

REFERAT Økonomiudvalget - 2018-2021 d. 01-12-2020

Mødedato Tirsdag d. 01. december 2020 kl. 08:00

Mødested Byrådssalen

Indholdsfortegnelse

Buddinge Byport, Sundheds- og Beskæftigelseshus, Programoplæg og Designmanual.....	3
Gladsaxe almennyttige Boligselskab, afdeling Søgård, skema A.....	8
Arbejdernes Boligselskab i Gladsaxe, afdeling Egeparken 1, Skema A.....	14
Arbejdernes Boligselskab i Gladsaxe, afdeling Egeparken 2, Skema A.....	18
Indkaldelse af forslag og idéer til Kommuneplan 2021.....	22
Sygefravær tredje Kvartal 2020.....	24
Nye skoleledere.....	25
Mundtlige meddelelser.....	26
Lukket: Mundtlige meddelelser.....	27
Lukket:	28

Punkt 1: Buddinge Byport, Sundheds- og Beskæftigelseshus, Programoplæg og Designmanual

20-8-00.01.10-P00

Beslutning

Anbefales med præcisering, så 1. at lyder: at den vedlagte designmanual og programoplæg godkendes til brug for at fastlægge de ydre fysiske rammer for området Buddinge Byport, og som en ramme for den videre proces.

Kommende behandlingsforløb

Byrådet 16.12.2020

Sagsfremstilling

Baggrund for projektet

Byrådet besluttede 05.04.2017, punkt 43, at købe ejendommen på Fremtidsvej. Byrådet udpegede 22.05.2019, punkt 7, AART architects m.fl., som vinder af den afholdte idékonkurrence. Byrådet besluttede 29.01.2020, punkt 5, at der etableres et Sundheds- og Beskæftigelseshus i en ny kommunal bygning på Fremtidsvej. Desuden besluttede byrådet, at etableringen af huset skulle konkretiseres i et programoplæg med en estimeret anlægsramme på 450 mio. kr.

Programoplægget fastlægger rammen for den videre proces

Programoplægget fastlægger rammerne for projektet ift. bl.a. økonomi, tid, kvalitet, bæredygtighed, overordnede funktioner og arealbehov samt udbudsstrategi.

Programoplægget er en del af det materiale, der beskriver det samlede projekt til bygherrerådgiver. Oplægget beskriver projektets status samt skitserer retningslinjerne for byggeriet og den fremadrettede proces. Designmanualen fastlægger rammerne for udseendet af hele Buddinge Byport.

I programoplægget er der sammen med rådgivere, teknisk personale og husets kommende brugere foretaget og udarbejdet:

- Analyser og undersøgelser af areal- og funktionsbehov
- Bæredygtighedsanalyse
- Undersøgelse af klimatilpasningsbehov
- Risikoworkshops
- Interessentanalyser
- En foreløbig parkerings- og trafikundersøgelse
- Miljø- og geotekniske analyser
- Miljøkortlægning af de eksisterende bygninger
- Udarbejdet en designmanual for hele området

Programoplæg er drøftet med stadsarkitekten og forelagt Sundheds- og Rehabiliteringsudvalget 04.11.2020, punkt 5, samt Beskæftigelses- og Integrationsudvalget 03.11.2020, punkt 6. Tilbage meldingen fra udvalgene var bl.a., at der fortsat skal være fokus på fleksibilitet, da behovene på både sundheds- og beskæftigelsesområdet kan ændre sig under og efter byggeprocessen. Sundheds- og Beskæftigelseshuset skal således kunne imødekomme de skiftende behov. Udvalgene pointerede også, at det er vigtigt med flow i det fremtidige Sundheds- og Beskæftigelseshus, så der sikres liv i og omkring huset. Etablering af apotek og lægepraksis i huset er med til at sikre dette flow. Ydermere pointerede udvalgene, at den fælles modtagelse i huset skal kunne rumme og imødekomme alle borgere uanset alder og ærinde, samt at der skal tages højde for, at parkeringspladserne ved Sundheds- og Beskæftigelseshuset ikke benyttes af pendlere, så der er parkeringsmuligheder til de borgere, som færdes i huset.

Forvaltningen har efterfølgende vurderet, at det er muligt at ændre på indhold til og med byggeprogram (medio 2021), placering af funktioner kan ændres til og med dispositionsforslag (ultimo 2021) og endelig kan detaljer ændres i løbet af projektforslaget (medio 2022). Ændringer, som udføres senere, kan få tidsmæssige og økonomiske konsekvenser. Kontorbyggeriet tænkes i udgangspunktet fleksibelt. Dele af bygningen, som er planlagt til specifikke formål, kan i mindre grad tænkes fleksibel. Større ændringer vil som regel kræve en større ombygning, da der i dag stilles høje krav til akustik, klima og arbejdsforhold.

Sundheds- og Beskæftigelseshuset og hele området Buddinge Byport skal være et nyt sted i Gladsaxe Kommune, som alle borgere skal kunne få glæde af. I programoplægget er der defineret mål og visioner for den videre proces således, at huset bliver for alle borgere i alle faser af livet, men med et særligt fokus på de borgere, der har størst behov for hjælp og støtte til at mestre egen sundhed og beskæftigelse.

Huset skal åbne sig mod lokalsamfundet og være et attraktivt sted, som både virksomheder og civilsamfund kan anvende til sundheds- og beskæftigelsesrelaterede aktiviteter.

Et nyt hus der samler sundhed og beskæftigelse, og som alle borgere skal have glæde af
Formålet med Sundheds- og Beskæftigelseshuset er at skabe borgernes samlede indgang til det kommunale sundheds- og beskæftigelsesområde frem for en række særskilte enheder og indsatser.

Eftersom formålet med at etablere et samlet Sundheds- og Beskæftigelseshus er at skabe én indgang for borgerne, lægges der i programoplægget op til at integrere så mange funktioner fra hhv. sundheds- og beskæftigelsesområdet som muligt.

Byrådet besluttede 29.01.2020, punkt 5, blev det besluttet, at der i Sundheds- og Beskæftigelseshuset skal afsættes et areal til private sundhedsaktører, såsom apotek, almen praksis og mulighed for speciallæger og café for at understøtte samarbejde og faglige synergier imellem de kommunale og private sundhedsfunktioner. Social- og Sundhedsforvaltningen har på denne baggrund fået input fra bl.a. læger og apoteker til, hvordan disse aktører bedst muligt kan indgå i det samlede Sundheds- og Beskæftigelseshus.

Samlet vil ca. 95 medarbejdere fra det kommunale sundhedsområde og ca. 215 fra beskæftigelsesområdet få fast arbejdsplads i Sundheds- og Beskæftigelseshuset.

Overordnede intentioner for Sundheds- og Beskæftigelseshusets fysiske rammer
Igennem interviews og workshops har medarbejdere defineret oplægget til, hvilke karakteristika huset skal afspejle for at skabe de bedste rammer for medarbejdere og brugere:

- Åbent, imødekomende og favnende
- Trygt og universelt
- Motiverende og samarbejdende
- Funktionel, fleksibelt og tilpasningsdygtigt
- Fremtidsrettet og nytænkende
- Attraktivt og lyst

I den overordnede disponering er der sammen med de medarbejdere, som vil få arbejdsplads i huset, defineret oplæg til følgende funktionsområder:

- Ankomst
- Torvet m. caféområde
- Synergizone
- Ambulant træning med adgang til aktiverende udearealer
- Interne arbejdszoner med kontaktflader til synergizone, ambulant træning og torvet
- Sygeplejeklinikker/speciallæger/almen lægepraksis
- Apotek

Synergizonen skal samle forskellige borgerrettede områder og rum i ét fælles, men varieret miljø, der skal understøtte den helhedsorienterede indsats med borgeren. Samtidig skal denne zone understøtte fleksibilitet, flerkunktionalitet og tilpasningsmuligheder på tværs af sundhed og beskæftigelse og i samarbejdet med virksomheder og foreninger. Det er også i denne zone, at caféområdet er tænkt ind.

I forbindelse med afdækningen af hvilke funktioner, det fremtidige hus skal rumme, har forvaltningerne forholdt sig til, om funktionerne kan rummes i huset overordnet set. Det samlede bruttoareal er kvalitetssikret, og det afdækkede behov er nu sammenligneligt med de i Designmanualen fastlagte ydre rammer.

Der er ikke i programoplægget taget stilling til placeringen af funktioner. Der er dog lagt op til, at borgerne har adgang til størstedelen af arealet, og at en mindre del af det samlede areal er afsat til kontorarealer, som borgerne ikke kan tilgå.

De aktiverende områder på udearealerne skal dels anvendes som udendørs træningsrum for den træning, der foregår i regi af Sundheds- og Beskæftigelseshuset, dels skabe mulighed for borgernes bevægelse og selvtræning på arealerne. De

grønne udearealer skal ligeledes kunne fungere som byrum og bruges af alle andre borgere.

Designmanualen viderefører vinderforslagets idéer

For at styre det arkitektoniske udtryk undervejs i udviklingen af området er der udarbejdet en designmanual for de ydre rammer. Designmanualen viser det reviderede projekt og trækker de bærende landskabelige- og arkitektoniske elementer frem som designprincipper. For at sikre helheden i området dækker designmanualen både det kommunale- og det private projekt samt alle udeområder.

Manualen er udarbejdet af AART Architects, og har været drøftet med og kommenteret af stadsarkitekten og forelagt Sundheds- og Rehabiliteringsudvalget samt Beskæftigelses- og Integrationsudvalget. Designmanualen har desuden været drøftet på et temamøde for Byrådet den 07.10.2020. Tilbage meldingen fra fagudvalgene var bl.a., at huset visuelt skal give et varmt og træagtigt udtryk. Der er efterfølgende udarbejdet et bilag, vedlagt denne sag, som beskriver de forskellige facademuligheder og udtryk.

For Sundheds- og Beskæftigelseshuset er designmanualen et udtryk for, hvordan bygningen i sidste ende kommer til at se ud. Der er arbejdet med en konkretisering af de ydre rammer i forhold til at gøre bygningen mere bygbar og bæredygtig. Dog er det ikke endeligt besluttet, om facadematerialerne er træ eller aluminium. En beskrivelse af mulighederne er vedlagt som bilag. Vinduernes placering kan flytte sig, og det kan være nødvendigt at justere udtrykket i mindre grad. Hvis udtrykket ændrer sig markant, vil det blive forelagt politisk.

Designmanualen fastlægger følgende:

- De overordnede volumeners størrelser og placeringer
- Det overordnede arkitektoniske udtryk
- Bygningens udkrænkning/udhæng
- System for vinduesstørrelser
- De fremhævede etagebånd
- Lamellernes størrelse og system for placering
- De tekniske arealer på taget
- Adgangs- og adkomstforhold
- Landskabets indhold og kvalitet
- Taghavernes placering

Der planlægges at afholde en temadrøftelse om Sundheds- og Beskæftigelseshuset, herunder facadematerialet medio 2021.

For boligbyggeriet er udtrykket et volumen- og materialestudie. Der vil højst sandsynligt komme større ændringer, da der på nuværende tidspunkt ikke er afklaring vedrørende størrelse og type af boliger. Der er desuden ikke valgt proces og samarbejdspartner endnu. Når udtryk, funktioner og boligtyper er fastlagt, afholdes der en temadrøftelse medio 2021.

Bæredygtighedstiltag sikres ved brug af certificeringsordning

Gladsaxe strategien og FN's verdensmål stiller høje krav til bæredygtighed. Buddinge Byport taler derfor bl.a. ind i følgende af FN's verdensmål: "Bæredygtig energi", "Bæredygtige byer og Lokalsamfund", "Ansvarlig forbrug og produktion", "Klimaindsats" – og Gladsaxe strategien ved at være grønt og vedvarende, levende, cirkulært og klimavenligt projekt. For at sikre at Buddinge Byport bliver et bæredygtigt projekt, indstilles det at gøre brug af DGNB-certificeringsordningen og certificere projektet til guld. Certificeringsordningen sikrer, at:

- Den miljømæssige kvalitet af materialer og arealbehov vurderes.
- Totaløkonomien, fleksibilitet og robusthed vurderes.
- Sociale forhold såsom indeklima, udearealer, tilgængelighed defineres.
- Teknisk kvalitet vedr. brand, klimaskærm, vedligehold og akustiske forhold defineres.
- Processen igennem projekteringen og udførelsen planlægges bæredygtigt.

I projektet genbruges den eksisterende 6 etager høje bygnings betonkonstruktion. Der er udarbejdet en kortlægning af alle materialer med mængder. Kortlægningen giver et billede af, hvilke materialer rådgivere senere kan genbruge i projektet eller i andre kommunale projekter.

For at mindske udledningen af CO₂ skal den kommende bygherrerådgiver og totalentreprenør projektører og bygge hele eller dele af nybyggeriet med trækonstruktioner og massive træelementer. Gladsaxe Kommune har fået flere internationale anerkendelser for sine klimaprojekter. FN's verdensmål 13 handler om klimatilpasning, et emne der er

vigtigt på det lokale niveau for oplandet og helt op på verdensplan. Buddinge Byport skal håndtere to klimatilpasningsprojekter - ét for selve området og ét, der skal rumme et forsinkelsesbassin til sikring af letbanen.

Kunst

Buddinge Byport vil blive et centralt samlingssted og vartegn for kommunen. Det nye område vil være for alle borgere og benyttet af både unge og ældre. Kunsten vil være med til at forstærke oplevelsen af det nye byrum og forskønne det offentlige rum til glæde for borgerne samt at styrke byens identitet. I de kommende faser fastlægges omfang og type af kunst. Der er i budgetoverslaget afsat 1 pct. svarende til 4,5 mio. kr. til kunst, jf. budgetaftalen for 2021-24, vedtaget 16.09.2020.

Udbudsstrategi sikrer både kvalitet og økonomi

Projektet indledes med at udbydes som bygherrerådgivning med totalrådgivning frem til dispositionsforslag - et dispositionsforslag er et konkret projekt, der tager bygherrens krav fra programmet og placerer og beskriver hvert rum og funktion ind i det samlede projekt. For at styre kvaliteten er bygherrerådgiveren også blevet bedt om at definere alle materialer og tegne indretningsplaner.

Der er til programoplægget udarbejdet en designmanual for området for at sikre sammenhæng mellem det private og offentlige byggeri, samt for at bevare intentionerne i idékonkurrencen. Den bygherrerådgiver, som vil varetage totalrådgivning frem til dispositionsforslag, detaljerer projektet således, at kvaliteten og geometrien for Sundheds- og Beskæftigelseshuset er fastlagt, når projektet sendes i udbud.

Efter at bygherrerådgiveren har udarbejdet et udbudsmateriale, udbydes den resterende projektering og udførelse i en totalentreprise, på baggrund af det detaljerede dispositionsforslag.

En totalentreprise er en konstruktion, hvor entreprenøren indgår aftale med rådgivere og giver en fast pris for både projekteringen og udførelsen. Fordelene ved en totalentreprise er, at entreprenørens tekniske viden inddrages i rådgiverens projektering, at budgettet låses tidligt, udførelsestiden er kortere samt at projekterings- og udførelsesfejl i mindre grad belaster bygherren. Ulemperne er, at prisen ved tilbudsafgivningen er højere, at entreprenøren projekterer mindre detaljeret inden udførelse, og at bygherren har mindre grad af indflydelse på detaljerne. Ulemperne ved en totalentreprise minimeres ved først at udbyde projektet efter et detaljeret dispositionsforslag baseret på en designmanual.

Udbudsstrategien er valgt for at sikre totaløkonomien og for at få entreprenørens tekniske viden om tekniske anlæg inddraget tidligt samt for på et overordnet plan at kunne styre kvaliteten af byggeriet.

Kommende proces

- Temadrøftelse, om blandt andet facaden på Sundheds- og Beskæftigelseshus, medio 2021
- Byggeprogram udarbejdes 2021
- Temadrøftelse om boligbyggeriet, medio 2021
- Lokalplan igangsættes primo 2021
- Dispositionsforslag og forslag til lokalplan vil blive forelagt politisk vinter 2021-22
- Boligerne forventes af blive bygget 2023-24.
- Sundheds- og Beskæftigelseshuset bygges i 2023-25.

Økonomiske konsekvenser

Projektet har en anlægsramme på 450. mio. kr. Budgettet er beregnet ud fra generelle kvadratmeterpriser. Budgettet er, på nuværende stadie, baseret på erfaringstal og ikke et konkret og detaljeret projektmateriale.

Social- og Sundhedsforvaltningen, By- og Miljøforvaltningen og Center for Økonomi indstiller,

1. at den vedlagte designmanual og programoplæg godkendes til brug for at fastlægge de ydre fysiske rammer for området Buddinge Byport, og som en ramme for den videre proces, og
2. at der afsættes 1 pct. af budgettet til kunst, og
3. at der i forbindelse med bæredygtighedstiltag, gøres brug af DGNB-certificeringsordningen og at niveauet fastsættes til guld.

Relateret behandling

Byrådet 05.04.2017, punkt 43

Byrådet 22.05.2019, punkt 7

Byrådet 29.01.2020, punkt 5

Beskæftigelses- og Integrationsudvalget 03.11.2020, punkt 6

Sundheds- og Rehabiliteringsudvalget 04.11.2020, punkt 5

Bilag

Buddinge Byport - Bilag A - Programoplæg

Buddinge Byport - Bilag B - Designmanual

Buddinge Byport - Bilag C - Hovedtidsplan

Buddinge Byport - Bilag D - Arealskema

Buddinge Byport - Bilag E - Bæredygtighedsnotat

Buddinge Byport - Bilag F - Støjforhold

Buddinge Byport - Bilag G - Facademateriale

Punkt 2: Gladsaxe almennyttige Boligselskab, afdeling Søgård, skema A

20-15-03.11.08-P19

Adresse

Gladsaxe almennyttige Boligselskab, afdeling Søgård.

Snogebakken 3-43, Vibevænget 92-128, Salamandervej 4-74 og 5-15, Krogshøjvej 160-168, 170 A-D og 172-174 samt Læssøvej 1-55 og 2-34 â€“ 222, 2880 Bagsværd.

Beslutning

Anbefales.

Peter Berg Nellesmann deltog ikke i sagens behandling.

Kommende behandlingsforløb

Byrådet 16.12.2020

Sagsfremstilling

Økonomiudvalget principgodkendte 03.11.2020, punkt 6, et stort renoveringsprojekt i Gladsaxe almennyttige Boligselskab, afdeling Søgård.

Boligorganisationen har nu fremsendt skema A med tilhørende redegørelse.

Om projektet

Afdeling Søgård er opført i 1950 og afdelingens 162 boliger består af 4 ungdomsboliger og 158 fritliggende parcelhuse med store haver og grønne områder tilknyttet.

Projektet indeholder en totalrenovering af alle afdelingens boliger, en udvidelse af boligarealerne i familieboligerne samt en forskønnelse af udearealerne.

Projektet er som følge af Grøn Boligaftale 2020 blevet fremrykket til behandling af Landsbyggefonden med kort varsel og frist for skema A inden årets udgang. Det indebærer også, at boligorganisationen ikke har haft mulighed for at forelægge projektet for afdelingsrådet, og skema A behandles med forbehold for beboerdemokratisk godkendelse.

Projektets tiltag vedr. renovering af boliger

Via en tilstandsrapport har boligorganisationen konstateret behov for omfattende renovering af afdelingen begrundet i byggetekniske svigt i boligernes fundamenter og konstruktioner. De byggetekniske forhold i afdelingen har og vil medføre væsentlige udfordringer med skimmelsvamp.

Da afdelingsmÅ, det endnu ikke har haft mulighed for at tage stilling til projektet, indgÅ¥r to mulige renoveringslÅ, sninger i skema A ansÅ, gningen:

- a. Omfattende renovering af eksisterende boliger, og
- b. nedrivning og efterfÅ, lgende genopfÅ, relse af boliger

Begge forslag omfatter en totalrenovering af afdelingens boliger med etablering af nyt kÅ, kken og bad, en fleksibel planlÅ, sning samt indretning af flere boliger som tilgÅ, ngelighedsboliger. Uanset valg af lÅ, sning vil boligerne fremstÅ¥ som nye efter projektet er gennemfÅ, rt.

Begge renoveringsforslag vurderes pÅ¥ denne baggrund som egnede til at fremtidssikre afdelingen. Boligorganisationen peger pÅ¥, at en renoveringslÅ, sning med nedrivning og efterfÅ, lgende genopfÅ, relse (lÅ, sning B) anses som den mest hensigtsmÅ, ssige lÅ, sning for afdelingen pÅ¥ lang sigt.

Projektets tiltag vedr. udvidelse af boligareal

Boligorganisationen vurderer, at familieboligernes stÅ, rrelse pÅ¥ 68 â€“ 76 m² efter nutidens standarder gÅ, r det vanskeligt at indrette boligerne til en moderne familie. Derfor foreslÅ¥s boligerne udvidet ved omdannelse af nuvÅ, rrende â€œkoksrumâ€™/opbevaringsrum til boligareal sÅ¥ledes, at boligstÅ, rrelsen forÅ, ges med ca. 12 m².

For at sikre en alsidig boligsammensÅ, tning i afdelingen overvejer boligorganisationen at fastholde enkelte af boligerne i den nuvÅ, rrende stÅ, rrelse. Det nÅ, rmere antal vil blive aftalt i dialog med afdelingens beboere, Gladsaxe Kommune og Landsbyggefonden.

Projektets tiltag vedr. udearealer

Boligorganisationen oplyser, at der vil ske en generel forskÅ, nnelse og opdatering af afdelingens udearealer samt etablering af kriminalprÅ, ventiv belysning.

I den forbindelse undersÅ, ger boligorganisationen en Å, ndring af bredden af stisystemerne for at skabe Å¥bne og brugervenlige adgangsveje. Boligorganisationen Å, nsker samtidig dialog med Gladsaxe Kommune om Å, get Å¥benhed ud mod den omkringliggende bydel.

Afdelingens karakter af grÅ, n have-by vil blive fastholdt i projektet med samme adgangsveje, stier, beplantning og fÅ, lles udearealer. Beboernes haver bevares i stort set samme stÅ, rrelse som i dag.

Projektet og afdelingens bevaringsvÅ, rdi

Afdelingen er omfattet af bevaringsbestemmelser i lokalplan 66 gÅ, ldende for omrÅ¥det.

Lokalplanens bevaringsbestemmelser indeb r, at ændringer af de landskabelige træk eller boligernes ydre fremtræden skal forelægges Byrådet til s rskilt godkendelse.

Da der endnu ikke er valgt en endelig renoveringsl sning, vil de arkitektoniske krav til projektet således blive stillet i den forbindelse, og ikke ved skema A.

Projektets finansiering

Renoveringssagens samlede udgifter forventes at udgøre 330.452.000 kr., fordelt på:

Byggeskader/ekstraordinære arbejder	128.147.000 kr.
Vedligeholdelse og forbedring	202.305.000 kr.

Udgifterne på 128.147.000 kr. til byggeskader/ekstraordinære arbejder finansieres ved optagelse af et 30-årigt realkreditlån med støtte fra Landsbyggefonden.

Vedligeholdelses- og forbedringsarbejderne finansieres på følgende vis:

30-�rigt realkreditlån, udstøttet	194.065.000 kr.
Fællespuljetilskud	3.240.000 kr.
Trækningsret	4.000.000 kr.
Kapitaltilførsel (1/5-ordning)	1.000.000 kr.

Ovenstående anskaffessum og finansiering er baseret på l sning A (renovering af de eksisterende boliger). Boligorganisationen har oplyst, at l sning B (nedrivning og efterfølgende genopførelse) alene forventes at medføre mindre ændringer i anskaffessum og finansiering.

Kommunal støtte

Landsbyggefonden forudsætter kommunal medfinansiering på 200.000 kr., svarende til kommunens andel af Landsbyggefondens 1/5-ordning for kapitaltilførsel på i alt 1 mio. kr.

Renoveringsprojektet indeb r behov for kommunal garantistillelse på 100 % for det støttede lån, hvor Landsbyggefonden regaranterer for halvdelen af kommunens garantiforpligtelse indenfor rammerne af landsdispositionsfonden. Derudover er der behov for yderligere kommunal garantistillelse for ca. 40 % af det udst ttede l n, beregnet til 86.029.000 kr.

Den samlede kommunale garantiforpligtelse er ved skema A beregnet til 214.176.000 kr., hvoraf Landsbyggefonden regaranterer for den støttede lånoptagelse på 128.147.000 kr. Garantibel bet fastsættes dog først ved

hjemtagelsen af det endelige realkreditlån.

Projektets påvirkning af lejeniveauet

Afdelingens nuværende huslejeniveau er på 1.215 kr./m², og projektet vil med ovennævnte finansieringsmodel medføre et fremtidigt huslejeniveau på 1.345 kr./m², svarende til en huslejestigning på 16 %.

Boligorganisationen har oplyst den månedlige leje, eksklusive tillæg og forbrugsudgifter, før og efter projektet som følger:

Boligtype	Lejeniveau før	Lejeniveau efter (samme boligareal)	Lejeniveau efter (udvidet boligareal)
1 rum	3.081 – 3.056 kr.	3.347 – 3.809 kr.	Ungdomsboliger – ikke relevant
3-rum	6.885 – 7.290 kr.	7.848 – 8.310 kr.	9.233 – 9.695 kr.
4-rum	7.695 – 8.505 kr.	8.772 – 9.695 kr.	10.157 – 11.080 kr.

Byrådssekretariatet bemærker

1. I henhold til almenboligloven og Landsbyggefondens stateregulativ kan fonden efter indstilling fra kommunen give tilsagn om støtte til ekstraordinære arbejder i form af ydelsesstøtte til realkreditlån (støttede lån).

Landsbyggefonden kan yderligere medvirke til sikring af en afdelings økonomi og huslejeniveau yde støtte ved bl.a. kapitaltilførsel, fællespuljetilskud og fritagelse for indbetaling af udamortiserede ydelser til boligorganisationens dispositionsfond.

2. Det samlede renoveringsprojekt svarer til økonomiudvalgets principgodkendelse, og vurderes at være afgørende for afdelingens videreudvikelse.

Skema A ansøgningen overholder i øvrigt de gældende støttebetingelser.

3. Renoveringsprojektet forudsætter kommunal medfinansiering på 200.000 kr. af den samlede kapitaltilførsel på 1.000.000 kr. Kommunens tilsagn til kapitaltilførslen gives i forbindelse med skema A.

Kommunens udgift til kapitaltilførslen blev med økonomiudvalgets principgodkendelse foreløbigt reserveret i puljen til opførelse af almene boliger.

4. Støttetilsagn fra Landsbyggefonden betinges af kommunal garanti for den del af det støttede realkreditlån, der har pantsikkerhed ud over 60 % af ejendommens værdi. Landsbyggefonden stiller regaranti på 50 % indenfor rammerne af landsdispositionsfonden.

Kommunens samlede garantiforpligtelse er foreløbigt beregnet til i alt 214.176.000 kr., hvoraf Landsbyggefonden regaranterer for det støttede lån på 128.147.000 kr. Garantiforpligtelsen indtræder ved kommunens tilsagn til skema A, og gælder uanset, at de økonomiske forudsætninger for projektet efterfølgende måtte ændre sig.

Kommunens samlede garantistilsagn til st t t byggeri er senest opgj rt pr. 31.12.2019 og udgør samlet for de almene boligafdelinger i kommunen ca. 649 mio. kr.

5. Afdelingens nuværende huslejeniveau på 1.215 kr./m² er højt i forhold til afdelingens alder og vedligeholdelsestilstand.

For at sikre et konkurrencedygtigt lejeniveau skal nybyggeri og større renoveringssager i Gladsaxe Kommune som udgangspunkt sikre et lejeniveau på ca. 1.000 - 1.200 kr./m² årligt. Det forventede huslejeniveau efter projektets gennemførelse på 1.345 kr./m² årligt medfører, at huslejeniveauet i afdelingen vil være blandt de højeste for almene boliger i Gladsaxe Kommune.

Boligorganisationen har oplyst, at forhøjelsen af huslejeniveauet ikke vurderes at give anledning til udlejningsproblemer i fremtiden.

6. Byrådet vedtog 15.06.2016, punkt 56, en række principper for tildeling af støtte ved renovering af almene boliger. Heraf fremgår bl.a., at et grundlæggende vilkår for at opnå støtte til renovering er, at der i en afdeling er økonomisk balance mellem drift og vedligehold.

St ttevilk ret baserer sig på almenboliglovens grundprincip om, at nuværende lejere løbende skal henlægge til afdelingens kommende planlagte og periodiske vedligeholdelse via huslejen. Henl ggelsessystemet har til formål at sikre tilstrækkelige midler til en kommende vedligeholdelse, at undgå unødige lejestigninger via løbende opsparing, og at sikre kommende lejere mod efterslæb fra tidligere lejeres slid på ejendommen. Boligorganisationen har ansvaret for, at der i afdelingerne budgetteres med passende henlæggelser.

Boligorganisationen oplyser, at afdeling S g rdens opsamlede henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse ikke er tilstrækkelige til, at de kan indgå i projektets finansiering, og foreslår de opsparede midler overført til planlagt og periodisk vedligeholdelse i den fremtidige drift.

Byrådssekretariatet anerkender behovet og nødvendigheden af ekstern finansiering ved større renoveringsprojekter, og har noteret, at boligorganisationen yder tilskud til finansieringen fra dispositionsfonden.

Som led i kommunens tilsyn med de almene boligorganisationer findes det imidlertid kritisk for driften af en almen boligafdeling, at der ved renoveringsprojekter ikke er opsamlede henlæggelser til r dhed, der kan indgå i finansieringen.

Byrådssekretariatet vil henlede Landsbyggefondens opmærksomhed på bekymringen om afdelingens utilstrækkelige henlæggelsesniveau ved indstilling af projektet og den valgte finansieringsmodel.

Pr. 01.01.2021 indføres i almenboligloven obligatorisk ekstern granskning af almene boligafdelingers henl ggelsesniveauer for at sikre, at henlæggelser fastsættes ud fra bygningernes stand.

Byrådssekretariatet indstiller,

1. at Gladsaxe Kommune indstiller skema A om renovering af afdeling S, gÅrd til Landsbyggefondens godkendelse,
2. at kommunens indstilling til fonden sker med forbehold for beboerdemokratiets godkendelse af projektet, efterfølgende kommunal godkendelse af projektets landskabelige bearbejdning og arkitektoniske udtryk samt bekymring om finansiering uden brug af henlagte midler, og
3. at kommunen meddeler tilsagn på 200.000 kr. til kommunens andel af kapitaltilførsel finansieret af puljen afsat til opførelse af almene boliger og stiller garanti for realkreditlån med pant ud over 60 % af ejendommens værdi.

Relateret behandling

Byrådet 15.06.2016, punkt 56

Økonomiudvalget 03.11.2020, Punkt 6

Punkt 3: Arbejdernes Boligselskab i Gladsaxe, afdeling Egeparken 1, Skema A

20-16-03.11.08-P19

Adresse

Provst Bentzons Vej 5-37, 2860 Søborg

Beslutning

Anbefales.

Kommende behandlingsforløb

Byrådet 16.12.2020

Sagsfremstilling

Sagsfremstilling

Økonomiudvalget principgodkendte 03.11.2020, punkt 4, et renoveringsprojekt i Arbejdernes Boligselskab i Gladsaxe, afdeling Egeparken 1, og boligorganisationen har nu fremsendt skema A til kommunens godkendelse.

Projektet er som følge af Grøn Boligaftale 2020 blevet fremrykket til behandling af Landsbyggefonden med kort varsel og frist for skema A inden årets udgang.

Om renoveringsprojektet

Projektet omfatter en gennemgribende renovering af afdelingen, herunder udskiftning af installationer, køkken og bad, energirenovering af klimaskærmen, og en genåbning af de lukkede altaner. Derudover indebærer projektet ombygning af 32 boliger til tilgængelighedsboliger.

Projektet er godkendt af afdelingsmødet og organisationsbestyrelsen.

Der henvises til bilag 1 og 2 for en kort oversigt og en visualisering af projektet.

Principgodkendelsens særlige bemærkninger

Projektet blev principgodkendt med følgende bemærkninger om:

- indretning af ude- og fællesarealer, så der skabes og bevares sammenhæng mellem Egeparken 1 og 2, også arkitektonisk.
- alderen af afdelingens afløbssystem, håndtering af tag- og regnvand samt forebyggelse af skader ved skybrud.

Ude- og fællesarealer: Boligorganisationen har bekræftet, at det med projektet er målet, at indretningen af fællesarealer i højere grad end i dag har fokus på at skabe fællesskab og synergi mellem de to afdelinger. Boligorganisationen fremhæver bl.a., at projektets fælleshus skal deles og at den arkitektoniske sammenhæng sikres ved en fælles rådgiver for begge afdelinger.

Vand- og klima: Boligorganisationen oplyser, at der i projektet er opmærksomhed på alderen af afdelingernes kloak- og afløbssystem, og at afløb fra køkken og toilet bliver udskiftet. Regnvandshåndtering og forebyggelse af skader ved skybrud indgår ligeledes som en del af projektet.

Projektets finansiering

Budgettet for projektet holder sig indenfor de økonomiske rammer, som forudset ved principgodkendelsen.

Projektets forventede udgifter udgør således ca. 198,5 mio. kr., som fordeles på:

Byggeskader/ekstraordinære arbejder	118,5 mio. kr.
Vedligeholdelse og forbedringer	80,0 mio. kr.

Projektet finansieres på følgende vis:

Støttet lån, 30-årigt	118.500.000 kr.
Henlæggelser, afdelingen (engangstilskud)	25.000.000 kr.
Trækningsret (engangstilskud)	800.000 kr.
Kapitaltilførsel (1/5-ordning; engangstilskud)	750.000 kr.
Fællespuljetilskud, LBF (engangstilskud)	2.400.000 kr.
Realkreditlån, 30-årigt	51.050.000 kr.

Projektet medfører besparelser på driften på i alt 1,7 mio. kr. årligt.

Finansieringen forudsætter, at afdelingen fritages for indbetalingsforpligtigelsen til boligorganisationens dispositionsfond, hvilket giver en årlig besparelse for afdelingen på 494.000 kr. Landsbyggefonden yder herudover huslejestøtte (grøn garanti) til afdelingen med 1.080.000 kr. årligt og yderligere støtte på i alt 4.055.000 kr. årligt.

Som følge af driftsstøtten fra Landsbyggefonden kan projektet gennemføres uden en huslejeforhøjelse for afdelingens beboere, hvilket betyder, at afdelingens nuværende huslejeniveau på 1.015 kr. pr. m² fastholdes.

Kommunal støtte

Landsbyggefonden forudsætter kommunal medfinansiering på 150.000 kr., svarende til kommunens andel af Landsbyggefondens 1/5-ordning for kapitaltilførsel på i alt 750.000 kr.

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

Den kommunale garanti er således ved skema A foreløbigt beregnet til 120 mio. kr., og fastsættes endeligt ved hjemtagelsen af det endelige realkreditlån.

Byrådssekretariatet bemærker:

1. I henhold til almenboligloven og Landsbyggefondens støtterelevativ kan fonden efter indstilling fra kommunen give tilsagn om støtte til ekstraordinære arbejder i form af ydelsesstøtte til realkreditlån (støttede lån).

Landsbyggefonden kan yderligere medvirke til sikring af en afdelings økonomi og huslejeniveau yde støtte ved bl.a. kapitaltilførsel, fællespuljetilskud og fritagelse for indbetaling af udamortiserede ydelser til boligorganisationens dispositionsfond.

2. Det samlede renoveringsprojekt svarer til Økonomiudvalgets principgodkendelse, og bygherren har indarbejdet de særlige bemærkninger i skema A.

Skema A ansøgningen overholder i øvrigt de gældende støttebetingelser.

3. Renoveringsprojektet forudsætter kommunal medfinansiering på 150.000 kr. af den samlede kapitaltilførsel på 750.000 kr. Kommunens tilsagn til kapitaltilførslen gives i forbindelse med skema A.

Kommunens udgift til kapitaltilførslen blev med Økonomiudvalgets principgodkendelse foreløbigt reserveret i puljen til opførelse af almene boliger.

4. 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.

Under projektets nuværende økonomiske forudsætninger er der behov for 100% kommunal garanti for det støttede lån på 120 mio. kr. med 50 % regaranti fra Landsbyggefonden.

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

Kommunens samlede garantistilsagn til støttet byggeri er senest opgjort pr. 31.12.2019 og udgør samlet for de almene boligafdelinger i kommunen ca. 649 mio. kr.

Byrådssekretariatet indstiller,

1. at kommunen indstiller skema A ansøgning vedrørende renovering af afdeling Egeparken 1 til Landsbyggefondens godkendelse,
2. at kommunen indstiller ansøgning om fritagelse for indbetaling af udamortiserede lån til boligorganisationens dispositionsfond til Landsbyggefondens godkendelse, og
3. at kommunen meddeler tilsagn på 150.000 kr. til dækning af kommunens andel af kapitaltilførsel finansieret af puljen afsat til opførelse af almene boliger og stiller garanti for realkreditlån med pant ud over 60 % af ejendommens værdi.

Relateret behandling

Økonomiudvalget 03.11.2020, punkt 4

Bilag

Visualisering og grundplaner Egeparken 1

Oversigt over projektet for Egeparken 1

Punkt 4: Arbejdernes Boligselskab i Gladsaxe, afdeling Egeparken 2, Skema A

20-18-03.11.08-P19

Adresse

Provst Bentzons Vej 39-103, 2860 Søborg

Beslutning

Anbefales.

Kommende behandlingsforløb

Byrådet 16.12.2020

Sagsfremstilling

Økonomiudvalget principgodkendte 03.11.2020, punkt 5, renoveringsprojekt i Arbejdernes Boligselskab i Gladsaxe, afdeling Egeparken 2, og boligorganisationen har nu sendt skema A til kommunens godkendelse.

Projektet er som følge af Grøn Boligaftale 2020 blevet fremrykket til behandling af Landsbyggefonden med kort varsel og frist for godkendelse af skema A inden årets udgang.

Om renoveringsprojektet

Projektet omfatter en gennemgribende renovering af afdelingen, herunder udskiftning af installationer, køkken og bad, energirenovering af klimaskærmen, og en genåbning af de lukkede altaner.

Derudover indeholder projektet en sammenlægning af 64 små boliger til 32 større boliger for at sikre, at beboere kan blive i afdelingen, når behovet for en større bolig melder sig.

Projektet er godkendt af afdelingsmødet og organisationsbestyrelsen.

Der henvises til bilag 1 og 2 for en kort oversigt og en visualisering af projektet.

Principgodkendelsens særlige bemærkninger

Projektet blev principgodkendt med følgende bemærkninger om:

- indretning af ude- og fællesarealer, så der skabes og bevares sammenhæng mellem Egeparken 1 og 2, også arkitektonisk.
- alderen af afdelingens afløbssystem, håndtering af tag- og regnvand samt forebyggelse af skader ved skybrud.

Ude- og fællesarealer: Boligorganisationen har bekræftet, at det med projektet er målet, at indretningen af fællesarealer i højere grad end i dag har fokus på at skabe fællesskab og synergi mellem de to afdelinger. Boligorganisationen fremhæver

bl.a., at projektets fælleshus skal deles og at den arkitektoniske sammenhæng sikres ved en fælles rådgiver for begge afdelinger.

Vand- og klima: Boligorganisationen oplyser, at der i projektet er opmærksomhed på alderen af afdelingernes kloak- og afløbssystem, og at afløb fra køkken og toilet bliver udskiftet. Regnvandshåndtering og forebyggelse af skader ved skybrud indgår ligeledes som en del af projektet.

Projektets finansiering

Projektets økonomiske ramme er udvidet med ca. 6 mio. kr. siden principgodkendelsen.

Projektets samlede udgifter udgør således ca. 331,3 mio. kr., som fordeles på:

Byggeskader/ekstraordinære arbejder	196,3 mio. kr.
Vedligeholdelse og forbedring	135,0 mio. kr.

Projektet finansieres på følgende vis:

Støttet lån, 30-årigt	196.300.000 kr.
Henlæggelser, afdelingen (engangstilskud)	35.000.000 kr.
Kapitaltilførsel (1/5-ordning; engangstilskud)	1.000.000 kr.
Trækningsret (engangstilskud)	1.720.000 kr.
Fællespuljetilskud, LBF (engangstilskud)	5.140.000 kr.
realkreditlån, 30-årigt	92.140.000 kr.

Projektet medfører besparelser på driften på i alt 3,1 mio. kr. årligt.

Finansieringen forudsætter, at afdelingen fritages for indbetalingsforpligtigelsen til boligorganisationens dispositionsfond, hvilket giver en årlig besparelse for afdelingen på 1.217.000 kr. Landsbyggefondens yder herudover huslejestøtte (grøn garanti) til afdelingen med 1.800.000 kr. årligt og yderligere støtte på i alt 6.477.000 kr. årligt.

Som følge af driftsstøtten fra Landsbyggefondens kan projektet gennemføres uden en huslejeforhøjelse for afdelingens beboere, hvilket betyder, at afdelingens nuværende huslejeniveau på 1.015 kr. pr. m² fastholdes.

Kommunal støtte

Landsbyggefondens forudsætter kommunal medfinansiering på 200.000 kr., svarende til kommunens andel af Landsbyggefondens 1/5-ordning for kapitaltilførsel på i alt 1 mio. kr.

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

Den kommunale garanti er således ved skema A foreløbigt beregnet til 200 mio. kr., og fastsættes endeligt ved hjemtagelsen af det endelige realkreditlån.

Byrådssekretariatet bemærker:

1. I henhold til almenboligloven og Landsbyggefondens støtteregulativ kan fonden efter indstilling fra kommunen give tilsagn om støtte til ekstraordinære arbejder i form af ydelsesstøtte til realkreditlån (støttede lån).

Landsbyggefonden kan yderligere medvirke til sikring af en afdelings økonomi og huslejeniveau yde støtte ved bl.a. kapitaltilførsel, fællespuljetilskud og fritagelse for indbetaling af udamortiserede ydelser til boligorganisationens dispositionsfond.

2. Det samlede renoveringsprojekt svarer til Økonomiudvalgets principgodkendelse, og bygherren har indarbejdet de særlige bemærkninger i skema A.

Skema A ansøgningen overholder i øvrigt de gældende støttebetingelser.

3. Som følge af sammenlægningen af 64 små boliger til 32 større boliger nedlægges 32 små almene boliger i Gladsaxe Kommune.

Gladsaxe Kommune har af hensyn til et alsidigt boligudbud i kommunen generelt en restriktiv praksis i forhold til nedlæggelse af almene boliger. Kommunens praksis indebærer, at små almene boliger ikke uden særlige omstændigheder nedlægges eller sammenlægges.

På grund af placeringen af Egeparken 1 og 2 i et selvstændigt boligområde findes hensynet til den lokale boligsammensætning og tilpasning af boligbehovet i afdelingerne konkret at vægte tungere end hensynet til det samlede boligudbud i kommunen.

Byrådssekretariatet indstiller af den grund, at den foreslåede boligsammenlægning kan godkendes som en del af renoveringsprojektet.

4. Renoveringsprojektet forudsætter kommunal medfinansiering på 200.000 kr. af den samlede kapitaltilførsel på 1.000.000 kr. Kommunens tilsagn til kapitaltilførslen gives i forbindelse med skema A.

Kommunens udgift til kapitaltilførslen blev med Økonomiudvalgets principgodkendelse foreløbigt reserveret i puljen til opførelse af almene boliger.

5. Støttetilsagn fra Landsbyggefonden betinges af kommunal garanti for den del af det støttede realkreditlån, der har pantsikkerhed ud over 60 % af ejendommens værdi. Landsbyggefonden stiller regaranti på 50 % indenfor rammerne af landsdispositionsfonden.

Kommunens samlede garantiforpligtelse er foreløbigt beregnet til 200 mio. kr. med 50 % regaranti fra Landsbyggefonden.

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

Kommunens samlede garantistilsagn til støttet byggeri er senest opgjort pr. 31.12.2019 og udgør samlet for de almene boligafdelinger i kommunen ca. 649 mio. kr.

Byrådssekretariatet indstiller,

1. at kommunen indstiller skema A ansøgning vedrørende renovering af afdeling Egeparken 2 til Landsbyggefondens godkendelse,
2. at nedlæggelse af 32 almene boliger ved projektets boligsammenlægning godkendes,
3. at kommunen indstiller ansøgning om fritagelse for indbetaling af udamortiserede lån til boligorganisationens dispositionsfond til Landsbyggefondens godkendelse, og
4. at kommunen meddeler tilsagn på 200.000 kr. til dækning af kommunens andel af kapitaltilførsel finansieret af puljen afsat til opførelse af almene boliger og stiller garanti for realkreditlån med pant ud over 60 % af ejendommens værdi.

Relateret behandling

Økonomiudvalget 03.11.2020, Punkt 5

Bilag

Oversigt over projektet for Egeparken 2

Visualisering og grundplaner Egeparken 2

Punkt 5: Indkaldelse af forslag og idéer til Kommuneplan 2021

20-1-01.02.03-P15

Beslutning

Tiltrådt, med præcisering af, at de nuværende butikker selvfølgelig kan blive liggende i Lyngparken. Det er ikke meningen at ændre på dette i forbindelse med arbejdet med Kommuneplan 2021.

Sagsfremstilling

Resumé

Formålet med sagen er, at Økonomiudvalget vedtager at igangsætte processen med udarbejdelse af Kommuneplan 2021, i form af en offentlig indkaldelse af forslag og idéer.

Kommuneplanens rolle

En kommuneplan skal baseres på en planstrategi, som er en overordnet beskrivelse af kommunens strategiske og fysiske udvikling. I Gladsaxe Kommune, er planstrategien en del af Gladsaxestrategien. Derudover skal kommuneplanen samle op på alle gældende strategier og politikker, som Byrådet har vedtaget og sikre, at dette afspejles i byens fysiske udtryk. Kommuneplanens rolle er at sætte retningslinjer og rammerne for, hvordan den fysiske udvikling af kommunen skal understøtte alle de fastsatte mål. En del af dette er ligeledes at sikre, at vi fortsat fastholder vores position som en væsentlig erhvervskommune, blandt andet ved at sikre rammerne for fortsat udvikling af erhvervet i kommunen.

Siden sidste kommuneplan er der vedtaget både en Træpolitik, samt strategien Vores Grønne Gladsaxe. Disse to planer skal indarbejdes i den kommende kommuneplan. Den kommende kommuneplan skal også følge op på de strategier og politikker, som er undervejs. Flere af disse forventes at få stor indvirkning på kommuneplanen. Strategi for Grøn Omstilling skal sætte retningen for den grønne omstilling i Gladsaxe frem mod 2030 og forventes at få betydning for den fysiske omdannelse af Gladsaxe Kommune. Den kommende arkitekturpolitik forventes senest vedtaget i sommeren 2021. Arkitekturpolitikken forventes at få en stor betydning for de rammer og retningslinjer, der danner baggrund for den kommende planlægning i Gladsaxe. Endeligt er der også en ny spildevandsplan på vej.

Der er med andre ord mange politikker og strategier, der skal indarbejdes i Kommuneplan 2021. Alle står de på Gladsaxestrategien og FN's verdensmål.

Indholdet af forhøring - indkaldelse af forslag og idéer

Ved ændringer, der ikke er truffet beslutning om i en kommuneplanstrategi, skal der forud for udarbejdelsen af forslag til kommuneplanen, foretages en indkaldelse af idéer og forslag jf. planloven.

Med Gladsaxestrategien blev det besluttet at foretage en fuld revision af Kommuneplan 2021. Baggrunden for beslutningen om en fuld revision var et ønske om at indarbejde de planer og strategier, som Byrådet har vedtaget siden sidste kommuneplanrevision.

Derfor er de overordnede spørgsmål i forhold til indkaldelse af forslag og idéer, formuleret med udgangspunkt i, hvordan vi kan omsætte Gladsaxestrategien til konkrete fysiske mål og rammer for den kommende udvikling af Gladsaxe. Disse handlinger, der er beskrevet i Gladsaxestrategien, og som har et fysisk udtryk, skal kunne genfindes i konkrete rammer og retningslinjer i den kommende kommuneplan.

Det forventes desuden, at Kommuneplan 2021 vil medføre mindre ændringer i detailhandelsstrukturen. Detailhandelsstrukturens formål er at fremme et varieret butiksudbud samt at sikre, at arealer til butiksformål inddrages, hvor der er god tilgængelighed for alle trafikarter. Derved kan transportafstandene i forbindelse med indkøb minimeres, og der kan skabes gode rammer for velfungerende markeder med en effektiv butiksstruktur.

Specielt formålet med at sikre, at detailhandelen placeres, hvor der er god tilgængelighed, og hvor den understøtter den klimavenlige trafik gør, at kommuneplanen vil kunne indeholde mindre justeringer af detailhandelsstrukturen.

Det handler fx om:

- En mulig flytning af lokalcenteret ved Lyngparken til hjørnet af Buddingevej og Gammellosevej, hvor det understøtter den kommende letbane.
- Mulighed for etablering af særlig pladskrævende varegrupper på Gladsaxe Møllevej, der i dag er udlagt til kontorerhverv. Kontorerhverv koncentrerer i områder med mere stationsnær placering.

Ingen af de to idéer er på nuværende tidspunkt konkretiseret eller politisk behandlet.

Men hvis der skal sikres kommuneplanrammer, som kan muliggøre dette, skal de indgå som en del af indkaldelsen af forslag og idéer, da de ændrer på en del af kommuneplanens hovedstruktur.

Forslag til selve indkaldelsen af forslag og idéer er vedhæftet sagen.

Den kommende proces

Indkaldelse af forslag og idéer løber fra 09.12.2020 til og med 20.01.2021. Forhøringen vil blive annonceret på kommunens hjemmeside, Facebook og i Gladsaxebladet samt i andre relevante medier som f.eks. nyhedsbreve. I perioden har alle mulighed for at komme med idéer og forslag til den kommende kommuneplan og de tre konkrete forslag.

De idéer og forslag, der indkommer i idéperioden, vil blive forelagt Økonomiudvalget i starten af 2021. På baggrund heraf, tages der stilling til, hvad den kommende kommuneplan skal indeholde.

By- og Miljøforvaltningen indstiller,

1. at Økonomiudvalget indkalder forslag og idéer til Kommuneplan 2021, i perioden fra den 09.12.2020 til og med den 20.01.2021.

Relateret behandling

Økonomiudvalget 02.06.2020, punkt 9.

Bilag

Bilag 1: Indkaldelse af forslag og idéer til Kommuneplan 2021

Punkt 6: Sygefravær tredje Kvartal 2020

20-8-81.28.00-P22

Beslutning

Taget til efterretning

Sagsfremstilling

En gennemgang af sygefraværstallene for tredje kvartal 2020 viser, at sygefraværet fortsat er lavt i Gladsaxe Kommune, men at der er en stigning mellem tredje kvartal 2019 og 2020. Derfor vil der være et skærpet fokus blandt kommunens ledere på at fastholde det lave sygefravær. Bilag 1 vises udviklingen inden for de enkelte områder for tredje kvartal 2020 sammenlignet med samme kvartal 2019. Sygefraværet for tredje kvartal 2020 gennemgås nedenfor.

Sammenlignes sygefraværet i Gladsaxe Kommune for tredje kvartal 2020 med 2019 er sygefraværet som før nævnt steget fra 3,4 procent til 3,8 procent. Et sygefravær på 3,8 procent svarer til 9,9 sygefraværsdage pr. fuldtidsmedarbejder, hvilket er 1,1 dage mere end sidste år.

Sygefraværsprocenten i Social- og Sundhedsforvaltningen er samlet på 3,8 procent, hvilket er 0,3 procentpoint højere end i 2019. Sygefraværet i Psykiatri- og Handicapafdelingen er steget fra 4,0 procent i 2019 til 4,6 procent i tredje kvartal 2020. Sygefraværet er også steget i Sundhed, Udvikling, Service og Økonomi, Beskæftigelses- og Socialafdelingen og Sundhed og Rehabilitering med hhv. 1,6, 0,6 og 0,2 procentpoint.

I Børne- og Kulturforvaltningen er sygefraværsprocenten steget fra tredje kvartal 2019 til 2020, fra 3,6 procent til 4,2 procent. Sygefraværet i Familie og Rådgivning er steget fra 2,6 procent i tredje kvartal 2019 til 3,7 procent i 2020. Sygefraværet er steget på Skoleområdet og Dagtilbudsområdet, med 0,5 og 0,4 procentpoint. Sygefraværet er også steget i Kultur, Fritid og Unge, fra 2,9 procent i tredje kvartal 2019 til 3,7 i samme kvartal 2020.

Sygefraværet på Kommunaldirektørens områder er faldet fra 1,9 procent i tredje kvartal 2019 til 0,7 procent samme kvartal 2020. Sygefraværet i Center for Økonomi er ligeledes faldet, fra 2,2 procent i 2019 til 1,9 procent i 2020, i tallene indgår Intern Service Gladsaxe. I By- og Miljøforvaltningen er sygefraværet steget i tredje kvartal, fra 1,8 procent i 2019 til 2,9 procent i 2020.

Kort og langt sygefravær for tredje kvartal 2020

Det samlede sygefravær er som før nævnt steget fra 2019 til 2020. Antallet er ansatte med langt og kort sygefravær er steget og ansatte uden sygefravær er også steget lidt.

	Antal ansatte i alt	Antal ansatte med langt sygefravær	Antal ansatte med kort sygefravær	Antal ansatte uden sygefravær
3. kvartal 2019	6.011	154	2.078	3.779
3. kvartal 2020	6.079	171	2.125	3.783

Tabellen viser, hvor mange ansatte, der har henholdsvis langt, kort og intet sygefravær. Langt sygefravær er defineret som de timer, der giver mere end 29 sammenhængende sygefraværsdage (arbejdsdage). Kort sygefravær er færre end 29 sammenhængende dage.

Udvikling i sygefraværet

I bilag 2 ses de månedlige udsving i sygefraværet fra 2016 til og med tredje kvartal 2020.

Strategi, Kommunikation og HR forelægger sagen til orientering

Bilag

Bilag 1 Sygefravær 3. kvartal 2020

Bilag 2 Udvikling i sygefravær 3. kvartal 2020

Punkt 7: Nye skoleledere

20-303-81.00.00-G01

Meddelelse

Beslutning.
Taget til efterretning.

Ny skoleleder på Enghavegård Skole

01.11.2020 tiltrådte Jesper Friis som ny skoleleder på Enghavegård Skole. Jesper kommer fra en skolelederstilling på Randersgade Skole i Københavns Kommune.

Ny skoleleder på Buddinge Skole

01.12.2020 tiltræder Kirstine Bang Krogh som ny skoleleder på Buddinge Skole. Kirstine kommer fra en stilling som souschef på Ole Rømer-skolen i Høje Taastrup.

Punkt 8: Mundtlige meddelelser

19-218-00.01.00-P35

Meddelelse

Borgmesteren oplyste, at konstitueringsgruppe 1 har udpeget Christina Rittig Falkberg til posten som observatør til Richters bestyrelse.

Punkt 9: Lukket: Mundtlige meddelelser

19-218-00.01.00-P35

Punkt 10: Lukket:

18-23733-00.00.00-A00