REFERAT Økonomiudvalget - 2018-2021 d. 28-11-2017

Mødedato	Tirsdag d. 28. november 2017 kl. 08:00
Mødested	Mødelokale 2608
Mødedeltagere	Trine Græse, Katrine Skov, Tom Vang Knudsen (Fravær), Peter Berg Nellemann, Claus Wachmann, Lars Abel, Serdal Benli, Kristian Niebuhr, Ebbe Skovsgaard, Pia Skou, Trine Henriksen

Indholdsfortegnelse

Meddelelser..... 3
Gevinstandele ved salg af ejendomme i 2017, anlægsbevilling og anlægsregnskab..... 5
Facaderenovering rådhuset, anlægsbevilling og tillægsbevilling..... 8
Udskiftning af teknik i Byrådssalen, anlægsbevilling og rådighedsbeløb..... 11
Salg af skoler mv., tillæg til anlægsbevilling og anlægsregnskab 14
Frivillige lån til beboerindskud..... 18
Forslag til tillæg 2 til Kommuneplan 2017 og forslag til Lokalplan 253 for Bauhaus, Turbinevej 4-6 22
Fastholdelse af gældende planlægning for Bagsværd Møllevej 3, matr.nr. 70a Bagsværd..... 27
Orientering om midlertidig indplacering af aktiviteter i ejendommen Fremtidsvej 1..... 32
Arbejdernes Boligselskab Gladsaxe, afdeling Moseparken, skema A..... 39
Kellersvej, skema B..... 46
Ejerstrategi for støttet byggeri..... 50
Ejerstrategi for Beredskab Øst..... 56
Godkendelse af Beredskabsplan..... 59
Fjernvarme, samordningsaftale, § 60 serviceselskab..... 63
Boliv - Fremtidens boliger og liv på Kellersvej, anlægsbevilling..... 68
Gladsaxe Skole, kunstgræsbane, projektforslag, tillæg til anlægsbevilling..... 74
Lukket: Meddelelser..... 79
Julebelysning på Søborg Hovedgade..... 80

Punkt 232: Meddelelser

2016/09451

Økonomiudvalget,

Gladsaxe Kommune

Dagsordenpunkt

Meddelelser

Beslutning

Ingen.

Bilag

Relateret behandling

Punkt 233: Gevinstandele ved salg af ejendomme i 2017, anlægsbevilling og anlægsregnskab

2017/06300

Økonomiudvalget,
28.11.2017
Gladsaxe Kommune

Dagsordenpunkt

Gevinstandele ved salg af ejendomme i 2017, anlægsbevilling og anlægsregnskab

Beslutning

Anbefales.

Kommende behandlingsforløb

Byrådet 20.12.2017

Gennemgang af sagen

Gladsaxe Kommune har modtaget indtægter på 1.207.918 kr., vedrørende gevinstandele ved grundlejernes salg af ejendommene beliggende på Oktobervej 51 og Oktobervej 53.

	Udgifter	Indtægter	Netto
Bevilling	-	1.207.918	-1.207.918
Rådighedsbeløb	-	1.207.918	-1.207.918
Forbrug	-	1.207.918	-1.207.918
Restrådighedsbeløb	-	-	-

Center for Økonomi indstiller,

1. at der gives bevilling og rådighedsbeløb til indtægten på 1.207.918 kr.

2. at anlægsregnskabet godkendes, og

3. at beløbet 1.207.918 kr. tilfalder kommunens kasse.

Bilag

Relateret behandling

Økonomiudvalget,
28.11.2017
Gladsaxe Kommune

Punkt 234: Facaderenovering rådhuset, anlægsbevilling og tillægsbevilling

2017/03217

Økonomiudvalget,
28.11.2017
Gladsaxe Kommune

Dagsordenpunkt

Facaderenovering rådhuset, anlægsbevilling og tillægsbevilling

Beslutning

Anbefales.

Kommende behandlingsforløb

Byrådet 20.12.2017

Gennemgang af sagen

Klinkerne på facaden af rådhusets fløj 3 er begyndt at løsne sig, og er i enkelte tilfælde faldet ned. Både på grund af risici for skader ved nedfaldne klinker og for følgeskader som følge af indtrængende vand, skal der derfor ske en renovering snarest. Det var oprindelig meningen, at indarbejde projektet i budget 2018-2021, men da arbejderne bør igangsættes hurtigt, er det besluttet, at søge fremrykning af bevillingen til 2017. Udgiften er beregnet til 8 mio. kr.

Center for Økonomi indstiller,

1. at der gives anlægsbevilling og rådighedsbeløb på 8 mio. kr. til facaderenovering af rådhusets fløj 3, finansieret af kommunekassen.

Bilag

Relateret behandling

Økonomiudvalget,
28.11.2017
Gladsaxe Kommune

Punkt 235: Udskiftning af teknik i Byrådssalen, anlægsbevilling og rådighedsbeløb

2017/07740

Økonomiudvalget,
28.11.2017
Gladsaxe Kommune

Dagsordenpunkt

Udskiftning af teknik i Byrådssalen, anlægsbevilling og rådighedsbeløb

Beslutning

Anbefales.

Kommende behandlingsforløb

Byrådet 20.12.2017

Gennemgang af sagen

Teknikken til at styre den digitale afvikling af byrådsmøderne, herunder afstemningssystemet, lys, lyd og mikrofoner har i en længere periode været egnet til en teknologisk opdatering, som samtidig vil gøre anlægget mere fremtidssikret.

Ejendomsafdelingen, Digitaliseringsafdelingen og Byrådssekretariatet har derfor arbejdet med en udskiftning af teknikken i byrådssalen. Der er ikke tale om synlige forbedringer, men alene tale om opdatering og fremtidssikring af den bagvedliggende teknik. Størstedelen af teknikken er i forbindelse med arbejdet flyttet fra tårnet og ned i kælderen under byrådssalen.

Arbejdet blev igangsat i sommerperioden for at genere afviklingen af byrådsmøderne mindst muligt.

Arbejdet er igangsat efter indhentelse af tilbud. Den samlede udgift udgør ca. 900.000 kr. som finansieres af overførte driftsmidler fra 2016 i Digitaliseringsafdelingen og Byrådssekretariatet.

Byrådssekretariatet indstiller,

1. at der meddeles anlægsbevilling og rådighedsbeløb på 900.000 kr. finansieret af overførte driftsmidler fra 2016 fra Digitaliseringsafdelingen og Byrådssekretariatet.

Økonomiudvalget,
28.11.2017
Gladsaxe Kommune

Bilag

Relateret behandling

Punkt 236: Salg af skoler mv., tillæg til anlægsbevilling og anlægsregnskab

2014/14577

Økonomiudvalget,
28.11.2017
Gladsaxe Kommune

Dagsordenpunkt

Salg af skoler mv., tillæg til anlægsbevilling og anlægsregnskab

Beslutning

Anbefales.

Kommende behandlingsforløb

Byrådet 20.12.2017

Gennemgang af sagen

Byrådet har ved budgetvedtagelsen 2014, tiltrådt anlægsbevilling for salgsindtægter på Økonomiudvalgets budget på i alt 37 mio. kr. fordelt over 3 år. Byrådet har derudover ved budgetvedtagelsen 2016, budgetnote 4, vedtaget at arbejdet med salg af relevante kommunale ejendomme blev intensiveret.

Det betød, at en række ejendomme blev inddraget i den ejendomspulje, hvor salget fra skoler i alt skulle indbringe 87 mio. kr.

I tillæg til de 37 mio. kr., er der således budgetteret med en indtægt fra salg af Bagsværd Skole på 50. mio. kr. Indtægten er budgetteret på Børne- og Undervisningsudvalgets budget og anlægsregnskab er godkendt.

Samtidig besluttede man at afvente med salg af Gladsaxe Skole og en del af Ungdomsskolen.

Med afsæt i ovenstående, har forvaltningen arbejdet målrettet på, at få de relevante kommunale ejendomme gjort klar til salg og udbyde dem på markedet.

Status er nu, at der er solgt følgende kommunale ejendomme og grunde på Økonomiudvalgets ramme:

- Lundevang Skole
- Feriekolonien Enø
- Sydlig del af Ungdomsskolen
- Sølyst Kursus- og Feriecenter

- Bøgestrøm Skole
- Borgernes Hus
- Holmevej 9-15

Ejendommene har samlet indbragt indtægter på 38,7 mio. kr.

Byrådet har herudover 31.08.2016, punkt 85, godkendt regnskab for salg af Bagsværd Skole. Indtægten ved dette salg var 51,2 mio. kr.

På Økonomiudvalgets område har salg af kommunens ejendomme, betydet indtægter på 38.667.222 kr. og samtidig er der afholdt udgifter til annoncering, vurdering og salær til ejendomsmæglere for 938.977 kr.

Indtægtsbudgettet er hermed realiseret og Byrådssekretariatet aflægger anlægsregnskab for projektet.

I hele kroner I alt	Udgifter	Indtægter	Netto
Bevilling	-	37.763.997	-37.763.997
Rådighedsbeløb		37.763.997	-37.763.977
Forbrug	938.977	38.667.222	-37.728.245
Restrådighedsbeløb	938.977	903.225	35.752

Byrådssekretariatet indstiller,

1. at der gives tillæg til anlægsbevilling og rådighedsbeløb til udgifter på i alt 938.977 kr., finansieret af kommunens kasse med henvisning til indtægten fra salg af kommunens ejendomme, og

2. at der gives tillæg til anlægsbevilling og rådighedsbeløb til merindtægter på i alt 903.225 kr., og

3. at anlægsregnskabet godkendes.

Bilag

Økonomiudvalget,
28.11.2017
Gladsaxe Kommune

Relateret behandling

Byrådet 08.10.2014, Punkt 116 (Åben)
Byrådet 12.10.2016, Punkt 108 (Åben)
Byrådet 31.08.2016, Punkt 85 (Åben)

Punkt 237: Frivillige lån til beboerindskud

2016/04252

Bilag

Bilag 1. Frivillige lån til beboerindskud

Økonomiudvalget,
28.11.2017
Gladsaxe Kommune

Dagsordenpunkt

Frivillige lån til beboerindskud

Beslutning

Anbefales.

Kommende behandlingsforløb

Byrådet 20.12.2017

Gennemgang af sagen

Efter boligstøtteloven har kommuner pligt til at yde lån til beboerindskud ved indflytning i visse almene boliger efter kriterier, fastlagt i loven.

Som det fremgår af Bilag 1 kan kommunerne herudover yde lån (kommunelån) eller garanti for lån (kommunegaranti) ved indflytning i almene boliger efter retningslinjer, der fastlægges af det enkelte byråd.

Hidtidig praksis i Gladsaxe

I Gladsaxe Kommune har man hidtil valgt at yde kommunegaranti for boligindskudslån i pengeinstitutter.

Retningslinjerne svarer til kriterierne for pligtlån, dog kan også borgere, som flytter i almene boliger, der er ibrugtaget før 01.04.1964, få kommunegaranti til optagelse af et boligindskudslån, hvis de opfylder de øvrige kriterier for pligtlån.

De øvrige kriterier for pligtlån er kravene om, at borgeren

- skal opnå en boligmæssig forbedring,
- ikke må råde over midler til indskuddet, og
- ikke har mulighed for at få lån på almindelige vilkår i egen bank.

Borgerne har ofte svært ved at få deres bank til at yde et lån, og flere pengeinstitutter tager en helt uforholdsmæssig høj rente på boligindskudslån, selv om der er ydet kommunegaranti.

Landsdækkende undersøgelser viser, at bankerne tager helt op til 20 pct. i rente på disse lån, og Gladsaxe Kommunes Boliganvisning ser samme tendens.

Kommunelån
Som nævnt kan kommuner i stedet for at yde garanti for boligindskudslån bevilge boligindskudslånet som et kommunelån.

Fordelene ved frivillige kommunelån er, at kommunen selv kan fastsætte en rimelig rentesats og ikke skal samarbejde med mange forskellige pengeinstitutter. Lovgivningsmæssigt er der åbnet for en sådan positiv forskelsbehandling til gavn for samfundets socialt mest udsatte borgere.

Ved at indføre frivillige kommunelån efter de samme retningslinjer, som gælder for de kommunale pligtlån, giver man en bestemt gruppe borgere – som har lav indtægt – mulighed for et mere favorabelt lån, end de vil kunne få i banken. Målgruppen svarer til den gruppe borgere, der kan få pligtlån til almene lejligheder i byggeri efter 1964. Der er således blot tale om at give de samme lånemuligheder uanset tidspunktet for byggeriet.

Social- og Sundhedsforvaltningen og Økonomisk Sekretariat foreslår derfor, at Gladsaxe Kommune i stedet for at yde kommunegaranti for boligindskudslån yder frivillige kommunelån til boligindskud. Økonomisk Sekretariat vil sikre, at afbetalingen af de frivillige kommunelån følger de retningslinjer, som opkrævningsafdelingen benytter for tilbagebetaling af øvrig gæld til kommunen,

Forvaltningen anbefaler, at der indføres frivillige kommunelån på følgende betingelser:

a. Frivillige kommunelån ydes til borgere, der flytter ind i alment byggeri, som er ibrugtaget før 01.04 1964, og derfor ikke vil er berettiget til pligtlån.
b. For at opnå frivillige kommunelån skal borgere dokumentere, at det ikke er muligt at finansiere beløbet via lån i egen bank.
c. Der skal være tale om en boligmæssig forbedring i forhold til tidligere bolig.
d. Der fastsættes en indkomstgrænse for de frivillige kommunelån, som svarer til de kommunale pligtlån (se bi-

lag1).

e. For at forhindre hjemløshed eller arbejdsløshed kan der dispenseres fra indkomstkravet ved sociale begivenheder som f.eks. en skilsmisse hvor borgeren har gæld og er i arbejde, men ikke kan finansiere indskuddet på egen hånd, eller i forbindelse med dødsfald, pludselig opstået sygdom og lignende.

f. De frivillige kommunelån skal tilbagebetales inden for maksimum 120 måneder svarende til perioden for tilbagebetaling af pligtlån.

g. De frivillige kommunelån forrentes med samme rentesats som pligtlån, som for tiden er på 4,5 %.

h. Hvis borgeren fraflytter boligen skal lånet tilbagebetales.

Social- og Sundhedsforvaltningen og Økonomisk sekretariat indstiller,

1. at der indføres frivillige kommunelån på ovenstående betingelser.

Bilag

Bilag 1. Frivillige lån til beboerindskud

Relateret behandling

Punkt 238: Forslag til tillæg 2 til Kommuneplan 2017 og forslag til Lokalplan 253 for Bauhaus, Turbinevej 4-6, 1. behandling

2017/01108

Bilag

Bilag 1: Forslag til lokalplan 253

Bilag 2: Kommuneplantillæg 2

Bilag 3: Høringsområde

Bilag 4: Trafikanalyse

Økonomiudvalget,
28.11.2017
Gladsaxe Kommune

Dagsordenpunkt

Forslag til tillæg 2 til Kommuneplan 2017 og forslag til Lokalplan 253 for Bauhaus, Turbinevej 4-6, 1. behandling

Beslutning

Anbefales.

Kommende behandlingsforløb

Byrådet 20.12.2017

Gennemgang af sagen

Økonomiudvalget besluttede 13.06.2017, punkt 127, at der skal udarbejdes forslag til lokalplan for et nyt byggemarked på Turbinevej 4-6 i Mørkhøj Erhvervskvarter.

Økonomiudvalget lagde vægt på, at lokalplanen skal
- sikre arkitektonisk kvalitet (herunder skiltning),
- værne om erhvervskvarterets grønne profil,
- sikre hensynet til omgivelserne (eksisterende virksomheder, indsyn fra motorvejen/ringvejen og fortidsmindet Sneglehøj),
- sikre hensigtsmæssig trafikafvikling,
- fremme brugen af synlig klimatilpasning.

Bauhaus A/S ønsker at etablere sig i Gladsaxe Kommune med et byggemarked på ca. 12.500 m², hvoraf ca. 2.000 m² er drive-in. Lokalplanen fastlægger bestemmelser om bebyggelsens placering, omfang og udformning. Bebyggelsesprocent, etageantal og bygningshøjder fastlægges til 75 %, max. 3 etager og højst 12 meter svarende til resten af erhvervskvarteret.

By- og Miljøforvaltningen har ført dialog med Bauhaus om virksomhedens udseende og behov for skiltning. Lokalplanen fastlægger, at en farvet frise langs tagkanten ikke må være højere end 2 meter, og at en portal udformet som virksomhedens logo ikke må være højere end 14 meter. Der skal være åbne glaspartier langs Gladsaxe Ringvej og mod Motorvejen.

Bauhaus har ønsket en højere grad af belyst skiltning, end pla-

nen giver mulighed for. Af hensyn til omgivelserne fastlægger lokalplanen, at der ikke må være lys i portalen, og at skiltning i øvrigt kun må være belyst i begrænset omfang i overensstemmelse med kommunens designmanual.

Lokalplanen opretholder, at der skal være ti meter med beplantning langs vejene på de private matrikler. Der skal plantes træer på byggemarkedets parkeringsarealer, og byggemarkedets sydfacade skal begrønnes med klatreplanter. Den enkelte ejendom skal opfylde en biofaktor på mindst 0,3. Dette kan eksempelvis opnås ved en kombination af træbeplantning, grønne tage, regnbede og begrønnede facader.

Langs Gladsaxe Ringvej kan det eksisterende brede beplantningsbælte gøres smallere og mere åbent af hensyn til byggemarkedets behov for synlighed. Beplantningsbæltet vil under alle omstændigheder blive berørt af vejomlægninger som følge af letbanen.

Lokalplanen stiller krav om grønne tage på bygninger over 50 m², og der skal etableres regnbede til opsamling af tagvand. Regnvand fra parkeringsarealer skal ledes til regnvandsledning.

En trafikanalyse viser, at Bauhaus næppe vil medføre væsentlige trafikale problemer. Analysen er baseret på både traditionelle tællinger, videobaserede droneoptagelser og GPS-baseret rejsetidsmåling.

I dag forekommer der kødannelse på Dynamovej i spidsbelastningen omkring kl. 16 med varighed af ca. 15-20 minutter. Køerne giver forsinkelser på ca. 20-35 sekunder. I korte perioder stuver trafikken tilbage og påvirker også Turbinevej, hvor der er registreret kø på 5-6 køretøjer.

I forbindelse med etablering af letbanen vil krydset ved Gladsaxe Ringvej blive udbygget med flere svingbaner. Beregninger viser, at efter ombygningen vil trafikken i spidsbelastningen samlet set afvikles langsommere med forsinkelser på 55-80 sekunder, men opstuvning tilbage til Turbinevej vil mindskes. Trafikken til og fra Bauhaus vil kun i ringe grad være sammenfaldende med spidsbelastningen fra det øvrige erhvervskvarter.

Der har været afholdt dialogmøder med repræsentanter for Mørkhøj Erhvervskvarter, hvor de erhvervsdrivendes bekymring

for trafikken er drøftet. Seneste møde er aftalt til den 21.11.2017. På mødet er der orienteret om, at kommunen arbejder på at ombygning af krydset ved Ringvejen sker hurtigst muligt.

Lokalplanen giver desuden mulighed for at etablere forplads til letbanen og et eventuelt formidlingshus på genbrugsstationen.

Kommuneplantillæg 2 fastlægger en detailhandelsramme for pladskrævende varegrupper på 50.000 m² og en max. butiksstørrelse på 20.000 m². Hidtil har der ikke været nogen konkret ramme, og butiksstørrelsen har været max. 10.000 m². De foreslåede detailhandelsbestemmelser er i overensstemmelse med en detailhandelsanalyse fra Cowi, som anbefaler ikke at begrænse udviklingen på dette område.

Med kommuneplantillægget ophæves desuden bevaringsbestemmelser for beplantningsbæltet langs Gladsaxe Ringvej og mindste grundstørrelse ændres fra 5.000 m² til 4.000 m².

Lokalplan og kommuneplantillæg er miljøvurderet. Miljørapporten er indarbejdet i lokalplanens redegørelse. Projektet er desuden screenet til ikke at udløse VVM-pligt.

Proces
By- og Miljøforvaltningen anbefaler, at forslaget sendes i offentlig høring i 8 uger fra 02.01.2018 til 27.02.2018, og at der i perioden afholdes et borgermøde hvortil, der sendes særskilt invitation til virksomhederne i Mørkhøj Erhvervskvarter.

By- og Miljøforvaltningen indstiller,

1. at forslag til kommuneplantillæg 2 og forslag til lokalplan 253 vedtages med henblik på fremlæggelse i offentlig høring i perioden 02.01.2018 til 27.02.2018, og

2. at underretning om lokalplanforslaget sendes til ejere og lejere, inden for det område, der er vist på det vedlagte kort, bilag 3.

Bilag

Bilag 1: Forslag til lokalplan 253
Bilag 2: Kommuneplantillæg 2

Bilag 3: Høringsområde
Bilag 4: Trafikanalyse

Relateret behandling

Økonomiudvalget 13.06.2017, Punkt 127 (Åben)
Økonomiudvalget 18.04.2017, Punkt 89 (Åben)

Punkt 239: Fastholdelse af gældende planlægning for Bagsværd Møllevej 3, matr.nr. 70a Bagsværd

2017/02249

Økonomiudvalget,
28.11.2017
Gladsaxe Kommune

Dagsordenpunkt

Fastholdelse af gældende planlægning for Bagsværd Møllevej 3, matr.nr. 70a Bagsværd

Beslutning

Tiltrådt.

Gennemgang af sagen

Ejendomsselskabet Norden, der ejer Bagsværd Møllevej 3, matr.nr. 70a af Bagsværd, har henvendt sig til Gladsaxe Kommune med henblik på at udvikle ejendommen til boligbyggeri. Baggrunden for henvendelsen er blandt andet, at TDC A/S, som har lejet grunden, ikke længere ønsker at benytte området.

Gældende plangrundlag

Der har 27.02.2017 været afholdt et indledende møde mellem Ejendomsselskabet Norden og repræsentanter fra By- og Miljøforvaltningen, hvor selskabets ønsker om nyt boligbyggeri blev præsenteret, og hvor det gældende plangrundlag blev ridset op.

Matr.nr. 70a, Bagsværd er beliggende på Bagsværd Møllevej 3. Matriklen er delt i to af en afgrening af Bagsværd Møllevej, der fungerer som stiforbindelse til Radiomarken og Bagsværd Sø. Der gælder forskellige planforhold for de to dele af matriklen, der i det følgende bliver omtalt som den østlige del og den vestlige del, se bilag1.

Den østlige del

I den gældende Kommuneplan 2017 er den østlige del af matr.nr. 70a omfattet af rammeområde 3D2, som udlægger området til offentlige formål, sociale institutioner.

Den østlige del er også omfattet af lokalplan 184 fra 2007, hvoraf det fremgår, at området kun må anvendes til offentlige formål, ældre- og plejeboliger og fællesanlæg for ældre og handicappede. Det fremgår af § 4.5, at ny bebyggelse på grunden ikke må finde sted, før der er gennemført en ny lokalplan, der fastlægger bebyggelsens udformning. Det betyder i praksis, at arealet er reserveret til ældre- og plejeboliger, men at der skal vedtages en ny lokalplan, før de kan opføres.

En ændring af anvendelsen på den østlige del vil kræve udarbejdelse af en ny lokalplan og et kommuneplantillæg, samt gennemførelse af en forudgående offentlighedsfase, da der er tale om en ændring af kommunens hovedstruktur.

Den vestlige del
I den gældende Kommuneplan 2017 er den vestlige del af matr.nr. 70a omfattet af rammeområde 3T1, som udlægger området til tekniske anlæg, rostadion og antenneanlæg.

Den vestlige del er også omfattet af Byplanvedtægt 12 med tilhørende tillæg. Anvendelsen er fastlagt i tillæg IV, punkt 6, som er tinglyst i januar 1975. Matr.nr. 70 er udlagt til offentlige formål til brug for Post- og telegrafvæsenet. Bebyggelse skal primært placeres på matr.nr. 70 med en nærmere beskrevet mulighed for senere udbygning på en anden matrikel. Denne mulighed er ikke realiseret. Det fremgår også, at nødvendige antennemaster tilladdes opstillet på matr.nr. 70.

Anvendelsen for den vestlige del er fastlagt i 1975, hvor Post- og Telegrafvæsenet var en offentlig grundejer. I dag er de at betragte som en privat grundejer, og anvendelsen har mere karakter af et teknisk anlæg, svarende til kommuneplanens anvendelsesbestemmelser.

Hertil kommer, at den vestlige del af matr.nr. 70a er fredet ved Naturklagenævnets afgørelse af 28.12.1993 om fredning af Radiomarken i Gladsaxe Kommune. Formålet med fredningen er at bevare hovedparten af Radiomarken som et naturområde, hvortil offentligheden har adgang, samt i øvrigt at opretholde områdets landskabelige værdier. Det fremgår af § 4, at der ikke må opføres nye bygninger, heller ikke ved tilbygning. Dog må Telecom A/S udvide bebyggelsen på ejendommen matr.nr. 70a Bagsværd til 2.450 m^2. Der må ikke etableres andre faste konstruktioner eller anlæg end bygninger, herunder nævnes bl.a. master.

Fredningen vægter højere end byplanvedtægten og har dermed afgørende betydning for anvendelses- og byggemulighederne på denne del af matriklen. Den eksisterende bebyggelse vil maksimalt kunne udvides til 2.450 m^2, og en ny anvendelse vil skulle være i overensstemmelse med fredningens formål. Andre anvendelser vil kræve fredningsnævnets dispensation.

Økonomiudvalget,
28.11.2017
Gladsaxe Kommune

Analyse af behovet for pleje- og ældreboliger

På mødet med Ejendomsselskabet Norden i februar 2017 blev det oplyst, at Gladsaxe Kommune var i gang med at udarbejde en strategisk analyse af kommunens samlede behov for plejeboliger, herunder hvorvidt Gladsaxe Kommune ønsker at anvende arealet omfattet af lokalplan 184 til en udvidelse af Seniorcenter Møllegården.

En styre- og arbejdsgruppe sammensat af repræsentanter fra Social- og Sundhedsforvaltningen og Center for Økonomi har udarbejdet en analyse af det fremtidige behov for pleje- og ældreboliger i Gladsaxe Kommune, som blev præsenteret for Seniorudvalget 04.05.2017, punkt 33.

På baggrund af analysen oplyser Social- og Sundhedsforvaltningen, at der på kort sigt (perioden 2017-2020) ikke vurderes at være behov for at bygge nye plejeboliger. Afhængig af effekten af sund aldring kan der på mellemlang sigt (perioden 2020-2025) være behov for yderligere plejeboliger, idet det dog er forvaltningens umiddelbare vurdering, at behovet forventes dækket med det aktuelle antal pladser. På lang sigt (perioden 2025-2030) er det Social- og Sundhedsforvaltningens vurdering – på baggrund af den seneste analyse af det fremtidige behov for pleje- og ældreboliger – at der kommer til at mangle plejeboliger. Det er i den sammenhæng vigtigt, at yderligere plejeboliger etableres i tilknytning til et bestående seniorcenter, så boligerne tilknyttes centrets personale- service og plejefunktioner.

Ejendomscenteret har gennemført en analyse af arealer i tilknytning til de eksisterende seniorcentre. Analysen viser, at der kun er mulighed for en arealreservation til plejeboliger ved Seniorcenter Møllegården på det areal, der i lokalplan 184 allerede er reserveret til formålet.

På baggrund af ovenstående anbefaler By- og Miljøforvaltningen, at det nuværende plangrundlag på den østlige del af matr.nr. 70a fastholdes til offentlige formål, ældre- og plejeboliger og fællesanlæg for ældre og handicappede.

Mulig konsekvens ved fastholdelse til offentlige formål

En mulig konsekvens ved at fastholde anvendelsen til offentlige formål kan være, at ejeren forlanger, at kommunen overtager ejendommen.

Økonomiudvalget,
28.11.2017
Gladsaxe Kommune

I henhold til planlovens § 48, stk. 1 kan ejeren af en ejendom, der i en lokalplan eller byplanvedtægt er forbeholdt til offentligt formål, forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning. Dette gør sig også gældende, hvis en del af en ejendom er udlagt til offentligt formål. I planloven stilles dog en lang række betingelser for, at pligten til at overtage en ejendom indtræder.

By- og Miljøforvaltningen indstiller,

1. at den gældende planlægning for den østlige del af matr.nr. 70a fastholdes til offentlige formål, ældre- og plejeboliger og fællesanlæg for ældre og handicappede.

Bilag

Bilag 1: Planforhold for Bagsværd Møllevej 3

Relateret behandling

Seniorudvalget 04.05.2017, Punkt 33 (Åben)

Punkt 240: Orientering om midlertidig indplacering af aktiviteter i ejendommen Fremtidsvej 1

2017/08431

Økonomiudvalget,
28.11.2017
Gladsaxe Kommune

Dagsordenpunkt

Orientering om midlertidig indplacering af aktiviteter i ejendommen Fremtidsvej 1

Beslutning

Ad 1. at:
Tiltrådt.

Ad 2. at:
8 medlemmer (Trine Græse, Katrine Skov, Peter Berg Nellemann, Claus Wachmann, Lars Abel, Serdal Benli, Pia Skou og Trine Henriksen) stemte for indstillingen.

Ebbe Skovsgaard og Kristian Niebuhr stemte imod.

Gennemgang af sagen

Byrådet godkendte 05.04.2017, punkt 43 at købe ejendommen Fremtidsvej 1, 2860 Søborg. Aftalen om overtagelse af ejendommen forventes at falde endeligt på plads primo 2018.

Parallelt med udarbejdelse af helhedsplan samt projekt for fremtidig permanent anvendelse af ejendommen arbejdes der på en plan for midlertidig indplacering af aktiviteter i bygningen i tomgangsperioden frem til forventet byggestart for renovering og ombygning i 2020. I det følgende gives der en orientering om dette arbejde.

Aktiviteterne vil i udgangspunktet skulle kunne indplaceres indenfor bygningens eksisterende rammer, men der skal bl.a. etableres sikkert IT-netværk samt gennemføres en række supplerende brand- og sikkerhedsmæssige foranstaltninger inden bygningen kan tages i brug. Forventningen er, at aktiviteterne kan påbegyndes i løbet af 1. kvartal 2018.

Engangsudgifter ved overtagelse inkl. undersøgelse/forberedelse af ejendom til midlertidig brug finansieres af afsat bevilling på 1.500.000 kr., godkendt i Økonomiudvalget 07.11.2017, punkt 216, med henblik på endelig godkendelse i Byrådet 29.11.2017.

Etablerings- og supplerende driftsudgifter som følge af de midler-

tidigt indplacerede funktioner, skal finansieres af de involverede forvaltninger/funktionsområder eller som leje eller brugerbetaling.

Der arbejdes på at indplacere følgende aktiviteter midlertidigt i bygningen:

1. **Ungecentralen - etablering af Ungecafé (stueplan + kælder og areal på terræn):**
   Ungecaféen skal dække behovet for Gladsaxe og Vadgård skoledistrikt på samme vis som UC Centralen i Telefonfabrikken, når den er etableret.

   Ungecaféen skal erstatte de nuværende faciliteter på Club 222, som bliver væsentligt reduceret som følge af etableringen af letbanen. Der er derfor medregnet arealbehov til idrætsfaciliteter udendørs og under tag.

   Udover arealbehov for Ungecafé er indregnet plads til administration svarende til de nuværende faciliteter på Grønnegården, som nedlægges ved en flytning til Fremtidsvej.

   Det samlede arealbehov svarer til den nuværende stueetage samt udearealet nord for bygningen og en del af den nuværende parkeringskælder.

2. **Studiehotel/specialepladser (1. sal):**

   Mange unge på videregående uddannelser bor ofte på kollegieværelser eller i mindre lejligheder, hvor det kan være vanskeligt at samle sin studiegruppe. Samtidigt har uddannelsesinstitutionerne et begrænset antal grupperum, og de færreste har rum, hvor de studerende kan råde over lokalet i en længere periode.

   Derfor foreslås det at, det undersøges, om der vil være efterspørgsel efter et ”studiehotel” med specialepladser til brug for studerende, hvor der bliver mulighed for at låne udstyr som printere, projektor, tavler, møbler og lignende samt møderum.

   Målgruppen er primært studerende fra de videregående uddannelsesinstitutioner, eksempelvis DTU, UCC, og Københavns Universitet, men også Gladsaxe Gymnasium og andre ungdomsuddannelser.

   Tilbuddet vil skulle oprettes i regi af Ungecaféen og i før-

ste omgang, vil der blive tale om en afdækning af behovet i en projektperiode frem til maj 2019 forud for stillingtagen til, om det skal være et tilbud som kan/skal etableres på den kommende permanente ungecentral i Telefonfabrikken.

3. **Forsøg med midlertidig udlån af lokaler til borgere – "Åbent borgerkald" (2. sal):**

   Åbne kreative værksteder, hvor borgere kan komme og lave kreative projekter med maling, kunst, syning mm. Lokale foreninger eller ildsjæle kan kobles på og igangsætte aktiviteter og initiativer.

   Atelier og arbejdende værksteder, hvor lokale kunstnere og kunsthåndværkere kan arbejde og udstille, og evt. sælge kunst og kunsthåndværk. Kunstnere kan lave workshops for interesserede.

   Bevægesale, til yoga, dans og bevægelse, hvor man kan booke sig ind til kortere forløb

   Gamercafe, hvor unge med interesse for spil og spiludvikling kan mødes, evt. i samarbejde med den nyetablerede forening Coding Pirates

   Iværksætterhus, midlertidige kontorpladser, kontorhotel, enkeltmandsvirksomheder indenfor kreative erhverv kan leje sig ind i opstartsfase

   Mødelokaler, hvor iværksættere, lokale initiativtagere, foreninger og andre kan booke lokaler til enkeltstående små møder og aktiviteter.

   Økonomi og organisering omkring ovenstående åbne borgeraktiviteter er fortsat uafklaret, men aktiviteterne forsøges indpasset på 2. sal, hvis organisering og finansiering falder på plads.

4. **Kunsthotel (3. sal):**

   I Gladsaxe Kommunes vækststrategi ønskes det at understøtte lokale iværksættere. Ideen om et Kunsthotel er initieret af en lokal iværksætter, der med Kunsthotel ønsker at

starte en klub for små kreative erhverv (primært enkeltmandsvirksomheder), fx grafikere, forfattere, tegnere, små PR bureauer, kunstnere o.l. Hver kunstner har et værksted/atelier. Derudover skal Kunsthotellet også rumme en udstillingsvirksomhed, hvor huskunstnere og andre kan udstille/fremvise deres produktioner.

Små kreative erhvervsdrivende arbejder ofte i deres private hjem, men flere ønsker en hverdag i tilknytning til andre i lignende erhverv. Fremtidsvej ligger i acceptabel afstand til København, og hvis huslejen kan holdes på 80-100 kr./m2 er det absolut attraktivt for denne type erhvervsdrivende med et sted som Kunsthotel på Fremtidsvej.

Økonomi og organisering omkring et kunsthotel er fortsat uafklaret, men aktiviteterne forsøges indpasset på 3. sal, hvis organisering og finansiering falder på plads.

5. Eksterne erhvervsvirksomheder / alternativt udlån af faciliteter (kontor/møderum) til letbaneprojektet (4 sal):

Kommunen (Erhvervs- og Vækstenheden) modtager løbende henvendelser fra eksterne erhvervsvirksomheder, der ønsker at forhøre sig om mulighederne for at leje sig ind i kommunale lokaler/dele-lejemål i kortere perioder.

Det undersøges derfor, om der er virksomheder, der kunne være interesseret i at leje sig ind i ejendommen på Fremtidsvej 1 midlertidigt.

Der pågår herudover dialog med Hovedstadens Letbane og Novafos om brug af arealer i og omkring Fremtidsvej 1 ifm. de kommende letbanerelaterede anlægsprojekter omkring Buddinge Station.

6. Kantine/forsamlingslokale (inkl. produktionskøkken) /Mødefaciliteter/Kursusfaciliteter/Formidling/Workshops m.m. (5. sal):

Der arbejdes p.t. med løsningsforslag til midlertidig drift/udlejning af kantine/"anretter-køkken" mod betjening af husets øvrige midlertidige brugere.

Den øverste etage er ligeledes velegnet til midlertidig indretning til kommunale møde- og kursusfaciliteter, for af-

tenskoler, foreninger m.fl.

Etagen vil ligeledes midlertidigt kunne anvendes til formidling, udstilling og workshops af kommunens forskellige tiltag og projekter (fx kommunestrategi, letbane, klimaprojekter o. lign. – evt. med et læringsperspektiv: mulighed for dialog mellem fagpersoner og skoleklasser/projektgrupper).

5. sal tænkes ligeledes udlånt til mødefaciliteter i forbindelse med ombygning af Boliv på Kellersvej i perioden fra april 2018 til marts 2019.

Økonomi og organisering omkring disse forskellige kantine- og mødefaciliteter er fortsat uafklaret, men aktiviteterne forsøges indplaceret på 5. sal, hvis organisering og finansiering falder på plads.

7. **Opmagasinering ifm. Boliv på Kellersvej (kælder):**

   I forbindelse med Boliv-projektet på Kellersvej vil der være behov for opmagasinering af bl.a. møbler, arkiver m.v. i perioden april 2018 til marts 2019. Opmagasinering af disse effekter kan ske i kælderen på ejendommen Fremtidsvej 1.

Forvaltningen vil følge aktiviteterne løbende m.h.p. på at vurdere, om og hvordan de i givet fald skal videreføres, når ombygningen påbegyndes, således at de respektive fagudvalg kan tage stilling til dette, herunder finansieringen.

Forvaltningen vil forud for igangsætning af ovennævnte aktiviteter i ejendommen på Fremtidsvej 1 orientere naboerne til ejendommen om planerne, herunder at det forventes, at den offentlige adgang til parkering på området vil blive indskrænket i forhold til nu, ved at der iværksættes tidsbegrænsning.

Center for økonomi indstiller,

1. at orienteringen tages til efterretning, og

2. at der arbejdes videre med midlertidig indplacering af de beskrevne aktiviteter (punkt 1 – 7) i ejendommen på Fremtidsvej 1 med henblik på, at ejendommens ledige arealer udnyttes bedst muligt i tomgangsperioden – fra forventet overtagelse primo 2018 frem til planlagt bygge-

start for renovering og ombygning af ejendommen i 2020.

Bilag

Relateret behandling

Punkt 241: Arbejdernes Boligselskab Gladsaxe, afdeling Moseparken, skema A

2014/02873

Bilag

Bilag 1; projektoversigt

Økonomiudvalget,
28.11.2017
Gladsaxe Kommune

Dagsordenpunkt

Arbejdernes Boligselskab Gladsaxe, afdeling Moseparken, skema A

Beslutning

Anbefales.

Kommende behandlingsforløb

Byrådet 20.12.2017

Gennemgang af sagen

Byrådet vedtog 15.06.2016 punkt 56. en række principper for nybyggeri og renovering af støttet byggeri med henblik på en prioriteret udmøntning af By- og Boligpolitikken.

Det blev i den forbindelse besluttet, at støttesagsbehandlingen fremadrettet suppleres med en indledende principbeslutning for at give bygherren en tidlig tilkendegivelse på, om projektet kan opnå tilsagn fra Gladsaxe Kommune.

I forlængelse af Byrådets beslutning har Arbejdernes Boligselskab i Gladsaxe fremsendt skema A ansøgning om støtte til renovering af badeværelse og udskiftning af tagvinduer i afdeling Moseparken, .

På denne baggrund forelægges renoveringsprojektet til såvel principiel behandling i henhold til de vedtagne principper som til samtidig behandling af boligorganisationens skema A ansøgning.

Om Projektet

Afdeling Moseparken er opført i 1985 og omfatter 98 boliger, fordelt på 11 boligblokke bestående af henholdsvis 1 og 2-plans boliger.

Afdelingen har adgangsadresse på Thor Langes Alle 9-83 og 12-114 og Søborghus Alle 27-41, 2860 Søborg.

Af en tilstandsregistrering af afdelingen udført i 2012 fremgår bl.a., at der er konstateret byggeskader i afdelingens badeværelser, og for at undgå større følgeskader som råd og svamp i konstruktionerne anbefales at alle badeværelser i afdelingen udskiftes inden for en kortere årrække.

Endvidere blev konstateret, at tagvinduerne i afdelingen var utætte og angrebet af råd og svamp.

I forbindelse med skema A ansøgningen er der udarbejdet en helhedsplan for afdelingen, som udover renovering af badeværelser og tagvinduer, endvidere omfatter renovering af utætte tagrygge i afdelingen.

Renoveringen af tagryggene finansieres fuldt ud af afdelingens henlæggelser, og er således ikke en del af boligorganisationens skema A ansøgning.

Efter gennemførelse af arbejderne i helhedsplanen vil afdelingen ikke have behov for særskilt renovering de kommende 10 år.

Afdelingen og organisationsbestyrelsen har godkendt de ansøgte arbejder.

Projektets finansiering

Projektets samlede anlægssum udgør 21.289.000 kr., som fordeles på:

Byggeskader/ekstraordinære arbejder (badeværelser)	14.919.000 kr.
Moderniserings- og vedligeholdelsesarbejder (tagvinduer)	6.370.400 kr.

Udgifterne på 14.919.000 kr. til byggeskader/ekstraordinær renovering finansieres ved optagelse af et 30-årigt støttet realkreditlån.

Moderniserings- og vedligeholdelsesarbejderne på 6.370.400 kr. finansieres på følgende vis:

30-årigt realkreditlån, ustøttet	2.750.400 kr.
Kapitaltilførsel (1/5-ordning)	1.000.000 kr.
Fællespuljetilskud	1.960.000 kr.

Henlæggelser	660.000 kr.

Landsbyggefonden har forudsat kommunal medfinansiering på 200.000 kr., svarende til kommunens andel af Landsbyggefondens 1/5-ordning for kapitaltilførsel.

Projektet indebærer ikke kommunal garanti.

Henset til den dårlige vedligeholdelsesstand af vinduerne, og den heraf følgende negative påvirkning af indeklimaet i boligerne, har boligorganisationen fundet det nødvendigt at igangsætte udskiftning af tagvinduerne.

Som mellemfinansiering af denne del af renoveringsprojektet har boligafdelingen optaget et 30-årigt realkreditlån på 6.370.400 kr., som efterfølgende vil blive nedbragt i overensstemmelse med den beskrevne finansieringsmodel.

Projektets påvirkning af lejeniveauet

Afdelingens nuværende husleje er på 1.070 kr. pr. m^2.

Den årlige låneydelse ved ovenstående finansieringsmodel udgør 830.000 kr., og vil medføre en lejestigning på 107 kr. pr. m^2, og et samlet huslejeniveau på 1.177 kr. pr. m^2.

Landsbyggefonden har tilkendegivet, at boligorganisationen i forbindelse med gennemførelse af helhedsplanen vil blive fritaget for indbetaling af afdelingens udamortiserede låneydelser til boligorganisationens dispositionsfond, svarende til en årlig besparelse for afdelingen på 900.000 kr.

Fritagelsen for indbetalingen til dispositionsfonden dækker således låneydelsen mere end fuldt ud, og boligorganisationen har oplyst, at den overskydende del af fritagelsesbeløbet på 70.000 kr., vil blive anvendt til yderligere henlæggelser.

Under de nuværende økonomiske forudsætninger er projektet således huslejeneutralt, samtidig med, at det indebærer en styrkelse af afdelingens henlæggelser.

Principper for renovering af støttet byggeri

Som tidligere nævnt vedtog Byrådet 15.06.2016 punkt 56 en

række principper for nybyggeri og renovering af støttet byggeri, og endvidere blev fastsat særlige kriterier, som skal opfyldes ved tilsagn til støttede renoveringssager.

For at opnå By- og Boligpolitikkens pejlemærker skal projekter om nybyggeri eller renovering af støttede boliger fremadrettet vurderes konkret i forhold til følgende grundlæggende temaer:

- Byggeriets økonomi
- Byggeriets sociale elementer
- Byggeriets lokale tilknytning
- Byggeriets fokus på natur/miljø

Særligt for så vidt angår støtte til renoveringssager fremgår, at et grundlæggende vilkår for at opnå støtte til renovering er, at der i afdelingen er økonomisk balance mellem drift og vedligeholdelse.

Renoveringsstøtte er således målrettet ekstraordinære vedligeholdelsesarbejder af nedslidte bygningsdele samt forbedringsarbejder, der øger bygningerne og boligernes kvalitet.

Støtte kan omvendt ikke opnås til finansiering af fysiske vedligeholdelsesefterslæb eller som følge af, at henlæggelsesniveauet til periodisk og planlagt vedligeholdelse har været utilstrækkelig.

Projektet har været i høring hos de relevante fagforvaltninger, og der henvises til sagens bilag 1, for en gennemgang af projektet i henhold til de fastsatte principper og kriterier.

Samlet set er det Byrådssekretariatets vurdering, at der er tale om et støtteværdigt projekt, som svarer til de fastsatte principper, og således bidrager positivt til kommunens mål om fremtidssikring af det støttede byggeri.

Byrådssekretariatet bemærker

1. I henhold til almenboligloven og Landsbyggefondens regulativ om opretning, udbedring mv., kan Landsbyggefonden efter indstilling fra kommunen give tilsagn om støtte til ekstraordinære arbejder i form af ydelsesstøtte, også betegnet som støttet lån.

   Efter indstilling fra kommunen kan Landsbyggefonden, for at sikre en afdelings økonomi og holde huslejen på et ac-

ceptabelt niveau, tillige yde støtte ved bl.a. kapitaltilførsel og fritagelse for udamortiserede ydelser.

2. Renoveringsprojektet forudsætter kommunal medfinansiering på 200.000 kr. af den samlede kapitaltilførsel på 1.000.000 kr.

   Da der ikke er afsat midler i indeværende år til renovering af alment byggeri, foreslås det, at kommunens udgift til kapitaltilførsel finansieres af puljen afsat til opførelse af almene boliger.

3. Støttetilsagn fra Landsbyggefonden betinges af kommunal garanti for den del af det støttede realkreditlån, der har pantesikkerhed ud over 60 % af ejendommens værdi. Landsbyggefonden stiller regaranti på 50 %, dog begrænset af indestående i landsdispositionsfonden.

   Garantiforpligtelsen indtræder ved kommunens tilsagn til skema A, og gælder uanset, at de økonomiske forudsætninger for projektet efterfølgende måtte ændre sig.

   Under de nuværende økonomiske forudsætninger indebærer renoveringsprojektet ikke kommunal garanti.

4. Afdelingens lejeniveau på 1.070 kr. pr. m^2 er forholdsvis højt set i forhold til andre afdelinger fra samme ibrugtagelsesperiode, hvor gennemsnitshuslejen i Hovedstadsområdet er 968 kr. pr. m^2.

   Renoveringsprojektet er dog huslejeneutralt, og henset til projektets styrkelse af afdelingens boliger, vurderes det, at lejeniveauet fortsat vil kunne bæres af afdelingen.

5. Under hensyn til projekts karakter og omfang, vurderes projektet i dets helhed at være af ekstraordinær karakter i almenboliglovens forstand.

   I forlængelse heraf bemærkes, at såfremt Gladsaxe Kommune ikke meddeler tilsagn til kommunens andel af kapitaltilførsel, er der en overvejende sandsynlighed for, at Landsbyggefonden vil lade støtten til projektet bortfalde.

   Godkendelse af det samlede projekt må således anses som afgørende for afdelingens videreførelse på sigt, da afdelin-

gen vanskeligt vil kunne bære det øgede huslejeniveau, som gennemførelsen af projektet uden støtte vil medføre.

6. Skema A ansøgningen overholder gældende støttebetingelser.

Byrådssekretariatet indstiller,

1. at kommunen indstiller Skema A ansøgning vedrørende afdeling Moseparken til Landsbyggefondens godkendelse,

2. at kommunen meddeler tilsagn på 200.000 kr. til dækning af kommunens andel af kapitaltilførsel,

3. at kommunens udgift til kapitaltilførsel vil blive finansieret af den samlede pulje til opførelse af almene boliger, og

4. at kommunen indstiller ansøgning om fritagelse for indbetaling af udamortiserede lån til dispositionsfonden til Landsbyggefonden.

Bilag

Bilag 1; projektoversigt

Relateret behandling

Byrådet 15.06.2016, Punkt 56 (Åben)

Punkt 242: Kellersvej, skema B

2017/08194

Økonomiudvalget,
28.11.2017
Gladsaxe Kommune

Dagsordenpunkt

Kellersvej, skema B

Beslutning

Tiltrådt.

Gennemgang af sagen

Byrådet godkendte 24.05.2017, punkt 56, skema A for opførelse af 78 kommunale almene ældreboliger med tilhørende servicearealer på Kellersvej 1-23, 2860 Søborg.

Skema A blev godkendt med en samlet anskaffelsessum på 152.100.000 kr. for boligdelen samt en anskaffelsessum på 16.994.000 kr. for servicearealerne.

Projektet har efterfølgende været i udbud, og på baggrund af licitationsresultatet har Social- og Sundhedsforvaltningen nu fremsendt skema B ansøgning for projektet.

Om projektet

Boligerne har et samlet bruttoetageareal på 5.171 m^2, heraf udgør fællesarealerne 1.872 m^2.

Boligerne etableres som 2-rums boliger, hvor hver bolig udgør 66 m^2 inklusiv fællesareal.

Anskaffelsessummen for boligerne inkl. moms udgør ifølge skema B:

Grundudgifter	4.069.000 kr.
Håndværkerudgifter	118.616.000 kr.
Omkostninger, inklusiv gebyrer	29.415.000 kr.
I alt	152.100.000 kr.

Boligerne finansieres på følgende vis:

Lån i kommunekredit (88 %)	133.848.000 kr.
Kommunal grundkapitallån (10 %)	15.210.000 kr.

Beboerindskud (2 %)	3.042.000 kr.
I alt	152.100.000 kr.

Huslejen udgør 1.539 kr./m^2 eksklusiv forbrug, svarende til en månedlig husleje på 8.466 kr.

Med tillæg af forbrugsudgifter, som forventes at udgøre 14 kr./m^2, vil beboernes husleje udgøre 8.543 kr. om måneden.

Til boligerne er tilknyttet et serviceareal, som har et bruttoetageareal på 570 m^2.

Anskaffelsessummen for servicearealerne inkl. moms og gebyrer udgør ifølge skema B 16.994.000 kr.

Servicearealerne finansieres delvist ved statsligt tilskud på 3.120.000 kr.

Den resterende del af anlægssummen på 13.874.000 kr. afholdes af Social- og Sundhedsforvaltningen.

Byrådssekretariatet bemærker:

1. Ved godkendelse af projektets skema A gav Byrådet på statens vegne tilsagn til ydelsesstøtte til projektet samt tilskud til etablering af servicearealer.

En forudsætning for tilsagnet til ydelsesstøtte er, at kommunen yder et grundkapitallån på 10 % af anskaffelsessummen.

2. Ved Økonomiudvalgets behandling af skema B tages stilling til projektets endelige anskaffelsessum før byggeriets påbegyndelse, samt projektets foreløbige leje, som er den leje som boliger udlejes til, når de er færdige.

Der er ikke sket ændringer i projektets økonomiske forudsætninger mellem skema A og skema B, og skema B ansøgningen holder sig således inden for rammerne af Byrådets skema A-godkendelse, som blev givet uden særlige vilkår.

Projektet opfylder i øvrigt lovgivningens betingelser for støttetilsagn.

3. Kommunens økonomiske forpligtelser ved projektet udgør grundkapitallån på 15.210.000 kr. samt udgift til etablering af ser-

vicearealer på 13.874.000

Da lån til finansiering af byggeriet etableres hos Kommunekredit, skal der ikke stilles kommunal garanti.

Byrådssekretariatet indstiller,

1. at skema B ansøgning for opførelse af 78 almene kommunale ældreboliger på Kellersvej godkendes.

Bilag

Relateret behandling

Byrådet 24.05.2017, Punkt 56 (Åben)

Punkt 243: Ejerstrategi for støttet byggeri

2017/06311

Bilag

Bilag 1: Formål med styringsdialog 2017

Bilag 2: Ejerstrategi for almene boligorganisationer

Bilag 3: Ejerstrategi for ungdomsboliger opført med støtte (kollegier)

Økonomiudvalget,
28.11.2017
Gladsaxe Kommune

Dagsordenpunkt

Ejerstrategi for støttet byggeri

Beslutning

Tiltrådt.

Økonomiudvalget udsatte sagen 07.11.2017, punkt 219.

Gennemgang af sagen

En del af Gladsaxe Kommunes kommende ejerstrategi omfatter kommunens tilsyn med almene boliger og kollegier.

Tilsynet hører under Økonomiudvalget, og derfor forelægges forslag til ejerstrategien vedrørende støttet byggeri til udvalgets drøftelse.

Gladsaxe Kommune har ikke ejerskab til boligorganisationerne eller kollegierne, og ejerstrategien vedrører derfor det forhold, at Gladsaxe Kommune udpeger bestyrelsesmedlemmerne til organisationernes/institutionernes bestyrelse

Ejerstrategien for støttet byggeri er opdelt på almene boligorganisationer (iht. almenboligloven) og ungdomsboliger opført med støtte (kollegier iht. den tidligere boligbyggerilov).

Rollen som kommunal udpeget bestyrelsesmedlem

Kommunerne fører tilsyn med støttet byggeri for at sikre de offentlige midler investeret i boliginstitutionerne/boligorganisationerne.

I lovgivningen er der for kollegier stillet *krav* om kommunal udpegning til institutionsbestyrelsen, mens der for boligorganisationer er *mulighed* for kommunal udpegning til organisationsbestyrelsen, hvis det følger af boligorganisationens vedtægter.

De kommunale udpegninger har til formål at bidrage til kommunens tilsyn med støttet byggeri, og det giver de kommunale bestyrelsesmedlemmer en dobbeltrolle i forhold til varetagelsen af

både offentlige og private interesser.

De offentlige interesser indebærer, at det kommunale bestyrelsesmedlem medvirker til at sikre, at relevant information om driften af støttet byggeri tilgår kommunens tilsyn. De kommunalt udpegede bestyrelsesmedlemmer har således ikke selv en tilsynsfunktion i bestyrelserne, men kan gøre det kommunale tilsyn opmærksom på særlige forhold om bestyrelsesarbejdet.

De private interesser indebærer, at det kommunale bestyrelsesmedlem indgår i bestyrelsen på lige fod med de øvrige udpegede bestyrelsesmedlemmer. Det betyder, at kommunale bestyrelsesmedlemmer har samme ansvar for varetagelsen af selskabets/institutionens interesser, som andre bestyrelsesmedlemmer.

Dobbeltfunktionen ændrer således ikke ved den grundlæggende bestyrelsesopgave, men indebærer en supplerende opgave i forhold til kommunens tilsyn med støttet byggeri.

De kommunale bestyrelsesmedlemmer og tilsynet

De kommunale udpegninger til bestyrelserne indenfor støttet byggeri fritager ikke kommunerne fra at føre tilsyn med de almene boligorganisationer og kollegierne.

Udpegningen er således et supplement til, hvordan tilsynet i praksis bliver opmærksom på særlige forhold i driften af støttet byggeri.

Det betyder samtidig også, at en beslutning på et bestyrelsesmøde, hvor et kommunalt udpeget bestyrelsesmedlem har deltaget, ikke kan sidestilles med kommunens tilsynsførelse eller godkendelse af enkeltdispositioner.

Et kommunalt udpeget bestyrelsesmedlem skal således orientere kommunens tilsyn, hvis der i bestyrelsesarbejdet opstår undren eller kritiske spørgsmål.

En sådan henvendelse vil af tilsynet efterfølgende kunne give anledning til at rejse en tilsynssag, men kan også føre til en vejledende dialog mellem tilsynet og boligorganisation/kollegiet.

De kommunalt udpegede bestyrelsesmedlemmer kan søge vejledning hos kommunens tilsyn, på samme måde som tilsynet fører dialog med administratorerne hos boligorganisationer og kol-

legier.

Kommunens tilsyn har ikke via boligbyggeriloven eller almenboligloven instruktionsbeføjelser direkte overfor de kommunalt udpegede bestyrelsesmedlemmer, idet lovgivningens tilsynsbeføjelser er møntet på selve boligorganisationen eller kollegiet.

En instruktionsbeføjelse overfor de kommunalt udpegede bestyrelsesmedlemmer ligger alene hos Gladsaxe Kommune, som udpegende myndighed. Kommunens instruktionsbeføjelser vedrører alene bestyrelsesmedlemmets pligter i forhold til sikring af offentlige interesser i det støttede byggeri.

Almene boligorganisationer

I Gladsaxe Kommune er der 8 almene boligorganisationer, der tilsammen udlejer ca. 11.500 boliger i kommunen. De almene boliger udgør ca. 1/3 af boligmassen i Gladsaxe.

Kommunen har udpeget to bestyrelsesmedlemmer i Gladsaxe almennyttige Boligselskab (GaB). GaB består af 19 afdelinger, med ca. 3.600 boliger i alt.

Via tilsynsfunktionen skal kommunen påse, at boligorganisationernes drift er i overensstemmelse med almenboliglovens målsætninger. Målsætningerne er:

- Sikker og forsvarlig drift
- Økonomisk, fysisk og socialt velfungerende afdelinger
- Byggeri med kvalitet og værdi
- Varieret beboersammensætning og adgang til passende boliger
- God ledelse og beboerdemokrati
- Realisere mål ved samarbejde og aftaleindgåelse

Tilsynet udøves primært ved afholdelse af de årlige styringsdialoger og gennem den løbende dialog mellem kommunen og boligorganisationerne.

Rammer og mål for kommunens styringsdialog er beskrevet i bilag 1 og ejerstrategiens afsnit om almene boligorganisationer er vedlagt som bilag 2.

Ungdomsboliger opført med støtte (kollegier)

I Gladsaxe Kommune er der følgende kollegier:

- Kagså Kollegiet
- Nybrogård Kollegiet
- P.O. Pedersen Kollegiet

Kollegierne indeholder til sammen ca. 1.100 boliger målrettet unge under uddannelse.

Kollegierne er opført med støtte efter de tidligere regler i boligbyggeriloven, og er tidsmæssigt en forløber for de almene ungdomsboliger.

Gladsaxe Kommune udpeger kollegiernes bestyrelsesmedlemmer. En kollegiebestyrelse udgør i alt 6 personer, hvoraf to indstilles af kollegiets beboere, to indstilles af uddannelsesinstitutioner og to udpeges direkte af kommunen.

Kollegierne er ikke omfattet af styringsdialogen, og tilsynet foregår derfor primært ved den årlige behandling af kollegiernes regnskaber, budgetter og ved regelmæssige bygningsbesigtigelser.

Ved tilsynet skal kommunen påse, at kollegiets drift lever op til målsætningerne i boligbyggeriloven. Målsætningerne er følgende:

- Sikker og forsvarlig drift
- Økonomisk, fysisk og socialt velfungerende kollegier
- Byggeri med kvalitet og værdi
- God ledelse og beboerdemokrati

Ejerstrategien for kollegierne er nærmere beskrevet i bilag 3.

Byrådssekretariatet bemærker,

Gladsaxe Kommunes udpegede repræsentanter i institutions- og organisationsbestyrelser for støttet byggeri har historisk givet meget få orienteringer retur til kommunens tilsyn.

Dette skyldes for det første et langt dialogbaseret tilsyn på området for støttet byggeri, der har sikret tidlig orientering om drift og bestyrelsesbeslutninger, men også at referater fra bestyrelsesmøder i forvejen sendes til kommunens orientering.

Behovet for supplerende dialog mellem tilsynet og de kommunalt udpegede bestyrelsesmedlemmer har derfor været ganske lille i praksis. Tilsynet har dog i få tilfælde telefonisk og ved møder vejledt kommunalt udpegede medlemmer om bestyrelsesopgaven – enten vedrørende funktionen generelt eller i konkrete situationer.

For boligorganisationernes vedkommende blev den løbende dialog yderligere forstærket i 2010, hvor styringsdialogen blev indført som en integreret del af kommunernes tilsyn med årlige møder mellem kommunen og boligorganisationernes bestyrelser.

I og med at Gladsaxe Kommune kun udpeger til én boligorganisationsbestyrelse ud af otte, har de kommunale udpegninger i boligorganisationerne i dag kun en meget begrænset funktion i kommunens samlede tilsynsførelse.

Byrådssekretariatet indstiller,

1. at beskrivelsen af rollen som kommunalt udpeget bestyrelsesmedlem i almene boligorganisationer og kollegier indarbejdes i ejerstrategien for støttet byggeri, og

2. at Økonomiudvalget godkender ejerstrategi for støttet byggeri med ovenstående tilføjelser.

Bilag

Bilag 1: Formål med styringsdialog 2017
Bilag 2: Ejerstrategi for almene boligorganisationer
Bilag 3: Ejerstrategi for ungdomsboliger opført med støtte (kollegier)

Relateret behandling

Økonomiudvalget 07.11.2017, Punkt 219 (Åben)

Punkt 244: Ejerstrategi for Beredskab Øst

2016/02522

Bilag

Bilag 1: Ejerstrategi for Beredskab Øst

Økonomiudvalget,
28.11.2017
Gladsaxe Kommune

Dagsordenpunkt

Ejerstrategi for Beredskab Øst

Beslutning

Tiltrådt.

Økonomiudvalget udsatte sagen 07.11.2017, punkt 220.

Gennemgang af sagen

Gladsaxe Kommune ønsker at udarbejde en ejerstrategi for sine selskaber og udøve et aktivt ejerskab. Formålet med en ejerstrategi for de pågældende selskaber er at sikre varetagelsen af Gladsaxe Kommunes ejerinteresser i selskaberne. Ejerinteresserne vedrører dels fastholdelse og udvikling af kommunens økonomiske værdier og dels sikring af sammenhæng mellem selskabernes virksomhed og kommunens visioner, politikker, strategier, planer mv.

Selvom der kan opstilles nogle grundlæggende principper for kommunens varetagelse af dens ejerinteresser i de respektive selskaber, anser forvaltningen det for nødvendigt, at der opstilles selvstændige ejerstrategier for de enkelte selskaber. Det skyldes især, at der er forskel på formålet med og størrelserne af de enkelte selskaber.

Indledning

Beredskab Øst er en sammenslutning af redningsberedskaberne i Ballerup, Gentofte, Gladsaxe, Herlev og Lyngby-Taarbæk Kommuner. Beredskab Øst er etableret 01.01.2016.

Beredskab Øst har til formål at varetage de deltagende kommuners beredskabsopgaver med at forebygge, begrænse og afhjælpe skader på personer, ejendom og miljøet ved ulykker og katastrofer.

Det fremgår af økonomiaftalen mellem Regeringen og Kommunernes Landsforening om kommunernes økonomi for 2015, at de daværende 87 kommunale beredskaber skulle samles i op mod 20 tværkommunale beredskabsenheder senest 01.01.2016 og, at der årligt skulle spares 175 mio. kr. på beredskabsområdet.

Sammenslutningen skal ses i den sammenhæng.

Ejerstrategi
Ejerstrategien præsenterer en række indsatser for selskabet de kommende år.

1. Konsolidering og fastholdelse af driften og serviceniveauet – fx responstider.
2. Sikre fortsat stort kendskab og viden om virksomhederne og de store boligområder i beredskabets område, således at denne relevante viden kommer i brug ved ledelse af en eventuel udrykningsindsats på området samt ved brandsyn.
3. At selskabet leverer en fortsat professional sagsbehandling, som tænkes ind i en helhed i kommunens mål omkring fremragende virksomhedsservice
4. Sikre og udbygge god dialog og samarbejde mellem ledelse og medarbejdere med fokus på arbejdsmiljø og effektiv opgavevaretagelse.
5. At selskabet leverer en procent reduktion af sit budget de første 4-5 år.
6. At selskabet arbejder med muligheden for at udvikle forpligtende samarbejder med andre beredskaber for på sigt at skabe grundlaget for evt. fusion med et eller flere beredskaber i hovedstaden

By- og Miljøforvaltningen indstiller,

1. at Økonomiudvalget godkender Ejerstrategi for Beredskab Øst.

Bilag

Bilag 1: Ejerstrategi for Beredskab Øst

Relateret behandling

Økonomiudvalget 07.11.2017, Punkt 220 (Åben)

Punkt 245: Godkendelse af Beredskabsplan

2016/02522

Bilag

Bilag 1: Beredskabsplan, Plan for fortsat drift

Bilag 2: Sundhedsberedskabsplan 2017

Bilag 3: Indsatsplan for skybrud

Bilag 4: Indsatsplan ved forurening af drikkevand

Økonomiudvalget,
28.11.2017
Gladsaxe Kommune

Dagsordenpunkt

Godkendelse af Beredskabsplan

Beslutning

Anbefales.

Kommende behandlingsforløb

Byrådet 20.12.2017

Økonomiudvalget udsatte sagen 07.11.2017, punkt 221.

Gennemgang af sagen

Byrådet skal inden udløbet af igangværende Byrådsperiode vedtage en Beredskabsplan, Plan for fortsat drift for Gladsaxe Kommune.

Det er Gladsaxe Kommunes opgave at udføre beredskabsplanlægning for de opgaver, kommunen står for. Der er derfor i planen fokus på, hvordan kommunen sikrer den fortsatte drift og hvordan kommunen hurtigt kan vende tilbage til normal drift efter særlige hændelser.

Beredskabsopgaverne gennemføres i praksis i tæt samspil med Beredskab Øst, Politi, forsyningsselskaber med flere. Gladsaxe Kommunes beredskabsplan beskriver alene de opgaver, som kommunen skal løfte.

Beredskabsplanlægningens niveauer
Den samlede beredskabsplanlægning i Gladsaxe Kommune består af:

1. En generel og tværgående del, inklusiv en beskrivelse af Den Tværgående Kriseledelse og en fælles kontaktliste samt en kort delplan for hver forvaltning/center.
2. En række indsatsplaner: Sundhed, Skybrud, Drikkevand, Varme samt IT sikkerhed. Indsatsplaner er detaljerede planer for det specifikke faglige område. Indsatsplanerne indeholder ofte action cards.
3. Lokale action cards/instrukser, der beskriver handlinger på

den enkelte lokalitet, dvs den enkelte skole, seniorcenter, Rådhuset osv.

Det er alene den generelle tværgående del af Beredskabsplanen, som Økonomiudvalget og Byrådet skal godkende.

Indsatsplan for Sundhed (Sundhedsberedskabsplanen) er godkendt i Sundheds- og Handicapudvalget 13.09.2017, punkt 69. Planen er siden blevet præciseret med adresser for indkvartering. Den reviderede plan er vedlagt til orientering.
Indsatsplan for Skybrud og Drikkevand er vedlagt til orientering.
Indsatsplan for Varme er under revision.
IT-beredskabsplanen er vedlagt til orientering, dokumentet er fortroligt og godkendt af IT-sikkerhedsudvalget.
IT-sikkerhedsudvalget består af Kommunaldirektøren, Digitaliseringschefen og lederen af Byrådssekretariatet.

Lovgrundlag
Beredskabsplanlægningen har sit ophæng i henholdsvis Beredskabsloven og Sundhedsloven. Beredskabsplanen har været i høring i Beredskabsstyrelsen og Indsatsplan for Sundhed (Sundhedsberedskabsplanen) har været i høring i Sundhedsstyrelsen.

By- og Miljøforvaltningen indstiller,

1. at Økonomiudvalget godkender Beredskabsplanen, Plan for Fortsat Drift.

Bilag

Bilag 1: Beredskabsplan, Plan for fortsat drift
Bilag 2: Sundhedsberedskabsplan 2017
Bilag 3: Indsatsplan for skybrud
Bilag 4: Indsatsplan ved forurening af drikkevand
Bilag 5: Kontaktliste (fortroligt bilag)
Bilag 6: IT-beredskabsplan (fortroligt bilag)

Relateret behandling

Sundheds- og Handicapudvalget 13.09.2017, Punkt 69 (Åben)
Økonomiudvalget 07.11.2017, Punkt 221 (Åben)

Økonomiudvalget,
28.11.2017
Gladsaxe Kommune

Punkt 246: Fjernvarme, samordningsaftale, § 60 serviceselskab

2017/07392

Bilag

Bilag 1: Samordningsaftale

Bilag 2: Opgaveoversigt

Økonomiudvalget,
28.11.2017
Gladsaxe Kommune

Dagsordenpunkt

Fjernvarme, samordningsaftale, § 60 serviceselskab

Beslutning

Et flertal i Økonomiudvalget (Trine Græse, Katrine Skov, Peter Berg Nellemann, Claus Wachmann, Lars Abel, Serdal Benli, Kristian Niebuhr, Ebbe Skovsgaard og Pia Skou) anbefaler indstillingen.

Trine Henriksen undlod at stemme.

Kommende behandlingsforløb

Byrådet 29.11.2017

Gennemgang af sagen

Økonomiudvalget besluttede 03.10.2017, punkt 196, at etablere et fælles serviceselskab med Gentofte Kommune til varetagelse af opgaver på fjernvarmeområdet. Selskabet skal organiseres som et § 60-selskab og forventes etableret med virkning fra 01.04.2018.

Der er udarbejdet vedlagte "Samordningsaftale for Gentofte og Gladsaxe Fjernvarme I/S", der fungerer som en vedtægt/ejeraftale for selskabet. Samordningsaftalen skal godkendes i de to kommuner samt forelægges det kommunale tilsyn til godkendelse.

Opgaver, medarbejdere og ledelse
Hovedelementerne i samordningsaftalen er, at Gentofte og Gladsaxe Fjernvarme I/S etableres med virkning fra 01.04.2018 som et § 60-selskab efter styrelsesloven. Serviceselskabet udfører opgaver for de to kommuner vedrørende planlægning og udbygning samt levering af fjernvarme til borgere og virksomheder efter varmeforsyningsloven, herunder administration og service til kunder, opgaver vedrørende etablering og drift af fjernvarmenet samt opgaver i tilknytning til varmeplanlægning. I bilag 1 til samordningsaftalen er en nærmere beskrivelse af de opgaver på fjernvarmeområdet, der overføres til selskabet.

Fjernvarmenettene forbliver i kommunerne, og det vil derfor fremadrettet fortsat være kommunerne, der bl.a. godkender takster, træffer beslutning om udvidelse af fjernvarmeområderne, med videre.

Medarbejdere, der udelukkende eller primært er beskæftiget med fjernvarme i de to kommuner, virksomhedsoverdrages til Gentofte og Gladsaxe Fjernvarme I/S bortset fra tjenestemænd, der udlånes fra kommunerne til selskabet.

I henhold til samordningsaftalen ledes Gentofte og Gladsaxe Fjernvarme I/S af en bestyrelse bestående af tre medlemmer, hvor hver kommune udpeger et medlem. Herudover udpeger de to kommuner i fællesskab et eksternt bestyrelsesmedlem, der samtidig er bestyrelsesformand (NOVAFOS-modellen). Miljøudvalget blev 26.10.2017, punkt 75 orienteret om, at sag om udpegelse af bestyrelsesmedlemmer ville ske på det konstituerende møde i december 2017. Det har efterfølgende vist sig, at Ankestyrelsens godkendelse af honorarer til bestyrelsesmedlemmerne ikke forventes at foreligge allerede i december. Spørgsmålet om udpegelse af bestyrelsesmedlemmer forventes i stedet forelagt primo 2018.

I november 2017 – januar 2018 gennemføres ansættelsesforløb for valg af ny direktør, idet der nedsættes ansættelsesudvalg bestående af repræsentanter fra de to kommuner, der gennemfører ansættelses-processen.

Ejerfordeling, hæftelse og fordeling af udgifter
I samordningsaftalen fastsættes kommunernes ejerandel på baggrund af, hvad kommunerne hver især indskyder af aktiver og passiver i selskabet. Årets resultat samt for eksempel årlige afskrivninger og regulering af medarbejderforpligtelserne fordeles med 50 % til hver af de to kommuner. Modellen sikrer, at de nettoaktiver, som den enkelte kommune indskyder, også vil tilgå denne kommune i tilfælde af selskabets ophør.

Der er meget begrænsede aktiver og passiver i selskabet, idet fjernvarmenettene med de tilhørende lån forbliver i de to kommuner. Dermed er aktiverne begrænset til computere, værktøj og lignende. Passiverne er hovedsageligt forpligtelserne vedrørende de fælles medarbejdere. Bygninger og køretøjer, der ejes af kommunerne overføres ikke til selskabet, men forbliver ejet af de

respektive kommuner, der lejer bygninger og køretøjer ud til selskabet, herunder udlejer Gentofte Kommune kontorfaciliteter til selskabet til brug for administrativt hovedkontor.

Gladsaxe Kommune vil udføre administrativ bistand vedrørende navnlig HR, lønkørsel og økonomi, mens Gentofte Kommune vil varetage administrative opgaver vedrørende navnlig IT og jura til selskabet.

Udgifterne i selskabet fordeles på baggrund af den enkelte kommunes træk på Gentofte og Gladsaxe Fjernvarme I/S, således at langt hovedparten af udgifterne i selskabet fordeles på baggrund af tidsregistrering, mens de resterende (fælles) udgifter fordeles på baggrund af fordelingsnøgler baseret på objektive kriterier, der fastsættes af bestyrelsen.

I henhold til samordningsaftalen hæfter hver kommune efter en fordelingsnøgle opgjort som årets omkostninger for den enkelte interessent i forhold til interessenternes samlede omkostninger for året.

I henhold til samordningsaftalen kan en kommune tidligst udtræde af Gentofte og Gladsaxe Fjernvarme I/S 01.01.2021, medmindre kommunerne er enige om at opløse selskabet for eksempel som følge af lovregler, der nødvendiggør en udskillelse af fjernvarmen i aktie- eller anpartsselskab.

Et flertal i Miljøudvalget (Tom Vang Knudsen, Ole Skrald Rasmussen, Eva Nielsen, Susanne Palsig, Kim Wessel-Tolvig og Michele Fejø) **indstiller**,

1. at samordningsaftalen godkendes for Gentofte og Gladsaxe Fjernvarme I/S som grundlag for etablering af selskabet pr. 01.04.2018, idet forvaltningen bemyndiges til at lave redaktionelle og andre mindre ændringer i samordningsaftalen, herunder på baggrund af det kommunale tilsyns eventuelle bemærkninger.

Trine Henriksen undlod at stemme.

Bilag

Bilag 1: Samordningsaftale
Bilag 2: Opgaveoversigt

Økonomiudvalget,
28.11.2017
Gladsaxe Kommune

Relateret behandling

Miljøudvalget 26.10.2017, Punkt 75 (Åben)

Punkt 247: Boliv - Fremtidens boliger og liv på Kellersvej, anlægsbevilling

2013/16430

Bilag

Bilag 1. Overblik over besluttede ændringsforslag vedr. projektet Boliv, fremtidens boliger og liv på Kellersvej

Økonomiudvalget,
28.11.2017
Gladsaxe Kommune

Dagsordenpunkt

Boliv - Fremtidens boliger og liv på Kellersvej, anlægsbevilling

Beslutning

Anbefales.

Kommende behandlingsforløb

Byrådet 20.12.2017

Gennemgang af sagen

På Sundheds- og Handicapudvalgets møde 03.05.2017, punkt 41, blev projektforslag for Boliv – Fremtidens boliger og liv på Kellersvej godkendt. Efterfølgende viste det sig, at de indledende tilbud fra de bydende entreprenører lå over projektets forventede pris. På den baggrund godkendte Sundheds- og Handicapudvalget 13.09.2017, punkt 73, en række ændringer i projektet. Ændringerne er nu indarbejdet i entreprenørens endelige tilbud, og forhandlingerne med entreprenøren er afsluttet.

Anlægsøkonomi
Det samlede projekt indeholder 3 bevillingsmæssige delprojekter. For det første opførelse af 78 almene ældreboliger, for det andet opførelse af servicearealer tilknyttet de almene ældreboliger, og for det tredje øvrige arbejder, der blandt andet indeholder etablering af 20 midlertidige boliger, renovering og istandsættelse af områdets øvrige bygninger, landskab og udearealer samt genhusning af borgere og personale. Udgiften til det samlede projekt er tidligere oplyst til 271,1 mio. kr., jf. Sundheds- og Handicapudvalgets møde 28.01.2015, punkt 1.

Der er i forbindelse med budgettets vedtagelse i årene 2014-2016 bevilget i alt 53 mio. kr. til om- og nybyggeri på Kellersvej, hvoraf de 15,1 mio. kr. er brugt i årene 2014-2016, mens 37,9 mio. kr. er overført fra 2016 til udmøntning i 2017. I denne sag foreslås de overførte midler udmøntet. Der er yderligere afsat 218,1 mio. kr. til projektet i budget 2018-2021. Der er således i

alt afsat 271,1 mio. kr. til projektet, hvilket svarer til den tidligere oplyste anlægssum.

Det ovennævnte rådighedsbeløb og anlægsbevillingen på 37,9 mio. kr., som skal udmøntes i 2017, foreslås udmøntet med 24 mio. kr. til opførelse af de almene boliger, 2 mio. kr. til opførelse af de tilhørende servicearealer, mens de sidste 11,9 mio. kr. foreslås udmøntet til projektets øvrige arbejder.

I det efterfølgende redegøres for projektets finansiering opdelt på de 3 delprojekter.

Støttet byggeri – finansiering af almene ældreboliger
Opførelse af de 78 almene ældreboliger koster 152,1 mio. kr. *inklusiv moms*, hvoraf 133,9 mio. finansieres ved optagelse af lån i Kommunekredit, og 15,2 mio. kr. finansieres ved indskud af kommunal grundkapital, i alt 149,1 mio. kr., der efterfølgende betales tilbage over de almene ældreboligers husleje. De resterende 3 mio. kr. finansieres af de kommende lejeres beboerindskud.

Der er overført rådighedsbeløb og anlægsbevilling på 37,9 mio. kr. fra 2016 til 2017, hvoraf 24 mio. kr. søges afsat til finansiering af de 78 almene ældreboliger i 2017. I denne sag søges derfor om yderligere anlægsbevilling på 128,1 mio. kr. til opførelse af de almene ældreboliger.

Støttet byggeri – finansiering af servicearealerne
Opførelse af servicearealer i tilknytning til de almene boliger koster 13,6 mio. kr., hvoraf 3,1 mio. kr. finansieres af statens servicearealtilskud, mens de resterende 10,5 mio. kr. i første omgang finansieres med 3,3 mio. kr. fra salg af grund og eksisterende bygninger til projektet og med 7,2 mio. kr. fra kommunens kasse. Efterfølgende tilbagebetales alle 10,5 mio. kr. over tilbuddets takster.

Der er overført rådighedsbeløb og anlægsbevilling på 37,9 mio. kr. fra 2016 til 2017, hvoraf 2 mio. kr. søges afsat til finansiering af servicearealerne i 2017. I denne sag søges derfor yderligere anlægsbevilling på 11,6 mio. kr.

Øvrige bygninger, udearealer og genhusning – finansiering
Projektets øvrige arbejder, herunder renovering og istandsættelse af områdets øvrige bygninger, landskab og udearealer samt genhusning af borgere og personale, er opgjort til 105,4 mio. kr.,

som i første omgang finansieres af kommunens kasse og efterfølgende tilbagebetales over tilbuddenes takster.

Der er i årene 2014-2016 forbrugt 15,1 mio. kr. Der er overført rådighedsbeløb og anlægsbevilling på 37,9 mio. kr. fra 2016 til 2017, hvoraf 11,9 mio. kr. søges afsat til finansiering af projektets øvrige arbejder i 2017, herunder renovering og istandsættelse af områdets øvrige bygninger, landskab og udearealer samt genhusning af borgere og personale. I denne sag søges derfor yderligere anlægsbevilling på 78,4 mio. kr.

Projektets samlede finansiering er således opgjort til 271,1 mio. kr., hvoraf kommunens udlæg udgør 127,8 mio. kr.

Tillæg til anlægsøkonomi – landskab og udearealer
På Sundheds- og Handicapudvalgets møde 13.09.2017, punkt 73, godkendte udvalget en række ændringer i projektet med henblik på at tilpasse projektøkonomien til det mest favorable entreprisetilbud. En række arbejder i landskab og udearealer kunne ikke indeholdes i den nuværende projektøkonomi og indgår derfor i kontrakten som en tilkøbsoption. Det betyder, at arbejderne kan tilkøbes, hvis det nødvendige tillæg til finansiering på 3,4 mio. kr. godkendes. I den forbindelse anbefaler Social- og Sundhedsforvaltningen, at arbejderne gennemføres med henvisning til puljen til strategisk byudvikling, afsat i budget 2018-2021. Puljen er afsat med 21,4 mio. kr. i 2019 og 25 mio. kr. i 2020.

Social- og Sundhedsforvaltningen vurderer fortsat, at ændringerne i landskab og udearealer har væsentlig betydning for områdets samlede udtryk og funktionalitet og dermed for projektets samlede vision. Forvaltningen søger derfor om tillæg til anlægsbevilling til landskab og udearealer på 3,4 mio. kr., finansieret af afsatte midler i 2020 til strategisk byudvikling.

Tilvælges optionen, på de 3,4 mio. kr. til landskab og udearealer, stiger projektets samlede anlægssum fra 271,1 mio. kr. til i alt 274,5 mio. kr. Det bemærkes, at de tilkøbte arbejder ikke efterfølgende finansieres over tilbuddenes takster.

Tidsplan og politisk behandling
Som følge af det ugunstige licitationsresultat blev Sundheds- og Handicapudvalget 16.08.2017, punkt 67, orienteret om, at projekttidsplanen forskydes med 7-8 uger.

For i videst muligt omfang at undgå forsinkelser i tidsplanen foreslår Center for Økonomi, at entreprisekontrakten indgås på baggrund af Økonomiudvalgets eventuelle godkendelse af denne sags indstilling om tillæg til anlægsbevilling på ØU 28.11.2017. Det vil sige forud for Byrådets behandling af sagen på Byrådsmødet 20.12.2017. Støttesagens skema B forelægges for Økonomiudvalget parallelt med denne sag.

Når entreprisekontrakten er indgået, kan arbejderne igangsættes. Projektet forventes færdigt i maj 2021.

Sundheds- og Handicapudvalget indstiller,

1. at rådighedsbeløb og anlægsbevilling, overført til 2017 til om- og nybygning på Kellersvej på 37,9 mio. kr., udmøntes med 24 mio. kr. til opførelse af de almene ældreboliger, 2 mio. kr. til opførelse af de tilhørende servicearealer, mens de sidste 11,9 mio. kr. udmøntes til renovering og istandsættelse af områdets øvrige bygninger, udearealer og genhusning,

2. at der gives tillæg til anlægsbevilling på 128,1 mio. kr. til opførelse af 78 almene ældreboliger, finansieret af afsat rådighedsbeløb i budget 2018-2021 til om- og nybygning på Kellersvej, med 29,1 mio. kr. i 2018, 53 mio. kr. i 2019, 41 mio. kr. i 2020 og 5 mio. kr. i 2021,

3. at opførelsen af de 78 almene ældreboliger efterfølgende ved ibrugtagning finansieres ved optagelse af lån i Kommunekredit, ved kommunalt grundkapitalindskud og ved beboerindskud,

4. at der gives tillæg til anlægsbevilling på 11,6 mio. kr. til opførelse af servicearealer, finansieret af afsat rådighedsbeløb i budget 2018-2021 til om- og nybygning på Kellersvej, med 3 mio. kr. i 2018, 4 mio. kr. i 2019 og 4,6 mio. kr. i 2020,

5. at der gives indtægtsbevilling på 6,42 mio. kr., finansieret af indtægt fra salg af grund og bygninger til projektet på 3,3 mio. kr. og fra statens servicearealtilskud på 3,12 mio. kr., svarende til afsat rådighedsbeløb i Budget

2018-2021 til om- og nybygning på Kellersvej,

6. at der gives tillæg til anlægsbevilling på 78,4 mio. kr. til renovering og istandsættelse af områdets bygninger, udearealer og genhusning, finansieret af afsat rådighedsbeløb i budget 2018-2021 til om- og nybygning på Kellersvej, med 26 mio. kr. i 2018, 39 mio. kr. i 2019 og 13,4 mio. kr. i 2020,

7. at der gives tillæg til anlægsbevilling på 3,4 mio. kr. til landskab og udearealer på Kellersvej, finansieret af rådighedsbeløb til strategisk byudvikling i 2020, samt

8. at entreprisekontrakten kan indgås og arbejderne igangsættes på baggrund af Økonomiudvalgets eventuelle godkendelse af anlægsbevilling.

Bilag

Bilag 1. Overblik over besluttede ændringsforslag vedr. projektet Boliv, fremtidens boliger og liv på Kellersvej

Relateret behandling

Sundheds- og Handicapudvalget 03.05.2017, Punkt 41 (Åben)
Sundheds- og Handicapudvalget 13.09.2017, Punkt 73 (Lukket)
Sundheds- og Handicapudvalget 28.01.2015, Punkt 1 (Åben)
Sundheds- og Handicapudvalget 16.08.2017, Punkt 67 (Lukket)
Sundheds- og Handicapudvalget 15.11.2017, Punkt 85 (Åben)

Punkt 248: Gladsaxe Skole, kunstgræsbane, projektforslag, tillæg til anlægsbevilling

2017/05185

Bilag

Bilag 1: Oversigtstegning

Økonomiudvalget,
28.11.2017
Gladsaxe Kommune

Dagsordenpunkt

Gladsaxe Skole, kunstgræsbane, projektforslag, tillæg til anlægsbevilling

Beslutning

Tiltrådt.

Gennemgang af sagen

Børne- og Undervisningsudvalget tiltrådte 17.01.2017, punkt 5, tidsplan for etablering af kunstgræsbane ved Gladsaxe Skole. Ejendomscenteret har efterfølgende i samarbejde med Børne- og Kulturforvaltningen, Gladsaxe Skole og Idrætsanlæggene i Gladsaxe, som skal stå for driften af banen, udarbejdet forslag til placering af kunstgræsbanen på det areal, hvor nuværende boldbaner for Gladsaxe Skole er beliggende. Til opgaven er tilknyttet ekstern teknisk rådgiver fra ingeniørfirmaet Jens Wessberg ApS.

Projektbeskrivelse
Det foreslås, at der etableres et samlet kunstgræsareal på 6.569 m^2 inklusiv et trekantet areal mod vest til oplægning af sne mv. Der er valgt kunstgræs på trekantarealet, da det af hensyn til driften ikke er praktisk at bibeholde naturgræs her. Der opstreges en 11-mandsbane med et spilleareal på 57m x 90 m, og der stregmarkeres inden for dette område desuden til to 8-mandsbaner, hver med spilleareal på 57m x 45 m.
Banen anlægges med fast bund og dræn tilsluttet offentlig kloak. Der er foretaget jordbundsundersøgelser, og resultatet viser ikke tegn på jordforurening.

Det etableres belysningsanlæg med seks 16 meter højde master, placeret på langsiderne af banen. Lysanlægget udføres med LED-projektører, med lyset jævnt fordelt inden for opstregningen på kunstgræsbanen.

Fra Ræveholmen etableres en servicevej, samt, i tilknytning hertil, et 50 m^2 materialeskur til opbevaring af maskiner og udstyr til vedligehold af banen. 10 m^2 af skuret, med egen indgang, disponeres til opmagasinering af fodboldklubbens udstyr. Området flisebelægges.

Mod øst, ind mod skolen, etableres et 4 meter højt panelhegn som boldfang bag målet på 11-mandsbanen. På hver side af dette boldfang etableres hegn i højde på 1,2 meter. Mellem lavt og højt hegn etableres krybeåbninger i bredde á 30 cm. De lave hegn med krybeåbninger har til formål at sikre fri adgang for gående til banen og hindre mulighed for direkte færdsel med knallerter, cykler o. lign.

På sydlige langside, ind mod indskolingsbygningen, bevares eksisterende hegn, dog forlænget i vestlig retning med nyt 4 meter højt panelhegn til og med eksisterende hegn langs Ræveholmen.

På nordlig langside etableres et 2 meter højt panelhegn som boldfang bag 8-mandsbanens mål. På hver side, og mellem disse boldfang, etableres hegn i højde på 1,2 meter. Der etableres aflåselig dobbeltport for adgang til drift af banen.

Langs Ræveholmen bevares eksisterende hegn. Der indbygges ny aflåselig serviceport ved ny servicevej.

To stk. 6-mands spillerbokse indbygges i hegnet på nordlige langside.

Springgrav og minifodboldbane
Nuværende springgrav, som er beliggende mod vest, fjernes for at give plads til kunstgræsbanen. Ny springgrav udbydes som option, og vil, såfremt det kan holdes inden for entreprisesummen, blive placeret på nordlige langside af kunstgræsbanen, som vist på tegningen.
Skolens eksisterende minifodboldbane nedlægges i forbindelse med projektet, da den ligger i vejen for servicevejen til kunstgræsbanen. Eventuel nyetablering er ikke indeholdt i dette projekt.

Økonomi
I Budget 2017 blev der afsat 8.100.000 kr. til etablering af kunstgræsbane på Gladsaxe Skole, og beløbet blev bevilliget ved budgetvedtagelsen, fordelt med 1.500.000 kr. i 2017 og 6.600.000 i 2018. I beløbet er indeholdt en udgift på 350.000 kr. til indkøb af maskiner og udstyr til drift. Budgettet er i 2017 reduceret med 163.000 kr. som følge af negativ prisfremskrivning på rådighedsbeløbet i 2018. Dette følger af budgetcirkulæret 2018-2021, bilag 2, godkendt i Økonomiudvalget 04.04.2017, punkt 70. Herefter udgør budgettet 7.937.000 kr.

Opgavens gennemførelse er prisberegnet til 8.100.000 kr. I det oprindelige budget var forudsat, at der ikke skulle opføres driftsbygninger i tilknytning til kunstgræsbanen. Det har i praksis vist sig nødvendigt at etablere et skur til opbevaring af traktor samt til deponi af udstyr til banens vedligeholdelse, hvilket er medtaget i nærværende projektøkonomi.

Projektets samlede anlægsøkonomi er herefter 8.322.000 kr. Merudgiften på 385.000 kr. foreslås finansieret af anlægspuljen til funktionsændringer på skoleområdet 2017 med henvisning til, at der i forbindelse med aflæggelse af anlægsregnskab for "Etablering af it-infrastruktur på skoleområdet", Økonomiudvalget 19.09.2017, punkt 183, blev tilbageført et mindreforbrug på 385.000 kr. til puljen.

Tidsplan

Hovedprojekt og udbud:	November 2017- februar 2018
Udførelse (opstart afhængig af vejrlig):	Marts/april 2018- juli/august 2018
Ibrugtagning:	August 2018

Arbejdet forventes udbudt i indbudt licitation, i hovedentreprise, med laveste pris som tildelingskriterium. Udstyr til drift af banen indgår ikke i udbuddet, men anskaffes af bygherre.

Børne- og Undervisningsudvalget indstiller,

1. at projektet godkendes,

2. at udbudsformen godkendes, og

3. at der gives tillæg til anlægsbevilling og rådighedsbeløb i 2017 på 385.000 kr., finansieret af puljen til funktionsændringer 2017 på skoleområdet.

Serdal Benli var ikke til stede.

Bilag

Bilag 1: Oversigtstegning

Økonomiudvalget,
28.11.2017
Gladsaxe Kommune

Relateret behandling

Børne- og Undervisningsudvalget 17.01.2017, Punkt 5 (Åben)
Økonomiudvalget 19.09.2017, Punkt 183 (Åben)
Økonomiudvalget 04.04.2017, Punkt 70 (Åben)
Børne- og Undervisningsudvalget 31.10.2017, Punkt 109 (Åben)

Punkt 249: Lukket: Meddelelser

2016/09451

Punkt 250: Julebelysning på Søborg Hovedgade

2017/08723

Økonomiudvalget,
Forkert datatype for operator eller @funktion: forventede klokkeslæt/dato
Gladsaxe Kommune

Dagsordenpunkt

Julebelysning på Søborg Hovedgade

Beslutning

Tiltrådt.

Gennemgang af sagen

Handelsforeningen for Søborg og Omegn har fået stjålet deres kabler til brug for julebelysningen på Søborg Hovedgade.

Indkøb af nye kabler forventes at koste i omegnen af 200.000 – 250.000 kr., og Handelsforeningen har derfor ansøgt om et ekstraordinært engangstilskud til julebelysningen.

Det ekstraordinære tilskud går udelukkende til reetablering af de stjålne kabler hos en ny leverandør, hvilket konkret betyder kabler, wire, stik, strips, karabinhager, samlebokse, kørsel og arbejdsløn.

Gladsaxe Kommune yder i forvejen et årligt driftstilskud til Handelsforeningen til julebelysningen på Søborg Hovedgade, som besluttet af Økonomiudvalget 29.09.2009, punkt 365.

Det årlige driftstilskud pristalsreguleres og udgør i 2017 ca. 68.000 kr.

Handelsforeningen har oplyst, at de ønsker et eventuelt ekstraordinært tilskud koblet sammen med en fremtidig ordning, hvor Handelsforeningen og Gladsaxe Kommune deler omkostningerne til ophængning og vedligeholdelse af julebelysningen med 50/50.

Byrådssekretariatet foreslår, at der ydes et ekstraordinært engangstilskud til Handelsforeningen, således at det samlede tilskud i 2017 maksimalt kan udgøre 250.000 kr.

Byrådssekretariatet kan ikke anbefale, at Gladsaxe Kommune indgår i den foreslåede fremtidige ordning med at dele omkostningerne til ophængning og vedligeholdelse af julebelysningen med 50/50. Udgangspunktet må være, at der i 2018 og årene

fremover udbetales pristalsreguleret tilskud som hidtil.

Byrådssekretariatet indstiller,

1. at der ydes et ekstraordinært engangstilskud til Handelsforeningen for Søborg og omegn til indkøb af nye kabler til brug for julebelysningen på Søborg Hovedgade,

2. at tilskuddet reguleres på baggrund af de faktiske udgifter, men således, at det samlede tilskud i 2017, inklusiv årets driftstilskud, maksimalt kan udgøre 250.000 kr.,

3. at det ekstraordinære tilskud finansieres inden for Økonomiudvalgets samlede ramme, og

4. at borgmesteren bemyndiges til at træffe den endelige beslutning for 2017 inden for beløbsgrænsen, når der foreligger et skitseret løsningsforslag fra Handelsforeningen, og det sikres, at der er lys senest 08.12.2017.

Bilag

Relateret behandling

Økonomiudvalget 29.09.2009, Punkt 365 (Åben)