 15. oktober 2018 vil beslutningsgrundlaget for at ændre rækkefølgen være relativ usikker, og denne deadline anbefales derfor ikke.

Ad B) Det er Erhvervsstyrelsens ambition at sende et nyt forslag til Fingerplan i høring omkring årsskiftet 2018/2019. Hvis dette sker, vil Greve Kommune have større sikkerhed for, om de nye støjbestemmelser muliggør et plejecenter ved Tune Stadion. Der kan imidlertid ske ændringer af forslaget indhold i forbindelse med høringen. Fingerplanen skal vedtages endeligt, hvis kommunen ønsker absolut sikkerhed for planlægningsmulighederne. Hvis Fingerplanen er sendt i høring den 1. januar 2019, vil beslutningsgrundlaget for at ændre rækkefølgen være betydeligt bedre, og denne deadline anbefales som den tidligste.

Ad C) Erhvervsstyrelsen forventer, at Fingerplanen er endeligt vedtaget senest den 1. juli 2019, idet der formentlig vil være et vist politisk pres på at færdiggøre Fingerplanen inden næste Folketingsvalg. Hvis Greve Kommune ønsker absolut sikkerhed for de fremtidige planlægningsmuligheder for et plejecenter ved Tune Stadion, bør man afvente en beslutning indtil den 1. juli 2019 (eller så snart Fingerplanen er endeligt vedtaget). Denne deadline vil være den byplanfagligt sikreste, men vil medføre, at ibrugtagning af et nyt plejecenter vil blive forsinket med to år i forhold til den oprindelige plan og i forhold til det behov, prognosen for plejeboliger foreskriver.

For at Greve Kommune kan overholde den lovbestemte plejeboliggaranti, er det nødvendigt, at antallet af plejeboliger følger den udvikling i behovet, der vil ske i årene fremover. For hver måned der går uden, at et nyt plejecenter skaber den fornødne kapacitet, stiger antallet af borgere, hvor Greve Kommune ikke kan garantere en plejebolig inden for de lovbestemte to måneder.

Økonomiske konsekvenser

Der var til Byrådets sag den 25. juni 2018 udarbejdet et notat om økonomiske konsekvenser af, at plejeboligboliggarantien ikke kan overholdes.

Kommunikation

Når Byrådet har besluttet, om der skal fastsættes en tidsfrist for at ændre rækkefølgen af plejecenterbyggeri, skal der udarbejdes en kommunikationsplan i forhold til borgere og interessenter.

Tidsplan

Forventet ibrugtagningstidspunkt for et nyt plejecenter ved de tre tidsfrister:

- A) 15. oktober 2022
- B) 1. januar 2023
- C) 1. juli 2023

Hvis Byrådet ikke fastlægger en frist for at ændre rækkefølgen, men afventer Fingerplanens endelige godkendelse – med risiko for at denne ikke giver mulighed for plejecenter på Stadiongrunden – er det uklart, hvornår plejecentret kan stå klar.

Punkt 5: Greve Stationsby | Godkendelse af revideret projektforslag

Plan- og Udviklingsudvalgets beslutning den 4. september 2018:

Ikke til stede: Maria Brostrøm (V)

Sagen blev sendt tilbage til administrationen.

Udvalget ønsker et borgerinformationsmøde ved Deas hvor byrumsudvikling, trafik, mulige aktivitetspladser, klima og parkering drøftes tematisk. Derefter ønsker udvalget at behandle fornyet oplæg. Udvalget ønsker generelt at se et projekt, der samlet set bidrager positivt til Greve midt og bidrager til at skabe et samlet område.

Udvalget ønsker, at der planlægges med max 6 etager i begge karreer. Kun 2 blokke pr. karre må være 6 etager. Udvalget ønsker fortsat et varieret udtryk i byggeriet.

Udvalget bemærker at det er særligt vigtigt at der planlægges med tilstrækkelig parkering af hensyn til den nærliggende skole og beboere.

Udvalget ønsker, at oplægget indeholder bud på hvordan dele af boligmassen kan gøres demensvenligt.

Sagsfremstilling

5. Greve Stationsby | Godkendelse af revideret projektforslag

Sagsnr.: 253-2018-6269 Dok.nr.: 253-2018-118358 *Åbent*

Sagsprocedure

Plan- og Udviklingsudvalget.

Resume

Nordea Ejendomme har den 29. maj 2018 og den 25. juni 2018 forelagt et skitseprojekt for boliger i Greve Stationsby for Plan- og Udviklingsudvalget og Byrådet. Efter Byrådets møde d. 25. juni 2018 er der foretaget tilretning af projektet, primært med udgangspunkt i en reduktion af bygningshøjder i projektet. Plan- og Udviklingsudvalget skal tage stilling om det foreliggende projekt skal danne grundlag for det videre arbejde med arealhåndtering og lokalplanlægning.

Indstilling

Center for Teknik & Miljø indstiller,

- 1. At det fremlagte projekt danner grundlag for den videre lokalplanlægning og arealhåndtering*
- 2. At der i den endelige udformning skal være mindst en etages spring imellem hver bygningskrop*

Sagsbeskrivelse

Nordea Ejendomme og Arkitema forelagde den 29. maj 2018 et skitseprojekt for Greve Stationsby for Plan- og Udviklingsudvalget.

Den 25. juni 2018 forelagde Nordea Ejendomme og Arkitema skitseprojektet på en temadrøftelse i Byrådet. Byrådet fremsatte i den forbindelse ønske om, at Nordea Ejendomme reducerede højden af dele af byggeriet og udarbejdede en analyse af fremtidige trafik- og parkeringsforhold. Analysen foreligger ikke på nuværende tidspunkt, men vil blive fremlagt på oktober-møderækken. Plan- og Udviklingsudvalget i nærværende sag tage stilling til det tilrettede skitseprojekt bilag, "Nordeaprojekt august 2018", herunder højderne.

Område A

I forhold til det tidligere projekt fra maj måned d.å. er de to 8-etagers og det ene 7-etagers hus i område A fjernet, således at der kun er bygninger op til 6 etager i område A. I område A foreligger der herefter 2 scenarier: Nordea Ejendomme og Arkitema har udarbejdet et forslag (august 2018), som indeholder 5 etagehus i 6-etagers højde på række. Center for Teknik & Miljø har illustreret et forslag "A", hvor maksimal højde ligeledes er 6 etager, men hvor princippet om bygningsspring – dvs. at højden varierer fra bygning til bygning – er fastholdt.

Område B

For område B er den maksimale højde på 8 etager bibeholdt, dog er to bygninger suppleret med en etage yderligere, således at der nu indgår én 8-etagers og to 7-etagers bygninger. Øvrige bygninger er mellem 3- og 6-etagers højde. Center

for Teknik & Miljø har illustreret et forslag ”A”, hvor den maksimale etagehøjde er på 6 etager og princippet om bygningsspring er opretholdt.

Center for Teknik & Miljø anbefaler, at udvalget stiller krav om, at der skal være et spring på mindst 1 etage i mellem de enkelte bygningskroppe. Kravet bør gælde begge karreer, dvs. både den store karré mod Greve Centervej (område A), og den mindre karré op ad S-banen (område B).

I forhold til forslag ”maj”, vil kravene til ændrede bygningshøjder i Nordea Ejendomme og Arkitemas forslag ”august” reducere antallet af boliger fra 353 til ca. 346, svarende til ca. 2% af det oprindelige projektforslag.

I forhold til forslag ”maj”, vil kravene til ændrede bygningshøjder i Center for Teknik og Miljøes forslag ”A” reducere antallet af boliger fra 353 til ca. vurderet 320, svarende til ca. 10% af det oprindelige projektforslag.

Lovgrundlag

Planloven

Økonomiske konsekvenser

Et mindre antal boliger vil alt andet lige reducere Nordea Ejendommens forventede indtægter på boligsalg/udlejning – og må forventes at påvirke Greve kommunes salgsindtægt ved grundsalg/mageskifte.

Tidsplan

Sagen behandles næste gang på oktober-møderækken, dvs. projektet inkl. analyse vedr. trafik- og parkeringsforhold forelægges Byrådet til godkendelse på mødet d. 12.11.2018. Herefter igangsættes forhøring på kommuneplantillæg og lokalplanproces. Der indledes forhandling vedr. købsaftaler af de kommune arealer.

Øvrige forhold

Plan- og Miljøchef Alice Trein Petersen og byplanarkitekt John Jeppesen vil være tilstede på mødet.

Bilag

253-2018-122220 Bilag - Greve Stationsby 2018- Tidsplan 29082018

253-2018-123076 Bilag - Greve Stationsby, etagehøjde maj, august og A 27082018b

253-2018-123152 Bilag - Nordeaprojekt, Greve Stationsby, august 2018

Bilag

Bilag - Greve Stationsby 2018- Tidsplan 29082018

Bilag - Greve Stationsby, etagehøjde maj, august og A 27082018b

Bilag - Nordeaprojekt, Greve Stationsby, august 2018

Punkt 6: Godkendelse af forslag til Lokalplan 15.11 for Boligområde ved Lundevej i Tune

Plan- og Udviklingsudvalgets beslutning den 4. september 2018:

Ikke til stede: Maria Brostrøm (V)

Godkendt med bemærkning om, at udvalget ønsker, at lokalplanen skal sendes til Tune Udvalget til udtalelse i høringsperioden.

Sagsfremstilling

6. Godkendelse af forslag til Lokalplan 15.11 for Boligområde ved Lundevej i Tune

Sagsnr.: 253-2016-1145 Dok.nr.: 253-2018-110287 *Åbent*

Sagsprocedure

Plan- og Udviklingsudvalget.

Resume

Ejendomsselskabet Bach Gruppen A/S ønsker at nedrive betonfabrikken Spæncom i Tune og opføre nye etageboliger og rækkehuse. Teknik- og Miljøudvalget vedtog den 10. november 2016 at igangsætte Lokalplan 15.11. Bach Gruppen har i samarbejde med Greve Kommune udarbejdet et lokalplanforslag, der giver mulighed for omdannelsen fra erhverv til bolig med fokus på en effektiv støj- og regnvandshåndtering.

Indstilling

Center for Teknik & Miljø indstiller;

1. at forslag til Lokalplan 15.11 godkendes som beskrevet og udsendes i høring

Sagsbeskrivelse

Lokalplan 15.11 for Boligområde ved Lundevej i Tune giver mulighed for at omdanne betonfabrikken Spæncoms areal til 163 boliger. Lokalplanen sikrer, at denne fornyelse sker under hensyn til den omkringliggende bebyggelse, og at der etableres gode vejadgange til området. Bebyggelsen vil have en maksimal højde på 12 m og bebyggelsesprocenten må højst være på 50%. Lokalplanområdets areal er 52.000 m² og omfatter matr. nr. 9fi og 9fh og dele af matr. nr. 9f, Tune By, Tune. Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2017-2029's ramme 4B3, der udlægger området til tæt- lav- og etagebebyggelse.

Lokalplanen giver mulighed for:

- 72 etageboliger i størrelsen 70-90 m². Etagebebyggelserne bliver 3 etager høje fordelt på 6 stokke i lokalplanens sydlige ende.
- 91 rækkehuse i 2-3 etager i den midterste og nordlige del af lokalplanområdet. De 2 etages rækkehuse bliver 100-110 m², de 3 etages rækkehuse bliver 110-140 m² i nogenlunde ligelig fordeling mellem små og store rækkehuse.
- Forholdsvis stor frihed med hensyn til bygningsmaterialer, farver og bygningsudtryk.

Den nye boligmasse vil således bestå af i alt 163 boliger, hvoraf 2 - 3 værelses lejligheder og små rækkehuse udgør godt 70%, som er tiltænkt blandt andet enlige (m. børn) eller seniorer. Knap 30% af boligerne bliver familievenlige rækkehuse.

Lokalplanen sikrer:

- Centrale fælles friarealer med grønt udtryk.
- Gode vej- og stiforbindelser samt p-pladser.
- Håndtering af støjgener fra den industri, der grænser op til området.
- Håndtering af regnvand og nedsivning ved brug af regnbede, også kaldet wadier.

Lovgrundlag

Planlovens kapitel 5 om lokalplanlægning.

Økonomiske konsekvenser

Lundevej optages som offentlig vej, når den del af vejen, der tidligere alene har betjent betonfabrikken Spæncom, er reetableret, jf. servitut af 1. september 1967. Som en del af forslag til anlægsbudget ”Tune Nord Øst etape 3” afsættes 400.000 kr til reetablering af Lundevej, da vejadgangen til byudviklingsområdet skal ske via Lundevej. Udgiften er ikke knyttet til lokalplan 15.11.

Kommunikation

Høringen af lokalplanforslaget offentliggøres i Sydkysten, i Tuneposten og på Greve Kommunes hjemmeside. Center for Teknik & Miljø afholder borgermøde i høringsperioden den 4. eller 11. oktober 2018 i Tune Hallen.

Foreløbig tidsplan

September 2017: Politisk behandling i Plan- og udviklingsudvalget.

September 2017- November 2018: 8 ugers offentlig høring og borgermøde.

Januar/Februar 2019: Endelig vedtagelse i Plan- og Udviklingsudvalget.

Bilag

253-2018-110423 Screening for miljøvurdering af lokalplan 15.11

253-2018-110427 Kortbilag_5_terræn_lo_180801-01

253-2018-110426 Kortbilag-1_180801_3-01

253-2018-110425 kortbilag-2_anvendelse-og-byggefelter_180801_3-01

253-2018-110429 kortbilag-3_LAR_180801-01

253-2018-110428 kortbilag-4_illustrationsplan_180801-01

253-2018-120177 Forslag, Lokalplan 15.11 - boliger ved Lundevej (27082018)

Bilag

Screening for miljøvurdering af lokalplan 15.11

Kortbilag_5_terræn_lo_180801-01

Kortbilag-1_180801_3-01

kortbilag-2_anvendelse-og-byggefelter_180801_3-01

kortbilag-3_LAR_180801-01

kortbilag-4_illustrationsplan_180801-01

Forslag, Lokalplan 15.11 - boliger ved Lundevej (27082018)

Punkt 7: Godkendelse af lokalplanforslag 13.45 for Karlslunde Parkvej 76

Plan- og Udviklingsudvalgets beslutning den 4. september 2018:

Ikke til stede: Maria Brostrøm (V)

1. - 2. Godkendt

Sagsfremstilling

7. Godkendelse af lokalplanforslag 13.45 for Karlslunde Parkvej 76

Sagsnr.: 253-2018-14505 Dok.nr.: 253-2018-110739 *Åbent*

Sagsprocedure

Plan- og Udviklingsudvalget

Resume

Plan- og Udviklingsudvalget besluttede den 10. januar 2018, at igangsætte en lokalplan for ejendommen på Karlslunde Parkvej 76, matr.nr. 26b og 26c Karlslunde By, Karlslunde, efter ejers ønske om udstykning og ny boligbebyggelse. Lokalplanen giver mulighed for to parcelhusudstyknings, og dermed gives der ikke mulighed for yderligere bebyggelse end det eksisterende.

Indstilling

Center for Teknik & Miljø indstiller;

1. at lokalplanforslag 13.45 for Karlslunde Parkvej 76 sendes i høring

2. at høringsperioden reduceres til 2 uger, da lokalplanen er af mindre betydning

Sagsbeskrivelse

Lokalplanforslag 13.45 for Karlslunde Parkvej 76 lovgiver eksisterende boliganvendelse og muliggør udstykning. Lokalplanområdet indeholder matr. 26b og 26c Karlslunde By, Karlslunde, og er på 1.439 m². Området udlægges til åben-lav boliger og bliver en forlængelse af det naboliggende parcelhuskvarter. Da der er eksisterende boligbebyggelse på området, vil lokalplanen ikke have væsentlige visuelle konsekvenser for naboerne. Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2017-2029, der udlægger rammeområde 3B2 til blandet boligområde.

I dag anvendes arealet til bolig og erhverv. Det indgår i Partiel Byplanvedtægt nr. 21 som delområde B II, fælles friareal. En servitut fra den 10. juni 1975, forbyder udstykningen og opførelse af yderligere bebyggelse, ud over det eksisterende. Med Lokalplan 13.45 ophæves Partiel Byplanvedtægt nr. 21 inden for lokalplanområdet. De forhold, der er i strid med lokalplanen, ændres ved at ophæve servitutten fra den 10. juni 1975.

Center for Teknik & Miljø indstiller, at høringsperioden reduceres til 2 uger, da planen er af mindre betydning og området kun er ca. 1.439 m², hvilket svarer til ca. 2 parcelhusgrunde, jf. Planlovens § 24, stk. 6.

Lovgrundlag

Planlovens kapitel 5 om lokalplanlægning.

Økonomiske konsekvenser

Ingen

Kommunikation

Lokalplanforslaget sendes i høring i Sydkysten og på Greve Kommunes hjemmeside.

Foreløbig tidsplan

September 2018: Politisk behandling i Plan- og Udviklingsudvalget.

September/Oktober 2018: 2 ugers offentlig høring.

December 2019: Endelig vedtagelse i Plan- og Udviklingsudvalget.

Bilag

253-2018-110804 Screening for miljøvurdering

253-2018-120537 Lokalplanforslag 13.45 for Karlslunde Parkvej 76

253-2018-120508 Kortbilag 1 Matrikelkort

253-2018-120509 Kortbilag 2 Anvendelsesplan

253-2018-120506 Kortbilag 3

253-2018-120507 Kortbilag 4

Bilag

Screening for miljøvurdering

Lokalplanforslag 13.45 for Karlslunde Parkvej 76

Kortbilag 1 Matrikelkort

Kortbilag 2 Anvendelsesplan

Kortbilag 3

Kortbilag 4

Punkt 8: Godkendelse af skema B for renovering af Thors Kvarter - helhedsplan

Plan- og Udviklingsudvalgets beslutning den 4. september 2018:

Ikke til stede: Maria Brostrøm (V)

1. - 4. Anbefales.

Sagsfremstilling

8. Godkendelse af skema B for renovering af Thors Kvarter - helhedsplan

Sagsnr.: 253-2018-21901 Dok.nr.: 253-2018-117545 *Åbent*

Sagsprocedure

Plan- og Udviklingsudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

Resume

Byrådet besluttede den 26. januar 2015 at godkende skema A for renovering i Thors Kvarter som led i en helhedsplan for Gudekvartererne i Hundige, Klyngen og Freyas Kvarter under Sydkystens Boligselskab. Samtidig godkendte Byrådet kommunale garantier for det støttede og det ustøttede lån til afdelingen samt lån til kapitaltilførsel til afdelingen. I forlængelse af helhedsplanen skal Byrådet godkende skema B for renovering i Thors Kvarter, garantier for det støttede og det ustøttede lån samt lån til kapitaltilførsel til afdelingen.

Indstilling

Center for Politik, Organisation & Borgerbetjening indstiller,

1. at skema B for de støttede arbejder i afdeling Thors Kvarter, Sydkystens Boligselskab, med en samlet anskaffelsessum på 10.703.926 kr. godkendes

2. at der gives en garanti på 100% for det støttede lån på 10.703.926 kr., hvor Landsbyggefonden regaranterer for 50%, til finansiering af de støttede arbejder

3. at der gives en garanti på 100% for det ustøttede lån på 22.034.356 kr. til finansiering af de ustøttede arbejder i Thors Kvarter

4. at der ydes et rente- og afdragsfrit lån på i alt 0,2 mio. kr. som kapitaltilførsel til afdelingen, som finansieres af kassen og udbetales ved arbejdernes aflevering (skæringsdato), efter almenboliglovens § 97 og Landsbyggefondens regulativ om særlig driftsstøtte.

Sagsbeskrivelse

Byrådet har den 26. januar 2015 godkendt skema A for renovering i Thors Kvarter som led i en helhedsplan for Gudekvartererne i Hundige, Klyngen og Freyas Kvarter under Sydkystens Boligselskab.

Som led i helhedsplanen har Byrådet den 11. december 2017 godkendt skema B for miljøarbejder mv. i Freyas Kvarter.

Sydkystens Boligselskab v/KAB har nu i brev, modtaget den 25. juni 2018, søgt om godkendelse af skema B for renovering i Thors Kvarter efter, at der er ændret i projektet siden godkendelsen af skema A.

Projektet som beskrevet i skema A

De støttede arbejder i skema A bestod i udskiftning af vinduespartier, døre, altandøre, renovering af alle badeværelser, forbedring af udendørs belysning og etablering af nye lege- og aktivitetspladser i området for at skabe indbydende rammer. Desuden indeholdt det oprindelige projekt i skema A ustøttede arbejder som udskiftning af defekte tag- og facadeplader, renovering af udvendige trapper og altaner, ombygning af 8 stuelejligheder for at gøre dem mere tilgængelige og forbedring af ventilationen i samtlige boliger.

Projektet som skal godkendes under skema B

Projektet er især ændret i forhold til skema A ved, at der skal etableres "tunge badeværelser" i stedet for lette konstruktioner. Det er et krav fra Landsbyggefonden. De eksisterende badeværelser er udført med terrændæk/etagedæk i beton samt vægge i letkonstruktion og porebeton. Landsbyggefonden har krævet, at gulv- og vægkonstruktioner skal udføres som tunge konstruktioner. Hvor de eksisterende vægge er lette, udføres nye vægge i vådrumszone som porebetonvægge (tung konstruktion). Dørtelefonanlæg udgår af projektet.

Desuden er miljøsaneringer nødvendige for at udføre arbejderne.

Den oprindelige anskaffelsessum i skema A var oprindeligt 11.767.469 kr. for de støttede arbejder og 13.195.456 kr. for de ustøttede arbejder (hvor 11.585.456 kr. skulle finansieres ved et støttet lån).

I skema B er anskaffelsessummen nu 10.703.926 kr. for de støttede arbejder og 23.644.356 kr. for de ustøttede arbejder (hvor 22.034.356 kr. skal finansieres ved et støttet lån).

Udgifterne til de støttede arbejder er faldet, fordi udgiften til injektion af lim i de indvendige og udvendige reparationer har vist sig billigere end budgetteret. Sideløbende faldt de administrative omkostninger.

Udgifterne til de ustøttede arbejder er vokset betydeligt af følgende grunde:

- Renoveringen af badeværelser koster ca. 5 mio. kr. mere end budgetteret efter ændringen i projektet
- Omkostninger til udskiftning af døre og vinduer er steget med ca. 1 mio. kr.
- Justering af mængder på enkelte bygningsdele, fordyrelser ved at gøre de 8 stuelejligheder mere til-gængelige samt miljøsaneringer
- Administrative omkostninger som højere honorar til rådgiver mv. og en stigning i finansieringsomkostningerne, når entrepriseudgifterne stiger
- Endelig er omkostningerne til byggepladsen større end forventet. Byggepladsen skal i alt betjene 5 afdelinger (Gudekvartererne og Klyngen) i en meget lang byggeperiode på 20 måneder.

Finansiering

Skema A

Skema A blev med et støttet lån til Thors Kvarter godkendt med en anskaffelsessum på 11.767.469 kr. Her godkendte Byrådet en garanti fra Greve Kommune på 100% for et støttet lån på 11.767.469 kr., hvor Landsbyggefondens regaranti udgør 50%.

Desuden godkendte Byrådet, at der blev stillet en garanti fra kommunen på 100% for et støttet lån på 11.585.456 kr. til de ustøttede arbejder. Endelig godkendte Byrådet, at kommunen yder et rente- og afdragsfrit lån på i alt 0,2 mio. kr. som led i en kapitaltilførsel på i alt 1.000.000 kr. fra forskellige bidragydere i henhold til almenboliglovens § 97 og Landsbyggefondens regulativ om særlig driftsstøtte.

Skema B

I skema B udgør det støttede lån til Thors Kvarter nu 10.703.926 kr. Kommunen skal fortsat garantere 100% for dette lån, der er lidt lavere end forudset i skema A, med en regaranti på 50% fra Landsbyggefonden.

Desuden skal kommunen give en garanti på 100% for et støttet lån på 22.034.356 kr. Det er et højere beløb end i skema A.

Der er ingen ændringer i det rente- og afdragsfrie lån på 0,2 mio. kr. som led i kapitaltilførslen på 1.000.000 kr. fra forskellige bidragydere i forhold til skema A. Lånet er indtil videre rente- og afdragsfrit. Lånet kan dog forlanges forrentet og afdraget efter Landsbyggefondens nærmere bestemmelse, hvis økonomien for Thors Kvarter forbedres, i henhold til Landsbyggefondens regulativ om særlig driftsstøtte § 1, stk. 3.

Husleje

Sydkystens Boligselskab v/KAB oplyser den 20. august 2018, at projektet i skema B ikke forventes at give en højere husleje i afdelingen, end man forudsatte i skema A, bortset fra prisudviklingen fra 2015 til 2018. Den gennemsnitlige husleje er i 2018 1.087,66 kr. pr. m² pr. år, og den var i 2013 1.029 kr. pr. m² pr. år.

Ifølge skema B-ansøgningen forventes projektet at give en regulering i huslejen på 20 kr. pr. m² pr. år. Der er ikke problemer med at leje boliger ud i afdelingen.

Genhusning

Beboerne i 10 ungdomsboliger i Thors Kvarter skal genhuses, mens arbejdet står på.

Projektets tidsforløb

Sydkystens Boligselskab v/KAB oplyser i skema B-ansøgningen, at der er gået lang tid siden godkendelsen af skema A, fordi omfanget af arbejder og finansieringen skulle afklares med Landsbyggefonden. Der har også været 2 eksterne granskninger af både projektforslaget og af hovedprojektet, for at det kunne blive klar til udbud.

Administrationen har spurgt om behovet for 2 granskninger af projektet. Her har Sydkystens Boligselskab v/KAB oplyst den 20. august 2018, at projekterne for Gudekvartererne og Klyngen har været behandlet som én byggesag. Det har i realiteten været 5 helhedsplaner, der har været behandlet sideløbende. Det har også været strengt nødvendigt at

kvalitetssikre projektet ud over det sædvanlige. Den første granskning førte til, at man antog en ekstern miljørådgiver for miljøarbejderne. Ved den anden granskning blev projektet gransket igen for at sikre den korrekte sammenhæng.

Administrationens anbefaling

Projektet er en nødvendig del af helhedsplanen for både Gudekvartererne, Klyngen og Freyas Kvarter. Byrådet har derfor tidligere godkendt skema A for projektet.

Greve Kommunes garantier for de støttede og udstøttede arbejder bliver ganske vist større på grund af ændringerne i skema B. På baggrund af de seneste årsregnskaber har administrationen dog indtryk af, at Sydkystens Boligselskab har en god økonomi, hvor budgetterne overholdes. Administrationen ser ikke nogen risiko for, at boligerne i Thors Kvarter ikke kan lejes ud efter projektet. I projektet bliver huslejen i afdelingen fastholdt på sit nuværende niveau. Generelt er huslejen i Sydkystens Boligselskabs afdelinger på niveau med eller lidt lavere end gennemsnittet for kommunens almene boliger. Administrationen forventer således, at afdeling Thors Kvarter kan tilbagebetale sine lån uden problemer, så kommunen ikke skal betale noget beløb under garantierne.

Administrationen anbefaler af disse grunde, at skema B for projektet godkendes.

Lovgrundlag

Lovbekendtgørelse nr. 1116 af 2. oktober 2017 af lov om almene boliger og Landsbyggefondens regulativ om særlig driftsstøtte.

Økonomiske konsekvenser

Kommunen stiller med en garanti på 100% for et støttet lån på 10.703.926 kr. (med regaranti på 50% fra Landsbyggefonden) mod som forventet 11.767.469 kr. i skema A.

Kommunen stiller med en garanti på 100% for et udstøttet lån på 22.034.356 kr. mod som forventet 11.585.456 kr. i skema A.

Kommunen bidrager med 0,2 mio. kr. som led i en kapitaltilførsel fra forskellige bidragydere i henhold til almenboliglovens § 97 og Landsbyggefondens regulativ om særlig driftsstøtte. Landsbyggefonden har telefonisk oplyst til administrationen, at kommunen kan beslutte, at kommunen først udbetaler beløbet på 0,2 mio. kr., når arbejderne er afleveret (skæringsdatoen).

Kommunikation

Beboerne i afdelingen orienteres løbende om udviklingen i sagen og kender til planerne i projektet.

Tidsplan

Godkendes skema B, har projektet ifølge skema B-ansøgningen og KABs oplysninger til administrationen følgende tidsplan:

Tilsagn på skema B-ansøgning:	oktober 2018
Byggestart	oktober 2018
Aflevering	maj 2020
Fremsendelse af skema C-ansøgning (endeligt byggeregnskab)	maj 2021

Bilag

253-2018-117399 Ansøgning om godkendelse af skema B

253-2018-117410 Projektlederens svar den 20.8. 2018 på spørgsmål om skema B

253-2018-106001 Byrådets godkendelse af skema A for renovering af Thors Kvarter

Bilag

Ansøgning om godkendelse af skema B

Projektlederens svar den 20.8. 2018 på spørgsmål om skema B

Byrådets godkendelse af skema A for renovering af Thors Kvarter

Punkt 9: Godkendelse af skema B for renovering af Heimdals Kvarter - helhedsplan

Plan- og Udviklingsudvalgets beslutning den 4. september 2018:

Ikke til stede: Maria Brostrøm (V)

1. - 4. Anbefales.

Sagsfremstilling

9. Godkendelse af skema B for renovering af Heimdals Kvarter - helhedsplan

Sagsnr.: 253-2018-22147 Dok.nr.: 253-2018-118883 *Åbent*

Sagsprocedure

Plan- og Udviklingsudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet

Resume

Byrådet besluttede den 26. januar 2015 at godkende skema A for renovering i Heimdals Kvarter som led i en helhedsplan for Gudekvartererne i Hundige, Klyngen og Freyas Kvarter under Sydkystens Boligselskab. Samtidig godkendte Byrådet kommunale garantier for det støttede og det ustøttede lån til arbejderne samt lån til kapitaltilførsel til afdelingen. I forlængelse heraf skal Byrådet godkende skema B for renovering i Heimdals Kvarter, garantier for det støttede og det ustøttede lån samt lån til kapitaltilførsel til afdelingen.

Indstilling

Center for Politik, Organisation & Borgerbetjening indstiller

1. at skema B for de støttede arbejder i afdeling Heimdals Kvarter, Sydkystens Boligselskab, med en samlet anskaffelsessum på 30.922.701 kr. godkendes

2. at der gives en garanti på 100% for det støttede lån på 30.922.701 kr., hvor Landsbyggefondens regaranter for 50%, til finansiering af de støttede arbejder

3. at der gives en garanti på 100% for det ustøttede lån på 606.469 kr. til finansiering af de ustøttede arbejder i Heimdals Kvarter

4. at der ydes et rente- og afdragsfrit lån på i alt 0,2 mio. kr. som kapitaltilførsel til afdelingen, som finansieres af kassen og udbetales ved arbejdernes aflevering (skæringsdatoen), efter almenboliglovens § 97 og Landsbyggefondens regulativ om særlig driftsstøtte.

Sagsbeskrivelse

Byrådet har tidligere den 26. januar 2015 godkendt skema A for renovering i Heimdals Kvarter som led i en helhedsplan for Gudekvartererne i Hundige, Klyngen og Freyas Kvarter under Sydkystens Boligselskab.

Som led i helhedsplanen har Byrådet tidligere den 11. december 2017 godkendt skema B for miljøarbejder mv. i Freyas Kvarter.

Sydkystens Boligselskab v/KAB har nu i brev af 25. juni 2018 søgt om godkendelse af skema B for renovering i Heimdals Kvarter, efter at der er ændret i projektet siden godkendelsen af skema A.

Projektet som beskrevet i skema A

De støttede arbejder i skema A bestod af istandsættelse af adgangstrapper, renovering af alle badeværelser, forbedring af udendørs belysning, omdisponering af parkeringsarealer og etablering af lege- og aktivitetspladser. De ustøttede arbejder omfattede udskiftning af facadebeklædning, reparation af sålbænke, ny boligventilation og etablering af 7 tilgængelighedsboliger i stueetagen.

Projektet som skal godkendes i skema B

Projektet er især ændret i forhold til skema A ved, at der skal etableres "tunge badeværelser" i stedet for lette konstruktioner. Det er et krav fra Landsbyggefondens. Det var forudsat i skema A, at badeværelserne skulle renoveres som en let systemløsning. Landsbyggefondens har nu krævet, at gulve og vægge i badeværelsernes vådrumszoner udføres som tunge konstruktioner. Fonden har godkendt en ny gulvopbygning på træbjælkelag. Mod lette vægge bliver der monteret porebetonvægge med vådrumsmembran og fliser. De "tunge" badeværelser vil kræve forstærkninger i bygningernes nuværende bærende konstruktioner. Derfor har skema B også udgifter til forstærkninger af etagedæk. Desuden er miljøsaneringer nødvendige for arbejderne.

Den oprindelige anskaffelsessum i skema A var oprindeligt 24.312.360 kr. for de støttede arbejder og 3.894.956 kr. for de ustøttede arbejder (hvor 574.956 kr. skulle finansieres ved et ustøttet lån).

I skema B er anskaffelsessummen nu 30.922.701 kr. for de støttede arbejder og 3.926.469 kr. for de ustøttede arbejder (hvor 606.469 kr. skal finansieres ved et ustøttet lån).

Udgifterne til de støttede arbejder er steget af følgende grunde:

- Etablering af ”tunge badeværelser” og den forstærkning af etagedæk, som det førte til
- Højere udgifter til byggepladsen, som skal betjene 5 afdelinger i en lang periode på 20 måneder
- Fordyrelser ved niveaufri adgang og nye køkkener i tilgængelighedsboliger
- Renovering af ude-trapper er mere omfattende
- Justering af mængden af enkelte bygningsdele
- Nødvendige miljøsaneringer for at udføre arbejderne.

Finansiering

Skema A

Skema A blev for de støttede arbejder i Heimdals Kvarter godkendt med en anskaffelsessum på 24.312.360 kr. Her godkendte Byrådet en garanti fra Greve Kommune på 100% for et støttet lån på 24.312.360 kr., hvor Landsbyggefondens regaranti udgør 50%. Desuden godkendte Byrådet, at der blev stillet en garanti fra kommunen på 100% for et ustøttet lån på 574.956 kr. til de ustøttede arbejder.

Endelig godkendte Byrådet, at kommunen yder et rente- og afdragsfrit lån på i alt 0,2 mio. kr. som led i en kapitaltilførsel på i alt 1 mio. kr. fra forskellige bidragydere i henhold til almenboliglovens § 97 og Landsbyggefondens regulativ om særlig driftsstøtte.

Skema B

I skema B udgør det støttede lån til Heimdals Kvarter nu 30.922.701 kr. Kommunen skal fortsat garantere 100% for dette lån, som er højere end i skema A, med en regaranti på 50% fra Landsbyggefonden. Desuden skal kommunen garantere 100% for et ustøttet lån på 606.469 kr.

Der er ingen ændringer i det rente- og afdragsfrie lån på 0,2 mio. kr. som led i kapitaltilførslen på 1 mio. kr. fra forskellige bidragydere i forhold til skema A. Lånet er indtil videre rente- og afdragsfrit. Lånet kan dog forlangtes forrentet og afdraget efter Landsbyggefondens nærmere bestemmelse, hvis økonomien for Heimdals Kvarter forbedres, i henhold til Landsbyggefondens regulativ om særlig driftsstøtte § 1, stk. 3.

Husleje

Sydkystens Boligselskab v/KAB oplyser den 20. august 2018, at projektet i skema B ikke forventes at give en højere husleje i afdelingen, end man forudsatte i skema A, bortset fra prisudviklingen fra 2015 til 2018. Den gennemsnitlige husleje er i 2018 1.022,76 kr. pr. m² pr. år, og den var i 2013 994 kr. pr. m² pr. år.

Ifølge skema B-ansøgningen forventes projektet at give en regulering i huslejen på 0 kr. pr. m² pr. år. Der er ikke problemer med at leje boliger ud i afdelingen.

Genhusning

Beboerne i 13 ungdomsboliger i Heimdals Kvarter skal genhuses, mens arbejdet står på.

Projektets tidsforløb

Sydkystens Boligselskab v/KAB oplyser i skema B-ansøgningen, at der er gået lang tid siden godkendelsen af skema A, fordi omfanget af arbejder og finansieringen skulle afklares med Landsbyggefonden. Der har også været 2 eksterne granskninger af både projektforslaget og af hovedprojektet, for at det kunne blive klar til udbud.

Administrationen har spurgt om behovet for 2 granskninger af projektet. Her har Sydkystens Boligselskab v/KAB oplyst den 20. august 2018, at projekterne for Gudekvarterne og Klyngen har været behandlet som én byggesag. Det har i realiteten været 5 helhedsplaner, der har været behandlet sideløbende. Det har også været strengt nødvendigt at kvalitetssikre projektet ud over det sædvanlige. Den første granskning førte til, at man antog en ekstern miljørådgiver for miljøarbejderne. Ved den anden granskning blev projektet gransket igen for at sikre den korrekte sammenhæng.

Administrationens anbefaling

Projektet er en nødvendig del af helhedsplanen for både Gudekvarterne, Klyngen og Freyas Kvarter. Byrådet har derfor tidligere godkendt skema A for projektet.

Greve Kommunes garantier for de støttede og ustøttede arbejder bliver ganske vist større på grund af ændringerne i skema B. På baggrund af de seneste årsregnskaber har administrationen dog indtryk af, at Sydkystens Boligselskab har en god økonomi, hvor budgetterne overholdes. Administrationen ser ikke nogen risiko for, at boligerne i Heimdals Kvarter ikke kan lejes ud efter projektet. I projektet bliver huslejen i afdelingen fastholdt på sit nuværende niveau. Generelt er er huslejen i Sydkystens Boligselskabs afdelinger på niveau med eller lidt lavere end gennemsnittet for kommunens almene boliger. Administrationen forventer således, at afdeling Heimdals Kvarter kan tilbagebetale sine lån uden problemer, så kommunen ikke skal betale noget beløb under garantierne.

Administrationen anbefaler af disse grunde, at skema B for projektet godkendes.

Lovgrundlag

Lovbekendtgørelse nr. 1116 af 2. oktober 2017 af lov om almene boliger og Landsbyggefondens regulativ om særlig driftsstøtte.

Økonomiske konsekvenser

Kommunen stiller med en garanti på 100% for et støttet lån på 30.922.701 kr. (med regaranti på 50% fra Landsbyggefonden) mod som forventet 24.312.360 kr. i skema A.

Kommunen stiller med en garanti på 100% for et ustøttet lån på 606.469 kr. mod som forventet 574.956 kr. i skema A.

Kommunen bidrager med 0,2 mio. kr. som led i en kapitaltilførsel fra forskellige bidragsydere i henhold til almenboliglovens §97 og Landsbyggefondens regulativ om særlig driftsstøtte. Landsbyggefonden har telefonisk oplyst til Administrationen, at kommunen kan beslutte, at kommunen først udbetaler beløbet på 0,2 mio. kr., når arbejderne er afleveret (skæringsdatoen).

Kommunikation

Beboerne i afdelingen orienteres løbende om udviklingen i sagen og kender til planerne i projektet.

Tidsplan

Tilsagn på skema B-ansøgning	oktober 2018
Byggestart	oktober 2018
Aflevering	maj 2020
Fremsendelse af skema C-ansøgning (endeligt byggeregnskab)	maj 2021

Bilag

- 253-2018-118875 Ansøgning om godkendelse af skema B
- 253-2018-118877 Projektlederens svar den 20.8. 2018 på spørgsmål om skema B
- 253-2018-108167 Byrådets godkendelse af skema A for renovering af Heimdals Kvarter

Bilag

- Ansøgning om godkendelse af skema B
- Projektlederens svar den 20.8. 2018 på spørgsmål om skema B
- Byrådets godkendelse af skema A for renovering af Heimdals Kvarter

Punkt 10: Godkendelse af skema B for renovering af Klyngen - helhedsplan

Plan- og Udviklingsudvalgets beslutning den 4. september 2018:

Ikke til stede: Maria Brostrøm (V)

1. - 4. Anbefales.

Sagsfremstilling

10. Godkendelse af skema B for renovering af Klyngen - helhedsplan

Sagsnr.: 253-2018-22275 Dok.nr.: 253-2018-119903 *Åbent*

Sagsprocedure

Plan- og Udviklingsudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet

Resume

Byrådet besluttede den 26. januar 2015 at godkende skema A for renovering i Klyngen som led i en helhedsplan for Gudekvartererne i Hundige, Klyngen og Freyas Kvarter under Sydkystens Boligselskab. Samtidig godkendte Byrådet kommunale garantier for det støttede og det ustøttede lån til arbejderne samt lån til kapitaltilførsel til afdelingen. I forlængelse heraf skal Byrådet godkende skema B for renovering i Klyngen, garantier for det støttede og det ustøttede lån samt lån til kapitaltilførsel til afdelingen.

Indstilling

Center for Politik, Organisation & Borgerservice indstiller

- 1. at skema B for de støttede arbejder i afdeling Klyngen, Sydkystens Boligselskab, med en samlet anskaffelsessum på 17.662.262 kr. godkendes*
- 2. at der gives en kommunal garanti på 100% for det støttede lån på 17.662.262 kr., hvor Landsbyggefonden regaranterer for 50%, til finansiering af de støttede arbejder*
- 3. at der gives en garanti på 100% for det ustøttede lån på 10.407.717 kr. til finansiering af de ustøttede arbejder i Klyngen*
- 4. at der ydes et rente- og afdragsfrit lån på i alt 0,2 mio. kr. som kapitaltilførsel til afdelingen, som finansieres af kassen og udbetales ved arbejdernes aflevering (skæringsdato), efter almenboliglovens § 97 og Lands-byggefondens regulativ om særlig driftsstøtte.*

Sagsbeskrivelse

Byrådet har tidligere den 26. januar 2015 godkendt skema A for renovering i Klyngen som led i en helhedsplan for Gudekvartererne i Hundige, Klyngen og Freyas Kvarter under Sydkystens Boligselskab.

Som led i helhedsplanen har Byrådet tidligere den 11. december 2017 godkendt skema B for miljøarbejder mv. i Freyas Kvarter.

Sydkystens Boligselskab v/KAB har nu i brev af 25. juni 2018 søgt om godkendelse af skema B for renovering i Klyngen, efter at der er ændret i projektet siden godkendelsen af skema A.

Projektet som beskrevet i skema A

De støttede arbejder i skema A bestod af betonrenovering af altaner, renovering af alle badeværelser, forbedring af udendørsbelysning, etablering af lege- og aktivitetspladser og en forbindelsessti til Gudekvartererne. Dertil kom etablering af 8 tilgængelighedsboliger i stueetagen. De ustøttede arbejder omfattede udskiftning af defekte tag- og facadeplaner, istandsættelse af adgangstrapper, udskiftning af vinduer, opretning af hoved-døre og etablering af ny ventilation i boligerne.

Projektet som skal godkendes i skema B

Projektet er især ændret i forhold til skema A ved, at der skal etableres "tunge badeværelser" i stedet for lette konstruktioner. Det er et krav fra Landsbyggefonden. De eksisterende badeværelser i Klyngen er udført med terrændæk/etagedæk i beton og vægge i lette konstruktioner. Landsbyggefonden kræver, at gulv- og vægkonstruktioner udføres som tunge konstruktioner. Nye vægge i vådrumszone udføres som porebetonvægge.

For det andet er Klyngen kommet med i regeringens forsøgsprojekt omkring indbrudssikring. Niras, som rådgiver regeringen, har indstillet en række tryghedsskabende tiltag, som er kommet med i projektet ved skema B. Det drejer sig

blandt andet om etablering/udbedring af hegn, bedre udebelysning, indbrudssikring af døre og vinduer, nye cykelskure, nye ståltrapper og videoovervågning.

For det tredje er miljøsaneringer nødvendige for arbejderne.

Den oprindelige anskaffelsestotal i skema A var 11.822.700 kr. for de støttede arbejder og 9.944.800 kr. for de ustøttede arbejder (hvor 8.264.800 kr. skulle finansieres ved et ustøttet lån).

I skema B er anskaffelsestotalen nu 17.662.262 kr. for de støttede arbejder og 12.087.717 kr. for de ustøttede arbejder (hvor 10.407.717 kr. skal finansieres ved et ustøttet lån).

Udgifterne til især de støttede arbejder er steget af følgende grunde:

- Etablering af "tunge badeværelser"
- Højere udgifter til byggepladsen, som skal betjene 5 afdelinger i en lang periode på 20 måneder
- Tryghedsskabende tiltag efter indstilling fra Niras
- Fordyrelser ved niveaufri adgang og udskiftning af indvendige døre i tilgængelighedsboliger
- Justering af mængden af enkelte bygningsdele
- Nødvendige miljøsaneringer for at udføre arbejderne.

Finansiering

Skema A

Skema A blev for de støttede arbejder i Klyngen godkendt med en anskaffelsestotal på 11.822.700 kr. Her godkendte Byrådet en garanti fra Greve Kommune på 100% for et støttet lån på 11.822.700 kr., hvor Landsbyggefondens regaranti udgør 50%. Desuden godkendte Byrådet, at der blev stillet en garanti fra kommunen på 100% for et ustøttet lån på 8.264.800 kr. til de ustøttede arbejder.

Endelig godkendte Byrådet, at kommunen yder et rente- og afdragsfrit lån på i alt 0,2 mio. kr. som led i en kapitaltilførsel på i alt 1 mio. kr. fra forskellige bidragsydere i henhold til almenboliglovens § 97 og Landsbyggefondens regulativ om særlig driftsstøtte.

Skema B

I skema B udgør det støttede lån til Klyngen nu 17.662.262 kr. Kommunen skal fortsat garantere 100% for dette lån, som er højere end i skema A, med en regaranti på 50% fra Landsbyggefonden. Desuden skal kommunen garantere 100% for et ustøttet lån på 10.407.717 kr.

Der er ingen ændringer i det rente- og afdragsfrie lån på 0,2 mio. kr. som led i kapitaltilførslen på 1 mio. kr. fra forskellige bidragsydere i forhold til skema A. Lånet er indtil videre rente- og afdragsfrit. Lånet kan dog forlanges forrentet og afdraget efter Landsbyggefondens nærmere bestemmelse, hvis økonomien for Klyngen forbedres, i henhold til Landsbyggefondens regulativ om særlig driftsstøtte § 1, stk. 3.

Husleje

Sydvestens Boligselskab v/KAB oplyser den 20. august 2018, at projektet i skema B ikke forventes at give en højere husleje i afdelingen, end man forudsatte i skema A, bortset fra prisudviklingen fra 2015 til 2018. Den gennemsnitlige husleje er i 2018 1.009,33 kr. pr. m² pr. år, og den var i 2013 920 kr. pr. m² pr. år.

Ifølge skema B-ansøgningen forventes projektet at give en regulering i huslejen på 0 kr. pr. m² pr. år. Der er ikke problemer med at leje boliger ud i afdelingen.

Genhusning

Der er ingen genhusning af beboere i Klyngen, mens arbejderne står på.

Projektets tidsforløb

Sydvestens Boligselskab v/KAB oplyser i skema B-ansøgningen, at der er gået lang tid siden godkendelsen af skema A, fordi omfanget af arbejder og finansieringen skulle afklares med Landsbyggefonden. Der har også været 2 eksterne granskninger af både projektforslaget og af hovedprojektet, for at det kunne blive klar til udbud.

Administrationen har spurgt om behovet for 2 granskninger af projektet. Her har Sydvestens Boligselskab v/KAB oplyst den 20. august 2018, at projekterne for Gudekvarterne og Klyngen har været behandlet som én byggesag. Det har i realiteten været 5 helhedsplaner, der har været behandlet sideløbende. Dette har taget længere tid end forventet. Det har også været strengt nødvendigt at kvalitetssikre projektet ud over det sædvanlige. Den første granskning førte til, at man

antog en ekstern miljørådgiver for miljøarbejderne. Ved den anden granskning blev projektet gransket igen for at sikre den korrekte sammenhæng.

Administrationens anbefaling

Projektet er en nødvendig del af helhedsplanen for både Gudekvartererne, Klyngen og Freyas Kvarter. Byrådet har derfor tidligere godkendt skema A for projektet.

Greve Kommunes garantier for de støttede og ustøttede arbejder bliver ganske vist større på grund af ændringerne i skema B. På baggrund af de seneste årsregnskaber har administrationen dog indtryk af, at Sydkystens Boligselskab har en god økonomi, hvor budgetterne overholdes. Administrationen ser ikke nogen risiko for, at boligerne i Klyngen ikke kan lejes ud efter projektet. I projektet bliver huslejen i afdelingen fastholdt på sit nuværende niveau. Generelt er huslejen i Sydkystens Boligselskabs afdelinger på niveau med eller lidt lavere end gennemsnittet for kommunens almene boliger. Administrationen forventer således, at afdeling Klyngen kan tilbagebetale sine lån uden problemer, så kommunen ikke skal betale noget beløb under garantiene.

Administrationen anbefaler af disse grunde, at skema B for projektet godkendes.

Lovgrundlag

Lovbekendtgørelse nr. 1116 af 2. oktober 2017 af lov om almene boliger og Landsbyggefondens regulativ om særlig driftsstøtte.

Økonomiske konsekvenser

Kommunen stiller med en garanti på 100% for et støttet lån på 17.662.262 kr. (med regaranti på 50% fra Landsbyggefondens) mod som forventet 11.822.700 kr. i skema A.

Kommunen stiller med en garanti på 100% for et ustøttet lån på 10.407.717 kr. mod som forventet 8.264.800 kr. i skema A.

Kommunen bidrager med 0,2 mio. kr. som led i en kapitaltilførsel fra forskellige bidragsydere i henhold til almenboliglovens §97 og Landsbyggefondens regulativ om særlig driftsstøtte. Landsbyggefondens har telefonisk oplyst til Administrationen, at kommunen kan beslutte i denne sag som for de andre skema B-tilsagn, at kommunen først udbetaler beløbet på 0,2 mio. kr., når arbejderne er afleveret (skæringsdatoen).

Kommunikation

Beboerne i afdelingen orienteres løbende om udviklingen i sagen og kender til planerne i projektet.

Tidsplan

Tilsagn på skema B-ansøgning	oktober 2018
Byggestart	oktober 2018
Aflevering	maj 2020
Fremsendelse af skema C-ansøgning (endeligt byggeregnskab)	maj 2021

Bilag

253-2018-119844 Ansøgning om godkendelse af skema B

253-2018-119854 Projektlederens svar den 20.8. 2018 på spørgsmål om skema B

253-2018-108817 Byrådets godkendelse af skema A for Klyngen

Bilag

Ansøgning om godkendelse af skema B

Projektlederens svar den 20.8. 2018 på spørgsmål om skema B

Byrådets godkendelse af skema A for Klyngen

Punkt 11: Godkendelse af skema B for renovering af Valhals Kvarter - helhedsplan

Plan- og Udviklingsudvalgets beslutning den 4. september 2018:

Ikke til stede: Maria Brostrøm (V)

1. - 4. Anbefales.

Sagsfremstilling

11. Godkendelse af skema B for renovering af Valhals Kvarter - helhedsplan

Sagsnr.: 253-2018-22336 Dok.nr.: 253-2018-119973 *Åbent*

Sagsprocedure

Plan- og Udviklingsudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet

Resume

Byrådet besluttede den 26. januar 2015 at godkende skema A for renovering i Valhals Kvarter som led i en helhedsplan for Gudekvartererne i Hundige, Klyngen og Freyas Kvarter under Sydkystens Boligselskab. Samtidig godkendte Byrådet kommunale garantier for det støttede og det ustøttede lån til arbejderne samt lån til kapitaltilførsel til afdelingen. I forlængelse heraf skal Byrådet godkende skema B for renovering i Valhals Kvarter, garantier for det støttede og det ustøttede lån samt lån til kapitaltilførsel til afdelingen.

Indstilling

Center for Politik, Organisation & Borgerbetjening indstiller

1. at skema B for de støttede arbejder i afdeling Valhals Kvarter, Sydkystens Boligselskab, med en samlet anskaffelsessum på 6.721.413 kr. godkendes

2. at der gives en kommunal garanti på 100% for det støttede lån på 6.721.413 kr., hvor Landsbyggefonden regaranterer for 50%, til finansiering af de støttede arbejder

3. at der gives en kommunal garanti på 100% for det ustøttede lån på 10.146.241 kr. til finansiering af de ustøttede arbejder i Valhals Kvarter

4. at der ydes et rente- og afdragsfrit lån på i alt 0,2 mio. kr. som kapitaltilførsel til afdelingen, som finansieres af kassen og udbetales ved arbejderne aflevering (skæringsdato), efter almenboliglovens § 97 og Landsbyggefondens regulativ om særlig driftsstøtte.

Sagsbeskrivelse

Byrådet har tidligere den 26. januar 2015 godkendt skema A for renovering i Valhals Kvarter som led i en helhedsplan for Gudekvartererne i Hundige, Klyngen og Freyas Kvarter under Sydkystens Boligselskab.

Som led i helhedsplanen har Byrådet tidligere den 11. december 2017 godkendt skema B for miljøarbejder mv. i Freyas Kvarter.

Sydkystens Boligselskab v/KAB har nu i brev af 25. juni 2018 søgt om godkendelse af skema B for renovering i Valhals Kvarter, efter at der er ændret i projektet siden godkendelsen af skema A.

Projektet som beskrevet i skema A

De støttede arbejder i skema A bestod af renovering af tage, opgradering af udendørs belysning, videoovervågning, nye lege- og aktivitetspladser og etablering af 2 tilgængelighedsboliger i stueetagen. De ustøttede arbejder var renovering af facadebeklædning, udskiftning af fuger i badeværelser og en ny boligventilation.

Projektet som skal forbedres i skema B

Projektet er især ændret ved, at:

- Mængden på tagbeklædningen er større end forudsat i skema A
- Der er medregnet udskiftning af 20% af facadeplader, der er ødelagte, hvor skema A kun medregnede udskiftning af fastgørelser på facadeplader
- Enkelte mængder af materialer er blevet justeret
- Efterisolering af lofter er valgt til
- Enkelte fordyrelser ved etablering af niveaufri adgang til de 2 tilgængelighedsboliger.

Derimod skal der ikke renoveres badeværelser i boligerne i Valhals Kvarter som i de andre afdelinger, kun udskiftes bløde fuger. Miljøsaneringer er nødvendige for arbejderne og er indeholdt i projektet.

Den oprindelige anskaffelsessum i skema A var 7.718.936 kr. for de støttede arbejder og 13.145.250 kr. for de ustøttede arbejder (hvor 11.495.250 kr. skulle finansieres ved et ustøttet lån).

I skema B er anskaffelsessummen nu 6.721.413 kr. for de støttede arbejder og 11.796.241 for de ustøttede arbejder (hvor 10.146.241 kr. skal finansieres ved et ustøttet lån).

Udgifterne til både støttede og ustøttede arbejder, især entrepriseudgifterne, er faldet i skema B, fordi badeværelserne i boligerne ikke skal renoveres som i de andre afdelinger i helhedsplanen, og fordi udskiftningen af bløde fuger og den nye ventilation er blevet billigere end forudsat i skema A.

Finansiering

Skema A

Skema A blev for de støttede arbejder i Valhals Kvarter godkendt med en anskaffelsessum på 7.718.936 kr. Her godkendte Byrådet en garanti fra Greve Kommune på 100% for et støttet lån på 7.718.936 kr., hvor Landsbyggefondens regaranti udgør 50%. Desuden godkendte Byrådet, at der blev stillet en garanti fra kommunen på 100% for et ustøttet lån på 11.495.250 kr. til de ustøttede arbejder.

Endelig godkendte Byrådet, at kommunen yder et rente- og afdragsfrit lån på i alt 0,2 mio. kr. som led i en kapitaltilførsel på i alt 1 mio. kr. fra forskellige bidragydere i henhold til almenboliglovens § 97 og Landsbyggefondens regulativ om særlig driftsstøtte.

Skema B

I skema B udgør det støttede lån til Valhals Kvarter nu 6.721.413 kr. Kommunen skal fortsat garantere 100% for dette lån, som er højere end i skema A, med en regaranti på 50% fra Landsbyggefonden. Desuden skal kommunen garantere 100% for et ustøttet lån på 10.146.241 kr.

Der er ingen ændringer i det rente- og afdragsfrie lån på 0,2 mio. kr. som led i kapitaltilførslen på 1 mio. kr. fra forskellige bidragydere i forhold til skema A. Lånet er indtil videre rente- og afdragsfrit. Lånet kan dog forlangtes forrentet og afdraget efter Landsbyggefondens nærmere bestemmelse, hvis økonomien for Valhals Kvarter forbedres, i henhold til Landsbyggefondens regulativ om særlig driftsstøtte § 1, stk. 3.

Husleje

Sydvestens Boligselskab v/KAB oplyser den 20. august 2018, at projektet i skema B ikke forventes at give en højere husleje i afdelingen, end man forudsatte i skema A, bortset fra prisudviklingen fra 2015 til 2018. Den gennemsnitlige husleje er i 2018 1.077,60 kr. pr. m² pr. år, og den var i 2013 1.007 kr. pr. m² pr. år.

Ifølge skema B-ansøgningen forventes projektet at give en regulering i huslejen på 10 kr. pr. m² pr. år. Der er ikke problemer med at leje boliger ud i afdelingen.

Genhusning

Der er 2 genhusninger af beboere i Valhals Kvarter, mens arbejderne står på.

Projektets tidsforløb

Sydvestens Boligselskab v/KAB oplyser i skema B-ansøgningen, at der er gået lang tid siden godkendelsen af skema A, fordi omfanget af arbejder og finansieringen skulle afklares med Landsbyggefonden. Der har også været 2 eksterne granskninger af både projektforslaget og af hovedprojektet, for at det kunne blive klar til udbud.

Administrationen har spurgt om behovet for 2 granskninger af projektet. Her har Sydvestens Boligselskab v/KAB oplyst den 20. august 2018, at projekterne for Gudekvarterne og Klyngen har været behandlet som én byggesag. Det har i realiteten været 5 helhedsplaner, der har været behandlet sideløbende. Dette har taget længere tid end forventet. Det har også været strengt nødvendigt at kvalitetssikre projektet ud over det sædvanlige. Den første granskning førte til, at man antog en ekstern miljørådgiver for miljøarbejderne. Ved den anden granskning blev projektet gransket igen for at sikre den korrekte sammenhæng.

Administrationens anbefaling

Projektet er en nødvendig del af helhedsplanen for både Gudekvarterne, Klyngen og Freyas Kvarter. Byrådet har derfor tidligere godkendt skema A for projektet.

Greve Kommunes garantier for de støttede og ustøttede arbejder bliver for Valhals Kvarter lavere i skema B end forudsat i skema A. På baggrund af de seneste årsregnskaber har administrationen indtryk af, at Sydkystens Boligselskab har en god økonomi, hvor budgetterne overholdes. Administrationen ser ikke nogen risiko for, at boligerne i Valhals Kvarter ikke kan lejes ud efter projektet. I projektet bliver huslejen i afdelingen fastholdt på sit nuværende niveau. Generelt er huslejen i Sydkystens Boligselskabs afdelinger på niveau med eller lidt lavere end gennemsnittet for kommunens almene boliger. Administrationen forventer således, at afdeling Valhals Kvarter kan tilbagebetale sine lån uden problemer, så kommunen ikke skal betale noget beløb under garantiene.

Administrationen anbefaler af disse grunde, at skema B for projektet godkendes.

Lovgrundlag

Lovbekendtgørelse nr. 1116 af 2. oktober 2017 af lov om almene boliger og Landsbyggefondens regulativ om særlig driftsstøtte.

Økonomiske konsekvenser

Kommunen stiller med en garanti på 100% for et støttet lån på 6.721.413 kr. (med regaranti på 50% fra Landsbyggefonden) mod som forventet 7.718.936 kr. i skema A.

Kommunen stiller med en garanti på 100% for et ustøttet lån på 10.146.241 mod som forventet 11.495.250 kr. i skema A.

Kommunen bidrager med 0,2 mio. kr. som led i en kapitaltilførsel fra forskellige bidragsydere i henhold til almenboliglovens §97 og Landsbyggefondens regulativ om særlig driftsstøtte. Landsbyggefonden har telefonisk oplyst til Administrationen, at kommunen kan beslutte lige som for de andre skema B-tilsagn i helhedsplanen, at kommunen først udbetaler beløbet på 0,2 mio. kr., når arbejderne er afleveret (skæringsdatoen).

Kommunikation

Beboerne i afdelingen orienteres løbende om udviklingen i sagen og kender til planerne i projektet.

Tidsplan

Tilsagn på skema B-ansøgning	oktober 2018
Byggestart	oktober 2018
Aflevering	maj 2020
Fremsendelse af skema C-ansøgning (endeligt byggeregnskab)	maj 2021

Bilag

- 253-2018-119876 Ansøgning om godkendelse af skema B
- 253-2018-119884 Projektlederens svar den 20.8. 2018 på spørgsmål om skema B
- 253-2018-109108 Byrådets godkendelse af skema A for Valhals Kvarter

Bilag

- Ansøgning om godkendelse af skema B
- Projektlederens svar den 20.8. 2018 på spørgsmål om skema B
- Byrådets godkendelse af skema A for Valhals Kvarter

Punkt 12: Godkendelse af skema B for renovering af Ægirs Kvarter - helhedsplan

Plan- og Udviklingsudvalgets beslutning den 4. september 2018:

Ikke til stede: Maria Brostrøm (V)

1. - 4. Anbefales.

Sagsfremstilling

12. Godkendelse af skema B for renovering af Ægirs Kvarter - helhedsplan

Sagsnr.: 253-2018-22025 Dok.nr.: 253-2018-118401 *Åbent*

Sagsprocedure

Plan- og Udviklingsudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet

Resume

Byrådet besluttede den 26. januar 2015, at godkende skema A for renovering i Ægirs Kvarter som led i en helhedsplan for Gudekvartererne i Hundige, Klyngen og Freyas Kvarter under Sydkystens Boligselskab. Samtidig godkendte Byrådet kommunale garantier for det støttede og det ustøttede lån til afdelingen samt lån til kapitaltilførsel til afdelingen. I forlængelse heraf skal Byrådet godkende skema B til renovering i Ægirs Kvarter, garantier for det støttede og det ustøttede lån samt lån til kapitaltilførsel til afdelingen.

Indstilling

Center for Politik, Organisation & Borgerbetjening indstiller

- 1. at skema B for de støttede arbejder i afdeling Ægirs Kvarter, Sydkystens Boligselskab, med en samlet anskaffelsessum på 27.487.044 kr. godkendes*
- 2. at der gives en garanti på 100% for det støttede lån på 27.487.044 kr., hvor Landsbyggefonden regaranterer for 50%, til finansiering af de støttede arbejder*
- 3. at der gives en garanti på 100% for det ustøttede lån på 23.525.577 kr. til finansiering af de ustøttede arbejder i Ægirs Kvarter*
- 4. at der ydes et rente- og afdragsfrit lån på i alt 0,2 mio. kr. som kapitaltilførsel til afdelingen, som finansieres af kassen og udbetales ved arbejdernes aflevering (skæringsdato), efter almenboliglovens § 97 og Landsbyggefondens regulativ om særlig driftsstøtte.*

Sagsbeskrivelse

Byrådet har den 26. januar 2015 godkendt skema A for renovering i Ægirs Kvarter som led i en helhedsplan for Gudekvartererne i Hundige, Klyngen og Freyas Kvarter under Sydkystens Boligselskab.

Som led i helhedsplanen har Byrådet tidligere den 11. december 2017 godkendt skema B for miljøarbejder mv. i Freyas Kvarter.

Sydkystens Boligselskab v/KAB har nu i brev, modtaget den 25. juni 2018, søgt om godkendelse af skema B for renovering i Ægirs Kvarter efter, at der er ændret i projektet siden godkendelsen af skema A.

Projektet som beskrevet i skema A

De støttede arbejder i skema A bestod i ommontering af tagrender, renovering af alle badeværelser, forbedring af udendørs belysning, tryghedsskabende ændringer af parkeringspladser, etablering af nye lege- og aktivitetspladser og ombygning af et antal stuelejligheder for at gøre dem mere tilgængelige. Desuden havde skema A ustøttede arbejder som udskiftning af facadebeklædning, snedkergennemgang af vinduer, udskiftning af døre til nye døre med friskluftventiler og etablering af ny ventilation i alle boliger.

Projektet som skal godkendes i skema B

Projektet er især ændret i forhold til skema A ved, at der skal etableres "tunge badeværelser" i stedet for lette konstruktioner. Det er et krav fra Landsbyggefonden. Det var forudsat i skema A, at badeværelserne skulle renoveres som en let systemløsning. Landsbyggefonden har krævet, at gulve og vægge i badeværelsernes vådrumszoner udføres som tunge konstruktioner. Fonden har godkendt en ny gulvopbygning på træbjælkelag. Mod lette vægge bliver der monteret porebetonvægge med vådrumsmebran og fliser. De "tunge badeværelser" vil kræve forstærkninger i bygningernes nuværende bærende konstruktioner. Derfor har skema B også udgifter til forstærkninger af etagedæk.

Desuden har skema B nye arbejder som efterisolering af taget. Vinduerne bliver udskiftet og ikke blot gennemgået af en snedker. Derimod udgår etableringen af tilgængelighedsboliger i Ægirs Kvarter.

Den oprindelige anskaffelsestotal i skema A var 25.441.568 kr. for de støttede arbejder og 13.851.364 kr. for de u støttede arbejder (hvor 13.851.364 kr. skulle finansieres ved et u støttet lån).

I skema B er anskaffelsestotalen nu 27.487.044 kr. for de støttede arbejder og 23.525.577 kr. for de u støttede arbejder (hvor 23.525.577 kr. skal finansieres ved et u støttet lån).

Udgifterne til de støttede arbejder er især steget, fordi byggepladsomkostningerne er højere end forventet. Byggepladsen er kompliceret, fordi den skal betjene 5 afdelinger i en lang periode på 20 måneder. Samtidig stiger entrepriseudgifterne, fordi der er justeret på mængden af enkelte bygningsdele, og på grund af nødvendige miljøsaneringer og forstærkninger ved etablering af "tunge badeværelser".

Udgifterne til de u støttede arbejder er især vokset betydeligt af følgende grunde:

- Snedkergennemgangen blev ændret til en udskiftning af vinduerne, hvilket var ca. 2 mio. kr. dyrere
- Omkostninger til udskiftningen af døre steg med ca. 1 mio. kr.
- Udgiften til ventilation stiger med ca. 3,6 mio. kr.
- Renovering af udsugningsanlæg
- Justering af mængden af enkelte bygningsdele.

Finansiering

Skema A

Skema A blev for de støttede arbejder i Ægirs Kvarter godkendt med en anskaffelsestotal på 25.441.568 kr. Her godkendte Byrådet en garanti fra Greve Kommune på 100% for et støttet lån på 25.441.568 kr., hvor Landsbyggefondens regaranti udgør 50%.

Desuden godkendte Byrådet, at der blev stillet en garanti fra kommunen på 100% for et u støttet lån på 13.851.364 kr. til de u støttede arbejder. Endelig godkendte Byrådet, at kommunen yder et rente- og afdragsfrit lån på i alt 0,2 mio. kr. som led i en kapitaltilførsel på i alt 1 mio. kr. fra forskellige bidragydere i henhold til almenboliglovens § 97 og Landsbyggefondens regulativ om særlig driftsstøtte.

Skema B

I skema B udgør det støttede lån til Ægirs Kvarter nu 27.487.044 kr. Kommunen skal fortsat garantere 100% for dette lån, der er lidt højere end i skema A, med en regaranti på 50% fra Landsbyggefonden. Desuden skal kommunen garantere 100% for et u støttet lån på 23.525.577 kr. Det er et højere beløb end i skema A.

Der er ingen ændringer i det rente- og afdragsfrie lån på 0,2 mio. kr. som led i kapitaltilførslen på 1 mio. kr. fra forskellige bidragydere i forhold til skema A. Lånet er indtil videre rente- og afdragsfrit. Lånet kan dog forlanges forrentet og afdraget efter Landsbyggefondens nærmere bestemmelse, hvis økonomien for Ægirs Kvarter forbedres, i henhold til Landsbyggefondens regulativ om særlig driftsstøtte § 1, stk. 3.

Husleje

Sydvestens Boligselskab v/KAB oplyser den 20. august 2018, at projektet i skema B ikke forventes at give en højere husleje i afdelingen, end man forudsatte i skema A, bortset fra prisudviklingen fra 2015 til 2018. Den gennemsnitlige husleje er i 2018 1.080,02 kr. pr. m² pr. år, og den var i 2013 1.010 kr. pr. m² pr. år.

Ifølge skema B-ansøgningen forventes projektet at give en regulering i huslejen på 10 kr. pr. m² pr. år. Der er ikke problemer med at leje boliger ud i afdelingen.

Genhusning

Beboerne i 6 ungdomsboliger i Ægirs Kvarter skal genhuses, mens arbejdet står på.

Projektets tidsforløb

Sydvestens Boligselskab v/KAB oplyser i skema B-ansøgningen, at der er gået lang tid siden godkendelsen af skema A, fordi omfanget af arbejder og finansieringen skulle afklares med Landsbyggefonden. Der har også været 2 eksterne granskninger af både projektforslaget og af hovedprojektet, for at det kunne blive klar til udbud.

Administrationen har spurgt om behovet for 2 granskninger af projektet. Her har Sydvestens Boligselskab v/KAB oplyst den 20. august 2018, at projekterne for Gudekvarterne og Klyngen har været behandlet som én byggesag. Det har i realiteten været 5 helhedsplaner, der har været behandlet sideløbende. Det har også været strengt nødvendigt at

kvalitetssikre projektet ud over det sædvanlige. Den første granskning førte til, at man antog en ekstern miljørådgiver for miljøarbejderne. Ved den anden granskning blev projektet gransket igen for at sikre den korrekte sammenhæng.

Administrationens anbefaling

Projektet er en nødvendig del af helhedsplanen for både Gudekvartererne, Klyngen og Freyas Kvarter. Byrådet har derfor tidligere godkendt skema A for projektet.

Greve Kommunes garantier for de støttede og udstøttede arbejder bliver ganske vist større på grund af ændringerne i skema B. På baggrund af de seneste årsregnskaber har administrationen dog indtryk af, at Sydkystens Boligselskab har en god økonomi, hvor budgetterne overholdes. Administrationen ser ikke nogen risiko for, at boligerne i Ægirs Kvarter ikke kan lejes ud efter projektet. I projektet bliver huslejen i afdelingen fastholdt på sit nuværende niveau. Generelt er huslejen i Sydkystens Boligselskabs afdelinger på niveau med eller lidt lavere end gennemsnittet for kommunens almene boliger. Administrationen forventer således, at afdeling Ægirs Kvarter kan tilbagebetale sine lån uden problemer, så kommunen ikke skal betale noget beløb under garantierne.

Administrationen anbefaler af disse grunde, at skema B for projektet godkendes.

Lovgrundlag

Lovbekendtgørelse nr. 1116 af 2. oktober 2017 af lov om almene boliger og Landsbyggefondens regulativ om særlig driftsstøtte.

Økonomiske konsekvenser

Kommunen stiller med en garanti på 100% for et støttet lån på 27.487.044 kr. (med regaranti på 50% på Landsbyggefonden) mod som forventet 25.441.568 kr. i skema A.

Kommunen stiller med en garanti på 100% for et udstøttet lån på 23.525.577 kr. mod som forventet 13.851.364 kr. i skema A.

Kommunen bidrager med 0,2 mio. kr. som led i en kapitaltilførsel fra forskellige bidragsydere i henhold til almenboliglovens §97 og Landsbyggefondens regulativ om særlig driftsstøtte. Landsbyggefonden har telefonisk oplyst til administrationen, at kommunen kan beslutte, at kommunen først udbetaler beløbet på 0,2 mio. kr., når arbejderne er afleveret (skæringsdato).

Kommunikation

Beboerne i afdelingen orienteres løbende om udviklingen i sagen og kender til planerne i projektet.

Tidsplan

Tilsagn på skema B-ansøgning:	oktober 2018
Byggestart:	oktober 2018
Aflevering:	maj 2020
Fremsendelse af skema C-ansøgning (endeligt byggeregnskab)	maj 2021

Bilag

253-2018-118348 Ansøgning om godkendelse af skema B

253-2018-118354 Projektlederens svar den 20.8. 2018 på spørgsmål om skema B

253-2018-106501 Byrådets godkendelse af skema A for renovering af Ægirs Kvarter

Bilag

Ansøgning om godkendelse af skema B

Projektlederens svar den 20.8. 2018 på spørgsmål om skema B

Byrådets godkendelse af skema A for renovering af Ægirs Kvarter

Punkt 13: Budgetopfølgning 2 2018

Plan- og Udviklingsudvalgets beslutning den 4. september 2018:

Ikke til stede: Maria Brostrøm (V)

Taget til efterretning.

Sagsfremstilling

13. Budgetopfølgning 2 2018

Sagsnr.: 253-2018-19970 Dok.nr.: 253-2018-122308 *Åbent*

Sagsprocedure

Alle fagudvalg.

Resume

Budgetopfølgningen skal sikre, at Byrådet har overblik over kommunens økonomi og tager de nødvendige beslutninger for at budgettet overholdes i indværende år. Fagudvalgene skal tage ansvar for, at økonomien er i balance på udvalgets område. Med sagen præsenteres udvalget for den samlede budgetopfølgning for kommunen og har lejlighed til at drøfte emner på eget område.

Indstilling

Center for Økonomi indstiller, at fagudvalget tager sag om Budgetopfølgning 2 til Økonomiudvalg og Byråd til efterretning.

Sagsbeskrivelse

Sagens bilagsmateriale indeholder dagsordenspunktet til behandlingen af Budgetopfølgning 2 i Økonomiudvalg og Byråd og de bilag, der hører med til sagen.

Fagudvalget kan finde de konkrete emner for eget udvalg i bilagsmaterialet:

- Bilag 1 viser en hovedoversigt over kommunens samlede økonomi
- Bilag 2 viser en samlet oversigt over ansøgte tillægsbevillinger inklusiv omplaceringer fordelt på udvalg og budgetområdet. Bilaget er opdelt i tillægsbevillinger inden for servicerammen og tillægsbevillinger uden for servicerammen. Bilaget omhandler alle udvalg undtagen Plan- og Udviklingsudvalget.
- Bilag 3a indeholder enkeltforslag på indtægtsområdet inkl. skatter, lån og forskydninger. Bilaget omhandler kun Økonomiudvalgets område.
- Bilag 3b indeholder alle enkeltforslag opdelt på hvert udvalg. Bilaget er relevant for alle udvalg undtagen Kultur- og Fritidsudvalget og Plan- og Udviklingsudvalget. Forslagene er fordelt på udvalg og findes på følgende sider:
 - o Økonomiudvalget – side 1-2
 - o Bygnings-, Trafik- og Miljøudvalget – side 2
 - o Skole- og Børneudvalget – side 2-5
 - o Social-, Sundheds- og Psykiatriudvalget – side 5-10
 - o Integrations-, B beskæftigelses- og Ungdomsudvalget – side 10-11
- Bilag 3c indeholder enkeltforslag på omplaceringer mellem budgetområdet. Bilaget er relevant for alle udvalg undtagen Skole- og Børneudvalget, Integrations-, B beskæftigelses- og Ungdomsudvalget og Plan- og Udviklingsudvalget.
- Bilag 3d viser udmøntningen af det regulerede pris- og lønskøn og vedrører alle udvalg.
- Bilag 4a indeholder anlæg inkl. Køb og salg af jord og ejendomme. Bilaget indeholder anlæg for alle udvalg.
- Bilag 4b indeholder enkeltforslag på anlæg inkl. Køb og salg af jord og ejendomme. Bilaget indeholder afvigelser inden for Økonomiudvalgets område.
- Bilag 5 viser likviditetsopgørelse som ligger inden for Økonomiudvalgets område.
- Bilag 6 indeholder opfølgning på Budgetforliget 2018-21, og vedrører alle udvalg.
- Bilag 7 indeholder opfølgning på handleplaner og omhandler kun Skole- og Børneudvalget.

Økonomiske konsekvenser

Der er ingen økonomiske konsekvenser af fagudvalgenes behandling.

Bilag

253-2018-122295 Budgetopfølgning 2 2018, samlesag

253-2018-121581	Bilag 1 - Økonomisk oversigt
253-2018-121582	Bilag 2 - Tillægsbevillinger og omplaceringer
253-2018-121583	Bilag 3a - Indtægter og finans, enkeltforslag
253-2018-121130	Bilag 3b - Afvigelser og tillægsbevillinger, enkeltforslag
253-2018-121131	Bilag 3c - Omplaceringer, enkeltforslag
253-2018-120796	Bilag 3d - Orientering om udmøntning af PL-regulering
253-2018-120797	Bilag 4a - Anlægsoversigt inkl. køb og salg af jord og ejendomme
253-2018-121584	Bilag 4b - Anlæg inkl. Køb og salg, enkeltforslag
253-2018-120799	Bilag 5 - Likviditetsopgørelse_efter_kassekreditreglen
253-2018-121132	Bilag 6 - Opfølgning på budgetforlig B2018-21
253-2018-120801	Bilag 7 - Opfølgning på handleplaner

Bilag

Budgetopfølgning 2 2018, samlesag

Bilag 1 - Økonomisk oversigt

Bilag 2 - Tillægsbevillinger og omplaceringer

Bilag 3a - Indtægter og finans, enkeltforslag

Bilag 3b - Afvigelser og tillægsbevillinger, enkeltforslag

Bilag 3c - Omplaceringer, enkeltforslag

Bilag 3d - Orientering om udmøntning af PL-regulering

Bilag 4a - Anlægsoversigt inkl. køb og salg af jord og ejendomme

Bilag 4b - Anlæg inkl. Køb og salg, enkeltforslag

Bilag 5 - Likviditetsopgørelse_efter_kassekreditreglen

Bilag 6 - Opfølgning på budgetforlig B2018-21

Bilag 7 - Opfølgning på handleplaner

Punkt 14: Orientering fra administrationen

Plan- og Udviklingsudvalgets beslutning den 4. september 2018:

Ikke til stede: Maria Brostrøm (V)

Intet.

Sagsfremstilling

14. Orientering fra administrationen

Sagsnr.: 253-2018-2650 Dok.nr.: 253-2018-119896 *Åbent*

Sagsprocedure

Plan- og Udviklingsudvalget

Resume

Administrationen vil på mødet orientere om aktuelle emner.

Indstilling

Center for Teknik & Miljø indstiller, at orienteringerne bliver taget til efterretning.

Sagsbeskrivelse

Administration orienterer om aktuelle emner.

Punkt 15: Meddelelser fra formanden/gensidig orientering

Plan- og Udviklingsudvalgets beslutning den 4. september 2018:

Ikke til stede: Maria Brostrøm (V)

Der har været en henvendelse fra borger med forslag til placering af seniorboliger. Administrationen undersøger mulighederne.

Sagsfremstilling

15. Meddelelser fra formanden/gensidig orientering

Sagsnr.: 253-2018-2652 Dok.nr.: 253-2018-119895 *Åbent*

Sagsprocedure

Plan- og Udviklingsudvalget

Indstilling

Udvalgsformanden indstiller, at eventuelle orienteringer tages til efterretning.

Sagsbeskrivelse

Udvalgsformanden og udvalgets medlemmer orienterer om eventuelle aktuelle emner.

Punkt 16: Plan- og Udviklingsudvalgets kalender 2018

Plan- og Udviklingsudvalgets beslutning den 4. september 2018:

Ikke til stede: Maria Brostrøm (V)

Intet.

Sagsfremstilling

16. Plan- og Udviklingsudvalgets kalender 2018

Sagsnr.: 253-2018-2656 Dok.nr.: 253-2018-119897 *Åbent*

Sagsprocedure

Plan- og Udviklingsudvalget

Indstilling

Center for Teknik & Miljø indstiller, at orienteringen om Plan- og Udviklingsudvalgets kalender tages til efterretning.

Sagsbeskrivelse

2018

September	
4. september, kl. 17.00	Udvalgsmøde + studietur til bofællesskab på Grønttorvet i Valby
Oktober	
9. oktober, kl. 16.30	Udvalgsmøde
November	
20. november, kl. 16.30	Udvalgsmøde