

REFERAT Byrådet 2022-2025 d. 23-10-2024

Mødedato Onsdag d. 23. oktober 2024 kl. 18:30

Mødested Byrådssalen

Mødedeltagere Trine Græse (A), Tom Vang Knudsen (A), Calle Greisholm (A), Katrine Skov (A), Jakob Skovgaard Koed (A), Kristine Henriksen (A), Rikke Louise Schilling (A), Ole Skrald (A), Christina Rittig Falkberg (B), Pia Skou (B), Lene Søndergaard Spangsberg (F), Dorthe Wichmand Müller (F), Signe Ejersbo (F), Trine Henriksen (Ø), Signe Rosa Skelbæk (Ø), Michael Dorph Jensen (Ø), Lars Abel (M), Suleman Naim (Uden for parti), Susanne Damsgaard (Æ), Rebecca Plomin (C), Henrik Sørensen (C), Martin Skou Heidemann (V), Astrid Søborg (V), Lone Yalcinkaya (V), Camilla Friis (V)

Innholdsfortegnelse

Spørgetid.....	3
Forslag til kommuneplantillæg 10 samt forslag til lokalplan 288 for Værebros Park, 2. behandling....	4
Forslag til lokalplan 289 for Kongshvilebakken, 2. behandling.....	10
Gladsaxe almennyttige Boligselskab, afdeling Værebros Park, skema A.....	15
Gladsaxe almennyttige Boligselskab, afdeling Ved Kirken, skema B.....	21
Arbejdernes Boligselskab i Gladsaxe, afdeling Skoleparken I, skema C.....	25
Signe Rosa Skelbæk, anmodning om barselsorlov og udpegning af stedfortræder.....	28
Anlægsregnskab for nye cykelstier på Grønnemose Allè.....	29
Indtægtsbevillinger til opkrævning af supplerende stikledningsbidrag for Gladsaxe Fjernvarme.....	31
Tilbagebetaling af momsfradrag på renovation.....	33
Tillæg til anlægsbevilling til betaling af moms på genbrugsstationen.....	35
Beslutning om indtræden i Indsamling på Tværs I/S.....	36
Udpegning af medlem af bestyrelsen for Indsamling på Tværs I/S.....	40
Kommunegaranti for optagelse af lån i Kommunekredit for Ressourceindsamling A/S 2025.....	41
Afrapportering af Handicapsagsbarometeret 2023 om ledsagelse efter servicelovens §97.....	44
Opførelse af Børnehuset Svanen, anlægsregnskab.....	46
Opførelse af Børnehuset Grønnegården, anlægsregnskab.....	48
Oprensning af jordforurening ved Børnehuset Egedammen, anlægsregnskab.....	50
Opførelse af hestestald og indretning af skoleklub, anlægsregnskab.....	52
Forslag fra Det Konservative Folkeparti om bedre mulighed for erhvervslivet i Gladsaxe.....	54
Godkendelse.....	55

Punkt 1: Spørgetid

21-2-00.22.00-G01

Beslutning

Der var ingen spørgsmål.

Gennemgang af sagen

Der er ikke modtaget skriftlige spørgsmål.

Punkt 2: Forslag til kommuneplantillæg 10 samt forslag til lokalplan 288 for Værebros Park, 2. behandling

24-2-01.02.00-P00

Beslutning

Ad 1. at:

Tiltrådt.

Ad 2. at:

For: 22 (A, B, F, L, V, Æ, Ø)

Imod: 2 (C)

Undlader: 1 (M)

Tiltrådt.

Ad 3. at:

Tiltrådt.

Ad 4. at:

Tiltrådt.

Ad 5. at:

Tiltrådt.

Ad 6. at:

Tiltrådt.

Ad 7.-8. at:

Tiltrådt.

Ad samlet indstilling, 9. at:

For: 24 (A, B, C, F, L, V, Æ, Ø)

Imod: 1 (M)

Tiltrådt.

Lars Abel stemte imod med henvisning til sit ændringsforslag fremsat på byrådsmødet 22.05.2024:

"Forslag om etablering af nye boliger (i udviklingsområdet) udgår, idet fokus fastholdes på renovering og modernisering af den eksisterende bebyggelse til gavn for de eksisterende beboere. Yderligere boligfortætning i det samlede område skal undgås for at imødegå udfordringerne af den sociale balance."

Ad 10. at:

Tiltrådt.

Gennemgang af sagen

Resume

Byrådet vedtog 22.05.2024, punkt 3, at sende forslag til tillæg 10 til Kommuneplan 2021 samt forslag til lokalplan 288 for Værebros Park i offentlig høring. Hensigten med denne sag er at vedtage planforslagene på baggrund af de indkomne høringssvar, samt at give forvaltningen mandat til at indlede en proces med køb og salg af arealer.

Formålet med planforslagene

Formålet med lokalplanen er at udarbejde et plangrundlag for realiseringen af den bygningsfysiske helhedsplan. Plangrundlaget skal stå på Strategien for Bagsværd i social balance.

Lokalplanen skal muliggøre en renovering af den eksisterende bebyggelse, åbne området og skabe mødesteder samt nye, attraktive forbindelser i og gennem området, så det kobles med resten af Bagsværd.

Lokalplanen skal sikre en omdannelse af det eksisterende lokalcenter og styrke dette ved at tilføje flere funktioner, boliger samt forbindelser gennem området.

Lokalplanen skal fastholde og understøtte landskabet i Værebros og sikre, at området også fremover har en grøn karakter. Derfor er der for hele området fastsat et beplantningsprincip samt udpeget bevaringsværdige træer og beplantning.

Lokalplanen skal derudover muliggøre et nyt børnehus ved Skovbrynet Skole.

Indkomne høringsvar

Planforslagene har været i offentlig høring fra 29.05.2024 til og med 07.08.2024. Der har været afholdt et borgermøde 11.06.2024. Her gik drøftelsen mest på parkeringsproblematikker samt udviklingsområdet i forhold til højder og afstande mellem de eksisterende - og de nye bygninger i området.

Der er indkommet 9 høringsvar i høringsperioden. En sammenfatning af høringsvarene med forslag til behandling er samlet i en hvidbog, som fremgår af bilag 1. Alle høringsvar er indsat i bilag 2.

By- og Miljøforvaltningen har kategoriseret indsigelserne under følgende overskrifter:

- A. Udviklingsområdet
- B. Det fælles hus
- C. Kollektiv trafik
- D. Tekniske anlæg
- E. Arkæologisk forundersøgelse
- F. Vejstøj
- G. Forslag til præciseringer og tilføjelse fra By- og Miljøforvaltningen.

A. Udviklingsområdet

Der er indkommet høringsvar der gør indsigelse mod rækkehusene i lokalplanen, og mener at det er en væsentlig ændring i forhold til den helhedsplan som blev vedtaget af beboerne i Værebros Parken. Derudover er der en bekymring for, om boliger i udviklingsområdet vil medføre flere (muligvis udsatte) borgere.

Det har fra starten af været intentionen, at der i området skal arbejdes med et større udvalg af boligtyper og boformer. Det har stået på den prioriteringsliste, som afdelingens bestyrelse og byggeudvalg har fremsendt, som en del af den foreløbige helhedsplan, og har dermed været en del af den principgodkendelse, som Økonomiudvalget godkendte 05.10.2021, punkt 16. Gladsaxe Kommune har fokus på, at der netop i de store almene boligområder, skal ske en blanding af boligformerne, så der kommer større variation i forhold til boligerne, og dermed også i forhold til beboersammensætningen. Kravet om rækkehuse er blandt andet begrundet i dette. Det er derfor forvaltningens vurdering, at rækkehuse ikke er et nyt krav, men er et udspring af en fælles målsætning fra både GaB og Gladsaxe Kommune.

Et andet spørgsmål i de indkomne høringsvar, handler om brandredning. Der stilles spørgsmål ved, om der er redegjort tilstrækkeligt for brandredning til blok 4 samt, om der er et uafklaret problem i forhold til tilkørselsforhold og brandveje til rækkehusene og det fælles hus.

By- og Miljøforvaltningen gør opmærksom på, at der fortsat er redningsvej til den eksisterende blok 4, som der er i dag, dvs. langs bygningsfacaden på østsiden. Med hensyn til det fælles hus og de andre bygninger i udviklingsområdet, så er det hensigten, at der kan være vareindlevering, renovation og handicapparkering på torvet, under hensyn til de gående og de cyklende. For rækkehusene og de andre bygninger indenfor udviklingsområdet vil brandredning enten skulle ske via en fælles løsning med de eksisterende brandveje mod blok 1 og 4 eller ved at bruge den nordsyd-gående forbindelse i midten af udviklingsområdet.

Et høringssvar omhandler en bekymring for indbliksgener for blok 4 fra ny bygning i udviklingsområdet.

Da der som minimum er 15 meter mellem blok 4 og nærmeste nye bygning i udviklingsområdet, vurderes det, at der ikke vil være indbliksgener de to bygninger imellem. Dertil kommer, at det er en meget begrænset strækning, hvor de to facader vender mod hinanden, da gavlen på ny bygning kun har en maksimal facadelængde på 13 meter. De nye etageboliger i udviklingsområdet er tegnet, så de fleste boliger har vinduer til to sider, hvilket betyder, at der vil være vinduer på alle sider af bygningerne. Dette er intentionen, men desværre ikke fastsat som et krav i lokalplanen. Det er forvaltningens vurdering, at det er vigtigt, at der er "øjne" på gaden alle steder, og By- og Miljøforvaltningen foreslår derfor, at der indsættes en bestemmelse herom.

Økonomiudvalget indstiller,

1. at høringssvarene under punkt A ikke medfører ændringer i lokalplan 288, men at der tilføjes en bestemmelse under § 7 om, at der skal etableres vinduer i alle facader, inden for delområde 1.

B. Det fælles hus

Der er indkommet høringssvar, der giver sin støtte til det fælles hus, og om arealfordelingen i huset, samt beslutningskompetencen vedrørende aktiviteter i huset.

Forvaltningen gør opmærksom på, at drift, husleje og indbyrdes aftaler omkring det fælles hus, ikke reguleres af lokalplanen.

9 medlemmer i Økonomiudvalget (Trine Græse, Kristine Henriksen, Katrine Skov, Jakob Skovgaard Koed, Christina Rittig Falkberg, Dorthe Wichmand Müller, Susanne Damsgaard, Astrid Søborg og Trine Henriksen) **indstiller,**

2. at høringssvaret under punkt B ikke medfører ændringer i lokalplan 288.

Lars Abel og Henrik Sørensen undlod at stemme.

C. Kollektiv trafik

Der er indkommet et høringssvar fra Movia med et forslag om, at busterminalen indsættes som et formål i formålsparagraffen for at sikre, at den kollektive trafikbetjening tydeligt anerkendes og prioriteres i den kommende planlægning. Movia anbefaler derudover, at den endelige matrikelafgræsning sker efter, at terminalprojektet er gennemarbejdet i forhold til passageradgang og bussernes arealbehov samt, at der reserveres arealer, der sikrer et kørespor til en BRT-løsning i nord- og sydgående retning mellem Værebros Park og motorvejen.

Der er et aktuelt samarbejde med Movia i forhold til at kvalificere busterminalen og sikre, at der afsættes tilstrækkeligt areal til busterminalen. Busterminalen er et vigtigt fokuspunkt for Gladsaxe Kommune, men forvaltningen vurderer, at det ikke er hensigtsmæssigt at indsætte busterminalen i formålsparagraffen, da det medfører, at der ikke kan dispenseres fra den paragraf, der beskriver busterminalen, hvis der opstår ændringer i projektet.

I forhold til en BRT-løsning, så er det By- og Miljøforvaltningens vurdering, at det ikke er hensigtsmæssigt at reservere et fremtidigt areal til en vej, når projektet ikke er afklaret. Det bliver det først i løbet af 2025. Derudover er det vurderingen, at der ikke er noget i lokalplanen, der vil forhindre et BRT-trace langs motorvejen.

Økonomiudvalget indstiller,

3. at høringssvaret under punkt C ikke medfører ændringer i lokalplan 288.

D. Tekniske anlæg

Et høringssvar handler om, at der er en tinglyst sirenemast inden for lokalplanområdet, og det ønskes at hensynet til sirenemasten indgår i lokalplanen.

Forvaltningen foreslår, at hensynet til sirenemasten indskrives i lokalplanen.

Et andet høringssvar gør ikke indsigelse mod lokalplanforslaget, men ønsker alene at gøre opmærksom på, at i forhold til en kommende eventuel udstykning, anses hele området som et privat ledningsnet. Dette er et forhold, der ikke kan reguleres i en lokalplan.

Økonomiudvalget indstiller,

4. at det indskrives i lokalplanen, at sirenemasten som udgangspunkt skal fastholdes, og en eventuelt omplacering skal ske i dialog med Forsvarsministeriet som beskrevet under punkt D.

E. Arkæologisk forundersøgelse

Kroppedal Museum foreslår i deres høringssvar, at Museumslovens § 25 bliver inkorporeret i lokalplanen, da der er mistanke om jordfaste fortidsminder på grunden.

Økonomiudvalget indstiller,

5. at høringssvaret vedrørende arkæologisk forundersøgelse medfører, at der indsættes et afsnit om Fortidsminder i lokalplanens redegørelse, der henviser til Museumslovens §25.

F. Vejstøj

Vejdirektoratet er kommet med en bemærkning om, at de støjskærme, der er indsat i det ene scenarie i lokalplanforslaget, ikke er endeligt vedtaget.

Det er By- og Miljøforvaltningens vurdering, at lokalplanen kan realiseres uden støjskærme. Derudover er det indsat som forudsætning for ibrugtagning, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj er overholdt.

Økonomiudvalget indstiller,

6. at bemærkningen fra Vejdirektoratet ikke medfører ændringer i lokalplan 288.

G. By- og Miljøforvaltningens forslag til præciseringer

Forvaltningen er blevet opmærksom på, at § 3.5 kan læses som om det handler om boligantal, hvilket ikke var intentionen, og anbefaler, at bestemmelsen præciseres til at omhandle andel af boligetagemeter.

Ligesom det er intentionen at de nye boliger i udviklingsområdet har vinduer til alle sider, så er det vigtigt, at alle boliger har en altan, for derved at bidrage med liv og øjne på området. For at sikre at disse altaner ikke påsættes facaden, men indtænkes som en del af arkitekturen, foreslår By- og Miljøforvaltningen, at der i lokalplanen under § 7, indsættes et krav om, at der skal etableres min. 1 altaner til de boliger, der ikke har adgang til en kantzone. Samt at altaner enten skal være indeliggende eller delvis indeliggende.

Økonomiudvalget indstiller,

7. at § 3.5 ændres til følgende ordlyd "Af det samlede antal boligetagemeter, skal minimum 18% etableres som rækkehuse i 2 eller 3 etager. Disse rækkehuse skal etableres på terræn og have adgang til privat kantzone"

8. at der tilføjes en ny bestemmelse under § 7, i delområde 1, som følgende: "Der skal etableres min. 1 altan til de boliger, der ikke har adgang til en kantzone. Altaner skal enten være indeliggende, eller delvis indeliggende.

Mandat til køb og salg

Byrådet besluttede 27.09.23, punkt 12 at forvaltningen kan forsætte dialogen med boligorganisationen om udviklingsområdet, hvor de kommunalt ejede arealer indgår, så der udarbejdes et fælles sammenhængende forslag til, hvordan udviklingsområdet kan blive et attraktivt og levende centrum i Værebros Park.

Som beskrevet i forbindelse med 1. behandling af planforslagene i Byrådet 22.05.2024, punkt 3, så vil en realisering af en fælles plan for udviklingsområdet forudsætte salg af dele af det kommunalt ejede areal ved centret til en privat projektudvikler. Det betyder, at der nu iværksættes en proces i forhold til at nedlægge den eksisterende parkeringsplads i delområde 1, som offentligt vejareal. Trafik- og Teknikudvalget vil i en efterfølgende sag blive orienteret om dette. Det areal, der skal fastholdes til offentligt vejareal til busterminal indenfor området, ligger i dag delvist på et areal ejet af GaB, og vil derfor kræve et magelæg eller køb af areal. I samme forbindelse vil der blive igangsat en proces med at nedlægge stamvejen ud mod motorvejen som offentligt vejareal, med henblik på at udlægge den som privat fællesvej.

Det resterende område indenfor delområde 1 skal, som tidligere beskrevet, frasælges til en privat projektudvikler med henblik på, at området omdannes i henhold til lokalplanen. Dog fastholdes et område til det kommende fælles hus indenfor udviklingsområdet.

GaB ønsker at købe en del af den skrænt, der ligger syd for fodboldbanen med henblik på, at GaB kan etablere dyrkningshaver jf. helhedsplanen.

Salg af arealer vil først ske efter indhentning af mæglervurdering.

By- og Miljøforvaltningen anbefaler, at Økonomiudvalget giver forvaltningen mandat til at indlede en proces med køb og salg af de nævnte arealer (se arealer på bilag 5).

Skema A

Der er udarbejdet et Skema A for den bygningsfysiske helhedsplan. Dette behandles af Økonomiudvalget i en efterfølgende sag på nærværende møde.

Indstilling

10 medlemmer i Økonomiudvalget (Trine Græse, Kristine Henriksen, Katrine Skov, Jakob Skovgaard Koed, Christina Rittig Falkberg, Henrik Sørensen, Dorthe Wichmand Müller, Susanne Damsgaard, Astrid Søborg og Trine Henriksen) **indstiller,**

9. at forslag til tillæg 10 til Kommuneplan 2021 og forslag til lokalplan 288 vedtages endeligt med de foreslåede ændringer under indstillingspunkterne 1- 8.

Lars Abel stemte imod.

Lars Abel stemte imod med henvisning til sit ændringsforslag fremsat på byrådsmødet 22.05.2024:

"Forslag om etablering af nye boliger (i udviklingsområdet) udgår, idet fokus fastholdes på renovering og modernisering af den eksisterende bebyggelse til gavn for de eksisterende beboere. Yderligere boligfortætning i det samlede område skal undgås for at imødegå udfordringerne af den sociale balance."

Økonomiudvalget indstiller,

10. at der gives mandat til forvaltningen, til at udarbejde konkrete beslutningsforslag i forhold til køb og salg af arealer i Værebros Park, med henblik på at realisere intentionerne i lokalplanen.

Relateret behandling

Byrådet 22.05.2024, punkt 3

Byrådet 27.09.2023, punkt 12

Økonomiudvalget 30.05.2023, punkt 6

Økonomiudvalget 05.10.2021, punkt 16

Økonomiudvalget 01.10.2024, punkt 7

Bilag

Bilag 1: Hvidbog lokalplan 288

Bilag 5: Oversigt over køb og salg

Bilag 2: Samlet høringssvar til lp 288

Bilag 3: Forslag til kommuneplantillæg 10 til Kommuneplan 2021_1.behandling offentliggjort

Bilag 4: Forslag til lokalplan 288 Værebros Park_offentliggørelse

Punkt 3: Forslag til lokalplan 289 for Kongshvilebakken, 2. behandling

24-1-01.02.05-P16

Beslutning

Tiltrådt.

Gennemgang af sagen

Resumé

Byrådet vedtog 30.01.2024, punkt 4, at sende forslag til lokalplan 289 for Kongshvilebakken i offentlig høring. Byrådet skal tage stilling til, om de ønsker at vedtage lokalplanen endeligt på baggrund af de indkomne tilkendegivelser.

Formål med lokalplanen

Lokalplanen er udarbejdet i forlængelse af et forbud efter planlovens § 14, der forhindrede en større tilbygning til en eksisterende bolig, som det vurderes ville ændre områdets karakter væsentligt. Den har til formål at sikre Kongshvilebakkens identitet som et område med fritliggende boliger, i forhold til både landskabelige kvaliteter og kulturarven, så den fremadrettede udvikling af bebyggelse og friarealer tager hensyn hertil. Lokalplanforslaget indeholder derfor en udpegning af eksisterende bevaringsværdige bygninger og træer samt regulerer placering, omfang og udformning af ny bebyggelse og indretning af de ubebyggede arealer. Der udpeges et antal udsigtskiler med henblik på at sikre udsigten fra Kongshvilebakken til Lyngby Sø.

Indkomne tilkendegivelser

Planforslaget har været i offentlig høring fra 23.02.2024 til og med 19.04.2024. Der blev afholdt et borgermøde 07.03.2024 i Sportscafeen på Bagsværd Stadion.

Der er i høringsperioden indkommet 14 tilkendegivelser som fremgår af bilag 1. En sammenfatning af den enkelte tilkendegivelse, forvaltningens bemærkninger og eventuelle forslag til ændringer af planens indhold på baggrund heraf er beskrevet i hvidbogen, som fremgår af bilag 2.

By- og Miljøforvaltningen har kategoriseret bemærkninger i tilkendegivelserne som følger:

- a. Anvendelse, under § 3
- b. Omfang og placering af bebyggelse, under § 6
- c. Etageantal og bygningshøjde, under § 6
- d. Udsigtskiler, under § 7
- e. Bebyggelsens udseende, under § 8
- f. Ubebyggede arealer, under § 9
- g. Bevaringsværdige træer, under § 10

a. Anvendelse, under § 3

En tilkendegivelse foreslår, at der gives mulighed i lokalplanen for at etablere flerfamiliehuse.

Forvaltningen bemærker, at dette ikke er i overensstemmelse med rammeområde 3B2 i Kommuneplan 2021, der udlægger området til åben-lav boligbebyggelse, og i øvrigt ikke er foreneligt med lokalplanens formål om at bevare områdets karakter.

Økonomiudvalget indstiller,

1. at bemærkningen om anvendelse til flerfamiliehuse ikke medfører ændringer til lokalplan 289.

b. Omfang og placering af bebyggelse, under § 6

Et antal tilkendegivelser foreslår at reducere eller øge det maksimale etageareal beskrevet i § 6.1. Enkelte tilkendegivelser foreslår, at BR18's regler for beregning af etageareal skal fraviges i den aktuelle lokalplan.

Forvaltningen bemærker, at den nuværende regulering af bebyggelsens omfang afhængigt af ejendommens størrelse og med et maksimalt etageareal på 300 m² for de største ejendomme, vurderes at give mulighed for at bygge enfamiliehuse af en størrelse som i sammenlignelige boligområder og samtidig forhindrer, at områdets særpræg ændres væsentligt gennem markant fortætning med bebyggelse. Det bemærkes desuden, at en lokalplan ikke kan fravige beregningsreglerne i bygningsreglementet.

Et enkelt høringssvar foreslår at fravige vejbyggelinjen i § 6.2 på en udvalgt ejendom. Dette vurderes i strid med planens formål om at bevare områdets karakter af åbne og grønne ejendomme, hvor bebyggelse er trukket tilbage fra vejen.

Økonomiudvalget indstiller,

2. at bemærkninger om at ændre regulering af bebyggelsens omfang ikke medfører ændringer til lokalplan 289.

c. Etageantal og bygningshøjde, under § 6

Adskillige tilkendegivelser foreslår at reducere eller øge etageantallet i § 6.5; reducere eller øge koten for det vandrette højdegrænseplan i § 6.6, generelt eller for udvalgte ejendomme, eller reducere den maksimale bygningshøjde på 8,5 meter i § 6.6. Der gøres især opmærksom på, at et antal eksisterende boliger aktuelt overskrider det vandrette højdegrænseplan fastsat i § 6.6. Selv mindre bygningsændringer, som for eksempel at efterisolere taget eller opsætte solceller på det, vil kræve en dispensation fra bestemmelsen.

Forvaltningen vurderer, at lokalplanens regulering af etageantal og bygningshøjde for ejendomme i første række til Lyngby Sø, dels følger områdets karakter med bebyggelse på skråningen der fremstår med to etager mod søen, dels tager et generelt hensyn til udsigten fra boliger i anden række. På grund af variation i terræn og bygningshøjder, og da lokalplanen tager afsæt i nogle af de laveste eksisterende bygninger, vil der kunne opstå situationer, hvor § 6.6 kan fraviges uden at det påvirker bagvedliggende boligernes udsigt væsentligt. Dette bør afklares i forbindelse med behandling af en dispensationsansøgning for et konkret byggeprojekt. Det bør fremgå af lokalplanens redegørelse, med henblik på disse fremtidige dispensationsansøgninger fra § 6.6, at eksisterende bebyggelse ikke vurderes at påvirke de eksisterende udsigter, selvom den overskrider højdegrænseplanet.

Det vurderes i øvrigt, at det vandrette højdegrænseplan i § 6.6 ikke giver mulighed for bebyggelse i mere end 7,5 meter, hvilket bestemmelsen bør afspejle.

Økonomiudvalget indstiller,

3. at følgende tekst tilføjes i lokalplanens redegørelse på side 8, andet afsnit:

Eksisterende bygninger på et antal ejendomme i delområde 2 overskrider det vandrette højdegrænseplan. Selv bygningsændringer der ikke øger bygningshøjden væsentligt, for eksempel efterisolering af taget, vil her kræve en dispensation fra § 6.6. Ved behandling af disse dispensationsansøgninger er udgangspunktet, at eksisterende bygningers højde ikke påvirker eksisterende udsigter, selvom de overskrider højdegrænseplanet.

4. at § 6.6 ændres til følgende:

Inden for delområde 2 må bebyggelsens højde målt fra naturligt terræn på bygningssiden jf. § 6.5 ikke overstige 7,5 meter. Samtidig må bebyggelsens højde ikke overskride et vandret højdegrænseplan beliggende i kote + 30 m, DVR90.

5. at bemærkninger til etageantal og bygningshøjde ikke medfører andre ændringer til lokalplan 289.

d. Udsigtskiler, under § 7

Adskillige tilkendegivelser foreslår på udvalgte ejendomme at fjerne udsigtskiler jævnfør § 7.1 eller reducere deres omfang. Andre foreslår på udvalgte ejendomme at tilføje yderligere udsigtskiler eller øge eksisterende udsigtskilers omfang. Særligt foreslås det at genetablere en udsigtskile på Kongshvilebakken 22, udpeget i forslaget til lokalplan 289.

Forvaltningen vurderer, at udsigtskilerne, beskrevet i § 7.1 og på kortbilag 4, sikrer de i landskabsanalysen udpegede udsigter i tilstrækkelig grad. Udsigtskilen på nr. 22 er siden registrering af udsigterne blevet blokeret af et byggeri, der var godkendt af Gladsaxe Kommune forud for udarbejdelse af lokalplan 289.

Forvaltningen er siden vedtagelsen af planforslaget blevet opmærksom på, at den med § 7.1 udpegede udsigtskile på Kongshvilebakken nr. 14 og 16, med en bredde på 5 meter, omfatter de yderste 40 cm af den eksisterende bolig på nr. 14. Bygningen har aktuelt en stueetage, men kan ifølge § 6.3 udvides med en udnyttet tagetage. Etablering af tagetagen på

den del af bygningen beliggende indenfor udsigtskilen vil derfor kræve en dispensation fra § 7.1. Da hverken det eksisterende hus eller en udnyttet tagetage herpå vurderes at påvirke den udpegede udsigt til Lyngby Sø væsentligt, bør udsigtskilen tilpasses, så den ikke begrænser byggemulighederne på Kongshvilebakken 14 unødvendigt.

I flere tilkendegivelser efterspørges en præcisering af § 7.1 hvad angår etablering af forskellige former for konstruktioner indenfor udsigtskilerne. En tilkendegivelse foreslår desuden, at bestemmelsen ændres, så den ikke giver mulighed for at plante opstammede løvtræer i skel der krydser de udpegede udsigtskiler i øst-vestlig retning. Bekymringen er, at disse vil kunne påvirke udsigten for bagvedliggende ejendomme.

Økonomiudvalget indstiller,

6. at udsigtskilen på Kongshvilebakken 22, matr.nr. 13ig, Bagsværd, udgår i den endelige lokalplan og fjernes på kortbilag 4.

7. at udsigtskilen på Kongshvilebakken 14 og 16 ændres, så den fra vejen til og med den eksisterende bygning på nr. 14 kun har en bredde af 3 meter. På den resterende strækning frem til søbredden fastholdes en bredde på 5 meter.

8. at § 7.1 præciseres og opdeles i flere bestemmelser, som følger:

7.1

Indenfor udsigtskiler, som vist på kortbilag 4, skal det frie udsyn sikres.

7.2

Der må indenfor arealer omfattet af § 7.1 ikke opføres bebyggelse, herunder udhuse, garager, carporte, drivhuse, nogen form for fast overdækning, pergolaer, baldakiner, markiser og lignende.

7.3

Der må indenfor arealer omfattet af § 7.1 ikke placeres faste legeredskaber som gyngestativer, trampoliner og lignende, vildmarksbade samt andre konstruktioner med en højde på mere end 1 meter.

7.4

Der må indenfor arealer omfattet af § 7.1 ikke placeres faste parasoller eller tørrestativer. Det samme gælder solsejl eller transportable pavilloner og parasoller, der hver for sig eller samlet, dækker et areal på mere end 10 m².

7.5

Der må indenfor arealer omfattet af § 7.1 ikke placeres tekniske anlæg, herunder solenergianlæg, på terræn.

7.6

Der må indenfor arealer omfattet af § 7.1 ikke forefindes nogen form for oplag med en højde over 1 meter.

7.7

Der må indenfor arealer omfattet af § 7.1 ikke opsættes hegn, porte eller brystningsmure.

7.8

Uanset ovenstående er det tilladt indenfor kilernes areal at opsætte en flagstang per ejendom med en højde på maksimal 10 meter.

7.9

Der må indenfor arealer omfattet af § 7.1 ikke etableres beplantning i form af træer og buske. Undtaget herfra er levende hegn, jf. §§ 9.4-9.6, og opstammede træer i matrikelskel, hvor kronens laveste grene er mindst 2,5 meter over terræn, som vist på bilag 5. Dog må der ikke plantes træer langs matrikelskel der krydser udsigtskilen i øst-vestlig retning. Disse er markeret med farvet signatur på kortbilag 4.

9. at skel indenfor udsigtskiler, hvor der jævnfør den foreslåede § 7.9 ikke må plantes træer, markeres med signatur på kortbilag 4.

10. at bemærkninger til udsigtskiler ikke medfører andre ændringer til lokalplan 289.

e. Bebyggelsens udseende, under § 8

Et antal tilkendegivelser foreslår ændringer til regulering af bebyggelsens udseende, heriblandt at mulighed gives for at bygningssider kan fremstå overvejende i træ og at bygningsdele kan fremstå i grønne farver samt muligheden for sadde- og valmtage fjernes i delområde 2.

Forvaltningen bemærker, at bestemmelserne under § 8 er formuleret med baggrund i nogle fælles træk ved områdets nuværende bebyggelse med formålet om at bevare stedets karakter. Det vurderes dog, at § 8.4 i forslaget til lokalplanen ikke er præcis nok til at forhindre meget kraftige farvetoner, der ikke er i overensstemmelse med områdets særpræg.

Økonomiudvalget indstiller,

11. at § 8.4 ændres som følger:

Facader med pudset/vandskuret murværk og malet træværk skal fremstå i hvid, sort samt afdæmpede rødlige eller gullige farver, hvor andelen af sort udgør mindst 30 %. Der må blandt andet anvendes mørkegrå, rødbrun, mørkerød og okker. Træværk må desuden fremstå uden maling eller behandlet med transparent træbeskyttelse.

12. at bemærkninger til bebyggelsens udseende ikke medfører andre ændringer til lokalplan 289.

f. Ubebyggede arealer, under § 9

Et par tilkendegivelser foreslår at øge eller reducere den maksimale højde af levende hegn i skel, som beskrevet i §§ 9.4 og 9.5 eller at give mulighed for faste hegn i skel. En enkelt tilkendegivelse foreslår, at § 9.9 ændres, så støttemure må opføres i marksten.

Forvaltningen bemærker, at regulering af hegn i skel som levende hegn med maksimale højder er i overensstemmelse med Kommuneplan 2021 og har det formål dels at sikre tryghed og understøtte bylivet, dels at bevare områdets beplantningsstruktur med hække og træer i skel.

Det vurderes derudover, at der flere steder er eksempler på støttemure bestående af forskellige slags natursten og dette dermed er del af områdets karakter.

Økonomiudvalget indstiller,

13. at § 9.9 ændres til følgende:

Støttemure og brystninger i terræn må kun fremstå med blank eller pudset murværk, i farver som beskrevet i § 8.4, samt udført i marksten eller anden natursten.

14. at bemærkninger til regulering af ubebyggede arealer ikke medfører andre ændringer til lokalplan 289.

g. Bevaringsværdige træer, under § 10

En enkelt tilkendegivelse foreslår, at et træ på en udvalgt ejendom ikke udpeges som bevaringsværdig med § 10.6, på grund af de skyggegener det medfører omkringboende.

Forvaltningen bemærker, at det pågældende træ opfylder udvalgskriterierne om at være et stort solitært træ med særlig karakter og en markant placering. Hensynet til hvorvidt træet kaster skygge på omkringliggende arealer indgår ikke ved vurderingen af dets bevaringsværdi. Udpegningen bør derfor fastholdes.

Økonomiudvalget indstiller,

15. at bemærkningen om det bevaringsværdige træ ikke medfører ændringer til lokalplan 289.

Forslag til lokalplan 289 for Kongshvilebakken som sendt i offentlig høring fremgår af bilag 3.

Indstilling

Økonomiudvalget indstiller samlet,

16. at forslag til lokalplan 289 vedtages endeligt med de foreslåede ændringer under indstillingspunkter a.-g.

Relateret behandling

Økonomiudvalget 30.05.2023, punkt 7
Økonomiudvalget 30.01.2024, punkt 4
Byrådet 21.02.2024, punkt 7
Økonomiudvalget 01.10.2024, punkt 6

Bilag

Bilag 1 Indkomne tilkendegivelser

Bilag 2 Hvidbog til forslag til lokalplan 289 for Kongshvilebakken

Bilag 3 Forslag til Lokalplan 289 for Kongshvilebakken

Punkt 4: Gladsaxe almennyttige Boligselskab, afdeling Værebros Park, skema A

22-1-03.11.08-P19

Adresse

Værebrosvej 2-68 og 86-154, 2880 Bagsværd.

Beslutning

Tilrådt.

Gennemgang af sagen

Resumé

Gladsaxe almennyttige Boligselskab, afdeling Værebros Park har fremsendt ansøgning om godkendelse af skema A vedrørende en fysisk helhedsplan for boligområdet.

Projektet indeholder en omfattende renovering og opgradering af afdelingens boliger og klimaskærm samt etablering af nye beboerfaciliteter i et beboer- og kulturhus, som opføres i samarbejde med Gladsaxe Kommune.

Derudover inkluderer projektet et stort landskabsprojekt med blandt andet en ny stiforbindelse, der knytter boligområdet sammen med svømmehallen, det nærliggende villakvarter og en gang- og cykelbro over Hillerødsmotorvejen.

På baggrund af kommunens behandling af boligorganisationens ansøgning, vil Landsbyggefonden tage stilling til, om helhedsplanen kan godkendes.

Sagsfremstilling

Økonomiudvalget principgodkendte 05.10.2018 punkt 16, gennemførelsen af en fysisk helhedsplan i Gladsaxe almennyttige Boligselskab, afdeling Værebros Park.

Boligorganisationen har nu fremsendt ansøgning om godkendelse af skema A for projektet til kommunen. Boligorganisationens ansøgning med udvalgte bilag er vedlagt som henholdsvis bilag 1 og bilag 1a-1b.

Den fysiske helhedsplan for boligområdet er et selvstændigt projekt, som har nær sammenhæng med flere kommunale initiativer, der har til formål at understøtte den samlede udvikling af Bagsværd området. Overblik over relaterede kommunale tiltag er vedlagt som bilag 2.

Landsbyggefonden er den endelige støttemyndighed for projektet. På baggrund af kommunens behandling af boligorganisationens ansøgning, vil Landsbyggefonden tage stilling til, om helhedsplanen kan godkendes.

Projektets baggrund og tiltag

Gladsaxe almennyttige Boligorganisation, afdeling Værebros Park, er et alment boligområde i Bagsværd, bestående af 1.345 boliger og ca. 2.800 beboere.

Afdelingen er opført i 1967, og tilstandsrapporter for afdelingen viser et omfattende behov for renovering og modernisering af afdelingens klimaskærm og boliger, og afdelingens centerbebyggelsen og øvrige erhvervslejemål fremstår nedslidte.

Samtidig oplevede boligområdet i en årrække tiltagende udfordringer af forskellig socioøkonomisk karakter, og i 2013 indgik Gladsaxe Kommune og boligorganisationen et formelt partnerskab om udvikling af området. Boligorganisationen, boligafdelingen og kommunen udarbejdede i den forbindelse "Strategi for Bagsværd i Social Balance", med henblik på at omdanne området fra et udsat boligområde til en attraktiv bydel.

Projektet er illustreret i bilag 1a, og omfatter følgende initiativer:

Boliger og klimaskærm

- Projektet fokuserer på en generel renovering og forbedring af afdelingens bygninger, med følgende tiltag:
- Opgradering af boligerne med nye gulve, køkkener og badeværelser m.m.
- Etablering af 88 tilgængelighedsboliger
- Støjreducerende foranstaltninger mellem boligerne
- Udskiftning af indvendige døre i 1- og 2-værelses boliger
- Renovering af klimaskærmen, inkl. udskiftning af tage, facader, vinduer, opgangsdøre samt glasinddækning af altaner
- Renovering af fundamenter, kældre, altandæk og kloak
- Udskiftning af ventilationssystem, elinstallationer, brugsvandsystem, lodrette varmerør og faldstammer
- Udskiftning af elevatorer i højblokkene
- Etablering af solceller

Landskabsprojekt

Projektet indebærer gennemførelse af et omfattende landskabsprojekt med blandt andet følgende tiltag:

- Anlæg af nye stisystemer, herunder en hovedsti, som forbinder boligområdet med svømmehallen, det nærliggende villakvarter og en gang- og cykelbro over Hillerød motorvejen
- Opgradering af eksisterende stisystemer
- Udvidelse og forbedring af parkområdet med ny beplantning, trappeanlæg, en solnedgangsplads og et hundelufteområde
- Etablering af 74 nye parkeringspladser, heraf 60 ved højblokkene og 14 ved lavblokkene. Dette øger afdelingens samlede kapacitet til 914 parkeringspladser.

Fællesfaciliteter og erhvervslejemål

Et centralt element i projektet er opførelsen af et nyt fælleshus i samarbejde med Gladsaxe Kommune. Fælleshuset vil rumme både beboerfaciliteter og kommunale tilbud såsom Værebros Bibliotek, GPV og Social balance i Værebros Park (se bilag 2 for yderligere detaljer om relaterede kommunale initiativer).

Endelig omfatter projektet nedrivningen af beboerhuset og nuværende daginstitutioner, hvor arealet vil blive inddraget i det kommende landskabsprojekt.

Mulighed for tilføjelse af private boliger i forlængelse af helhedsplanen

I forlængelse af helhedsplanen ønsker boligorganisationen at skabe mulighed for en større omdannelse af området med private boliger og erhverv, med henblik på at skabe et nyt, trygt og attraktivt centrum i Værebros Park.

Dette indebærer et frasalg af det nuværende centerområde til en privat developer, med henblik på dennes videre udvikling af området inden for rammerne af det gældende plangrundlag.

Frasalget og den planlagte omdannelse af det tidligere centerområde har betydning for helhedsplanens realisering, men er derudover ikke omfattet af boligorganisationens ansøgning om godkendelse af skema A, og vil kræve særskilte myndighedsgodkendelser.

Endvidere forudsættes frasalg af dele af det kommunalt ejede areal i boligområdet, hvorfor den videre udvikling også må betragtes med dette forbehold for øje.

Forventet projektperiode på 7 år med behov for genhusning i ca. 12 måneder

Projektet forventes i øjeblikket påbegyndt i 2027 og vil strække sig over en periode på 5-7 år. Hvis alt forløber som planlagt, vil helhedsplanen være afsluttet i 2034.

I forbindelse med gennemførelsen af helhedsplanen vil det være nødvendigt at genhuse beboerne i ca. 12 måneder. Boligorganisationen angiver, at beboerne, så vidt muligt, vil blive genhuset internt i afdelingen, og ellers i organisationens øvrige etageejendomme i kommunen.

Byrådet godkendte 20.12.2023, punkt 4, gennemførelsen af en boligsocial helhedsplan for afdeling Værebros Park. Boligorganisationens medarbejdere fra den boligsociale og den fysiske helhedsplan og Gladsaxe Kommunes Enhed for Social Balance vil blandt andet arbejde sammen for at mindske de problemstillinger, som den fysiske helhedsplan kan give anledning til hos beboerne.

Overblik over projektets finansiering og støtte fra Landsbygefonden

Projektets samlede anskaffelsessum forventes at udgøre 1.638.865.738 kr., fordelt på:

Byggeskader/ekstraordinære arbejder	820.624.901 kr.
Vedligeholdelse og forbedring	818.240.837 kr.

Udgifterne på 820.624.901 kr. til byggeskader/ekstraordinære arbejder finansieres ved optagelse af et 30-årigt realkreditlån med støtte fra Landsbyggefonden.

Vedligeholdelses- og forbedringsarbejderne på 818.240.837 finansieres på følgende vis:

30-årigt realkreditlån, understøttet	689.270.837 kr.
Henlæggelser	100.000.000 kr.
Trækningsret	10.000.000 kr.
Samlet tilskud fra selskabets dispositionsfond	18.970.000 kr.

Boligorganisationens og afdelingens egenfinansiering beløber sig således samlet til ca. 119 mio. kr., svarende til ca. 88.000 kr. pr. bolig.

Behov for kommunal garantistillelse – foreløbig beregning

Renoveringsprojektet indebærer behov for kommunal garantistillelse på 100 % for det støttede lån på 820.624.901. Landsbyggefonden regaranterer for halvdelen af kommunens garantiforpligtelse af det støttede lån indenfor rammerne af landsdispositionsfonden.

Derudover er der behov for kommunal garantistillelse for ca. 14,45 % af det understøttede lån, foreløbigt beregnet til 99.599.636 kr.

Kommunens garantiforpligtelse indtræder ved godkendelse af skema A, uanset at projektets økonomiske forudsætninger efterfølgende måtte ændre sig. Det endelige garantibeløb fastsættes ved hjemtagelsen af realkreditlån efter byggeriets gennemførelse.

Kommunens samlede garantistillelser for støttet byggeri er senest opgjort pr. 31.12.2023 og udgør ca. 708 mio. kr.

De kommunale garantier er stillet enkeltvis for lån i almene boligafdelinger, som udgør selvstændige økonomiske enheder. Kommunens samlede garantiforpligtelse vil derfor ikke kunne udløses på én gang, men konkret ved udmøntning af en kommunal garanti i en boligafdeling.

Garantistillelse for anlæg og vedligeholdelse af alment byggeri er almindeligvis givet med en relativ lille risiko, og Gladsaxe Kommune har ikke haft udgifter ved sådanne garantier.

Ikke behov for kommunal kapitaltilførsel

I forbindelse med Økonomiudvalgets principgodkendelse blev et kommunalt kapitaltilførselstilskud på 600.000 kr. foreløbigt reserveret i puljen til opførelse af almene boliger.

I forbindelse med skema A ansøgningen har boligorganisationen oplyst, at der ikke længere er grundlag for at yde et kapitaltilskud til afdelingen.

Det tidligere reserverede beløb på 600.000 kr. til projektet kan derfor frigives til eventuelle andre støttesager efter behov.

Projektet indebærer en markant forhøjelse af huslejeniveauet

Afdelingens nuværende huslejeniveau er på 796 kr./m², og projektet vil med ovennævnte finansieringsmodel medføre et fremtidigt huslejeniveau på 1.143 kr./m². Dette svarer til en huslejestigning på 44 %.

Afdelingen modtager i denne forbindelse en årlig driftsstøtte fra Landsbyggefonden og boligorganisationen på ca. 32 mio. kr. årligt over en 30-årig periode.

I de første 15 år udgør Landsbyggefondens andel den overvejende del af støtten, med et årligt tilskud på 21.2 mio. kr., mens boligorganisationen bidrager med ca. 10.6 mio. kr.

Efter de første 15 år ophører fondens tilskud, og boligorganisationen overtager det fulde driftslån frem til periodens udløb, hvorved den årlige driftsstøtteordning fortsætter på samme niveau. Boligorganisationen har på dette grundlag oplyst den månedlige leje, eksklusive tillæg og forbrugsudgifter, før og efter projektet som følgende:

Boligtype	Huslejeniveau før helhedsplan	Huslejeniveau efter helhedsplan	Beregnet stigning
1-rum (39 m ²)	2.829 kr./mdr.	4.074 kr./mdr.	1.245 kr./mdr.
2 rum (53 m ²)	3.712 kr./mdr.	5.345 kr./mdr.	1.633 kr./mdr.
3 rum (79 m ²)	5.219 kr./mdr.	7.515 kr./mdr.	2.296 kr./mdr.
4-rum (94 m ²)	6.260 kr./mdr.	9.014 kr./mdr.	2.754 kr./mdr.
4 rum (118 m ²)	8.851 kr./mdr.	12.745 kr./mdr.	3.894 kr./mdr.

Generelt betragtet bør nybyggeri og større renoveringssager i Gladsaxe Kommune sikre et lejeniveau på ca. 1.000 – 1.200 kr./m² årligt af hensyn til et bevare et konkurrencedygtigt lejeniveau.

Selv om projektet indebærer en markant påvirkning af afdelingens huslejeniveau, vurderes det forventede huslejeniveau på 1.143 kr./ m² efter projektets gennemførelse derfor som rimeligt, set i forhold til projektets omfattende karakter.

Projektet er afgørende for fremtidssikring af afdelingen

Boligorganisationen oplyser, at hvis helhedsplanen ikke gennemføres, vil afdelingen fortsat stå over for gennemførelsen af omfattende renoverings- og udbedringsarbejder med en samlet anskaffelsessum på anslået 611 mio. kr.

En gennemførelse af disse arbejder – som vil skulle ske uden den støtte, som helhedsplanen indebærer – medfører en lejestigning på 58 % og et huslejeniveau på 1260 kr./m².

Derudover vil den manglende støtte få betydning for afdelingens muligheder for at genhuse beboerne, ligesom den samlede renoveringsperiode vil blive forlænget, da det ikke vil være muligt at finansiere udførelserne af arbejderne som et samlet projekt.

Et andet væsentligt element vil være, at det planlagte landskabsprojekt ikke vil kunne gennemføres, herunder vil det umiddelbart ikke være muligt at etablere en ny stiforbindelse på afdelingens område i tilknytning til den kommende broforbindelse over Hillerød Motorvejen.

Gennemførelsen af helhedsplanen vurderes på denne baggrund som af afgørende betydning for fremtidssikring af afdelingen og en vigtig del af den samlede udvikling af Bagsværd området.

Den fysiske helhedsplan lever op til principgodkendelsens rammer og vilkår

Økonomiudvalgets tidligere principgodkendelse af den fysiske helhedsplan blev givet med særlige bemærkninger relateret til projektets økonomi, sociale elementer, lokale tilknytning samt fokus på natur/miljø.

I forlængelse heraf, blev der stillet følgende vilkår for projektets videre udvikling frem mod skema A:

- Helhedsplanen skal prioritere tiltag relateret til den fælles strategi for Bagsværd i Social Balance, herunder relevante miljøarbejder samt etablering af bydelshus.
- Etablering af nye stiftforbindelse i afdeling Værebros Park skal tage højde for de kommende funktioner i området relateret til den fælles strategi for Bagsværd i Social Balance, og vil være en forudsætning for etablering af en broforbindelse over Hillerød Motorvej.
- Boligorganisationen skal kvartalsvis redegøre for arbejdet med helhedsplanen i det fælles samarbejde om strategien for Bagsværd i Social Balance, og
- Boligorganisationen skal redegøre for inddragelsen af bemærkninger fra screeningen i udformningen af den endelige helhedsplan.

Gladsaxe Kommunes enhed for Social Balance vurderer, at den fysiske helhedsplan understøtter ambitionerne i den fælles strategi for Bagsværd i social balance. Særligt fremhæver enheden nedenstående tiltag som egnede til at bidrage til den positive omdannelse af boligområdet:

- Projektet kobler boligområdet til den omkringliggende by.
- Projektet indebærer en opgradering af udearealer og bidrager til mere tryghed og synligt liv i området.
- Projektet indebærer opførelse af et fælleshus i samarbejde med kommunen. Huset vil kunne fungere som centralt mødested for beboere og kommunens borgere generelt, og bidrage til synligt liv og tryghed i centerområdet.
- Projektet indebærer en opgradering af boliger og facader, så boligområdet fremstår mere tidssvarende og attraktivt.

Det er Enheden for Social Balances samlede opfattelse, at særligt et nyt centerområde, opgradering af de grønne arealer og et nyt multifunktionelt fælleshus tilsammen vil skabe et stærkt fundament for nye fællesskaber for beboere og borgere fra den omkringliggende by.

Supplerende bemærkes, at boligorganisationen i henhold til principgodkendelsen har fremsendt kvartalsvise redegørelse for fremdriften af projektet til Gladsaxe Kommunes Enhed for Social Balance, i forlængelse af det fælles samarbejde om strategien for Bagsværd i Social Balance. Boligorganisationens redegørelse for inddragelsen af bemærkninger fra screeningen i udformningen af den endelige helhedsplan fremgår af bilag 1b.

Boligorganisationens ansøgning opfylder på denne baggrund de givne rammer og vilkår i principgodkendelsen.

Kommunens anbefaling af skema A – opmærksomhed på driftsstøtteordningens økonomiske konsekvenser

Med forbehold for Byrådets vedtagelse af lokalplan 288 for Værebros Park og efterfølgende registrering på plandata.dk, lever projektet op til gældende støttebetingelser.

Boligorganisationen oplyste på årets styringsdialogmøde, at det ikke med sikkerhed kan afvises, at den beskrevne driftsstøtteordning – som skal sikre afdelingens huslejeniveau via årlige tilskud fra boligorganisationen og Landsbyggefonden – vil kunne udgøre en væsentlig belastning af boligorganisationens dispositionsfond, herunder at helhedsplanen kan få afledte konsekvenser for boligorganisationens mulighed for at fremtidssikre øvrige afdelinger.

Boligorganisationen og Byrådssekretariatet har efterfølgende været i dialog med Landsbyggefonden, som oplyser, at fonden er indstillet på løbende at genoverveje vilkårene for driftsstøtteordningen, hvis det viser sig nødvendigt af hensyn til boligorganisationens økonomi.

På denne baggrund anbefaler Byrådssekretariatet, at skema A for Værebros Park indstilles til godkendelse i Landsbyggefonden, men med en særlig bemærkning om driftsstøtteordningens potentielle konsekvenser for boligorganisationens økonomi og evne til at støtte andre afdelinger.

Byrådssekretariatet vil i sit tilsyn med boligorganisationens drift have skærpet fokus på udviklingen i boligorganisationens mulighed for egenfinansiering i renoveringsprojekter via dispositionsfonden og afdelingernes henlæggelser.

Indstilling

Økonomiudvalget indstiller,

1. at kommunen, med forbehold for Byrådets vedtagelse af lokalplan 288 for Værebros Park og efterfølgende registrering på plandata.dk, indstiller skema A for Gladsaxe almennyttige Boligselskab, afdeling Værebros Park til Landsbyggefondens godkendelse, og
2. at Landsbyggefonden samtidig gøres særskilt opmærksom på bekymringerne for driftsstøtteordningens potentielle konsekvenser for boligorganisationens økonomi.

Relateret behandling

Økonomiudvalget 05.10.2018, punkt 16

Økonomiudvalget 01.10.2024, punkt 8

Bilag

Bilag 2: Overblik over relaterede kommunale initiativer

Bilag 1b: Boligorganisationens redegørelse ift. principgodkendelsens vilkår

Bilag 1a: Projektbeskrivelse m. illustrationer

Bilag 1: Boligorganisationens ansøgning

Punkt 5: Gladsaxe almennyttige Boligselskab, afdeling Ved Kirken, skema B

23-3-03.11.08-P19

Adresse

Gladsaxe Møllevvej 36 – 58 og Tobaksvejen 27 – 55, 2860 Søborg.

Beslutning

Tiltrådt.

Gennemgang af sagen

Resumé

Gladsaxe almennyttige Boligselskab, afdeling Ved Kirken har fremsendt ansøgning om godkendelse af skema B vedrørende en fysisk helhedsplan for boligområdet.

Projektet indebærer en gennemgribende renovering af afdelingen. Licitationsresultat har medført store stigninger i forhold til den anslåede anskaffelsestotal ved skema A, og det har været nødvendigt at gennemføre visse projektbesparende tiltag.

Ved skema B skal kommunen tage stilling til projektets ændringer, den endelige anskaffelsestotal samt projektets påvirkning af afdelingens huslejeniveau. Skema B godkendes endeligt af Landsbyggefonden efter indstilling fra kommunen.

Sagsfremstilling

Byrådet godkendte 15.12.2021, punkt 7, skema A vedrørende et støttet renoveringsprojekt i Gladsaxe almennyttige Boligselskab, afdeling Ved Kirken.

Projektet har efterfølgende været i udbud, og på baggrund af licitationsresultatet har boligorganisationen fremsendt ansøgning om godkendelse af skema B for projektet. Boligorganisationens ansøgning er vedlagt som bilag 1.

Ved behandling af en skema B-ansøgning skal kommunen tage stilling til eventuelle projektændringer, den endelige anskaffelsestotal samt projektets påvirkning af afdelingens huslejeniveau.

Ved overskridelser af den godkendte anskaffelsestotal eller ved væsentlige projektændringer, godkendes skema B endeligt af Landsbyggefonden efter indstilling fra kommunen.

Om projektet og projektbesparende tiltag

Afdeling Ved Kirken er opført i 1949, og består af 104 familieboliger og 2 erhvervslejemål.

På baggrund af det gennemførte udbud, har afdelingen valgt at gennemføre flere projektbesparende tiltag efter skema A, for at holde overskridelsen af den godkendte anskaffelsestotal og dermed huslejepåvirkningen på et rimeligt niveau.

Det har betydet, at nedenstående tiltag er udgået af projektet:

- Forskønnelse af eksisterende støjværn
- Udskiftning af eksisterende opgangsdøre og kældervinduer
- Behandling af altandæk

Derudover reduceres det planlagte landskabsprojekt til det mest nødvendige.

Projektet omfatter fortsat en omfattende renovering af afdelingen, herunder renovering af klimaskærmen, udskiftning af diverse installationer samt modernisering af køkkener, badeværelser og fælleslokaler.

Derudover indebærer det reducerede landskabsprojekt stadig en generel opgradering og forskønnelse af afdelingens udearealer. Illustration af nyt landskabsprojekt er vedlagt som bilag 2.

Projektets anskaffelsestotal – en stigning på 42 mio. kr. i forhold til skema A

Projektets anskaffelsessum ved skema B, inklusiv projektbesparende tiltag, udgør ca. 178 mio. kr., hvilket er ca. 42 mio. kr. højere end oprindeligt antaget ved skema A.

Boligorganisationen oplyser, at den højere anskaffelsessum primært er begrundet i prisstigninger på materiel, mandskab, og høje renter, der generelt udfordrer bygge- og anlægsprojekter i disse år.

Projektets anskaffelsessum og ændringer fordeler sig på følgende måde:

	Skema A	Skema B	Stigning
Byggeskader/ekstraordinære arbejder	23.078.762 kr.	38.833.899 kr.	15.755.127 kr.
Vedligeholdelse og forbedringer	112.875.620 kr.	139.643.922 kr.	26.768.302 kr.
I alt	135.954.382 kr.	178.477.811 kr.	42.523.429 kr.

Projektets finansiering - øget egenfinansiering siden skema A

Den primære støtte til projektet gives af Landsbyggefonden i form af ydelsesstøtte ved optagelse af et 30-årigt realkreditlån til finansiering af byggeskader og ekstraordinære arbejder.

Derudover kan der ydes supplerende støtte til almindelige vedligeholdelse- og forbedringsarbejder i form af blandt andet kapitaltilførsel, hvor kommunen bidrager med 1/5-del af udgifterne og fællespuljetilskud fra Landsbyggefonden.

Den supplerende støtte gives for at holde afdelingens husleje på et rimeligt niveau og for at sikre, at en afdeling kan udføre nødvendige arbejder i tilknytning til den del af projektet, som har begrundet det støttede lån.

På denne baggrund finansieres projektet på følgende måde:

30-årigt realkreditlån (støttet af Landsbyggefonden)	38.833.899 kr.
30-årigt realkreditlån (ustøttet)	102.376.000 kr.
Boligorganisationens dispositionsfond, tilskud	9.282.565 kr.
Fællespuljetilskud	2.080.000 kr.
Trækningsret	5.100.000 kr.
Henlæggelser	2.530.357 kr.
Provenu fra ekspropriation (Letbane)	1.370.000 kr.
Kapitaltilførsel (1/5-ordning)	750.000 kr.

I forbindelse med Byrådets behandling af skema A blev det påpeget, at afdelingens egenfinansiering var begrænset og på daværende tidspunkt kun udgjorde ca. 1,2 mio. kr. Ved skema B er afdelingens egenfinansiering fordoblet til 2,5 mio. kr. Udviklingen er positiv, men udgør dog fortsat et relativt beskedent beløb.

Boligorganisationen har dog øget deres tilskud til projektet med ca. 7,9 mio. kr., og boligorganisationens og afdelingens samlede egenfinansiering af projektet er således samlet steget fra ca. 2,6 til ca. 10,4 mio. kr., svarende til 100.412 kr. pr. bolig.

Kommunal støtte – kapitaltilførsel og foreløbig garantiberegning

I forbindelse med skema A meddelte kommunen bindende tilsagn om kapitaltilførsel på 150.000 kr. Tilskuddet udgør kommunens andel af Landsbyggefondens 1/5-ordning for kapitaltilførsel på samlet 750.000 kr.

Kommunen forpligtede sig samtidig til at stille garanti for projektets lånoptagelse, som indebærer pantsætning ud over 60 % af ejendommens værdi. Den beregnede garantiforpligtelse udgjorde ved skema A 63.978.212 kr., hvoraf Landsbyggefonden regaranterede for det støttede lån på 23.078.762 kr.

På baggrund af de nuværende økonomiske forudsætninger ved skema B, udgør kommunens beregnede garantiforpligtelse nu 113.592.273 kr. Landsbyggefonden stiller regaranti for det støttede lån på 38.833.899 kr., inden for rammerne af fondens dispositionsfond.

Kommunens garantiforpligtelse indtræder ved godkendelse af skema A, uanset at projektets økonomiske forudsætninger efterfølgende måtte ændre sig. Det endelige garantibeløb fastsættes derfor først ved hjemtagelsen af realkreditlån efter byggeriets gennemførelse.

Kommunens samlede garantistillelser for støttet byggeri er senest opgjort pr. 31.12.2023 og udgør ca. 708 mio. kr.

De kommunale garantier er stillet enkeltvis for lån i almene boligafdelinger, som udgør selvstændige økonomiske enheder. Kommunens samlede garantiforpligtelse vil derfor ikke kunne udløses på én gang, men konkret ved udmøntning af en kommunal garanti i en boligafdeling.

Garantistillelse for anlæg og vedligeholdelse af alment byggeri er almindeligvis givet med en relativ lille risiko, og Gladsaxe Kommune har ikke haft udgifter ved sådanne garantier.

Projektets påvirkning af lejeniveauet

Afdelingens huslejeniveau ved skema A var 850 kr./m², og projektet forudsatte på dette tidspunkt en huslejestigning på 28 %.

Grundet den øgede anskaffelsessum ved skema B indebærer projektet nu en lejestigning på ca. 56 %. Dette svarer til et huslejeniveau på 1.396 kr./m².

Nedenstående viser eksempler på projektets huslejepåvirkning for udvalgte boligtyper ekskl. forbrug.

Boligstørrelse	Husleje kr./mdr. - før skema A	Husleje kr./mdr. - ved skema B	Stigning pr. mdr.
58 m ²	4.330 kr.	6.755 kr.	2.425 kr.
68 m ²	4.878 kr.	7610 kr.	2.732 kr.
73 m ²	5.250 kr.	8.190 kr.	2.940 kr.

Såfremt afdelingen skulle gennemføre det fulde projekt som det forelå ved skema A, ville det på baggrund af licitationsresultatet indebære en samlet huslejestigning på 64 %, svarende til et beregnet huslejeniveau på 1.464 kr./m². For en bolig på 73 m² ville det udgøre et månedligt huslejeniveau på 8.610 kr.

Konsekvenser, hvis skema B ikke godkendes og projektets opfyldelse af støttebetingelser

Boligorganisationen oplyser, at hvis den fysiske helhedsplan ikke godkendes, vil afdelingen stadig stå over for et behov for omfattende renoverings- og vedligeholdelsesarbejder til en samlet værdi af ca. 110 mio. kr. Dette vil resultere i en huslejestigning på 46 %, hvilket svarer til en husleje på 1.297 kr./m². For en bolig på 73 m² vil dette betyde en månedlig husleje på ca. 7.890 kr.

Selv om dette således udgør en mindre huslejestigning i forhold til skema B, vil et afslag på helhedsplanen medføre, at flere af dens væsentlige tiltag, såsom udskiftning af køkken og bad samt forbedring af udearealer, ikke kan gennemføres.

Beboerne har på et ekstraordinært afdelingsmøde drøftet projektændringerne og fået forelagt alternative løsninger. Afdelingen har således haft afgørende indflydelse på projektets endelige udformning og huslejepåvirkning.

Byrådssekretariatet finder, at de projektbesparende tiltag er rimelige, og hensigtsmæssige for at sikre et passende huslejeniveau for nuværende og fremtidige lejere.

På denne baggrund vurderes gennemførelsen af den fysiske helhedsplan som den mest optimale løsning til at fremtids sikre afdelingen.

Skema B er godkendt af både afdelingsmødet og boligorganisationen og overholder i øvrigt gældende støttebetingelser.

Indstilling

Økonomiudvalget indstiller,

1. at kommunen indstiller skema B for Gladsaxe almennyttige Boligselskab, afdeling Ved Kirken, til Landsbyggefondens godkendelse.

Relateret behandling

Byrådet 15.12.2021, punkt 7.

Økonomiudvalget 01.10.2024, punkt 9

Bilag

Bilag 2: Reduceret landskabsprojekt

Bilag 1: Boligorganisationens ansøgning

Punkt 6: Arbejdernes Boligselskab i Gladsaxe, afdeling Skoleparken I, skema C

21-2-03.11.08-P19

Adresse

Erlingsvej 2-10, Halbjørnsvej 1-77 og 2, Josteinsvej 3-157 og 2, Bondehavevej 104-190 og 218-228, 2880 Bagsværd samt Triumfvej 7-19 og 25-37 og 41-47, 2800 Kgs. Lyngby.

Beslutning

Tiltrådt.

Gennemgang af sagen

Resumé

Arbejdernes Boligselskab i Gladsaxe, afdeling Skoleparken I har fremsendt skema C for et støttet renoveringsprojekt i afdelingen.

Skema C viser projektets byggeregnskab med en samlet overskridelse på 53 % af den godkendte anskaffelsessum. På trods af den væsentlige overskridelse indebærer især en øget støtte fra Landsbyggefonden, at afdelingens huslejeniveau alene stiger med 5 %.

Byrådssekretariatet vurderer, at projektets meromkostninger udspringer af støtteberettigede udgifter, som boligorganisationen ikke har haft mulighed for at påvirke.

Grundet overskridelsens karakter er det Landsbyggefonden, som tager endelig stilling til, om skema C kan godkendes.

Sagsfremstilling

Byrådet godkendte 19.12.2018, punkt 5, skema B for et støttet renoveringsprojekt i Arbejdernes Boligselskab i Gladsaxe, afdeling Skoleparken I. Ved skema B blev projektets anskaffelsessum og afdelingens huslejeniveau godkendt.

Efter projektets færdiggørelse har boligorganisationen fremsendt ansøgning om godkendelse af skema C til kommunen.

Skema C omfatter projektets byggeregnskab, og kommunen skal tage stilling til, om de afholdte udgifter kan godkendes eller om de bør afholdes særskilt af boligorganisationen.

Ved væsentlige overskridelser af den godkendte anskaffelsessum foretager Landsbyggefonden den endelige godkendelse.

Skema C indebærer en væsentlig overskridelse af den godkendte anskaffelsessum

Projektets godkendte anskaffelsessum udgjorde ved skema B ca. 496 mio. kr.

Ved skema C er den endelige anskaffelsessum opgjort til ca. 759 mio. kr., fordelt på følgende arbejder:

	Skema B	Skema C	Merudgifter
Byggeskader/ekstraordinære arbejder	251.415.152 kr.	440.261.238 kr.	188.846.086 kr.
Vedligeholdelse og forbedring	244.390.000 kr.	318.353.051 kr.	73.963.051 kr.
I alt	495.805.152.	758.614.290 kr.	262.809.138 kr.

Skema C udviser en samlet merudgift på ca. 263 mio. kr. i forhold til skema B, hvilket udgør en overskridelse på 53 % af den godkendte anskaffelsessum.

Overskridelsens omfang er usædvanlig for byggeri i den almene sektor, men har baggrund i projektets komplicerede karakter, som omfatter en totalrenovering af afdelingens 260 familieboliger med teknisk nedrivning til sokkel og efterfølgende genopførelse på eksisterende fundamenter.

Under byggeriet viste tilstanden af de oprindelige fundamenter, herunder eksisterende konstruktioner og funderingsforhold, sig langt dårligere end forudsat ved skema B. De uforudsete forhold medførte høje merudgifter til supplerende entreprenørarbejder samt forsinkelsesomkostninger til byggeplads og indeksering. Forsinkelsen gav yderligere høje merudgifter til genhusning, tomgangsleje og byggelånsrenter.

Samlet er der tale om merudgifter, som vanskeligt kunne have været undgået i forbindelse med projektets gennemførelse. Boligorganisationen har løbende været i dialog med Landsbyggefonden om de nødvendige ekstraarbejder, og fonden er blevet orienteret og har forholdt sig til arbejdernes årsag, karakter og omfang. Det har ikke givet anledning til særlige bemærkninger fra fondens side.

Finansiering af overskridelsen – øget støtte fra Landsbyggefonden og supplerende lånoptagelse

Landsbyggefonden har i forbindelse med opgørelsen af den endelige anskaffelsessum tilkendegivet at øge støtten til projektet. Derudover vil overskridelsen blive finansieret med supplerende realkreditbelåning, øget brug af afdelingens henlæggelser og trækingsret m.v.

Projektets finansiering ved skema C fremgår nedenfor:

	Skema B	Skema C	Forskel
Lån m. støtte fra Landsbyggefonden	234.000.000 kr.	367.000.000 kr.	133.000.000 kr.
Reguleringskonto	17.415.152 kr.	56.358.838 kr.	38.943.686 kr.
Ustøttet lån	154.790.000 kr.	205.000.865 kr.	50.210.865 kr.
Trækingsret	16.780.000 kr.	21.150.000 kr.	4.370.000 kr.
Fællespuljetilskud	5.320.000 kr.	5.320.000 kr.	0 kr.
Kapitaltilførsel (1/5-ordningen)	2.500.000 kr.	2.500.000 kr.	0 kr.
Henlæggelser	25.000.000 kr.	27.817.000 kr.	2.817.000 kr.
Tilskud fra dispositionsfonden	40.000.000 kr.	40.000.000 kr.	0 kr.
Tilbagebetaling tilslutningsafgifter	0 kr.	6.276.433 kr.	6.276.433 kr.
Afskrivning	0 kr.	27.191.153 kr.	27.191.153 kr.

Overskridelsen medfører kun en mindre påvirkning af lejeniveauet

Kommunen godkendte ved skema B en forventet husleje på kr. 1.142 kr./m². Dette indebar en huslejeforhøjelse på ca. 24 %, set i forhold til afdelingens daværende lejeniveau på 918 kr./m².

På baggrund af navnlig den øgede støtte fra Landsbyggefonden, medfører overskridelsen af skema C dog kun en yderligere stigning på 58 kr./m², hvilket giver et huslejeniveau på 1.200 kr./m². Dette svarer til en stigning på 5% i

forhold til det forventede huslejeniveau ved skema B. Boligorganisationen oplyser til sammenligning, at nettoprisindekset i samme periode er steget med ca. 15 %.

Generelt betragtet bør nybyggeri og større renoveringssager i Gladsaxe Kommune sikre et lejeniveau på ca. 1.000 – 1.200 kr./m² årligt af hensyn til et bevare et konkurrencedygtigt lejeniveau. Det endelige huslejeniveau på 1.200 kr./m² vurderes derfor som rimelig set i forhold til projektets omfattende karakter, hvor renoveringen kan sidestilles med nyopførte boliger.

Kommunal støtte – kapitaltilførsel og endelig garantiberegning

I forbindelse med skema A meddelte kommunen bindende tilsagn om kapitaltilførsel på 500.000 kr. Tilskuddet udgør kommunens andel af Landsbyggefondens 1/5-ordning for kapitaltilførsel på 250.000 kr.

Kommunen forpligtede sig samtidig til at stille garanti for projektets lånoptagelse, som indebærer pantsætning ud over 60 % af ejendommens værdi. Det endelige garantibeløb fastsættes først ved hjemtagelsen af realkreditlån efter byggeriets gennemførelse, og forpligtelsen gælder uanset at projektets økonomiske forudsætninger måtte ændre sig undervejs i projektet.

Afhængig af den endelige prioritetsstilling af lånene som afklares med Landsbyggefonden, udgør kommunens samlede garantiforpligtelse ved skema C op til 478.182.451,00 kr. Landsbyggefonden stiller regaranti for halvdelen af kommunens garantiforpligtelse for det støttede lån på 367.000.000 kr., inden for rammerne af fondens dispositionsfond.

Kommunens samlede garantistillelser for støttet byggeri er senest opgjort pr. 31.12.2023 og udgør ca. 708 mio. kr.

De kommunale garantier er stillet enkeltvis for lån i almene boligafdelinger, som udgør selvstændige økonomiske enheder. Kommunens samlede garantiforpligtelse vil derfor ikke kunne udløses på én gang, men konkret ved udmøntning af en kommunal garanti i en boligafdeling.

Garantistillelse for anlæg og vedligeholdelse af alment byggeri er almindeligvis givet med en relativ lille risiko, og Gladsaxe Kommune har ikke haft udgifter ved sådanne garantier.

Samlet vurdering – skema C opfylder støttebetingelserne

Projektet overskrider den godkendte anskaffelsessum med mere end 50 %, hvilket i sig selv er beklageligt, men Byrådssekretariatet finder, at overskridelsen skyldes uforudsete forhold, som boligorganisationen vanskeligt kunne have håndteret anderledes.

Grundet den øgede støtte fra Landsbyggefonden medfører overskridelsen kun en relativt lille lejepåvirkning, og får således begrænset betydning for beboerne.

Landsbyggefonden har ikke haft særlige bemærkninger til merudgifterne, og Byrådssekretariatet vurderer ligeledes, at projektets meromkostninger udspringer af støtteberettigede udgifter, som boligorganisationen ikke har haft mulighed for at påvirke i projektet.

Indstilling

Økonomiudvalget indstiller,

1. at kommunen indstiller skema C ansøgning vedrørende renovering af afdeling Skoleparken 1, til Landsbyggefondens godkendelse.

Relateret behandling

Byrådet 19.12.2018, punkt 5

Økonomiudvalget 01.10.2024, punkt 10

Punkt 7: Signe Rosa Skelbæk, anmodning om barselsorlov og udpegning af stedfortræder

24-3-00.01.00-A30

Beslutning

Tiltrådt.

Gennemgang af sagen

Byrådsmedlem Signe Rosa Skelbæk har 07.10.2024 rettet henvendelse med anmodning om barselsorlov fra 01.01.2025 til 01.10.2025.

Ifølge styrelseslovens § 15, stk. 2 indkaldes stedfortræderen til førstkommende møde i Byrådet, såfremt et medlem vil være forhindret i at varetage sine kommunale hverv i en forventet periode af mindst en måned på grund af sin helbredstilstand, graviditet, barsel eller adoption, varetagelse af andet offentligt hverv, forretninger eller lignende.

For liste Ø er 1. stedfortræder Torben Ole Madsen.

Byrådet skal i henhold til styrelseslovens regler påse, at betingelserne for stedfortræderens indtræden er til stede.

Signe Rosa Skelbæk blev på Byrådets konstituerende møde 08.12.2022 udpeget til følgende hverv:

Medlem af Børne- og Undervisningsudvalget, personlig stedfortræder er Trine Henriksen (Ø)

Medlem af Fritids- og idrætsudvalget, personlig stedfortræder er Trine Henriksen (Ø)

Medlem af Kulturudvalget, personlig stedfortræder er Michael Dorph Jensen (Ø)

Stedfortræder i Psykiatri- og Handicapudvalget for Michael Dorph Jensen (Ø)

Stedfortræder i Beskæftigelses- og Integrationsudvalget for Michael Dorph Jensen (Ø)

Medlem af Skolerådet, personlig stedfortræder er Trine Henriksen (Ø)

Medlem af Dagtilbudsrådet, personlig stedfortræder er Trine Henriksen (Ø)

Enhedslisten oplyser, at Torben Madsen i perioden overtager alle de hverv som Signe Rosa Skelbæk er udpeget til.

Indstilling

Borgmesteren indstiller,

1. at Signe Rosa Skelbæks anmodning om orlov fra Byrådet fra 01.01.2025 og indtil 01.10.2025 imødekommes, og
2. at Torben Ole Madsen indkaldes som stedfortræder for Signe Rosa Skelbæk i perioden.

Punkt 8: Anlægsregnskab for nye cykelstier på Grønnemose Allé

24-1-05.01.08-A00

Beslutning

Tiltrådt.

Gennemgang af sagen

Resumé

Der foreligger regnskab for anlægskonto Cykelstier på Grønnemose Allé 2021. Byrådet meddelte 27.10.2021, punkt 13, en anlægsbevilling på 6.450.000 kr. Projektet blev udført indenfor den afsatte økonomiske ramme.

Sagsfremstilling

Anlæg af cykelstier på Grønnemose Allé er afsluttet, og anlægsregnskabet kan aflægges.

Under projektets udførelse gik entreprenøren konkurs, hvilket forsinkede færdiggørelsen af projektet. Gladsaxe Kommune led ikke direkte økonomiske tab som følge af entreprenørens konkurs, og projektet blev dermed udført indenfor den afsatte økonomiske ramme.

Der var store anlægsaktiviteter i Danmark i 2021 da projektet skulle i gang, og det betød stor efterspørgsel på entreprenører og byggematerialer, hvilket resulterede i højere priser. Grundet højere priser var det nødvendigt, efter licitationen, at opnå en tillægsbevilling for at projektet kunne gennemføres.

Finansiering

Trafik- og Teknikudvalget godkendte 10.12.2018, punkt 3, en finansiering på i alt 4.850.000 kr. til cykelstier på Grønnemose Allé. Trafik- og Teknikudvalget godkendte 04.10.2021, punkt 5, en tillægsbevilling på i alt 1.600.000 kr., så den samlede økonomiske ramme blev 6.450.000 kr.

Byrådet meddelte 27.10.2021, punkt 13, en anlægsbevilling på kr. 6.450.000 kr. finansieret af de afsatte rådighedsbeløb på anlægskontoen Pulje til trafiksanering, cykelstier, motionsruter m.v. med 4.850.000 kr. i 2021 og 1.600.000 kr. i 2022. Byrådet besluttede samtidigt, at et eventuelt mindre forbrug skulle tilbageføres til Pulje til trafiksanering og forbedring for cyklister ved projektets afslutning.

Anlægsregnskab

Bevilling i alt 6.450.000 kr.
Forbrug i alt 6.374.071 kr.
Mindreforbrug 75.929 kr.

Indstilling

Trafik- og Teknikudvalget indstiller,

1. at anlægsregnskabet godkendes, og
2. at mindreforbruget på kr. 75.929 tilbageføres til Pulje til trafiksanering og forbedring for cyklister 2024.

Økonomiudvalget anbefaler indstillingen fra Klima- og Miljøudvalget.

Der var afbud fra Susanne Damsgaard.

Relateret behandling

Trafik- og Teknikudvalget 10.12.2018, punkt 3

Trafik- og Teknikudvalget 03.05.2021, punkt 10

Trafik- og Teknikudvalget 04.10.2021, punkt 5

Byrådet 27.10.2021, punkt 13

Trafik- og Teknikudvalget 30.09.2024, punkt 1

Økonomiudvalget 08.10.2024, punkt 1

Punkt 9: Indtægtsbevillinger til opkrævning af supplerende stikledningsbidrag for Gladsaxe Fjernvarme

24-10-13.03.00-000

Beslutning

Tilrådt.

Gennemgang af sagen

Resume

Byrådet har besluttet en ny model for tilslutningsbidrag for Gladsaxe Fjernvarme, der indebærer, at Gladsaxe Fjernvarme ved tilslutning af flere stik pr. matrikel vil skulle opkræve supplerende stikledningsbidrag. Derfor søges nu om indtægtsbevillinger på i alt 4.268.000 kr. til opkrævning af supplerende stikledningsbidrag fra forventeligt omkring 316 ejendomme. Disse ejendomme er en del af igangværende udbygninger, hvor der allerede er givet anlægsbevillinger.

Baggrund

Byrådet besluttede 20.03.2024, punkt 11, en ny model for tilslutningsbidrag ved etablering af flere stikledninger på samme matrikel. Modellen indebærer, at for udbygningsområder etableres det første stik pr. matrikel på samme vilkår som tidligere, dvs. til en kampagnepris på 0 kr. for en standardtilslutning. Med modellen er det herudover indført, at for udbygningsområder etableres efterfølgende stik pr. matrikel mod betaling af supplerende stikledningsbidrag differentieret ift. kundens effektbehov jf. nedenstående tabel.

Kundens effektbehov	Supplerende stikledningsbidrag (ekskl. moms)
Op til 80 kW	12.000 kr.
Over 80 kW	18.000 kr.
Over 500 kW	27.000 kr.

Tabel 1: Supplerende stikledningsbidrag for tre forskellige effektbehov

For en række igangværende anlægsbevillinger for udbygning af fjernvarme, der omfattes af den nye model for tilslutningsbidrag ved etablering af flere stikledninger på samme matrikel, er der behov for at søge om tilhørende indtægtsbevillinger. Det drejer sig om følgende igangværende anlægsbevillinger:

- Udbygning af fjernvarme til Mørkhøj Bygade, Hjortestien og Bykrogen (område 18.1.2) godkendt af Byrådet 22.06.2022, pkt. 13.
- Udbygning af fjernvarme til resterende ejendomme i Gladsaxe Erhvervs kvarter (område 18.1.3) godkendt af Byrådet 26.04.2023, pkt. 9.
- Udbygning af fjernvarme i Buddinge (område 18.3) godkendt af Byrådet 22.05.2024, pkt. 5.
- Udbygning af fjernvarme i området omkring Buddinge Hovedgade og Stengården Syd (område 19.1.1, 19.1.2 og 19.3.1) godkendt af Byrådet 22.11.2023, pkt. 9.

På baggrund af projektforslagene for disse anlægsbevillinger skønnes der at være omkring 316 ejendomme beliggende på en matrikel med flere ejendomme, der vil skulle opkræves supplerende stikledningsbidrag. Nedenstående tabel viser fordelingen af disse ejendomme ift. anlægsbevillingerne for de enkelte områder. Indtægter fra opkrævning af supplerende stikledningsbidrag er skønnet på baggrund af forventet effektbehov for de omfattede ejendomme baseret på de bagvedliggende projektforslag. Indtægter fra opkrævning af supplerende stikledningsbidrag forventes som udgangspunkt fordelt i henhold til den forventede udbygningstakt jf. anlægsbevillingerne.

Tabellen nedenfor viser den ansøgte indtægtsbevilling for de fire områder, fordelt på årene 2024, 2025, 2026 og 2027.

År	2024	2025	2026	2027
Indtægtsbevilling for Mørkhøj Bygade, Hjortestien og <u>Bykrogen</u> – forventeligt 11 ejendomme	132.000	0	0	0
Indtægtsbevilling for resterende ejendomme i Gladsaxe Erhvervs kvarter – forventeligt 5 ejendomme	56.000	80.000	0	0
Indtægtsbevilling for Buddinge – forventeligt 50 ejendomme	120.000	400.000	280.000	0
Indtægtsbevilling for området omkring Buddinge Hovedgade og Stengården Syd – forventeligt 250 ejendomme	640.000	960.000	960.000	640.000

Tabel 2: Indtægtsbevillinger fordelt på år

Gladsaxe Fjernvarme søger således om indtægtsbevillinger til stikledninger på i alt 4.268.000 kr. til kundernes bidrag ved tilslutning af flere stik pr. matrikel. Da de anførte aktiviteter er en del af de igangværende udbygninger, hvor der allerede er givet anlægsbevillinger, søges ikke som særskilt udgiftsbevilling.

De fire bevillinger der ansøges om fremgår også af bilag 1-4.

Indstilling

Klima- og Miljøudvalget indstiller,

1. at der for udbygning af fjernvarme til Mørkhøj Bygade, Hjortestien og Bykrogen (bevilling af 22.06.2022) gives en indtægtsbevilling til stikledninger på i alt 132.000 kr. til kundernes bidrag ved tilslutning af flere stik pr. matrikel og rådighedsbeløb med 132.000 kr. i 2024.
2. at der for udbygning af fjernvarme til resterende ejendomme i Gladsaxe Erhvervs kvarter (bevilling af 26.04.2023) gives en indtægtsbevilling til stikledninger på i alt 136.000 kr. til kundernes bidrag ved tilslutning af flere stik pr. matrikel og rådighedsbeløb med 56.000 kr. i 2024 og 80.000 kr. i 2025.
3. at der for udbygning af fjernvarme i Buddinge (bevilling af 22.05.2024) gives en indtægtsbevilling til stikledninger på i alt 800.000 kr. til kundernes bidrag ved tilslutning af flere stik pr. matrikel og rådighedsbeløb med 120.000 kr. i 2024, 400.000 kr. i 2025 og 280.000 kr. i 2026, og
4. at der for udbygning af fjernvarme i området omkring Buddinge Hovedgade og Stengården Syd (bevilling af 22.11.2023) gives en indtægtsbevilling til stikledninger på i alt 3.200.000 kr. til kundernes bidrag ved tilslutning af flere stik pr. matrikel og rådighedsbeløb med 640.000 kr. i 2024, 960.000 kr. i 2025, 960.000 kr. i 2026 og 640.000 kr. i 2027.

Økonomiudvalget anbefaler indstillingen fra Klima- og Miljøudvalget.

Der var afbud fra Susanne Damsgaard.

Relateret behandling

Byrådet 22.06.2022, punkt 13

Byrådet 26.04.2023, punkt 9

Byrådet 22.11.2023, punkt 9

Byrådet 20.03.2024, punkt 11

Byrådet 22.05.2024, punkt 5

Klima- og Miljøudvalget 30.09.2024, punkt 5

Økonomiudvalget 08.10.2024, punkt 2

Bilag

Bilag 1: Skema Mørkhøj Bygade, Hjortestien og Bykrogen

Bilag 2: Skema Resterende ejendomme i Gladsaxe Erhvervs kvarter

Bilag 3: Skema Buddinge

Bilag 4: Skema Området omkring Buddinge Hovedgade og Stengården Syd

Punkt 10: Tilbagebetaling af momsfradrag på renovation

24-3-07.01.00-P16

Beslutning

Tiltrådt.

Gennemgang af sagen

Resumé

Landsskatteretten traf i oktober 2020 en principiel afgørelse om, at kommunerne ikke må opkræve moms på renovationsområdet i forbindelse med opkrævning fra private husholdninger. I november 2023 kom de endelige rammer for kommunernes betaling og opkrævning af moms. Konsekvenserne af de nye regler er, at der via renovationstaksterne er opkrævet for lidt i perioden 2022-2024, da kommunen ikke som forudsat kunne få refunderet momsen som er betalt til de private renovationsvirksomheder. Kommunen har for perioden 2012-2021 rejst krav mod Skat om tilbagebetaling af for meget opkrævet moms på renovation fra private husholdninger, da taksterne i denne periode er opkrævet *med* moms.

I denne sag søger renovationsområdet om en tillægsbevilling fra kommunekassen til at finansiere den oparbejdede momsgæld for perioden 2022-2023, som følge af, at kommunen ikke kan få refunderet momsen til de private renovationsvirksomheder. Gælden vil efterfølgende blive opkrævet og tilbagebetalt via renovationstaksterne.

Baggrund

Landsskatteretten har truffet principiel afgørelse om moms på affaldsindsamling hos private

Landsskatteretten traf i oktober 2020 en principiel afgørelse om, at kommunerne ikke kan anses for at være afgiftspligtige personer i forbindelse med renovationsydelser til private grundejere. Afgørelsen havde afsæt i en tidligere EU-dom og fastslog, at kommunerne ikke leverer varer og ydelser i konkurrence med erhvervsdrivende og dermed ikke er momspligtige.

Kommunerne skulle derfor ikke længere lægge moms på renovationstaksterne til private, og kunne heller ikke længere få refunderet moms for udgifterne til private renovationsvirksomheder mv.

Skattestyrelsen udsendte i 2021 et udkast til styringssignal, hvori man fastlagde, hvordan de nye regler skal forstås, herunder at renovationstakster for private grundejere ikke skal momsbelægges. I høringsmaterialet blev det oplyst, at indtil det endelige styringssignal forelå, kunne kommunerne selv vælge om taksten skulle pålignes moms eller ej. Gladsaxe Kommune valgte ikke at påligne moms fra 2022 og frem.

Styresignal forelå november 2023 – ingen moms på affaldsindsamling fra private husholdninger

Det endelige styresignal forelå i november 2023, og beskrev hvordan kommunerne skal håndtere de ændrede momsregler. Konsekvensen er, at der for årene 2022 og 2023 er opkrævet 44,7 mio. kr. for lidt via renovationstaksterne, idet der var indregnet momsrefusion, som ikke kan oppebæres. Det samme gør sig gældende for taksterne for 2024. Den samlede underdækning grundet de ændrede momsregler, vil blive indregnet i renovationstaksterne i budget 2025 og årene frem.

Den skyldige moms for perioden 2022-2023 bliver pålagt renter, hvorfor By- og Miljøforvaltningen anbefaler at indbetale beløbet hurtigst muligt, og der søges derfor om en tillægsbevilling på 44,7 mio. kr.

Udgifterne vedrører dels den løbende drift, som ikke kan lånefinansieres af KommuneKredit og anlægsudgifterne fra og med 2022 forbundet med udvidelse af genbrugsstationen, som kan lånefinansieres.

Den del af momsgælden, der vedrører driften udgør 35,1 mio. kr. og foreslås derfor finansieret af kommunekassen som et mellemværende med renovationsområdet. Mellemværendet mellem kommunekassen og renovationsområdet opkræves løbende via taksterne, og tilbagebetales til kommunekassen.

De resterende 9,5 mio. kr. i momsgæld vedrører anlæg af genbrugsstationen, og kan efterfølgende lånefinansieres via KommuneKredit.

Kommunen har rejst krav mod Skat om tilbagebetaling af uretmæssigt opkrævet moms

Landsrettens afgørelse fastslog samtidig, at den moms, som kommunerne i perioden før 2022 har opkrævet i taksterne for forbrugerne, er opkrævet og afregnet uretmæssigt til Skat, og kan søges tilbagebetalt til renovationsområdet.

Gladsaxe Kommune har derfor med kommunens revisor og PwC gennemgået momsbetalingerne fra 2012 til 2021, og har på den baggrund rejst krav mod Skat om tilbagebetaling af 47,4 mio. kr. Perioden dækker det tidsrum, hvor der efter forældelsesreglerne kan rejses krav. Kravet er ikke behandlet af Skattestyrelsen, og det er for indeværende ikke afklaret, om kravet skal indregnes som forventet indtægt i kommunens budget og dermed indgå som indtægt i takstberegningen for 2025. Spørgsmålet er under afklaring hos kommunens revisor, og når en afklaring foreligger, vil takstberegningen for de kommende år blive udarbejdet i overensstemmelse med revisors tilbagemelding.

Indstilling

Klima- og Miljøudvalget indstiller,

1. at renovationsområdet får en tillægsbevilling til driften på 35,1 mio. kr. i 2024 til at tilbagebetale den opstået momsgæld,
2. at der gives et tillæg til anlægsbevilling på 9,5 mio. kr. og tilsvarende rådighedsbeløb til projektet udvidelse af genbrugsstationen til at tilbagebetale den opståede momsgæld,
3. at tillægsbevillingen til driften finansieres via kommunens kasse, og
4. at tillæg til anlægsbevilling til genbrugsstationen på 9,5 mio. finansieres via optagelse af lån i KommuneKredit.

Økonomiudvalget anbefaler indstillingen fra Klima- og Miljøudvalget.

Der var afbud fra Susanne Damsgaard.

Relateret behandling

Klima- og Miljøudvalget 30.09.2024, punkt 3

Økonomiudvalget 08.10.2024, punkt 4

Punkt 11: Tillæg til anlægsbevilling til betaling af moms på genbrugsstationen

24-3-07.01.00-P16

Beslutning

Tiltrådt.

Gennemgang af sagen

Resumé

I denne sag søger renovationsområdet om tillæg til eksisterende anlægsbevilling til opførelse af den ny genbrugsstation til betaling af momsudgifter. Udgifterne finansieres via lånoptag i KommuneKredit og vil efterfølgende blive opkrævet og tilbagebetalt via renovationstaksterne.

Baggrund

Landsskatteretten traf i oktober 2020 en principiel afgørelse om, at kommunerne ikke må opkræve moms på renovationsområdet for private husholdninger. I november 2023 kom de endelige rammer for kommunernes betaling og opkrævning af moms. Der kan fra og med 2022 ikke fradrages moms på anlægsudgifter relateret til private husholdninger på renovationsområdet, hvilket betyder, at udgifterne til opførelsen af den nye genbrugsstation stiger med 25 procent.

Der er samlet givet anlægsbevilling og rådighedsbeløb på 103,2 mio. kr. til opførelse af ny genbrugsstation, heraf er videreført ca. 59 mio. kr. fra 2023 til 2024 inklusiv PL-regulering. I videreførelsessagen fra 2023 til 2024 er der således videreført 51,2 mio. kr., hvor der i Byrådets bevillingsgodkendelse for 2024 yderligere er tillagt PL-fremskrivning på 7,7 mio. kr.

Der skal derfor ansøges om tillæg til anlægsbevilling og tilsvarende rådighedsbeløb på 25,4 mio. kr. svarende til momsdelen på 25 procent af den samlede anlægsbevilling. Tillægget søges finansieret ved lånoptag i KommuneKredit. Af disse er der særskilt søgt om bevilling til moms-gæld på 9,5 mio. kr. for perioden 2022-2023, se sag nummer 4, hvorfor der søges om supplerende bevilling på 15,9 mio. kr. til betaling af moms på den resterende anlægsbevilling. Den resterende bevilling skal dække udgifter forbundet med færdiggørelse af genbrugsstationen, som ikke er endeligt opgjort.

Indstilling

Klima- og Miljøudvalget indstiller,

1. at der gives tillæg til anlægsbevilling og tilsvarende rådighedsbeløb på 15,9 mio. kr. til anlægsprojektet udvidelse af genbrugsstationen finansieret ved låneoptag i KommuneKredit, og

2. at restanlægsbevillingen til opførelse af genbrugsstationen på 58.957.089 kr., som er videreført fra 2023 til 2024, genbekræftes lånefinansieret i KommuneKredit.

Økonomiudvalget anbefaler indstillingen fra Klima- og Miljøudvalget.

Der var afbud fra Susanne Damsgaard.

Relateret behandling

Klima- og Miljøudvalget 30.09.2024, punkt 4

Økonomiudvalget 08.10.2024, punkt 3

Punkt 12: Beslutning om indtræden i Indsamling på Tværs I/S

23-1-07.01.00-Å~54

Beslutning

For: 21 (A, B, C, F, M, L, Å†, Å~)

Undlader: 4 (V)

TiltrÅ¥dt.Å

Gennemgang af sagen

Resume

Med denne sag skal Gladsaxe Kommune endeligt beslutte at indtrÅ|de i Indsamling pÅ¥ TvÅ|rs I/S (IPT) og Ressourceindsamling A/S /(RI), herunder godkende indtrÅ|delsaftale, ejerfordeling, indtrÅ|delsesbelÅ,b, overdragelse af bestilte el-renovationsbiler til RI, vedtÅ|gter og ejerstrategi for IPT.

Baggrund

Gladsaxe ByrÅ¥d besluttede 28.04.2021, punkt 12, at hjemtage indsamling af affald. Der blev herefter igangsat klargÅ|ring af mandskabs- og kontorfaciliteter samt etablering af el-ladeinfrastruktur pÅ¥ Turbinevej 12 og skrevet kontrakt om levering af el-renovationsbiler til indsamling.

Gladsaxe ByrÅ¥d besluttede 24.04.2024, punkt 9, at sÅ|ge om at indtrÅ|de i Indsamling pÅ¥ TvÅ|rs I/S og dermed blive indirekte medejer af Ressourceindsamling A/S pr. 01.01.2025 og at Ressourceindsamling A/S fra 01.01.2025 skulle indsamle affald i Gladsaxe Kommune. Å

Kontrakten pÅ¥ el-renovationsbiler overdrages 01.01.2025 til Ressourceindsamling A/S. Fra bilerne leveres i efterÅ¥ret 2024 og frem til 01.01.2025 lejer RI bilerne af leverandÅ|ren, sÅ¥ bilerne kan testes og eventuelt fejlrettes, og renovationsmedarbejderne kan oplÅ|res i at betjene bilerne. Gladsaxe Kommune betaler alle udgifter til denne leje i 2024, sÅ¥ de Å,vrige ejerkommuner holdes skadefri for udgifter forbundet med de bestilte biler frem til Gladsaxe Kommunes indtrÅ|den i IPT og RI 01.01.2025. I Gladsaxe Kommunes budget 2024 er der indregnet omkostninger til overdragelse af bilerne i sidste del af 2024.

Om IPT

IPT er et kommunalt fÅ|llskab omfattet af kommunestyrelseslovens Å§ 60 a. IPT har ikke ansatte og har ingen selvstÅ|ndig drift, men er enejer af Ressourceindsamling A/S, der forestÅ¥r indsamling af affald i ejerkommunerne. De nuvÅ|rende fem ejerkommuner (Albertslund, Ballerup, FuresÅ|, IshÅ|j og VallensbÅ|k kommuner), er sÅ¥ledes indirekte ejere af Ressourceindsamling A/S.

FuresÅ| Kommune Å|nsker at udtrÅ|de af IPT ved udgangen af 2024, og Gladsaxe Kommune Å|nsker at indtrÅ|de i IPT pr. 01.01.2025.

FuresÅ| Kommunes udtrÅ|den og Gladsaxe Kommunes indtrÅ|den i IPT vil ikke pÅ¥virke ejerskabet af Ressourceindsamling, der fortsat vil vÅ|re ejet 100 % af IPT. Selskabsstrukturen fÅ|,r og efter Å|ndringen i ejerkredsen er illustreret i bilag 1.Å

Å|ndringerne i ejerforholdene nÅ|dvendigÅ|,r en justering af IPT's vedtÅ|gter samt indgÅ¥else af en udtrÅ|delsaftale med FuresÅ| Kommune og en indtrÅ|delsaftale med Gladsaxe Kommune. Bestyrelsen i IPT har godkendt de dokumenter, der gennemgÅ¥s i det fÅ|lgende.

VedtÅ|gtsÅ|ndringer i IPT Å

Udkast til justerede vedtÅ|gter vedlÅ|gges som bilag 2. Å|ndringerne bestÅ¥r dels af formalitetsÅ|ndringer (fx Å|ndring af ejerkommunernes navne) og desuden af mere indholdsmÅ|ssige Å|ndringer.

Ejerfordeling

Kommunernes ejerandel af IPT vil som hidtil blive reguleret Årligt ud fra den enkelte kommunes brug af ydelser fra Ressourceindsamling.

I forbindelse med Gladsaxe Kommunes indtrÅden foreslÅs dog, at ejerfordelingen i 2025 (indtrÅdelsesÅret) fastÅttes ud fra kommunernes forventede omsÅtning. Dette skyldes, at der for Gladsaxe Kommune ikke eksisterer omsÅtningstal fra 2024 at tage udgangspunkt i, og at det derfor er mest retvisende, at der for alle kommuner tages udgangspunkt i den forventede omsÅtning for 2025.

Fra 2026 vil den hidtidige metode genoptages, hvor ejerfordelingen baseres pÅ sidste Års realiserede omsÅtning. Se udkastet til vedtÅgterne i bilag 2, punkt 2.2 og 2.3.

Kompetenceoverdragelse

Det prÅciseres i punkt 3.2, hvilke opgaver alle ejerkommuner har kompetenceoverdraget til IPT – der er ikke tale om en indholdsmÅssig Åndring, men om en prÅcisering af, hvad der allerede er gÅldende.

I punkt 3.3 anfÅres, hvilke opgaver den enkelte kommune kan vÅlge at kompetenceoverdrage til IPT, uden at dette kræver de Åvrige kommuners godkendelse, fx kundeservice og tÅmning af molokker og beholderservice. Gladsaxe Kommune Ånsker, at Ressourceindsamling skal varetage de tre nÅvnte opgaver for Gladsaxe Kommune. De Åvrige kommuner kan vÅlge at tilkÅbe en eller flere af disse ydelser pÅ sigt.

Ejerstrategi

Udkast til opdateret fÅlles ejerstrategi for de fem kommuner i IPT vedlÅgges som bilag 3. I den opdaterede ejerstrategi er service for borgere og arbejdsmiljÅ, fremhÅvet.

Gladsaxe Kommunes indtrÅden i IPT

Gladsaxe Kommunes indtrÅden i IPT reguleres ved en indtrÅdelsesaftale, bilag 4, hvor fÅlgende kan fremhÅves:

- Gladsaxe Kommune kompetenceoverdrager - udover indsamling (som for de Åvrige kommuner) - ogsÅ tÅmning af nedgravede affaldscontainere, kundeservice og beholderservice.
- To ÅrsvÅrk virksomhedsoverdrages fra Gladsaxe Kommune til Ressourceindsamling A/S.
- Ressourceindsamling kÅrer fremover ud fra lokationerne pÅ Turbinevej 12, 2860 SÅborg og Farverland 4, 2600 Glostrup.
- Ressourceindsamling indgÅr aftale med Gladsaxe Kommune om at leje mandskabs- og kontorfaciliteter samt el-ladeinfrastruktur pÅ Turbinevej 12, 2860 SÅborg.
- Ressourceindsamling indtrÅder i den kontrakt, som Gladsaxe Kommune har indgÅet med leverandÅren om kÅb af el-renovationsbiler. I overgangsfasen fra levering i efterÅret 2024 og frem til 01.01.2025 lejer Ressourceindsamling bilerne af leverandÅren.

Ejerkommunerne stiller garanti for lÅneoptagelse i forbindelse med RIÅ's indtrÅden i kontrakten om el-renovationsbiler, og Gladsaxe Kommune indgÅr ligeledes i lÅnegaranti for Åvrige lÅn i IPT. Garantistillelse fremgÅr af sÅrskilt sag. Gladsaxe Kommunes indtrÅden er afhÅngig af, at sagen om lÅnegaranti godkendes i alle ejerkommunerne.

Valg til bestyrelsen

Hver ejerkommune har Ån plads i bestyrelsen af Indsamling pÅ TvÅrs I/S henholdsvis Ressourceindsamling A/S, jf. vedtÅgternes punkt 10.1 og 10.3. Hver kommune skal udpege et medlem til bestyrelsen og en suppleant, som begge skal vÅre medlemmer af ByrÅdet.

Der forelÅgges sÅrskilt sag til ByrÅdet om udpegning af medlem til bestyrelsen samt suppleant.

Ejerandel og IndtrÅdelsesbelÅb

Beregning af den nye ejerfordeling i IPT pr. 01.01.2025 og Gladsaxe Kommunes indtrÅdelsesbelÅb i IPT i 2025 fremgÅr af bilag 5.

Gladsaxe Kommunes forventede omsÅtning med Ressourceindsamling i 2025 er 56 mio. kr. ud af en samlet omsÅtning i Ressourceindsamling pÅ 137 mio. kr. for de fem kommuner i 2025. Gladsaxe Kommunes ejerandel er sÅledes 40,88 %.

Ved Gladsaxe Kommunes indtrædelse bliver kommunen indirekte medejer af Ressourceindsamling. Derfor skal Gladsaxe Kommune indbetale et beløb til IPT svarende til Gladsaxe Kommunes forholdsmæssige indirekte ejerandel af værdien af Ressourceindsamling.

Det skønnede indtrædelsesbeløb er 7.272.954 kr. Dette beløb betales 01.01.2025 til IPT. Beløbet udregnes endeligt 01.07.2025, hvorefter en eventuel efterregulering vil finde sted. I denne sag søges der om en tillægsbevilling på det foreløbigt fastsatte indtrædelsesbeløb finansieret af kommunekassen, som et mellemværende med forsyningsområdet. Beløbet vil blive opkrævet over taksterne.

Når regnskabet for 2024 for Ressourceindsamling foreligger, og det endelige indtrædelsesbeløb kendes, vil der blive forelagt en ny sag, hvis beløbet er af en sådan størrelse, at der skal ske en efterregulering.

Indstilling

Et flertal i Klima- og Miljøudvalget (Dorthe Wichmand Møller, Calle Greisholm, Rebecca Plomin, Trine Henriksen og Tom Vang Knudsen) indstiller,

1. at Udkast til reviderede vedtægter for IPT godkendes,
2. at Udkast til en opdateret ejerstrategi for IPT godkendes,
3. at Udkast til indtrædelsesaftale for Gladsaxe Kommune godkendes, og
4. at Tillægsbevilling til Indtrædelsesbeløb på 7.272.954 kr. for Gladsaxe Kommune i IPT finansieret af Kommunekassen som et mellemværende med forsyningsområdet godkendes.

Lone Yalcinkaya undlod at stemme.

Pia Skou var ikke til stede.

Et flertal i Ækonomiudvalget (Trine Grøse, Kristine Henriksen, Jakob Skovgaard Koed, Ole Skrald Rasmussen (stedf.), Christina Rittig Falkberg, Dorthe Wichmand Møller, Lars Abel og Trine Henriksen) anbefaler indstillingen fra Klima- og Miljøudvalget.

Henrik Sørensen og Martin Skou Heidemann (stedf.) undlod at stemme.

Der var afbud fra Susanne Damsgaard.

Relateret behandling

Byrådet 28.04.2021, punkt 12
Klima- og Miljøudvalget 27.03.2023, punkt 5
Klima- og Miljøudvalget 23.05.2023, punkt 6
Klima- og Miljøudvalget 02.10.2023, punkt 3
Klima- og Miljøudvalget 30.10.2023, punkt 5
Klima- og Miljøudvalget 04.12.2023, punkt 4
Ækonomiudvalget 12.12.2023, punkt 3
Byrådet 20.12.2023, punkt 15
Klima- og Miljøudvalget 29.01.2024, punkt 7
Klima- og Miljøudvalget 26.02.2024, punkt 2
Klima- og Miljøudvalget 26.02.2024, punkt 6
Ækonomiudvalget 12.03.2024, punkt 3
Byrådet 20.03.2024, punkt 12
Klima- og Miljøudvalget, 08.04.2024, punkt 1
Ækonomiudvalget 16.04.2024, punkt 3
Byrådet 24.04.2024, punkt 9
Klima- og Miljøudvalget 30.09.2024, punkt 1
Ækonomiudvalget 08.10.2024, punkt 5

Bilag

Bilag 5: Ejerfordeling og indtrædelsesbeløb

Bilag 4: Udkast til Indtrædelsesaftale

Bilag 3: Udkast til Ejerstrategi for IPT

Bilag 2: Udkast til justerede vedtægter IPT

Bilag 1: Selskabsstruktur IPT og RI

Punkt 13: Udpegning af medlem af bestyrelsen for Indsamling på Tværs I/S

24-2-00.01.00-A30

Beslutning

For: 20 (A, B, C, F, M, L, Ø)

Undlader: 5 (V, Æ)

Tiltrådt.

Gennemgang af sagen

Resumé

Hvis Byrådet under punkt 12 Beslutning om Indtræden i Indsamling på tværs I/S, har besluttet at indtræde i det fælleskommunale selskab for affaldsindsamling, Indsamling på Tværs I/S, og dermed blive medejer af Ressourceindsamling A/S, skal der udpeges et bestyrelsesmedlem til Indsamling på Tværs I/S, samt en stedfortræder for denne. Såfremt indtræden i Indsamling på Tværs I/S ikke tiltrædes, bortfalder nærværende sag.

Baggrund

Indsamling på Tværs I/S er et kommunalt fællesskab omfattet af kommunestyrelseslovens § 60 a. Indsamling på Tværs I/S har ikke ansatte og har ingen selvstændig drift, men er eneejer af Ressourceindsamling A/S, der forestår indsamling af affald i ejerkommunerne.

Gladsaxe Kommune indtræder i Indsamling på Tværs I/S 1. januar 2025. De øvrige ejerkommuner vil være Albertslund, Ballerup, Ishøj og Vallensbæk. De fem kommuner er tilsammen indirekte ejere af Ressourceindsamling A/S.

Udpegning af et medlem til bestyrelsen skal ses i forlængelse af en beslutning om at indtræde i det fælleskommunale selskab for affaldsindsamling, Indsamling på Tværs I/S.

Udpegning

Af vedtægterne for Indsamling på Tværs I/S § 10.1 fremgår at hver interessentkommune udpeger et medlem og en suppleant til bestyrelsen. Begge skal i medfør af § 10.2 være medlemmer af interessentkommunens byråd.

Bestyrelsens valgperiode følger den kommunale valgperiode, jfr. § 10.3. Bestyrelsesmedlemmerne får hverken honorar eller mødediæter.

Efter forholdstalsberegning (den D'Hondske metode) vil Konstitueringsgruppe 1 (A, B, F, M, Ø) skulle udpege bestyrelsesmedlemmet og medlemmets suppleant.

Gruppe 1 oplyser at man ønsker at udpege Trine Græse (A) som bestyrelsesmedlem og Christina Rittig Falkberg (B) som suppleant med virkning fra 01.01.2025.

Indstilling

Center for Politik, Styring og Udvikling indstiller,

1. at Trine Græse (A) udpeges som medlem af bestyrelsen for Indsamling på tværs I/S, og
2. at Christina Rittig Falkberg (B) udpeges som suppleant til bestyrelsen for Indsamling på tværs I/S

Punkt 14: Kommunegaranti for optagelse af lån i KommuneKredit for Ressourceindsamling A/S 2025

23-1-07.01.00-Ø54

Beslutning

For: 21 (A, B, C, F, M, L, Æ, Ø)

Undlader: 4 (V)

Tiltrådt.

Gennemgang af sagen

Resumé

I forbindelse med at Furesø Kommune udtræder af Indsamling På Tværs I/S (IPT) og Gladsaxe Kommune indtræder i IPT, skal der ske en justering af eksisterende lån og der skal optages nye lån i Ressourceindsamling A/S.

Konsekvensen er, at Gladsaxe Kommune samlet set skal stille garanti for i alt 86.703.892 kr.

Baggrund

IPT er et kommunalt fællesskab omfattet af kommunestyrelseslovens § 60 a. IPT har ikke ansatte og har ingen selvstændig drift, men er enejjer af Ressourceindsamling A/S ("Ressourceindsamling"), der forestår indsamling af affald i ejerkommunerne. De nuværende fem ejerkommuner (Albertslund, Ballerup, Furesø, Ishøj og Vallensbæk kommuner), er således indirekte ejere af Ressourceindsamling.

De nuværende ejere Ballerup, Albertslund, Furesø, Ishøj og Vallensbæk kommuner har stillet kommunegaranti for Ressourceindsamlings hidtidige optagelse af lån i KommuneKredit.

Sagsfremstilling

Furesø Kommune ønsker at udtræde af IPT ved udgangen af 2024, og Gladsaxe Kommune ønsker at indtræde i IPT pr. 01.01.2025. Som afledt konsekvens heraf skal der ske justeringer af de garantistillelser, som ejerkommunerne tidligere har afgivet i forhold til Ressourceindsamlings optagelse af lån i KommuneKredit:

- Furesø Kommune skal frigøres for de garantier, som kommunen har stillet for lånoptaget af Ressourceindsamling.
- De øvrige ejerkommuners garantistillelse for eksisterende lån skal justeres, så den afspejler, at restgælden på Ressourceindsamlings lån løbende er blevet nedbragt siden lånoptagelsen, og at kommunerne fremover hæfter pro rata for alle lånene.
- Herudover skal Gladsaxe Kommune indtræde som ny garantistiller for gældoptaget af Ressourceindsamling i KommuneKredit.

Efter Gladsaxe Kommunes indtræden optager Ressourceindsamling nye lån på:

- ca. 125 mio. kr. til at betale for køb af nye el-drevne renovationsbiler,
- ca. 8,5 mio. kr., hvoraf 3,5 mio. kr. medgår til investering i ladefaciliteter på Farverland 4, 2600 Glostrup, og 5 mio. kr. medgår til ombygning af en genbrugsbil og køb af en ny genbrugsbil, og
- ca. 15 mio. kr. til finansiering af indkøb af fire renovationsbiler

Eksisterende lån

Ressourceindsamling har pr. 28.08.2024 lån til KommuneKredit, hvor restgælden udgør 63,6 mio. kr. De oprindelige lån – og dermed kommunernes garantistillelse – udgjorde 80,3 mio. kr.

Som bilag 1 vedlægges PwC's notat, der beskriver Ressourceindsamlings nuværende gæld til KommuneKredit, herunder hvordan hæftelsen for de enkelte lån fordeler sig mellem de nuværende ejerkommuner.

Som led i justering af de eksisterende lån har Ressourceindsamling været i dialog med KommuneKredit om at ændre garantien for de eksisterende lån, så eksisterende lån med solidarisk hæftelse (dvs. at alle kommunerne overfor

KommuneKredit garanterer for hele lånet – og at de så, hvis garantien aktualiseres, indbyrdes fordeler beløbet efter ejerandele) ændres til at være med pro rata hæftelse (dvs. garanti overfor KommuneKredit med ejerandel).

I bilag 1 er det opgjort, hvordan garantien for den eksisterende gæld vil fordele sig mellem ejerkommunerne efter Gladsaxe Kommunes indtræden.

Nye lån

Som led i Gladsaxe Kommunes indtræden køber Ressourceindsamling nye el-drevne renovationsbiler, og ønsker i den forbindelse at optage lån på 125 mio. kr. Bilerne vil kunne benyttes inden for hele Ressourceindsamlings geografiske område. Aftalen er indgået mellem Gladsaxe Kommune og leverandøren (efter udbud), og Ressourceindsamling indtræder pr. 01.01.2025 i aftalen med leverandøren.

Herudover ønsker Ressourceindsamling at optage lån på 15 mio. kr. til finansiering af fire indkøbte el-drevne renovationsbiler, der tidligere er bestilt, og at optage to lån på i alt 8,5 mio. kr. henholdsvis til investering i ladefaciliteter på Farverland 4, 2600 Glostrup til brug for disse el-drevne renovationsbiler (ca. 3,5 mio. kr.) samt til ombygning af en genbrugsbil til anden anvendelse og køb af en ny genbrugsbil (ca. 5 mio. kr.).

Bestyrelsen i Ressourceindsamling har 28.06.2024 og 27.08.2024 behandlet sagerne om lån i KommuneKredit.

Sagen om optagelse af lånet på 15 mio. kr. er tidligere behandlet ejerkommunerne, men forelægges på ny pga. formalia i forbindelse med beslutningsprocessen.

Fremover stiller kommunerne pro rata garanti overfor KommuneKredit for alle eksisterende lån og de nye lån; i alt ca. 212 mio. kr. Gladsaxe Kommune hæfter med en ejerandel på 40,88 procent, hvilket giver en samlet garantistillelse på 86.703.892 kr.

Kommunens ejerandel ændrer sig fra år til år i forhold til andelen af omsætningen i Ressourceindsamling. Der skal derfor godkendes ændret hæftelse hvert år på baggrund af aktuel ejerandel og restgæld.

Hver kommune skal desuden opkræve en årlig markedsmæssig garantiprovision. Provisionen beregnes ud fra kommunens ejerandel, og der sker derfor en årlig justering af garantiprovisionen. Den enkelte kommune fastsætter procentsatsen for garantiprovisionen, se notat vedlagt som bilag 2.

Økonomiske konsekvenser og finansiering

Gladsaxe Kommune har en samlet garantistillelse til Ressourceindsamling på 86,703.892 kr.

Garantiprovisionen som udgør 0,55 procent opkræves én gang årligt og falder i takt med indfrielsen af gælden.

Indstilling

Et flertal i Klima- og Miljøudvalget (Dorthe Wichmand Müller, Pia Skou, Calle Greisholm, Rebecca Plomin, Trine Henriksen og Tom Vang Knudsen) **indstiller,**

1. at Gladsaxe Kommune pr. 01.01.2025 stiller garanti for lån der bliver optaget med pro rata hæftelse efter kommunens forholdsmæssige ejerandel. Garantistillelsen udgør 86.703.892 kr.,
2. at Gladsaxe Kommune pr. 01.01.2025 er medstiller af garanti i forbindelse med, at Ressourceindsamling optager en byggekredit på 125,0 mio. kr. med efterfølgende konvertering til lån hos KommuneKredit, til finansiering af nye renovationsbiler ifm. Gladsaxe Kommunes indtræden,
3. at Gladsaxe Kommune pr. 01.01.2025 er medstiller af garanti i forbindelse med, at Ressourceindsamling optager en byggekredit på 8,5 mio. kr. med efterfølgende konvertering til to lån på henholdsvis 3,5 mio. kr. og 5,0 mio. kr. hos KommuneKredit, til finansiering af nye ladefaciliteter, indkøb af ny genbrugsbil samt ombygning af eksisterende genbrugsbil,
4. at Gladsaxe Kommune pr. 01.01.2025 er medstiller af garanti i forbindelse med, at Ressourceindsamling optager en byggekredit på 15,0 mio. kr. med efterfølgende konvertering til lån hos KommuneKredit til finansiering af køb af yderligere fire el-drevne renovationsbiler,
5. at Gladsaxe Kommune pr. 01.01.2025 er medstiller af garanti i forbindelse med, at Ressourceindsamling omlægger eksisterende lån for ca. 3,6 mio. kr.,

6. at Gladsaxe Kommune pr. 01.01.2025 er medstiller af garanti for eksisterende byggekredit på 50,0 mio. kr. i forbindelse med, at ejerandelene ændres pr. 01.01.2025,
7. at ovenstående lån optages som fastforrentet med en løbetid på 10 år., og
8. at der opkræves garantiprovision på 0,55 procent af den samlede garantistillelse til Ressourceindsamling én gang årligt med tilhørende indtægtsbevilling på 475.000 kr.

Lone Yalcinkaya undlod at stemme.

Et flertal i Økonomiudvalget (Trine Græse, Kristine Henriksen, Jakob Skovgaard Koed, Ole Skrald Rasmussen (stedef.), Christina Rittig Falkberg, Dorthe Wichmand Müller, Lars Abel og Trine Henriksen) **anbefaler** indstillingen fra Klima- og Miljøudvalget.

Henrik Sørensen og Martin Skou Heidemann (stedef.) undlod at stemme.

Der var afbud fra Susanne Damsgaard.

Relateret behandling

Klima- og Miljøudvalget 30.09.2024, punkt 2

Økonomiudvalget 08.10.2024, punkt 6

Bilag

Bilag 2: Notat vedrørende markedsbaseret garantiprovision

Bilag 1: Notat om Garantistillelse for Ressourceindsamlings lån i KommuneKredit

Punkt 15: Afrapportering af Handicapsagsbarometeret 2023 om ledsagelse efter servicelovens §97

24-8-27.00.00-A00

Beslutning

Sagen blev forelagt til orientering.

Gennemgang af sagen

Resumé

Ankestyrelsen har offentliggjort resultaterne af undersøgelsen Handicapsagsbarometeret 2023 om ledsagelse til voksne med handicap efter servicelovens § 97. Social- og Sundhedsforvaltningen orienterer i denne sag om resultaterne af Handicapsagsbarometeret, da rapporten forelægges Byrådet.

Rapporten viser, at der på tværs af landets kommuner er fejl med væsentlig betydning for afgørelsens rigtighed i 47 procent af de undersøgte sager. For Gladsaxe Kommune vurderer Ankestyrelsen, at der er fejl i tre ud af fem undersøgte sager, da der i sagerne mangler oplysninger om borgers behov for støtte under ledsagelsen med henblik på at vurdere, om borger skal bevilliges socialpædagogisk ledsagelse efter servicelovens § 85 frem for ledsagelse efter servicelovens § 97.

Baggrund

I forbindelse med den politiske aftale om udmøntning af reserven til foranstaltninger på social-, sundheds- og arbejdsmarkedsområdet 2022-2025 blev det besluttet, at Ankestyrelsen skal undersøge kommunernes sagsbehandling inden for udvalgte bestemmelser på handicapområdet. Det sker i form af en årlig undersøgelse af alle landets kommuner, som kaldes Handicapsagsbarometeret. Resultaterne af undersøgelsen skal forelægges for Byrådet jf. retssikkerhedsloven §79b stk. 1.

Handicapsagsbarometeret for 2023 undersøger sager vedrørende ledsagerordning til voksne med handicap efter servicelovens §97. I 2023 var cirka 160 Gladsaxeborgere bevilliget en ledsagerordning efter servicelovens §97. Bestemmelsen indebærer, at borgere, der ikke kan færdes alene på grund af betydelig og varig nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne som følge af handicap, har ret til 15 timers ledsagelse om måneden til selvvalgte aktiviteter udenfor hjemmet. Borgerne skal være mellem 18-67 år, men kan bevare ret til ledsagelse efter, at de er fyldt 67 år. Ledsagelse efter servicelovens § 97 indeholder ikke socialpædagogisk støtte. Hvis borgeren har behov for pædagogisk støtte for at kunne deltage i de selvvalgte aktiviteter, skal det i stedet bevilliges efter servicelovens § 85.

I bilag 1 er vedlagt rapporten for Handicapsagsbarometeret for 2023. Resultaterne beskrives samlet for alle andets kommuner, og der fremgår ikke kommuneopdelte tal i rapporten. Ankestyrelsen gør opmærksom på, at resultaterne kan generaliseres på tværs af landets kommuner, men at undersøgelsen ikke kan bruges til at udtale sig om kvaliteten af den enkelte kommunes sagsbehandling på området grundet de få sager fra hver kommune.

Samlede resultater af Handicapsagsbarometeret 2023

Ankestyrelsen har gennemgået 385 sager fra alle landets kommuner om ledsagelse til voksne efter servicelovens § 97. I undersøgelsen indgår både sager, hvor borgeren får bevilliget eller genbevilliget ledsagerordning, og hvor borgeren får afslag på ledsagerordning.

I 47 procent af sagerne er der retlige mangler med væsentlig betydning for afgørelsens rigtighed. Den mest udbredte fejl er manglende oplysning af sagen, men barometeret viser også manglende begrundelse, forkert vurdering og manglende helhedsvurdering i sagerne. Derudover er kommunernes største udfordring at vurdere, om borgeren skal have hjælp efter servicelovens § 97, eller om hjælpebehovet skal dækkes efter en anden bestemmelse i serviceloven, herunder særligt bestemmelsen om socialpædagogisk støtte i servicelovens § 85 og praktisk hjælp i servicelovens § 83.

Ankestyrelsen bemærker, at ovenstående resultater bør give anledning til overvejelse i den enkelte kommune om, hvorvidt der er behov for at styrke kvaliteten i sagsbehandlingen i forhold til sager om ledsagelse efter servicelovens § 97.

Resultater for Gladsaxe Kommunes fem sager i Handicapsagsbarometeret 2023

Ankestyrelsen har sendt en tilbagemelding til Gladsaxe Kommune med resultaterne af de fem sager, som har indgået i Handicapsagsbarometeret. Det er tale om fem afgørelser, der er truffet i forbindelse med, at kommunen cirka hvert 2. år foretager en opfølgning for borgere, der allerede er bevilliget en ledsagerordning. Her følger sagsbehandleren op på, hvordan ledsagerordningen fungerer, og om borgeren fortsat er i målgruppen for ledsagerordning. Ingen af sagerne, der har indgået i Handicapbarometeret, er således nyansøgninger.

Bemærkninger til de to sager uden fejl

I to af Gladsaxe Kommunens sager finder Ankestyrelsen ingen fejl. I den ene sag har borger fået afslag på ledsagerordning. I den anden sag har borger fået forlænget sin bevilling af ledsagerordningen.

Bemærkninger til de tre sager med fejl

I tre af Gladsaxe Kommunes sager vurderer Ankestyrelsen, at der i kommunens afgørelse mangler oplysninger om, hvorvidt borger har behov for støtte under ledsagelse til selvvalgte aktiviteter, som peger i retning af, at borger i stedet er i personkredsen for socialpædagogisk ledsagelse efter servicelovens § 85 frem for ledsagelse efter servicelovens §97. Ankestyrelsen finder ikke andre juridiske fejl i sagerne.

Ankestyrelsen vurderer, at sagerne grundet de manglende oplysninger ville være blevet hjemvist af Ankestyrelsen (sendt til genbehandling i kommunen), hvis der havde været tale om en afgørelse, som borger havde klaget over til Ankestyrelsen. I de tre sager har borger dog ikke mulighed for at klage over afgørelsen, da borger får bevilliget ledsagerordningen.

Social- og Sundhedsforvaltningen bemærker til Ankestyrelsens vurdering af, at der mangler oplysning i afgørelsesbrevene, at der for alle tre sager er tale om borgere, som allerede er bevilliget en ledsagerordning og i afgørelsen får medhold i, at deres ledsagerordning kan fortsætte. Borger får og modtager således den støtte de ønsker, og derfor er afgørelsesbrevene ikke uddybet i samme grad, som de vil være, når der gives afslag på en ledsagerordning. Udover den opfølgning, som sagsbehandler laver cirka hver 2. år, så samarbejder Gladsaxe Kommune også løbende med den private leverandør DUOS om administration og formidling af ledsagerordningen. DUOS giver besked til borgers sagsbehandler, hvis borgers støttebehov ændres, så borger har behov for socialpædagogisk støtte under ledsagelsen, og derfor er i personkredsen for socialpædagogisk ledsagelse efter servicelovens § 85 fremfor ledsagelse efter servicelovens § 97. Det skal i den sammenhæng bemærkes, at DUOS også er leverandør af socialpædagogisk ledsagelse efter servicelovens § 85, og derfor ikke har incitament til at fastholde borgerne i en ledsagerordning efter servicelovens § 97.

Social- og Sundhedsforvaltningen tager undersøgelsens resultater til efterretning og vil fremadrettet være særlig opmærksom på, at det også i forbindelse med borgere, der allerede er bevilliget en ledsagerordning, fremgår tydeligt i afgørelserne, at der er taget stilling til, om borger skal bevilliges socialpædagogisk ledsagelse efter servicelovens § 85 frem for ledsagelse efter servicelovens § 97.

Undersøgelsens resultater skal samtidig ses i sammenhæng med, at Gladsaxe Kommune i perioden 2014-2023 har fået behandlet 11 klagesager vedrørende ledsagerordning i Ankestyrelsen, hvoraf 10 sager er blevet stadfæstet (kommunens afgørelse blev fastholdt) og én sag i 2020 blev hjemvist (sagen blev sendt til genbehandling i kommunen).

Indstilling

Økonomiudvalget forelægger sagen til orientering.

Relateret behandling

Økonomiudvalget 08.10.2024, punkt 7

Bilag

Bilag 1. Handicapsagsbarometeret 2023

Punkt 16: Opførelse af Børnehuset Svanen, anlægsregnskab

24-8-00.32.13-Ø00

Adresse

Tobaksvejen 6, 2860 Søborg

Beslutning

Tiltrådt.

Gennemgang af sagen

Resume

Der aflægges hermed regnskab for opførelse af Børnehuset Svanen. Der er på det samlede anlægsprojekt et merforbrug på 8.339.429 kr., der foreslås finansieret af Dagtilbudsstrategiens hovedanlæg.

Beskrivelse af anlægget

Børnehuset Svanen er en del af Dagtilbudsstrategi 2, der blev tiltrådt af Byrådet 30.01.2019, punkt 12. Projektforslaget blev efterfølgende godkendt på Børne- og Undervisningsudvalget 04.06.2020, punkt 2. Efter gennemført licitation var det nødvendigt at tilføre ekstra midler for at gennemføre projektet, og Børne- og Undervisningsudvalget besluttede 03.12.2020, punkt 3, at bevilge 9,0 mio. kr. indenfor den samlede ramme til Dagtilbudsstrategien i 2020, så der sammen med det allerede afsatte beløb til børnehuset var afsat 54.255.000 kr. Det nye børnehus med plads til otte grupper åbnede i oktober 2022, hvor børn fra Børnehuset Ved Fortet flyttede ind.

Børnehuset er bygget af genanvendte materialer fra den tidligere Gladsaxe Skole, der lå der, hvor børnehuset er bygget. Der blev foretaget en materialekortlægning af byggematerialerne, og i forbindelse med den nænsomme nedrivning af den gamle skole, blev de udpegede materialer afrenset før genanvendelse i det nye børnehus. Projektet er derfor et pilotprojekt inden for cirkulært byggeri.

Børnehuset består af en samling af sammenhængende huse med saddeltag, der er forskudt i forhold til hinanden og giver det et "pixeleret" udtryk. Skalaen henvender sig til den omgivende industrielle skala på Tobaksvejen og til villaerne mod nord.

Anlægsregnskab

Anlægsregnskabet for opførelse af Børnehuset Svanen er nu udarbejdet og fremgår af tabel 1. Børne- og Undervisningsudvalget har 04.06.2020, punkt 2, samt 03.12.2020, punkt 3, godkendt bevillinger på samlet 54.255.000 kr. til opførelse af Børnehuset Svanen.

Tabel 1 - Anlægsregnskab for opførelse af Børnehuset Svanen

Anlægsregnskab	i hele kr.
Projektets samlede økonomi	54.255.000
Samlet forbrug	62.594.429
Merforbrug	8.339.429

Merforbruget skyldes, at der under nedrivningen af den tidligere Gladsaxe Skole, blev fundet et større slaggelag. Derudover har byggeriets karakter som et pilotprojekt i forhold til genanvendelse og genbrug af byggematerialer medført en række merudgifter i forhold til et traditionelt projekt. Samtidig har der været generelle prisstigninger på markedet, blandt andet som følge af regeringens midlertidige ophævelse af anlægsloftet og høje energipriser under byggeriet.

Indstilling

Børne- og Undervisningsudvalget indstiller,

1. at der gives et tillæg på 8.339.429 kr. til anlægsbevillingen, opførelse af Børnehuset Svanen, og at tillægget finansieres af bevillingen af Dagtilbudsstrategi 2 i 2024, og
2. at regnskabet godkendes.

Økonomiudvalget anbefaler indstillingen fra Børne- og Undervisningsudvalget.

Der var afbud fra Susanne Damsgaard.

Relateret behandling

Børne- og Undervisningsudvalget 04.06.2020, punkt 2

Byrådet 24.06.2020, punkt 13

Børne- og Undervisningsudvalget 03.12.2020, punkt 3

Børne- og Undervisningsudvalget 03.10.2024, punkt 2

Økonomiudvalget 08.10.2024, punkt 8

Punkt 17: Opførelse af Børnehuset Grønnegården, anlægsregnskab

24-9-00.32.13-000

Adresse

Transformervej 3, 2860 Søborg

Beslutning

Tiltrådt.

Gennemgang af sagen

Resume

Der aflægges hermed regnskab for opførelse af Børnehuset Grønnegården. Der er på det samlede anlægsprojekt et merforbrug på 7.442.845 kr., der foreslås finansieret af Dagtilbudsstrategiens hovedanlæg.

Beskrivelse af anlægget

Børnehuset Grønnegården er en del af Dagtilbudsstrategi 2. Børnehuset har plads til otte grupper og blev taget i brug i februar 2022.

Børnehuset Grønnegården er placeret i et område, hvor der i forvejen lå flere bevaringsværdige bygninger i et parklignende landskab, som er præget af ældre løvfældende træer. Børnehuset er bygget som en trelænget bondegård, der passer ind i de eksisterende omgivelser.

Børnehuset er opdelt i tre bygninger til henholdsvis vuggestuen i den nordlige længe, børnehaven i den sydlige længe og en hovedbygning til fællesfunktionerne i den østlige længe. Mod vest skærmer den gamle lade (den tidligere march hal) mod trafikstøj.

Anlægsregnskab

Anlægsregnskabet for opførelse af Børnehuset Grønnegården er nu udarbejdet og fremgår af tabel 1. Børnehuset Grønnegården er en del af Dagtilbudsstrategi 2, der blev tiltrådt af Byrådet 30.01.2019, punkt 12. Projektforslaget blev fremlagt for Børne- og Undervisningsudvalget 07.05.2020, punkt 1, hvor der blev godkendt bevillinger på samlet 49.236.000 kr. til opførelse af børnehuset Grønnegården.

Tabel 1 - Anlægsregnskab for opførelse af Børnehuset Grønnegården

Anlægsregnskab	i hele kr.
Projektets samlede økonomi	49.236.000
Samlet forbrug	56.678.845
Merforbrug	7.442.845

Merforbruget skyldes tiltag, der imødekommer udfordringer med støj, blandt andet er laden blevet støjisoleret, og der er indrettet et indendørs, støjisoleret soverum i forlængelse af vuggestuefløjen. Derudover har der været ekstra udgifter til oprensning af forurennet jord, ekstrarundering, terrænregulering og ekstra tiltag i forhold til afvanding på grund af højt grundvandsspejl. Endelig har entreprenøren i henhold til betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomheder (AB18) været berettiget til godtgørelse for en del af de ekstraordinære prisstigninger, der kom i kølvandet på Corona epidemien.

Indstilling

Børne- og Undervisningsudvalget indstiller,

1. at merforbruget på opførelse af Børnehuset Grønnegården på 7.442.845 kr. finansieres indenfor Børne- og Kulturforvaltningens anlægsramme til Dagtilbudsstrategi 2, og
2. at regnskabet godkendes.

Økonomiudvalget anbefaler indstillingen fra Børne- og Undervisningsudvalget.

Der var afbud fra Susanne Damsgaard.

Relateret behandling

Børne- og Undervisningsudvalget 07.05.2020, punkt 1

Byrådet 24.06.2020, punkt 13

Børne- og Undervisningsudvalget 03.12.2020, punkt 3

Børne- og Undervisningsudvalget 03.10.2024, punkt 1

Økonomiudvalget 08.10.2024, punkt 9

Punkt 18: Oprensning af jordforurening ved Børnehuset Egedammen, anlægsregnskab

24-10-00.32.13-000

Adresse

Klausdalsbrovej 197, 2860 Søborg

Beslutning

Tiltrådt.

Gennemgang af sagen

Resume

Der aflægges hermed regnskab for oprensning af jordforurening ved Børnehuset Egedammen. Der er på det samlede anlægsprojekt et mindre forbrug på 3.117.827 kr., der foreslås overført til kommunekassen.

Beskrivelse af anlægget

Børnehuset Egedammen er en del af Dagtilbudsstrategi 1 og det nye børnehus på Klausdalsbrovej 197, 2860 Søborg. Egedammen åbnede for børn 1. juni 2022.

I forbindelse med projekteringsfasen blev der afdækket omfattende forurening med olie og pesticider på grunden fra den tid, hvor der havde været gartneri. Der var derfor behov for særskilte midler til oprensning samt terrænregulering og ekstrarfundering, der ikke kunne finansieres inden for anlægsbevillingen til selve børnehuset. Byrådet bevilgede derfor 28.10.2020, punkt 8, 16.800.000 kr. til oprensning af forurening på grunden.

Anlægsregnskab

Anlægsregnskabet for oprensning af jordforurening ved Børnehuset Egedammen er nu udarbejdet og fremgår af tabel 1.

Tabel 1 - Anlægsregnskab for oprensning af jordforurening ved Børnehuset Egedammen

Anlægsregnskab	i hele kr.
Projektets samlede økonomi	16.800.000
Samlet forbrug	13.682.173
Mindre forbrug	3.117.827

Mindre forbruget skyldes, at miljørådgivers overslagspris for jordoprensningen med videre, var højere end det reelle behov.

Indstilling

Børne- og Undervisningsudvalget indstiller,

1. at mindre forbruget på oprensning af jordforurening ved Børnehuset Egedammen på 3.117.827 kr. overføres til kommunekassen, og
2. at regnskabet godkendes.

Økonomiudvalget anbefaler indstillingen fra Børne- og Undervisningsudvalget.

Der var afbud fra Susanne Damsgaard.

Relateret behandling

Byrådet 28.10.2020, punkt 8

Børne- og Undervisningsudvalget 30.05.2024, punkt 1

Børne- og Undervisningsudvalget 03.10.2024, punkt 3

Økonomiudvalget 08.10.2024, punkt 10

Punkt 19: Opførelse af hestestald og indretning af skoleklub, anlægsregnskab

18-21-00.01.10-P05

Adresse

Byggeren, Værebrovej 82C, 2880 Bagsværd

Skovbrynet Skole, Værebrovej 156, 2880 Bagsværd

Beslutning

Tiltrådt.

Gennemgang af sagen

Resume

Der aflægges hermed regnskab for opførelse af ny hestestald i Værebro samt flytning af skoleklubben ind på Skovbrynet Skole. Der er et mindre forbrug på 2.650.813 kr.

Beskrivelse af projektet

Ændret lovgivning fra og med 2020 stillede skærpede krav til hestestaldens udformning, herunder loftshøjde, boksstørrelse og belysning. Disse krav kunne ikke honoreres i kommunens daværende staldbygninger, hvorfor der ved budgetaftalen 2019-2022 blev afsat 5,0 mio. kr. til opførelse af en ny, lovlig hestestald i Værebro inkl. tilpasning af foldarealer, tilkørselsforhold, opbevaring til foder og affald samt nedrivning af tidligere stald. Opførelse af det samlede hestetilbud, beliggende i Værebro og med plads til ni heste, blev efterfølgende tiltrådt af Byrådet 26.06.2019, punkt 19. Samtidig blev det besluttet, at skoleklubben, som hidtil havde haft klublokaler i forbindelse med det tidligere hestehold i Værebro, skulle flyttes ind på Skovbrynet Skole. Der blev til dette afsat 8,5 mio. kr. fra Puljen til social balance under Økonomiudvalgets driftsramme.

Anlægsregnskab

Anlægsregnskab for ny, lovlig hestestald, samt flytning af Skovbrynet Skoles skoleklub ind på hovedskolen, er nu udarbejdet og fremgår af tabel 1.

Byrådet har 26.06.2019, punkt 19, godkendt en samlet bevilling på 13.500.000 kr.

Tabel 1 - Anlægsregnskab for ny hestestald og flytning af Skovbrynets Skole skoleklub

Anlægsregnskab	I hele kroner
Projektets samlede økonomi	13.500.000
Forbrug hestestald, foldarealer mv.	5.186.092
Forbrug indretning af skoleklub	5.663.096
Mindre forbrug	2.650.813

Mindre forbruget er i forbindelse med regnskab 2023 videreført til Økonomiudvalgets anlægsramme 2024 til projektet ”Opførelse af foreningshus, rytterstue og sadelrum i Værebro”.

Indstilling

Børne- og Undervisningsudvalget indstiller,

1. at regnskabet godkendes.

Økonomiudvalget anbefaler indstillingen fra Børne- og Undervisningsudvalget.

Der var afbud fra Susanne Damsgaard.

Relateret behandling

Byrådet 26.06.2019, punkt 19

Børne- og Undervisningsudvalget 03.10.2024, punkt 4

Økonomiudvalget 08.10.2024, punkt 11

Punkt 20: Forslag fra Det Konservative Folkeparti om bedre mulighed for erhvervslivet i Gladsaxe

21-1-00.22.00-G01

Beslutning

Oversendes til drøftelse i Bystrategisk Råd.

Gennemgang af sagen

I henhold til Forretningsordenens § 5, stk. 1, har Henrik Sørensen på vegne af Det Konservative Folkepartis byrådsgruppe stillet følgende forslag:

"Der er mange tomme butikslokaler på vores handelsgader i Gladsaxe. Mange af lokalerne har stået tomme i mange år. Og mange ejere af butikslokaler oplever kun lidt interesse eller slet ingen interesse for at leje lokaler.

Detailhandlen oplever i disse år en stor krise, hvor mange butikker lukker eller oplever faldende omsætning. På den strækning af Søborg Hovedgade som netop er fornyet er der alene 10 butikslokaler der er tomme eller til salg.

I mange lokalplaner for vores handelsgader udlagt til detailbutikker. Når butikslokaler ikke har kunnet udlejes til butikker, har mange ejere af butikker afsøgt markedet for andre lejere til deres lokaler.

Desværre har Gladsaxe Kommune anlagt en meget restriktiv fortolkning af lokalplanerne således at f.eks. en fysioterapi ikke må drive forretning i stueetagen på Søborg Hovedgade. I et konkret tilfælde har forvaltningen meddelt at man vil indstille at en fysioterapivirksomhed ikke kan lovliggøres.

En beslutning som vil medføre lukning af virksomheden med tab til følge for både de forretningsdrivende og virksomhedsejerne.

Det Konservative Folkeparti mener at Gladsaxe skal være en god erhvervskommune, hvor det er godt at drive forretning. Det er Gladsaxe ikke hvis man lægger en streg fortolkning af hvad der må være af virksomhed på vores handelsgader så udlejning af butikslokalerne i praksis bliver umuligt.

Det Konservative Folkeparti foreslår derfor, at Gladsaxe Byråd igangsætter en revision af lokalplanerne så der bliver flere muligheder for at drive virksomhed på vores handelsgader.

Det skal være muligt også for service- og andre virksomheder at åbne butikker på vores handelsgader.

Målet er at vores handelsgader i fremtiden har færre tomme lokaler og skabe mere liv på vores handelsgader."

Punkt 21: Godkendelse

21-156937-00.00.00-A00

Meddelelse

Godkendt.