

REFERAT Byrådet - 2006-2009 d. 16-02-2009

Mødedato Mandag d. 16. februar 2009 kl. 19:00

Mødested Rådhuset

Mødedeltagere Karin Søjberg Holst, Erling Schrøder, Peter Nielsen, Mette Marie Schmidt, Trine Græse, John Brown B. Althoff-Andersen , Khuram Malik, Ole Rasmussen , Tom Vang Knudsen, Katrine Skov , Eva Nielsen , Cheri-Mae Marlena Williamson , Susanne Palsig, Gunnar Svendsen, Ebbe Skovsgaard , Kim Wessel-Tolvig, Lone Yalcinkaya , Hanne Calberg, Lars Abel , Eva Michaelsen, Kristian Niebuhr , Henning D. Stærmose, Emilce Nielsen , Trine Henriksen, Anja Nørager-Nielsen

Indholdsfortegnelse

Spørgetid.....	3
Gladsaxe Bio, indretning af biograf og filialbibliotek, projektforslag, anlægsbevilling.....	5
Kulturområdet, Periodisk og Planlagt Vedligeholdelse 2009, anlægsbevilling.....	9
Fritidsområdet, Periodisk og Planlagt Vedligeholdelse 2009, anlægsbevilling.....	12
Undersøgelse af mulighederne for opførelsen af ny skole i Bagsværd som et OPP-projekt, anlægsbevilling.....	16
Skoleområdet, byggearbejder i forbindelse med påbud fra Arbejdstilsynet, anlægsbevilling.....	20
Søborg Skole, indskolingsafsnit, anlægsbevilling.....	23
Daginstitutionsområdet, Periodisk og Planlagt Vedligeholdelse 2009 (PPV), anlægsbevilling.....	26
Cykelstiplan, Dynamovej, Klausdalsbrovej m.fl., tillæg til anlægsbevilling.....	28
Tilslutningsbidrag fra Søllerød Kommune til Mølleåværket, anlægsregnskab.....	31
Ændring af takst for mad til plejehjemsbeboere.....	33
Indkøb af senge til Sølyst og Møllegården, anlægsbevilling.....	36
Forslag til lokalplan 207, Skovsøen 48 m.fl., 1. behandling.....	38
Forurening i Mørkhøj Erhvervskvarter, anlægsbevilling.....	42
Bygningsfornyelse af ejendommen Magle Torv 2/ Maglegårds Alle 106, godkendelse af byggeregning.....	46
Afdeling Pileparken 6/8, byggeskaderenovering mv. skema B.....	49
Gladsaxe Almennyttige Andelsboligforening, afd. Kildevænget, udvidelse af erhvervsareal og nedlæggelse af	53

Punkt 0: Spørgetid

BR 16.02.2009, nr. 0

Udvalgstype: BR Mødedato: 16.02.2009 Nummer: 0

Spørgetid

Punkt 31: Gladsaxe Bio, indretning af biograf og filialbibliotek, projektforslag, anlægsbevilling

BR 16.02.2009, nr. 31

BR 16.02.2009, nr. 31

Udvalgstype: BR Mødedato: 16.02.2009 Nummer: 31

Gladsaxe Bio, indretning af biograf og filialbibliotek, projektforslag, anlægsbevilling

Byrådet besluttede 01.10.2008, sag nr. 146, at der skulle udarbejdes projekt til indretning af Bagsværd Filialbibliotek i den nuværende store sal i Gladsaxe Bio. Endvidere er der i Byrådets møde 10.12.2008, sag nr. 191, givet anlægsbevilling på 1 mio. kr. til forundersøgelser og ingeniørprojektering.

Ejendomsafdelingen har i samråd med Børne- og Kulturforvaltningen, bibliotekschefen og biograflederen udarbejdet projektforslag, der omfatter nyindretning af en biografsal med ca. 210 pladser på 1. sal samt indretning af bibliotek på ca. 400 m² i plan med foyer.

Skrankefunktion for både bibliotek og biograf placeres centralt i foyer. Af hensyn til tilgængelighed etableres et gennemgående gulvplan med foyer, toiletter og bibliotek. Der etableres trappe og handicaplift fra foyer til biografsalen på 1. sals plan.

Der etableres nyt ventilationsanlæg i biografsal. Eksisterende ventilationsanlæg tilpasses for ventilation af foyer og café. I biblioteket disponeres med udluftning via vinduer.

I forbindelse med indretning af bibliotek etableres vinduer i facade. Facaden er ellers uændret, ligesom nuværende indgangsparti genanvendes.

Det er forudsat, efter formøde med Byggesagsafdelingen, at der ikke skal etableres yderligere parkeringspladser. I forbindelse med ombygningen er der krav om, at den nuværende tagkonstruktion efterisoleres.

Der disponeres med, at sal 2 fortsat kan fungere i byggeperioden, ved at der etableres interimsvægge i foyer.

I Budget 2007 og 2008 er der afsat et rådighedsbeløb på i alt 12.084.000 kr. i forbindelse med indretningen af bibliotek. Heraf er der afsat 1.000.000 kr. til inventar. Herudover er der givet anlægsbevilling på 400.000 kr. til asbestsanering af sal 1. i forbindelse med vedtagelsen af budget 2008.

Projektforslaget er overslagsberegnet til i alt 11.924.000 kr. inkl. 440.000 kr. til bygningsinventar. Der er ved vedtagelsen af budget 2008 bevilget 400.000 kr. til renovering af halvvægge (asbestsanering). Derudover er der i Byrådets møde 10.12.2008, sag nr. 191, bevilget 1.000.000 kr. til forundersøgelser og ingeniørprojektering, som begge indgår i ovenstående, hvorfor der søges en anlægsbevilling på 10.524.000 kr.

Det foreslås at byggearbejderne udbydes som hovedentreprise i begrænset licitation.

Tidsplan:

Udarbejdelse af	
Hovedprojekt	primo februar – medio april 2009
Udbud og accept	medio april – ultimo maj 2009
Udførelse	primo juni – medio december 2009
Indflytning	medio december 2009
Ibrugtagning	ultimo december 2009

Gunnar Svendsen fremsatte forslag om:

"at sagen udsættes til næste møde i Kulturudvalget, og der undersøges, om det er muligt at finde finansiering til at dele den højloftede del af biblioteket i to etager for at opnå et tilfredsstillende areal til biblioteksfunktionen".

Et mindretal (Gunnar Svendsen) stemte for.

Et flertal i Kulturudvalget (Eva Nielsen og Peter Nielsen) stemte imod.

Lars Abel, Henning Stærmose, Anja Nørager Nielsen og Lone Yalcinkaya undlod at stemme.

Anja Nørager Nielsen fremsatte forslag om:

"at muligheden for at etablere vedvarende energi i forbindelse med tagrenoveringen, skal undersøges til beslutning".

Et flertal i Kulturudvalget (Anja Nørager Nielsen, Gunnar Svendsen og Lone Yalcinkaya) stemte for.

Et mindretal (Henning Stærmose) stemte imod.

Lars Abel, Peter Nielsen og Eva Nielsen undlod at stemme.

Ejendomsafdelingen har efterfølgende udarbejdet notat af 13.01.2009, om vurdering af muligheder for vedvarende energi, der blev forelagt Økonomiudvalget 27.01.2009.

Et flertal i Kulturudvalget (Anja Nørager Nielsen, Peter Nielsen, Eva Nielsen, Lone Yalcinkaya og Henning Stærmose) indstiller, at projektforslaget godkendes,

Lars Abel stemte imod med henvisning til:

- a. Det Konservative Folkeparti's ændringsforslag i Kulturudvalget 02.09.2008
- b. den yderligere indskrænkning af arealet til biblioteksformål i forhold til tidligere forslag.

Gunnar Svendsen undlod at stemme.

Et flertal i Kulturudvalget (Lars Abel, Peter Nielsen, Eva Nielsen, Anja Nørager Nielsen, Gunnar Svendsen og Henning Stærmose) indstiller, at udbudsform og tidsplan godkendes,

Lone Yalcinkaya undlod at stemme.

Kulturudvalget indstiller,

at Ejendomsafdelingen varetager projekteringen og byggeledelse, og

at der gives anlægsbevilling på 10.524.000 kr. finansieret af det afsatte rådighedsbeløb.

Et flertal i Økonomiudvalget (Karin Søjberg Holst, Erling Schrøder, Tom Vang Knudsen (stedef.), John Brown Brabant Althoff-Andersen, Cheri-Mae Williamson, Susanne Palsig, Ebbe Skovsgaard og Trine Henriksen (stedef.)) anbefaler indstillingens 1.at fra Kulturudvalget.

Lars Abel stemte imod, idet han henviste til sin stillingtagen i udvalget.

Et enigt Økonomiudvalg anbefaler Kulturudvalgets øvrige indstillinger.

BR 01.10.2008, sag nr. 146 

BR 10.12.2008, sag nr. 191 

KUU 06.01.2009, sag nr. 2 

ØU 27.01.2009, sag nr. 64 

Byråd:Der stemtes om flertalsindstillingen fra Kulturudvalget om, at projektforslaget godkendes,

For: 22 (A, B, F, O, V, Ø)

Imod: 2 (C)

Undlod: 0

Tiltrådt.

Det Konservative Folkeparti stemmer imod under henvisning til sine tidligere tilkendegivelser:

Det Konservative Folkepartis ændringsforslag i Kulturudvalget 02.09.2008

Den yderligere indskrænkning af arealet til biblioteksformål i forhold til tidligere forslag

Kulturudvalgets flertalsindstilling om, at udbudsform og tidsplan godkendes blev tiltrådt.

Kulturudvalgets indstilling om,

at Ejendomsafdelingen varetager projekteringen og byggeledelse, og

at der gives anlægsbevilling på 10.524.000 kr. finansieret af det afsatte rådighedsbeløb

lev tiltrådt.

Punkt 32: Kulturområdet, Periodisk og Planlagt Vedligeholdelse 2009, anlægsbevilling

BR 16.02.2009, nr. 32

BR 16.02.2009, nr. 32

Udvalgstype: BR Mødedato: 16.02.2009 Nummer: 32

Kulturområdet, Periodisk og Planlagt Vedligeholdelse 2009, anlægsbevilling

I budget 2009 er der afsat rådighedsbeløb på 1.210.000 kr. til Periodisk og Planlagt Vedligeholdelse (PPV), kulturområdets bygningsvedligeholdelse.

I henhold til de gældende principper for den kommunale bygningsvedligeholdelse, er finansieringen af PPV samlet i puljer for større bygningsområder. Puljerne behandles som årlige anlægsbevillinger. Ejendomsafdelingen varetager det forvaltningsmæssige ansvar som udøvende bygherre for PPV for alle bygningsområder.

Inden for hvert bygningsområde prioriteres vedligeholdelsesaktiviteterne tværgående efter bygningsfaglige kriterier. Grundlaget er 10-årige vedligeholdelsesplaner, der løbende ajourføres. Årligt konkretiseres dette i en vedtaget aktivitetsplan, der er tilpasset de givne økonomiske rammer. Prioritering af vedligeholdelsesaktiviteter sker efter fælles retningslinjer.

Kulturområdet er ét bygningsområde og omfatter de kommunale ejendomme for kultur og biblioteksvæsen jf. nedenstående oversigt.

Ejendomsafdelingen har ajourført vedligeholdelsesplanerne for området og prioriteret aktiviteterne i 2009 i forhold til rådighedsbeløbet på 1.210.000 kr. De prioriterede aktiviteter fremgår af en aktivitetsoversigt, der refererer til den reviderede vedligeholdelsesplan.

Den fremlagte aktivitetsplan for 2009 medfører følgende udgiftsfordeling på de enkelte ejendomme:

	Gladsaxe Bio	100.000	k r .
	Hovedbiblioteket	815.000	k r .
	Høje Gladsaxe Bibliotek	70.000	k r .
	Mørkhøj Bibliotek	160.000	k r .
	Thorasminde	55.000	k r .
	Værebros Bibliotek	10.000	k r .
	I alt	<u>1.210.000</u>	k r .

Vedligeholdelsesopgaverne udbydes afhængigt af omfang og karakter i underhåndsbud eller i begrænset udbud med licitation. Det tilstræbes, at opgaverne udbydes som fagentrepriser.

Udbud og aftaler om opgavernes gennemførelse forudsættes iværksat fra 05.02.2009. Udførelsen af opgaverne fordeles mest hensigtsmæssigt over kalenderåret efter nærmere aftale med institutionerne.

Kulturudvalget indstiller,

at aktivitetsplanen for 2009 godkendes,

at gennemførelsen varetages af Ejendomsafdelingen, og

at der gives anlægsbevilling på 1.210.000 kr. finansieret af det afsatte rådighedsbeløb.

Økonomiudvalget anbefaler indstillingen fra Kulturudvalget.

KUU 06.01.2009, sag nr. 3 

ØU 27.01.2009, sag nr. 65 

Byråd:

Tiltrådt.

Punkt 33: Fritidsområdet, Periodisk og Planlagt Vedligeholdelse 2009, anlægsbevilling

BR 16.02.2009, nr. 33

BR 16.02.2009, nr. 33

Udvalgstype: BR Mødedato: 16.02.2009 Nummer: 33

Fritidsområdet, Periodisk og Planlagt Vedligeholdelse 2009, anlægsbevilling

I budget 2009 er der afsat rådighedsbeløb på 3.744.000 kr. til Periodisk og Planlagt Vedligeholdelse (PPV), fritidsområdets bygningsvedligeholdelse.

I henhold til de gældende principper for den kommunale bygningsvedligeholdelse er finansieringen af PPV samlet i puljer for større bygningsområder. Puljerne behandles som årlige anlægsbevillinger. Ejendomsafdelingen varetager det forvaltningsmæssige ansvar som udøvende bygherre for PPV for alle bygningsområder.

Inden for hvert bygningsområde prioriteres vedligeholdelsesaktiviteterne tværgående efter bygningsfaglige kriterier. Grundlaget er 10-årige vedligeholdelsesplaner, der løbende ajourføres. Årligt konkretiseres dette i en vedtaget aktivitetsplan, der er tilpasset de givne økonomiske rammer. Prioritering af vedligeholdelsesaktiviteter sker efter fælles retningslinjer.

Fritidsområdet er ét bygningsområde og omfatter de kommunale idrætsanlæg, klubhuse og øvrige ejendomme til fritids- og folkeoplysningsformål jf. nedenstående oversigt.

Ejendomsafdelingen har ajourført vedligeholdelsesplanerne for området og prioriteret aktiviteterne i 2009 i forhold til rådighedsbeløbet på 3.744.000 kr. De prioriterede aktiviteter fremgår af en aktivitetsoversigt, der refererer til den reviderede vedligeholdelsesplan.

Den fremlagte aktivitetsplan for 2009 medfører følgende udgiftsfordeling på de enkelte ejendomme:

	Aktivcenteret	65.000	k r .
	Bagsværd Roklub	65.000	k r .
	Bagsværd Stadion	90.000	k r .
	Bagsværd Svømmehal	150.000	k r .
	Borgernes Hus	240.000	k r .
	Frødings Allé 6	15.000	k r .
	Frødings Allé 8	90.000	k r .
	FO Granvej	30.000	k r .
	Gedebukkehuset	310.000	k r .
	Gladsaxe Kano- og kajakklub	15.000	k

			r .
	Gladsaxe Minigolfklub	15.000	k r .
	Gladsaxe Skøjtehal	340.000	k r .
	Gladsaxe Sportshal	579.000	k r .
	Gladsaxe Sportshostel	55.000	k r .
	Gladsaxe Stadion	720.000	k r .
	Gladsaxe Svømmehal	560.000	k r .
	Grønnegården	240.000	k r .
	Kanoklubben 361	50.000	k r .
	Nybro-Furå Kano- og kajakklub	40.000	k r .
	Radiomarken (Bagsværdvej 144)	60.000	k r .
	Tyrolerhuset	<u>15.000</u>	k r .
	I alt	3.744.000	k r .

Vedligeholdelsesopgaverne udbydes afhængigt af omfang og karakter i underhåndsbud eller i begrænset udbud med licitation. Det tilstræbes, at opgaverne udbydes som fagentrepriser.

Udbud og aftaler om opgavernes gennemførelse forudsættes iværksat fra 05.02.2009. Udførelsen af opgaverne fordeles mest hensigtsmæssigt over kalenderåret efter nærmere aftale med de brugsansvarlige.

Fritids- og Idrætsudvalget indstiller,

at aktivitetsplanen for 2009 godkendes,

at gennemførelsen varetages af Ejendomsafdelingen, og

at der gives anlægsbevilling på 3.744.000 kr. finansieret af det afsatte rådighedsbeløb.

Økonomiudvalget anbefaler indstillingen fra Fritids- og Idrætsudvalget.

FIU 13.01.2009, sag nr. 3 
ØU 27.01.2009, sag nr. 66 

Byråd:

Tiltrådt.

Punkt 34: Undersøgelse af mulighederne for opførelsen af ny skole i Bagsværd som et OPP-projekt, anlægsbevilling

BR 16.02.2009, nr. 34

BR 16.02.2009, nr. 34

Udvalgstype: BR Mødedato: 16.02.2009 Nummer: 34

Undersøgelse af mulighederne for opførelsen af ny skole i Bagsværd som et OPP-projekt, anlægsbevilling

Byrådet traf 13.06.2007, sag nr. 102 om lokalebehov og lokalekapacitet i den nordlige del af Gladsaxe Kommune, en principbeslutning om snarest muligt at opføre en ny tre-sporet skole på kommunalt ejet jord i Bagsværd til erstatning for Bagsværd og Søndergård skoler.

I forbindelse med vedtagelsen af budget 2009 – 2011 fremgår endvidere følgende budgetnote:

"Det er besluttet at bygge en ny skole i Bagsværd-området, hvor den nuværende Søndergård Skole ligger. Skolen skal være færdig medio 2013. Der afsættes derfor 95 mio. kr. i 2012 til byggeriet. Der skal afsættes yderligere 115 mio. kr. i 2013, delvis finansieret ved salg af Bagsværd Skole. De samlede udgifter ventes at blive ca. 240 mio. kr. Det undersøges fortsat, om det vil være muligt at finansiere byggeriet ved hjælp af offentligt-privat partnerskab (OPP). Etablering af en kunstgræsbane i Bagsværd skal indtænkes i projektet om den ny skole."

Denne sag omhandler undersøgelsen af mulighederne for at lade projektet gennemføre som et OPP - projekt.

OPP

OPP er en forkortelse for Offentlig-Privat Partnerskab, en samarbejdsmodel, hvor et privat selskab etablerer og driver en offentlig bygning/anlæg i en periode på typisk 30 år. I en samlet kontrakt integreres således projektering, design, finansiering, byggeri, bygningsdrift - og vedligeholdelse og typisk også tilknyttede serviceydelser (f.eks. rengøring).

Den overordnede opgavefordeling mellem de to parter er, at den offentlige part står for kravspecifikationen, mens den private part påtager sig at forstå bygherre- og driftsherrerollen til dækning af et offentligt lokaliseringsbehov.

Det nye er især, at det er intentionen at lade den private virksomhed drive og vedligeholde skolebygningerne i en periode på f.eks. 30 år, således at skolens ledelse kan bruge sin tid på skolens kerneopgaver, frem for en række praktiske og administrative gøremål omkring bygningsdriften.

Undersøgelsens formål

Det overordnede formål med denne undersøgelse er at tilvejebringe et politisk beslutningsgrundlag for, hvordan det nye skolebyggeri skal organiseres herunder om private samarbejdspartnere skal inddrages i den videres proces.

Formålet beskrives gennem nedenstående tre delformål:

At beskrive og vurdere relevante modeller for anlæg og drift af den nye skole som traditionel organisering, OPP eller gennem offentlig-privat selskabsdannelse

At foretage en vurdering af de økonomiske konsekvenser (nutidsværdi og likviditetspåvirkning) for Gladsaxe Kommune ved valg af de enkelte modeller

At udarbejde en strategi for den fremtidige proces på baggrund af den økonomiske vurdering.

Vurderinger af forskellige OPP og traditionelle løsninger, ikke mindst hvad angår risici, er svære at håndtere. Derfor anbefaler Erhvervs- og Byggestyrelsen, at man inddrager ekstern ekspertise i analysen, i det omfang opgavens karakter berettiger til det. Center for Økonomi og Børne- og Kulturforvaltningen har derfor taget kontakt til PricewaterhouseCoopers, som har erfaringerne med tilsvarende undersøgelser – bl.a. for Kalundborg Kommune.

Center for Økonomi og Børne- og Kulturforvaltningen har i samarbejde med PricewaterhouseCoopers udarbejdet oplæg til gennemførelsen af OPP- forundersøgelse.

Organisering af projektet, tidsplan og finansiering

Der nedsættes en projektgruppe, som er ansvarlig for gennemførelsen af forundersøgelsen. Projektgruppen består af økonomidirektøren (formand), skolechefen, specialkonsulent fra Børne- og Kulturforvaltningen, fuldmægtig fra Budget- og Analyseafdelingen og Ejendomsafdelingen. Projektgruppen referer til den

styregruppe, som er nedsat for det samlede skoleprojekt.

Beslutningsoplægget forventes fremlagt på Børne- og Undervisningsudvalget 14.04.2009 og Økonomiudvalget 21.04.2009.

OPP- forundersøgelsen vil koste ca. 0,4 mio. kr. i konsulenttydelser. Udgifterne på ca. 0,4 mio. kr. foreslås finansieret af de afsatte midler i skolefonden. Kommunen har i den forbindelse sendt en ansøgning til Erhvervs- og Byggestyrelse om medfinansiering af en OPP - forundersøgelse.

Der er afsat en årlig pulje på 3 mio.kr. til medfinansiering af OPP- forundersøgelser på finansloven. Kommunen kan opnå op til 50 pct.'s medfinansiering afhængigt af søgningen af puljen.

Hvis der opnås støtte fra Erhvervs- og Byggestyrelsens pulje til medfinansiering forventes nettoudgifterne til konsulenter at være ca. 0,2 – 0,3 mio. kr. En medfinansiering er dog usikker, da Erhvervs- og Byggestyrelsen har oplyst, at midlerne især er prioriteret til selve udbudsfasen forbundet med OPP.

Trine Henriksen stillede følgende forslag:

"Undersøgelserne af muligheden for Offentligt-Privat-Partnerskab om byggeri og drift af Bagsværd Ny Skole opgives, da kommunens folkeskoler ikke bør ejes og/eller drives af private firmaer. Ekstraomkostninger til opførelse af skolen som lavenergibyggeri kan i stedet (hvis det bliver nødvendigt) finansieres ved en ESCO-model, hvor et privat firma (Energy Service Company) finansierer disse konkrete ekstraudgifter, mod en andel i de sparede energitudgifter i en aftalt periode. Ordningen er således en alternativ låneordning, uden tab af kommunalt ejerskab."

Et mindretal (Trine Henriksen) stemte for.

Et flertal i Børne- og Undervisningsudvalget (Trine Græse, Katrine Skov, Khuram Malik, Ole Skrald Rasmussen, Mette Marie Schmidt, Gunnar Svendsen, Hanne Calberg og Lars Abel) stemte imod.

Et flertal i Børne- og Undervisningsudvalget (Trine Græse, Katrine Skov, Khuram Malik, Ole Skrald Rasmussen, Mette Marie Schmidt, Gunnar Svendsen, Hanne Calberg og Lars Abel) indstiller,

at oplægget godkendes, og

at der gives anlægsbevilling og rådighedsbeløb på 400.000 kr. til konsulenttydelser til gennemførelsen af forundersøgelsen finansieret af skolefonden.

Et mindretal (Trine Henriksen) stemte imod med henvisning til det fremsatte forslag fra Enhedslisten.

På Økonomiudvalgets møde 27.01.2009 genfremsatte Trine Henriksen (stedef.) sit ændringsforslag.

For forslaget stemte: Trine Henriksen (stedef.).

Et flertal i Økonomiudvalget (Karin Søjberg Holst, Erling Schrøder, Tom Vang Knudsen (stedef.), John Brown Brabant Althoff-Andersen, Cheri-Mae Williamson, Ebbe Skovsgaard og Lars Abel) stemte imod.

Susanne Palsig undlod at stemme.

Et flertal i Økonomiudvalget (Karin Søjberg Holst, Erling Schrøder, Tom Vang Knudsen (stedef.), John Brown Brabant Althoff-Andersen, Cheri-Mae Williamson, Susanne Palsig, Ebbe Skovsgaard og Lars Abel) anbefaler indstillingen fra Børne- og Undervisningsudvalget.

Trine Henriksen (stedef.) stemte imod.

BUU 20.01.2009, sag nr. 6 

ØU 27.01.2009, sag nr. 57 

Byråd:

Enhedslisten genfremsatte følgende forslag:

"Undersøgelserne af muligheden for Offentligt-Privat-Partnerskab om byggeri og drift af Bagsværd Ny Skole opgives, da kommunens folkeskoler ikke bør ejes og/eller drives af private firmaer. Ekstraomkostninger til opførelse af skolen som lavenergibyggeri kan i stedet (hvis det bliver nødvendigt) finansieres ved en ESCO-model, hvor et privat firma (Energy Service Company) finansierer disse konkrete ekstraudgifter, mod en andel i de sparede energiudgifter i en aftalt periode. Ordningen er således en alternativ låneordning, uden tab af kommunalt ejerskab."

For: 3 (Ø)

Imod: 21 (A, B, C, F, O, V)

Undlod: 0

Forkastet.

Der stemtes herefter om Økonomiudvalgets flertalsindstilling:

For: 21 (A, B, C, F, O, V)

Imod: 3 (Ø)

Undlod: 0

Tiltrådt.

Punkt 35: Skoleområdet, byggearbejder i forbindelse med påbud fra Arbejdstilsynet, anlægsbevilling

BR 16.02.2009, nr. 35

BR 16.02.2009, nr. 35

Udvalgstype: BR Mødedato: 16.02.2009 Nummer: 35

Skoleområdet, byggearbejder i forbindelse med påbud fra Arbejdstilsynet, anlægsbevilling

I forbindelse med Arbejdstilsynets gennemgang på skolerne i Gladsaxe Kommune, er der påbud på en del skoler, som kræver byggearbejder.

Ejendomsafdelingen har, i samråd med Børne- og Kulturforvaltningen, gennemgået de påbud, der foreligger primo december 2008. På følgende skoler foreslås byggeaktivitet for at efterkomme påbuddene:

Egegård Skole:

Etablering af udsugning over komfurer i hjemkundskabslokalet. Der udføres en midlertidig løsning, da lokalet er planlagt renoveret i 2010.

Etablering af procesventilation ved høvlbænke og pudsemaskiner i sløjdlokale.

Marielyst Skole:

Etablering af lydregulering ved balkoner i aula.

Trapperum og gangarealer lydreguleres.

Stengård Skole:

Etablering af udsugning over komfurer i hjemkundskab. Dette forhold er endnu ikke rejst som et påbud, men må forventes, da de eksisterende forhold er helt som på andre skoler, hvor der er givet påbud.

Søndergård Skole:

Etablering af udsugning over komfurer i hjemkundskab samt udsugning fra kantinekøkken. Der udføres en midlertidig løsning, da skolen er planlagt nedlagt medio 2010.

Vadgård Skole:

Etablering af solafskærmning over pædagogisk servicecenter.

Værebros Skole:

Etablering af udsugning over komfurer i hjemkundskab.

Ungdomsskolen:

Etablering af procesventilation i metalværksted, smykkeværksted og træværksted.

Samlet udgift er overslagsberegnet til 2.400.000 kr.

Der er udarbejdet et forslag til revideret disponering af puljen til funktionsændringer for perioden 2009 og frem. I denne er finansiering af byggearbejder som følge af påbud fra Arbejdstilsynet indarbejdet.

Det foreslås, at arbejderne udføres som fagentreprise i begrænset udbud.

Tidsplan:

Prisindhentning Primo februar – medio marts 2009

Byggearbejder medio marts – medio maj 2009

Ibrugtagning ultimo maj 2009.

Lydreguleringen på Marielyst Skole kan dog af hensyn til skolens brug først udføres i skolernes sommerferie.

Børne- og Undervisningsudvalget indstiller,

at de foreslåede arbejder godkendes,

at udbudsform samt tidsplan godkendes, og

at der gives anlægsbevilling og rådighedsbeløb på 2.400.000 kr. finansieret af puljen til funktionsændringer m.v. for 2007.

Økonomiudvalget anbefaler indstillingen fra Børne- og Undervisningsudvalget.

BUU 20.01.2009, sag nr. 5 

ØU 27.01.2009, sag nr. 60 

Byråd:

Tiltrådt.

Punkt 36: Søborg Skole, indskolingsafsnit, anlægsbevilling

BR 16.02.2009, nr. 36

BR 16.02.2009, nr. 36

Udvalgstype: BR Mødedato: 16.02.2009 Nummer: 36

Søborg Skole, indskolingsafsnit, anlægsbevilling

Adresse: Frødings Allé 1, 2860 Søborg

I forbindelse med disponeringen af puljen til funktionsændringer for skoleområdet, godkendte Børne- og Undervisningsudvalget 20.11.2007, sag nr. 183, at der afsættes 4.000.000 kr. i 2011 og 4.000.000 kr. i 2012 til etablering af indskolingsafsnit på Søborg Skole.

Ultimo 2007 blev der konstateret skimmelsvamp i SFO bygningen. Der er gennemført en midlertidig istandsættelse, således at det er forsvarligt fortsat at anvende bygningen. Samtidig er det vurderet, at bygningen er i en sådan tilstand, at den må påregnes nedrevet inden for en kort periode.

Der er udarbejdet et forslag til revideret disponering af puljen til funktionsændringer for perioden 2009 og frem. I denne er etablering af samordnet indskoling på Søborg Skole fremrykket til 2009 og 2010.

Udarbejdelsen af idéoplæg er igangsat. Det vurderes, at der er et overskudsareal inden for skolens eksisterende bygningsmæssige rammer, således der ved en rokade og ved at tilføje en mindre tilbygning, kan skabes plads til et samlet indskolingsafsnit. Indskolingen er disponeret indrettet i fløjen mod Wergelands Allé i forbindelse med den eksisterende legeplads. Etableringen af indskolingen vurderes til 8.000.000 kr.

For at opnå et sammenhængende areal til indskolingen, foreslås hjemkundskab og sløjde flyttet og nyindrettet i fløjen mod Frødings Allé. Begge disse faglokaler er nedslidte og står til en renovering. Udgiften til nyindretning af hjemkundskab og sløjde vurderes til 3.000.000 kr. Denne udgift er ligeledes indarbejdet i disponeringen af funktionsændringspuljen.

Kombineret program og projektforslag er planlagt udarbejdet, således, at det kan forelægges Børne- og Undervisningsudvalget på mødet i april 2009.

Der disponeres med følgende tidsplan:

Udarbejdelse af projektforslag: Primo februar – primo april 2009

Politisk behandling af projektforslag:	
Børne- og Undervisningsudvalget	14.04.2009
Økonomiudvalget	05.05.2009
Byrådet	13.05.2009

Udarbejdelse af hovedprojekt: Medio maj – primo september 2009

Udbud, licitation og accept: Primo september – primo november 2009

Byggeperiode: Primo november 2009 – primo maj 2010

Ibrugtagning: Medio maj 2010

Børne- og Undervisningsudvalget indstiller,

at tidsplanen godkendes, og

at der til udarbejdelse af projekt gives anlægsbevilling og rådighedsbeløb på 800.000 kr. finansieret med 735.000 kr. af puljen til funktionsændringer m.v. for 2007, og 65.000 kr. af puljen til funktionsændringer m.v. for 2008.

Økonomiudvalget anbefaler indstillingen fra Børne- og Undervisningsudvalget.

BUU 20.11.2007, sag nr. 183 

BUU 20.01.2009, sag nr. 4 

ØU 27.01.2009, sag nr. 59 

Byråd:

Tiltrådt.

Punkt 37: Daginstitutionsområdet, Periodisk og Planlagt Vedligeholdelse 2009 (PPV), anlægsbevilling

BR 16.02.2009, nr. 37

BR 16.02.2009, nr. 37

Udvalgstype: BR Mødedato: 16.02.2009 Nummer: 37

Daginstitutionsområdet, Periodisk og Planlagt Vedligeholdelse 2009 (PPV), anlægsbevilling

I Budget 2009 er der afsat rådighedsbeløb på 6.397.000 kr. til PPV, daginstitutionernes bygningsvedligeholdelse.

I henhold til de gældende principper for den kommunale bygningsvedligeholdelse er finansieringen af periodisk og planlagt vedligeholdelse (PPV) samlet i puljer for større bygningsområder. Puljerne behandles som årlige anlægsbevillinger. Ejendomsafdelingen varetager det forvaltningsmæssige ansvar som udøvende bygherre for PPV for alle bygningsområder.

Inden for hvert bygningsområde prioriteres vedligeholdelsesaktiviteterne tværgående efter bygningsfaglige kriterier. Grundlaget er 10-årige vedligeholdelsesplaner, der løbende ajourføres. Årligt konkretiseres dette i en vedtaget aktivitetsplan, der er tilpasset de givne økonomiske rammer. Prioritering af vedligeholdelsesaktiviteter sker efter fælles retningslinjer.

Daginstitutionsområdet er ét bygningsområde og omfatter de kommunale ejendomme og lejemål, der anvendes til daginstitutioner- og klubformål. Under bygningsområdet hører også Familie og Rådgivningsinstitutioner Brohuset og Pilegården.

Ejendomsafdelingen har ajourført vedligeholdelsesplanerne for området og prioriteret aktiviteterne i 2009 i forhold til rådighedsbeløbet på 6.397.000 kr.

Det bemærkes, at udskiftning af fast udstyr (vaskemaskiner, tørreskabe, hårde hvidevarer i institutionskøkkenerne) i kommunale og selvejende daginstitutioner, finansieres af bevillingen til PPV. Der er i aktivitetsplanen for 2009 afsat i alt 650.000 kr. til dette formål.

Vedligeholdelsesopgaverne udbydes afhængigt af omfang og karakter i underhåndsbud eller i begrænset udbud med licitation. Det tilstræbes, at opgaverne udbydes som fagentrepriser.

Udbud og aftaler om opgavernes gennemførelse forudsættes iværksat fra 04.02.2009. Udførelsen af opgaverne fordeles mest hensigtsmæssigt over kalenderåret efter nærmere aftale med de enkelte institutioner.

Børne- og Undervisningsudvalget indstiller,

at aktivitetsplanen for 2009 godkendes,
at gennemførelsen varetages af Ejendomsafdelingen, og

at der gives anlægsbevilling på 6.397.000 kr. finansieret af det afsatte rådighedsbeløb.

Økonomiudvalget anbefaler indstillingen fra Børne- og Undervisningsudvalget.

BUU 20.01.2009, sag nr. 2 

ØU 27.01.2009, sag nr. 58 

Byråd:

Tiltrådt.

Punkt 38: Cykelstiplan, Dynamovej, Klausdalsbrovej m.fl., tillæg til anlægsbevilling

BR 16.02.2009, nr. 38

BR 16.02.2009, nr. 38

Udvalgstype: BR Mødedato: 16.02.2009 Nummer: 38

Cykelstiplan, Dynamovej, Klausdalsbrovej m.fl., tillæg til anlægsbevilling

By- og Miljøforvaltningen fremlægger hermed sag om anlægsbevilling til projekter i cykelstiplanen.

Der er i 2008 et restrådighedsbeløb på 1.077.627 kr. til projekter i cykelstiplanen.

Dynamovej - Cykelsti

I Blå orientering nr. 60 af 18.08.2008 informerede By- og Miljøforvaltningen om, at det havde været nødvendigt at tilføje et højresvingsskunt for cyklister (højresvingbane udenom signalet) for at bevare mest muligt af krydsets kapacitet. Bevillingen var fastsat til 696.000 kr. Den afsluttede økonomi androg 798.000 kr. svarende til en merudgift på 102.000 kr. Merarbejdet omfatter defekte spoler, flytning af signalkabler, vejbelysningsmaster, tillæg til arbejdsplads som følge af projektændring m.m.

Gladsaxe Møllevej / Østmarken

Krydset er vigepligtsreguleret med Gladsaxe Møllevej som primær vej og Østmarken som sekundær vej.

Via Trafik har udarbejdet et løsningsforslag for krydset, som vil formindske risikoen for uheld og forbedre sikkerheden for cyklisterne.

Forslaget indebærer, at der etableres indkørsel forbudt ved den sydlige overkørsel fra Gladsaxe Møllevej til tankstationen. Ejeren har accepteret dette. Der etableres blåt cykelfelt på Gladsaxe Møllevej, og der etableres afmærkning af forgængerfelt.

Anlægsomkostningerne er 45.000 kr.

Stikrydsning Klausdalsbrovej ved Hillerødmotorvejen

Stikrydsningen ligger i forbindelse med et signalreguleret kryds på Klausdalsbrovej ved den østlige rampe ved frakørsel 4 på Hillerødmotorvejen.

Vejdirektoratet har, som overordnet vejmyndighed, ansvar for signalteknik og afmærkning i krydset, mens kommunen har ansvaret for belægninger og stien. Vejdirektoratet har accepteret at gå videre med det løsningsforslag, Via Trafik har udarbejdet for kommunen. Forslaget indebærer, at den dobbeltrettede sti tilslutning til Klausdalsbrovej forskydes mod vest for at forbedre oversigtsforholdene.

Forvaltningen foreslår, at der etableres separat cyklistfase for de nord- og sydligt krydsende cyklister samt et fortov med kantsten langs stitilslutningen for at sikre, at forgængerne har en så direkte adgang til fodgængerfeltet som muligt. At fortovet afgrænses med kantsten sikrer, at cyklister ikke skærer over hjørnet, når de kommer fra den nordlige side af stien.

Anlægsudgiften til projektet skønnes at være 775.000 kr., hvor Gladsaxe Kommunes andel vil udgøre ca. 200.000 kr.

Udvidelse af cykelparkering - Bagsværd Station

Der foreslås etablering af ekstra cykelparkering ved Bagsværd Station. Ud fra registrering af parkerede cykler suppleret med Dansk Cyklist Forbunds vurderinger foreslås etablering af ekstra cykelparkering med plads til 30 cykler ved Bagsværd Station. Anlægsudgiften skønnes af være ca. 95.000 kr. Forvaltningen foreslår projektering i eget regi.

Slidlag

Cykelstiplanen indeholder en række større cykelstiprojekter og mindre projekter. Til mindre projekter kan blandt andet nævnt bedre komfort og forbedret stibelysning.

Nedenstående stier har brug for nyt slidlag:

Sti i forlængelse af Bagsværd Møllevej	260.000 kr.
Sti langs Vandledningsvej-Marielyst	120.000 kr.
Sti fra Transformervej til Hillerødmotorvejen	50.000 kr.
I alt	430.000 kr.

Belysning

Bagsværd Møllevej (stien) har kun belysning på den nordlige del. Dong Energy har udarbejdet et forslag som kan forbedre stibelysningen på resten af stien.

Forslaget omfatter etablering af 14 stk. Chr. 4 armaturer fra Thorn med 32 W kompaktlysrør monteret på 4 meter galvaniseret rundkonisk rørmast. Anlægsudgiften ifølge DONG Energy's tilbud 205.000 kr.

Radiomarken er fredet og stien indgår i fredningen. Det er derfor nødvendigt, at forvaltningen ansøger Fredningsnævnet om dispensation jfr. naturbeskyttelsesloven § 50.

De samlede anlægsudgifter til projekterne udgør ca. 1.077.000 kr.

Trafik- og Teknikudvalget indstiller,

at der gives rådighedsbeløb og anlægsbevilling på 102.000 kr. til højresvingsbane for cykler på Dynamovej, på 45.000 kr. til cykelfelt på Gladsaxe Møllevej, på 200.000 kr. til separat cyklistfast og fortov på Klausdalsbrovej, på 95.000 kr. til ekstra cykelparkering ved Bagsværd Station, på 430.000 kr. til slidlag og 205.000 kr. til belysning, i alt 1.077.000 kr. finansieret af restrådighedsbeløbet til projekter i projekter i cykelstiplanen i 2008, og

at projekterne igangsættes, idet etablering af stibelysning på Bagsværd Møllevej ikke igangsættes, før en tilladelse fra fredningsmyndighederne foreligger.

Økonomiudvalget anbefaler indstillingen fra Trafik- og Teknikudvalget.

TTU 15.12.2008, sag nr. 82 

TTU 03.03.2008, sag nr. 17 

ØU 27.01.2009, sag nr. 51 

Byråd:

Tiltrådt.

Punkt 39: Tilslutningsbidrag fra Søllerød Kommune til Mølleåværket, anlægsregnskab

BR 16.02.2009, nr. 39

BR 16.02.2009, nr. 39

Udvalgstype: BR Mødedato: 16.02.2009 Nummer: 39

Tilslutningsbidrag fra Søllerød Kommune til Mølleåværket, anlægsregnskab

Byrådet har 08.02.2006, sag nr. 42, givet anlægsbevilling på 8.356.000 kr. til tilslutningsbidrag for Søllerød Kommune, nu Rudersdal Kommune, for tilslutning til Lundtofte Renseanlæg.

Arbejdet er nu afsluttet, og der kan aflægges anlægsregnskab herfor.

Anlægsbevilling	8.356.000 kr.
Indtægt	7.937.290 kr.
Mindreindtægt	418.710 kr.

Miljøudvalget indstiller,

at anlægsregnskabet godkendes, og

at mindreindtægten finansieres af kommunens kasse, idet beløbet reguleres over finansiel status for vand- og spildevandsområdet i 2008.

Økonomiudvalget anbefaler indstillingen fra Miljøudvalget.

BR 08.02.2006, sag nr. 42 

MIU 22.01.2009, sag nr. 2 

ØU 27.01.2009, sag nr. 54 

Byråd:

Tiltrådt.

Punkt 40: Ændring af tekst for mad til plejehjemsbeboere

BR 16.02.2009, nr. 40

BR 16.02.2009, nr. 40

Udvalgstype: BR Mødedato: 16.02.2009 Nummer: 40

Ændring af takst for mad til plejehjemsbeboere

Baggrund

Med Budget 2009 blev det vedtaget, at taksten for mad til plejehjemsbeboere skulle hæves til 3.037 kr. om måneden. Takststigningen skulle træde i kraft pr. 01.01.2009 og medføre en merindtægt på 1,264 mio. kr. om året.

Finansloven for 2009

Finansloven 2009, der blev vedtaget 10.11.2008, indebærer, at der bliver fastsat et loft for plejehjemsbeboeres betaling for mad. Pr. 01.07.2009 indføres et prisloft på 3.000 kr. om måneden. Prisloftet gælder ikke for mad til hjemmeboende pensionister.

Der afsættes på Finansloven 62 mio. kr. i 2009 og 124 mio. kr. i 2010-2011 for at kompensere for kommunernes øgede udgifter.

Konsekvenser for Gladsaxe Kommune

Fastsættelsen af prisloftet på 3.000 kr. om måneden betyder, at taksten, der blev fastsat i Budget 2009, er 37 kr. for høj om måneden. Taksten bliver dermed 3.000 kr. om måneden.

Ændringen af taksten fra 3.037 kr. til 3.000 kr. pr. 01.07.2009 vil medføre en mindreindtægt på 111.000 kr. i 2009 og 244.000 kr. fra 2010 og frem.

Det vil dog være mest hensigtsmæssigt, at taksten i Gladsaxe Kommune fastsættes til 3.000 kr. allerede pr. 01.01.2009 i stedet for pr. 01.07.2009 som bestemt i Finansloven.

Med ændringen af taksten til 3.000 kr. allerede pr. 01.01.2009 i stedet for pr. 01.07.2009 betyder det, at mindreindtægten bliver på 222.000 kr. i 2009 i stedet for 111.000 kr. Beløbet er mindre i 2009 end i 2010 på grund af ombygningen af omsorgscentrene. Det foreslås derfor, at udgiften på 111.000 kr. for perioden 01.01.2009-30.06.2009 finansieres af Pleje- og Omsorgsafdelingens budgetramme i 2009.

Social- og Sundhedsudvalget indstiller,

at den månedlige takst for mad til plejehjemsbeboere fastsættes til 3.000 kr. som træder i kraft pr. 01.01.2009,

at udgiften på 111.000 kr. for 01.01.2009-30.06.2009 finansieres af Pleje- og Omsorgsafdelingens budgetramme i 2009,

at der gives tillægsbevilling på 111.000 kr. i 2009 for udgiften fra 01.07.2009-31.12.2009, som finansieres af kassen, og

at udgiften på 244.000 kr. for 2010 og frem indarbejdes som en teknisk korrektion i Budget 2010.

Økonomiudvalget anbefaler indstillingen fra Social- og Sundhedsudvalget.

SSU 17.12.2008, sag nr. 132 

ØU 27.01.2009, sag nr. 56 

Byråd:

Tiltrådt.

Punkt 41: Indkøb af senge til Sølyst og Møllegården, anlægsbevilling

BR 16.02.2009, nr. 41

BR 16.02.2009, nr. 41

Udvalgstype: BR Mødedato: 16.02.2009 Nummer: 41

Indkøb af senge til Sølyst og Møllegården, anlægsbevilling

Nyt inventar til Sølyst

Inventaret på værelserne i kommunens ferie- og kursusjendom Sølyst er af ældre dato og trænger til udskiftning. Det foreslås derfor at anvende 500.000 kr. til udskiftning af sengene.

Senge til Møllegården

Når omsorgscenter Møllegården åbner efter ombygningen i 2009, vil der være behov for nye senge til plejeboligerne. Der kommer 91 nye plejeboliger på Møllegården, og der foreslås derfor udmøntet 1 mio. kr., da en plejeseng koster omkring 12.000 kr. Ved en ombygning indgår der ikke penge til inventar som ved nybyggeri.

Finansiering

I Budget 2009-2012 er det vedtaget, at borgere, der kun modtager rengøring, fremover skal modtage rengøring hver 3. uge. Den årlige besparelse som følge af ændringen bliver på 2,4 mio. kr. I 2009 bliver der dog kun indregnet en besparelse på 0,5 mio. kr. på Social- og Sundhedsudvalgets budgetramme. Der fremkommer derfor et restbeløb på 1,9 mio. kr. i 2009, hvoraf 1,5 mio. kr. anvendes til finansiering af indkøb af senge som beskrevet i nærværende sag. Social- og Sundhedsudvalget har 17.12.2008, sag nr. 129, truffet beslutning om udmøntning af de resterende 0,4 mio. kr.

Social- og Sundhedsudvalget indstiller,

at der gives anlægsbevilling på 500.000 kr. til nye senge på Sølyst,

at der gives anlægsbevilling på 1 mio. kr. til nye senge på Møllegården, og

at ovenstående udgifter finansieres indenfor Social- og Sundhedsudvalgets budgetramme i 2009.

Økonomiudvalget anbefaler indstillingen fra Social- og Sundhedsudvalget.

SSU 17.12.2008, sag nr. 129 

ØU 27.01.2009, sag nr. 55 

Byråd:

Tiltrådt.

Punkt 42: Forslag til lokalplan 207, Skovsøen 48 m.fl., 1. behandling

BR 16.02.2009, nr. 42

BR 16.02.2009, nr. 42

Udvalgstype: BR Mødedato: 16.02.2009 Nummer: 42

Forslag til lokalplan 207, Skovsøen 48 m.fl., 1. behandling

Økonomiudvalget vedtog 26.02.2008, sag nr. 68, en områdefgrænsning for forslag til lokalplan 207, Skovsøen 48 m.fl.

Baggrunden for lokalplanen er Økonomiudvalgets beslutning 18.12.2007, sag nr. 479 om, at der skal udarbejdes en lokalplan. Lokalplanen skal fastlægge vilkårene for fremtidig bebyggelse på ejendommen matr. nr. 10 ar Bagsværd, beliggende Skovsøen nr. 48, Bagsværd. Samtidig skal lokalplanen ophæve en servitut fra 1948, der fastslår, at ejendommen ikke må udstykkes yderligere.

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens rammebestemmelser for Værebros kvarter, delområde 1.B.1, samt byplanvedtægt 20. Kommuneplanens rammebestemmelser fastsætter områdets anvendelse til åben-lav boligbebyggelse i max. 1½ etage og med en mindste grundstørrelse på 1200 m². Lokalplanforslaget respekterer kommuneplanens rammebestemmelser.

I forslag til lokalplan 207 fastsættes principper for udstykning samt placering af ny bebyggelse på ejendommen matr. nr. 10 ar af Bagsværd, beliggende på Skovsøen 48. Der gives mulighed for udstykning af 2 nye parceller. Desuden fastsættes bevarende bestemmelser for eksisterende bebyggelse på samme ejendom, idet den har bevaringsværdien 3 i Kommuneatlas. Den maksimale bebyggelsesprocent fastsættes til 30 i overensstemmelse med tillæg 19 til kommuneplanen vedtaget af Byrådet 27.08.2008, sag nr. 122.

Deklaration om, at ejendommen ikke må udstykkes yderligere, hvilket er tinglyst 1948, ophæves ved vedtagelsen af lokalplanen. De forhold der lå til grund for deklARATIONEN er ikke længere til stede.

Den af EU's habitatdirektiv beskyttede paddeart stor vandsalamander lever i området. Der er i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer gennemført en screening af miljømæssige konsekvenser ved vedtagelsen af Lokalplan 207. På baggrund af screeningen er der udarbejdet en miljørapport i samarbejde med Amphi Consult. Miljørapporten fastsætter den geografiske afgrænsning af områder, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. Derudover indeholder miljørapporten en konsekvensvurdering af gennemførelsen af lokalplanforslaget for stor vandsalamander.

Stor vandsalamander optræder på EU habitatdirektivets bilag IV, og i henhold til såvel den danske habitatbekendtgørelse som EU's habitatdirektiv skal dens yngle- og rastesteder derfor bevares og sikres. Et lokalplanforslag, der forringer eller ødelægger vandsalamanderens yngle- og rasteområder, kan ikke vedtages, jf. habitatbekendtgørelsen.

I lokalplanforslaget er der derfor fastsat en beskyttelseszone på 10 meter omkring søen samt et tilstødende moseområde, hvor der ikke må bebygges, befæstes eller terrænreguleres. Desuden stilles der krav om, at naturtilstanden inden for beskyttelseszonen skal opretholdes. Der er også fastsat en bestemmelse om, at hegn i naboskel skal være levende hegn. Disse bestemmelser er medtaget af hensyn til vandsalamander.

Ejeren af Skovsøen 48 har indvilliget i, at der stiftes en servitut der forpligter nuværende samt fremtidige ejere til at gennemføre den pleje, der anbefales for, at naturtilstanden inden for beskyttelseszonen opretholdes.

I forbindelse med ansøgning om byggetilladelse afkræves bygherren dokumentation for, at der tages tilstrækkeligt hensyn til vandsalamander i byggefasen i form af afbødende foranstaltninger. Vedlagt lokalplanforslaget er et bilag med principper for afbødende foranstaltninger.

Alle tiltagene skal ses som afbødende foranstaltninger, der skal opveje de potentielt negative effekter, som nybyggeriet kan have for områdets økologiske funktionalitet for stor vandsalamander. Den økologiske funktionalitet er et udtryk for, hvorvidt der i området er de rigtige forhold til stede for, at salamander kan leve der.

Ved at gennemføre disse foranstaltninger er det By- og Miljøforvaltningens vurdering, at kravene i habitatbekendtgørelsen er overholdt, samt at der er taget tilstrækkeligt hensyn til tilstedeværelsen af stor vandsalamander i lokalplanområdet.

By- og Miljøforvaltningen foreslår, at forslag til Lokalplan 207, inklusiv miljørapport, sendes i høring hos ejere og lejere inden for det på bilag b afgrænsede område.

I Økonomiudvalget 27.01.2009 foreslog Lars Abel, at lokalplanforslaget ikke skal åbne adgang til yderligere udstykning i forhold til det eksisterende.

Lars Abel stemte for forslaget.

Et flertal (Karin Søjberg Holst, Erling Schrøder, Tom Vang Knudsen (stedef.), John Brown Brabant Althoff-Andersen, Cheri-Mae Williamson, Susanne Palsig og Ebbe Skovsgaard) stemte imod.

Trine Henriksen (stedef.) undlod at stemme.

Et flertal i Økonomiudvalget (Karin Søjberg Holst, Erling Schrøder, Tom Vang Knudsen (stedef.), John Brown Brabant Althoff-Andersen, Cheri-Mae Williamson, Susanne Palsig, Ebbe Skovsgaard og Trine Henriksen (stedef.)) indstiller, at forslaget til lokalplan 207 vedtages med henblik på fremlæggelse i offentlig høring i perioden 17.02.2009-20.04.2009.

Lars Abel undlod at stemme.

Økonomiudvalget indstiller endvidere,

at miljøvurdering fremlægges i offentlig høring i perioden 17.02.2009-20.04.2009, og

at lokalplanforslaget samt miljøvurdering sendes i høring hos ejere og lejere i området som afgrænset på det udsendte kortbilag samt hos relevante myndigheder i perioden 17.02.2009-20.04.2009.

ØU 18.12.2007, sag nr. 479 

ØU 26.02.2008, sag nr. 68 

BR 27.08.2008, sag nr. 122 

ØU 27.01.2009, sag nr. 39 

Byråd:

Det Konservative Folkeparti genfremsatte forslag om, at lokalplanforslaget ikke skal åbne adgang til yderligere udstykning i forhold til det eksisterende.

For: 2 (C)

Imod: 19 (A, B, F, O, V)

Undlod: 3 (Ø)

Forkastet.

Der stemtes om Økonomiudvalgets flertalsindstilling om, at forslaget til lokalplan 207 vedtages med henblik på fremlæggelse i offentlig høring i perioden 24.02.2009 - 27.04.2009.

For: 22 (A, B, F, O, V, Ø)

Imod: 0

Undlod: 2 (C)

Tiltrådt.

Økonomiudvalgets indstilling om,

at miljøvurdering fremlægges i offentlig høring i perioden 24.02.2009 - 27.04.2009, og

at lokalplanforslaget samt miljøvurdering sendes i høring hos ejere og lejere i området som afgrænset på det udsendte kortbilag samt hos relevante myndigheder i perioden 14.02.2009 - 27.04.2009.

blev tiltrådt.

Punkt 43: Forurening i Mørkhøj Erhvervskvarter, anlægsbevilling

BR 16.02.2009, nr. 43

BR 16.02.2009, nr. 43

Udvalgstype: BR Mødedato: 16.02.2009 Nummer: 43

Forurening i Mørkhøj Erhvervskvarter, anlægsbevilling

Byrådet tiltrådte 22.08.2001, sag nr. 147, salg af 48 grunde i Mørkhøj Erhvervskvarter for 500 kr. pr. m² i alt 105 mio. kr. med godkendelse af anlægsregnskab på Byrådets møde 08.03.2006, sag nr. 53. Nettoprovenuet ved salget af grundene udgjorde 25,5 mio. kr. Ud over anlægsregnskabet blev der i sagen gjort opmærksom på, at kommunen efterfølgende skal afholde udgifter til oprensning af de forureninger, der er konstateret ved de udførte forureningsundersøgelser.

I perioden 2002-2005 gennemførte kommunen i henhold til skødebetingelserne forureningsundersøgelser på grundene. Resultatet af undersøgelserne blev, at kommunen var forpligtet til at oprense forurening på 12 af grundene, hvoraf én nu er oprenset.

Byrådet besluttede 13.09.2006 sag nr. 154 at antage Rambøll som rådgiver til at udarbejde projektforslag, samt foretage en revurdering af udgifterne og de foreslåede afværgemetoder for så vidt angår forureningerne på ovennævnte grunde. Udgifterne blev dengang løseligt estimeret til 12-16 mio. kr.

Rambøll har nu genvurderet sagerne og lægger op til, at oprensningen af de 11 resterende grunde sker i to faser, hvor første fase omfatter 7 ejendomme med såkaldt nemme forureninger, som udbydes som et samlet oprensningsprojekt, og anden fase består af de sidste 4 ejendomme, med store og mere komplicerede forureninger, hvor oprensningsopgaven udbydes for hver enkelt ejendom.

Rambøll har udarbejdet udbudsmateriale for de 7 ejendomme som udgør fase 1, og har estimeret udgifterne til i alt ca. 2,1 mio. kr.

Rambøll har endvidere foretaget supplerende forureningsundersøgelser på 2 af de 4 ejendomme som udgør fase to og udarbejdet konklusionsnotater på baggrund af disse. Endvidere er der udarbejdet konklusionsnoter for afværgeprogrammer for de sidste 2 ejendomme i fase to, således at der foreligger estimerede udgifter for samtlige grunde. Rambøll har estimeret de samlede udgifter for de 4 ejendomme som udgør fase to til ca. 19,8 mio. kr.

De samlede udgifter til oprensning og afværgeforanstaltninger for fase et og to udgør således ca. 21,9 mio. kr. Heri er medregnet udgifterne i forbindelse med afholdelse af udbud af oprensningsopgaven.

I henhold til driftsoverenskomsten med Københavns Kommune skal Københavns Kommune, som har oppebåret 75 % af indtægterne ved salget, afholde 75 % af udgifterne til oprensning og afværgeforanstaltninger. Kommunens forventede nettoudgift udgør således 25 % af ca. 21,9 mio. kr., i alt ca. 5,48 mio. kr.

På baggrund af aktiviteternes karakter, omfang og tidsperspektiv foreslår Ejendomsafdelingen, som vil forestå udbuddene, at sagerne håndteres inden for rammerne af tre separate anlægsbevillinger:

1. Oprensning af 9 grunde.

Omfatter oprensning af følgende grunde:

- Generatorvej 4
- Generatorvej 7
- Generatorvej 35A
- Generatorvej 39
- Generatorvej 43
- Transformervej 9B
- Turbinevej 11
- Generatorvej 15
- Generatorvej 29

De samlede udgifter er overslagsberegnet til ca. 3,65 mio. kr., der søges som én anlægsbevilling.

De syv førstnævnte udbydes samlet. De to sidstnævnte har afvigende karakter, og udbydes hver for sig. Udførelsen for samtlige ni grunde forventes afsluttet senest august 2009.

2. Generatorvej 37. Oprensning og afværgeforanstaltning.

De samlede udgifter er overslagsberegnet til ca. 4,9 mio. kr., der søges som én anlægsbevilling.

Arbejdet udbydes primo 2009. Af udgiften på 4,9 mio. kr. forbruges de 3,4 mio. kr. i 2009 og resten, ca. 1,5 mio. kr. til afværgeforanstaltninger forbruges over årene 2010-2012.

3. Transformervej 12-16. Oprensning og afværgeforanstaltning.

De samlede udgifter er overslagsberegnet til ca. 13,35 mio. kr., der søges som én anlægsbevilling.

Arbejdet udbydes primo 2009. Af udgiften på 13,35 mio. kr. forbruges de 8,8 mio. kr. i 2009 og resten, ca. 4,55 mio. kr. til afværgeforanstaltninger forbruges over årene 2010-2014.

Den tidsmæssige fordeling af udgifter og indtægter kan illustreres således:

	Udgift	Indtægt
2009	15,85 mio. kr.	
2010	1,05 mio. kr.	11,89 mio. kr.
2011	1,5 mio. kr.	0,79 mio. kr.
2012	1,5 mio. kr.	1,12 mio. kr.
2013	1 mio. kr.	1,12 mio. kr.
2014	1 mio. kr.	0,75 mio. kr.
2015		0,75 mio. kr.
	21,9 mio. kr.	16,42 mio. kr.

Fordelingen af indtægter og udgifter efter 2010 er estimerede.

Der søges på baggrund af ovenstående om tre separate anlægsbevillinger på henholdsvis 3,65 mio. kr., 4,9 mio. kr. og 13,35 mio. kr. til dækning af kommunens samlede udgifter. Heraf skal Københavns Kommune betale 75 %, hvorfor der tillige søges tre separate anlægsbevillinger til indtægten fra Københavns Kommune på henholdsvis 2,74 mio. kr., 3,68 mio. kr. og 10 mio. kr., således at Gladsaxe Kommunes nettoudgift udgør 5,48 mio. kr.

Anlægsbevillingen:

	Udgifter	Indtægter
Oprensning af ni grunde (1)	3,65 mio. kr.	
Københavns Kommunes andel (1)		2,74 mio. kr.
Generatorvej 37 - Oprensning og afværgeforanstaltning (2)	4,90 mio. kr.	
Københavns Kommunes andel (2)		3,68 mio. kr.
Transformervej 12-16 - Oprensning og afværgeforanstaltning (3)	13,35 mio. kr.	

Københavns Kommunes andel (3)		10,00 mio. kr.
----------------------------------	--	-------------------

	21,90 mio. kr.	16,42 mio. kr.
--	-------------------	-------------------

Der har på nuværende tidspunkt ikke været ført direkte forhandlinger med de enkelte grundejere. Det er forvaltningens hensigt, at optage forhandlinger med de enkelte grundejere umiddelbart efter forelæggelsen af nærværende sag.

Det er meningen, at de enkelte grundejere informeres om samtlige planer for deres grund, herunder fuld indsigt i de foretagne forureningsundersøgelser og de valgte løsningsmodeller.

Opmærksomheden henledes på, at det ikke kan udelukkes at enkelte grundejere ikke på det foreliggende grundlag vil acceptere de foreslåede løsninger på netop deres grund, hvorfor der kan være behov for at der forhandles andre løsninger på plads mellem kommunen og enkelte grundejere.

På den baggrund foreslår forvaltningen, at forvaltningen gives mandat til inden for den totale anlægsramme på 21,9 mio. kr. at forhandle eventuelle løsninger på plads med de enkelte grundejere. Såfremt der bliver behov for andre løsninger, vil der i forbindelse med forelæggelse af anlægsregnskabet blive redegjort nærmere for baggrunden herfor.

Økonomiudvalget indstiller,

at der meddeles anlægsbevillinger til udgifter på henholdsvis 3,65 mio. kr., 4,9 mio. kr., og 13,35 mio. kr., og

at der i 2009 meddeles om rådighedsbeløb på henholdsvis 3,65 mio. kr., 3,4 mio. kr. og 8,8 mio. kr., og at der meddeles anlægsbevillinger til indtægter på henholdsvis 2,74 mio. kr., 3,68 mio. kr. og 10 mio. kr., og

at rådighedsbeløb til indtægter afsættes sammen med de resterende rådighedsbeløb til udgifter i kommende års budgetter, jf. ovenstående skema, og

at nettoudgiften på 5,48 mio. kr. finansieres af kommunens kasse, og endeligt

at forvaltningen får mandat til at forhandle med de enkelte grundejere inden for den totale anlægsramme på 21,9 mio. kr.

BR 22.08.2001, sag nr. 147 

BR 08.03.2006, sag nr. 53 

ØU 05.09.2006, sag nr. 330 

BR 13.09.2006, sag nr. 154 

ØU 27.01.2009, sag nr. 35 

Byråd:

Tiltrådt.

Punkt 44: Bygningsfornyelse af ejendommen Magle Torv 2/ Maglegårds Alle 106, godkendelse af byggeregnskab

BR 16.02.2009, nr. 44

BR 16.02.2009, nr. 44

Udvalgstype: BR Mødedato: 16.02.2009 Nummer: 44

Bygningsfornyelse af ejendommen Magle Torv 2/ Maglegårds Alle 106, godkendelse af byggeregnskab

Ejendommen er en privat udlejningsejendom med et samlet etageareal på ca. 992 m² indeholdende 11 boliger og 2 butiksljemål. Ejendommen er i forholdsvis god stand, men uden bad i 10 boliger.

Tidligere beslutninger

Byrådet har den 8.12.2004, sag nr. 188, truffet bygningsfornyelsesbeslutning for ejendommen omfattende etablering af wc/bad i 10 boliger inklusiv udskiftning af installationer og kloak samt istandsættelse af butiksfacader og ny skiltning i overensstemmelse med kommunens facademanual. Den samlede ombygningsudgift blev dengang anslået til 3.216.875 kr.

Det blev vedtaget ikke at yde tilskud til vedligeholdelsesudgifterne, idet projektet fuldt ud kunne finansieres med de forøgede lejeindtægter, som indretningen af nye badeværelser medfører. Støtten ydes således alene i form af indfasningsstøtte til nedbringelse af lejeforhøjelsen og hjælp til genhusning af beboerne.

By- og Miljøforvaltningen bemærker, at vedligeholdelsesudgifterne på 381.964 kr. jfr. nedenfor finansieres af de forøgede lejeindtægter og indgår som en udgift i sagens samlede byggeregnskab. Det betyder imidlertid ikke, at der ydes byfornyelsesstøtte til udgiften. Byfornyelsesstøtten er i dette projekt ydet til indfasningsstøtte, genhusning, byggeskedefond og SBS honorar.

Licitationsresultatet blev godkendt af Byrådet 08.11.2006, sag nr. 197, med en samlet ombygningsudgift på 4.148.825 kr., heraf forbedringsudgifter på 3.456.292 kr.

Ansøgningen

Bolux A/S Ejendomsadministration har den 21.12.2007 fremsendt byggeregnskab til godkendelse. Supplerende materiale til brug for sagens behandling er fremsendt 21. februar 2008. Revisorpåtegnet regnskab er fremsendt den 14. juli 2008.

Bemærkninger

Kommunen har besigtiget ejendommen og konstateret, at de støtteberettigede arbejder, samt renovering af butiksfacaderne, som kommunen har stillet som vilkår for støtte til projektet, er udført.

Byggeregnskabet er gennemgået tillige med dokumentationen for regnskabet. Poster vedrørende udgifter til nedtagning af gasmåler og erstatning af gryder ses ikke at vedrøre wc/bad og indstilles derfor afvist.

Forbedringsudgifterne udgør den del af de støtteberettigede udgifter, der kan danne grundlag for forhøjelse af lejen efter lejelovens § 58. Forbedringsandelen er opgjort til 90,74 pct. af de samlede ombygningsudgifter, ekskl. butiksfacader, 4.124.882 kr., som på den baggrund fordeles som følger:

Forbedringsudgifter	3.742.918 kr.
Vedligeholdelsesudgifter	381.964 kr.

Ombygningsudgift i alt 4.667.457 kr. inkl. renovering af butiksfacaderne på 542.575 kr.

Lovgrundlag

Byfornyelsesloven (lov nr. 1234 af 27. december 2003 om byfornyelse og udvikling af byer).

Økonomiske konsekvenser

Der ydes ikke kontant tilskud til projektet.

Til de værdiforøgende forbedringsudgifter ydes støtte i form af indfasningsstøtte til nedbringelse af lejeforhøjelsen. Infasningsstøtten aftrappes over 10 år, men bortfalder helt, efterhånden som de oprindelige lejere fraflytter. Kommunens udgifter til indfasningsstøtte refunderes af staten med 50 pct.

Kommunen afholder herudover udgifter til administration, rådgivning, genhusning og bidrag til Byggeskedefonden vedrørende Bygningsfornyelse (BvB).

De samlede kommunale udgifter er foreløbig opgjort til 846.650 kr. netto efter statsrefusion, hvilket er 276.990 kr. mere end godkendt med licitationsresultatet. Merudgifterne skyldes dels dyrere genhusning, som følge af, at det har været nødvendigt med leje af genhusningslejlighederne i en længere periode end budgetteret, grundet en forsinkelse af byggeriet og af, at flere end forventet valgte at komme tilbage til ejendommen efter ombygning, og dels at forbedringsudgifterne i byggeriet og dermed udgifterne til indfasningsstøtten er steget.

Det kommunale anlægsregnskab:

	Licitation	Byggeregnskab	Forskel
Bevill til udg.	1.009.321 kr.	1.563.300 kr.	553.979 kr.
Bevill til indt.	439.661 kr.	716.650 kr.	276.989 kr.
Bevill netto	569.660 kr.	846.650 kr.	276.990 kr.

Der er i budgettet for 2008 afsat en endnu ikke disponeret anlægspulje til byfornyelse på 212.000 kr. Tilsvarende er der for 2009 en ikke disponeret anlægspulje på 216.000 kr.

Indfasningsstøtten

Bygningsfornyelsesarbejdet er nu færdigt, og udbetalingen af indfasningsstøtten på 666.024 kr. sættes i gang. Med henvisning til at indfasningsstøtten udbetales over de næste 10 år foreslås det, at udgiften hertil samt refusionen heraf overføres fra anlægsbudgettet til driftsbudgettet.

Anlægssagen for Maglegårds Alle 106/Magle Torv 2 kan herefter afsluttes.

Økonomiudvalget indstiller,

at byggeregnskabet godkendes med en samlet ombygningsudgift på 4.667.457 kr., hvoraf 542.575 kr. er udgift vedrørende facaderenovering,

at der meddeles tilsagn om indfasningsstøtte på 666.024 kr. over 10 år til den værdiforøgende forbedringsudgift,

at der bevilges tillæg til anlægsbevilling og rådighedsbeløb på 553.979 kr. som udgift, og 276.989 kr. som indtægt, finansieret af byfornyelsespuljen i 2008 med 212.000 kr. og de resterende 64.990 kr. af byfornyelsespuljen for 2009,

at den samlede kommunale nettoudgift, som efter statsrefusion udgør 846.650 kr., lånefinansieres i Kommunekredit for 95% vedkommende, mens den efterfølgende løbende ydelse på lånet finansieres inden for Økonomiudvalgets ramme, og

at der meddeles tillægsbevilling til driftskonto for indfasningsstøtten på 666.024 kr. som udgift og 333.012 kr. som indtægt finansieret af anlægsbevillingen til bygningsfornyelse af ejendommen Maglegårds Alle 106/Magle Torv 2.

BR 08.12.2004, sag nr. 188 

BR 08.11.2006, sag nr. 197 

ØU 06.02.2009, sag nr. 5 

ØU 27.01.2009, sag nr. 37 

Byråd:

Tiltrådt.

Punkt 45: Afdeling Pileparken 6/8, byggeskaderenovering mv. skema B

BR 16.02.2009, nr. 45

BR 16.02.2009, nr. 45

Udvalgstype: BR Mødedato: 16.02.2009 Nummer: 45

Afdeling Pileparken 6/8, byggeskaderenovering mv. skema B

På baggrund af et samlet renoveringsprojekt og helhedsplan for afdeling Pileparken 6/8 (beliggende Novembervej 15-37 og Mørkhøjvej 81-83) godkendte Byrådet 13.06.2007, sag nr. 112, skema A vedrørende byggeskaderenovering og miljøforbedrende foranstaltninger.

I forbindelse med godkendelsen af skema A blev der samtidig taget principiel stilling til finansieringsmodellen for renoveringsprojektets øvrige udstøttede renoverings- og forbedringsarbejder.

Arbejdernes Boligselskab i Gladsaxe har fremsendt skema B for byggeskaderenovering og miljøforbedrende foranstaltninger samt ansøgning om godkendelse af udstøttede renoverings- og forbedringsarbejder.

Skema B – byggeskaderenovering mv.

Arbejdernes Boligselskab i Gladsaxe har udarbejdet to selvstændige skema B for henholdsvis byggeskaderenovering og miljøforbedrende foranstaltninger.

Byggeskadesagens skema B ansøgning angår efterisolering, betonreparationer og vinduesudskiftning af indgangsfacader, havefacader og gavle, glasinddækning og reparationer af altaner, betonreparationer af trapper, øgning af tagudhæng, flytning af el-skabe og udskiftning af tagrender og tagnedløb i afdeling Pileparken 6/8.

Ved skema A blev godkendt en samlet anskaffelsessum for projektet på 32.438.000 kr. Landsbyggefonden har i den mellemliggende periode godkendt et tillæg for flugtveje ved lukning af altaner på 2.447.000 kr., i alt 34.885.000 kr.

Skema B for miljøforbedrende foranstaltninger omfatter renovering og forskønnelse af udearealerne omkring afdelingens boligblokke. Ved skema A blev godkendt en samlet anskaffelsessum for projektet på 1.250.000 kr.

Efter afholdt udbud ansøger boligselskabet om godkendelse af:

Skema B – byggeskaderenovering	33.064.000 kr.
Skema B – miljøforbedr. foranst.	<u>1.445.000 kr.</u>
I alt	<u>34.509.000 kr.</u>

Renoveringsarbejderne og de miljøforbedrende foranstaltninger finansieres ved realkreditlån med ydelsesstøtte fra Landsbyggefonden.

Øvrige renoverings- og forbedringsarbejder

Som en del af helhedsplanen, og som supplement til byggeskaderenoveringen, indgår yderligere renoverings- og forbedringsarbejder. Arbejderne omfatter maling af sokler, udskiftning af de vindues- og indgangspartier, der ikke er omfattet af byggeskaderenoveringen, udskiftning og efterisolering af tag samt udskiftning af ventilationsanlæg og diverse el-arbejder i tagrum.

Renoverings- og forbedringsarbejderne beløber sig til i alt 10.934.000 kr., der finansieres på følgende vis:

Henlæggelser	2.554.000 kr.
Afskrivninger	206.000 kr.
Tilskud fra boligselskabet	1.100.000 kr.
Tilskud fra reguleringskonto	2.000.000 kr.
Ustøttet realkreditlån	<u>5.074.000 kr.</u>
I alt	<u>10.934.000 kr.</u>

Lejeregulering og lånefinansiering

I forbindelse med sammenlægningen af de to afdelinger Pileparken 6/8 blev det forudsat, at der efter renoveringsprojektets afslutning foretages en lejeudligning således, at lejerne betaler leje på samme grundlag.

Den samlede lånefinansiering af renoveringsprojektet kan opgøres på følgende vis:

Byggeskaderenovering	33.064.000 kr.
Miljøforbedrende foranstaltninger	1.445.000 kr.
Øvrige renoveringsarbejder	<u>5.074.000 kr.</u>
I alt	<u>39.583.000 kr.</u>

De samlede udgifter ved lånoptagelsen udgør årligt 208,97 kr./m², der dog skal fratrækkes helhedsplanens driftsbesparelser mv. på 127,28 kr./m² årligt.

Renoveringsprojektets samlede påvirkning af lejen er derfor en lejestigning på 81,69 kr./m² pr. år, svarende til en stigning på 10,98 %.

Den gennemsnitlige årlige leje i afdelingen vil efterfølgende være ca. 826 kr./m². For en 4-rumsbolig på 92 m² i Pileparken 6 vil renoveringsomkostninger og lejeudligning betyde en månedlig lejestigning fra 5.221 kr. til 5.926 kr., hvorimod en 4-rumsbolig på 80 m² i Pileparken 8 vil have en lejenedsættelse fra 5.516 kr. til 5.308 kr.

Center for Service bemærker:

1. I henhold til almenboligloven og Landsbyggefondens regulativ om opretning, udbedring mv. kan Landsbyggefonden give tilsagn om støtte til bl.a. byggeskader i form af ydelsesstøtte og regaranti ved optagelse af realkreditlån på baggrund af indstilling fra kommunen.

Støttetilsagn fra Landsbyggefonden betinges af kommunal garanti for den del af realkreditlånet, der har pantesikkerhed ud over 80 % af ejendommens værdi. Landsbyggefonden stiller regaranti på 50 % af kommunens garanti, dog begrænset af indestående i landsdispositionsfonden.

Arbejdernes Boligselskab i Gladsaxe oplyser på baggrund af foreløbige beregninger fra BRFKredit, at kommunens garanti for lån vedrørende byggeskaderenoveringen og miljøforbedrende foranstaltninger udgør ca. 8.795.000 kr.

2. Anvendelse af reguleringskontoens midler er godkendt af Byrådet 13.06.2007, sag nr. 112, samt af Landsbyggefonden og boligorganisationen.

3. Samtlige foranstaltninger i afdeling Pileparken 6/8 er godkendt af såvel afdelingsmødet som boligorganisationen.

By- og Miljøforvaltningen bemærker:

at projekterne er byplanmæssigt i orden,
at der er meddelt byggetilladelse 02.09.2008, og
at projektet vurderes som hensigtsmæssigt.

Ejendomsafdelingen bemærker:

at projektet er i overensstemmelse med det tidligere godkendte skema A projekt,
at håndværkerudgifter og honorarer fortsat vurderes rimelige, og
at udbudsreglerne vurderes overholdt.

Økonomiudvalget indstiller,

at skema B vedrørende byggeskaderenovering og miljøforbedrende foranstaltninger på henholdsvis 33.064.000 kr og 1.445.000 kr. godkendes,

at projekt, lånefinansiering samt huslejestigning godkendes for renoveringsprojektets øvrige renoverings- og forbedringsarbejder, og
at kommunens godkendelse sendes til Landsbyggefonden med indstilling om anbefaling af projektet.

ØU 28.01.2003, sag nr. 70 

ØU 28.01.2003, sag nr. 71 

ØU 04.05.2004, sag nr. 183 

ØU 26.10.2004, sag nr. 395 

ØU 29.05.2007, sag nr. 215 

BR 13.06.2007, sag nr. 112 

ØU 27.01.2009, sag nr. 40 

Byråd:

Tiltrådt.

**Punkt 46: Gladsaxe Almennyttige Andelsboligforening, afd. Kildevænget,
udvidelse af erhvervsareal og nedlæggelse af bolig**

BR 16.02.2009, nr. 46

BR 16.02.2009, nr. 46

Udvalgstype: BR Mødedato: 16.02.2009 Nummer: 46

Gladsaxe Almennyttige Andelsboligforening, afd. Kildevænget, udvidelse af erhvervsareal og nedlæggelse af bolig

KAB har på vegne af Gladsaxe Almennyttige Andelsboligforening, afd. Kildevænget ansøgt om tilladelse til anvendelse af boliglejemålet Kildebakkegårds Allé 168, 1. tv. til erhvervslejemål.

Afdelingen udlejer i dag erhvervslokaler til brug for en lokal lægepraksis, og ønsker at inddrage naboilejemålet Kildebakkegårds Allé 168, 1. tv. i det eksisterende erhvervslejemål.

Udvidelsen af den nuværende lægepraksis sker med begrundelse om, at der er behov for mere plads som følge af personaleforøgelser. Samtidig anføres det, at en udvidelse er nødvendig for videreførelsen af lægepraksis, da det er en forudsætning for at kunne indgå samarbejde og tiltrække flere læger.

Gladsaxe Almennyttige Andelsboligforening er positiv overfor en udvidelse af den eksisterende lægepraksis. Boligselskabet vurderer, at nedlæggelsen af ét lejemål overordnet set ikke har betydning for afdelingen set i forhold til, at en praksis i bebyggelsen har stor betydning for områdets beboere og sikrer fastholdelsen af læger i området.

Center for Service bemærker:

1. Nedlæggelse af almene boliger skal godkendes af kommunen i henhold til boligreguleringsloven og almenboligloven.

2. Oprettelse af erhvervsarealer i almene boligafdelinger er reguleret i sideaktivitetsbekendtgørelsens § 3a, og forudsætter, at der er et boligsocialt behov herfor, at omfanget af erhvervet står i forsvarligt forhold til boligarealet, og at boligorganisationen sandsynliggør, at selskabet kan leje arealerne ud til markedslejen.

Herudover skal arealet lejes ud gennem et aktie- eller anpartsselskab. Afdelingen lejer således arealet ud til et aktie- eller anpartsselskab ejet af boligorganisationen, der igen lejer arealet ud til erhvervsformål. Samtidig skal værdien af grundkapitalen og garantier af konkurrencemæssige hensyn neutraliseres.

3. Boliglejemålet er en 3-værelsesbolig på 79,6 m², og erhvervsudlejning heraf er set i forhold til afdeling Kildevængets 450 lejemål fordelt på 35.136 m² ubetydelig. Udvidelse til brug for lægepraksis opfylder i det konkrete tilfælde krav om boligsociale behov.

Boligselskabet har overfor forvaltningen i øvrigt erklæret, at udvidelse af afdelingens erhvervsarealer vil ske under opfyldelse af ovenstående betingelser.

Forvaltningen vil i forbindelse med projektet forudsætte, at boligselskabet dokumenterer overholdelsen af sideaktivitetsbekendtgørelsen i form af erhvervslejekontrakt, stiftelsesdokumenter for selskabet samt regulering af afdelingens budget.

4. Godkendelse i henhold til boligreguleringsloven og almenboligloven vedrører alene nedlæggelsen af en bolig samt etablering af erhvervslejeforholdet. Erhvervslejer skal efterfølgende sørge for nødvendige tilladelser for sin virksomhed, eks. byggetilladelse i By- og Miljøforvaltningen til ombygning af lejemålet.

Økonomiudvalget indstiller,

at nedlæggelse af beboelseslejemålet beliggende Kildebakkegårds Allé 168 1. tv. godkendes,

at forvaltningen orienterer Økonomistyrelsen om nedlæggelsen af lejemålet, og

at etablering og udvidelse af eksisterende erhvervsarealer i afdeling Kildevænget godkendes.

Byråd:

Tiltrådt.