



Notat

Byggefællesskaber i Bystævneparken, Brønshøj-Husum

Resumé

Økonomiforvaltningen har i samarbejde med Teknik- og Miljøforvaltningen på baggrund af et medlemsforslag udarbejdet tre modeller for, hvordan byggefællesskaber kan understøttes og realiseres i Bystævneparken. Denne orientering optegner det juridiske og planlægningsmæssige mulighedsrum for at fremme byggefællesskaber. Dertil viser orienteringen, hvor der er behov for afklaring med Ankestyrelsen.

Sagsfremstilling

Borgerrepræsentationen vedtog et medlemsforslag om byggefællesskaber i Bystævneparken stillet af Enhedslisten, Socialdemokratiet, Konservative Folkeparti, Radikale Venstre, Socialistisk Folkeparti og Venstre på Borgerrepræsentationens møde den 3. november 2022 (bilag 2). Økonomiudvalget og Teknik- og Miljøudvalget orienteres om tre modeller for realisering af byggefællesskaber i Bystævneparken. Modellerne kan indgå i et af de konkrete udbud i Bystævneparken, der forventes offentliggjort i 2025. Fremme af byggefællesskaber stiller særlige krav til kommunen som grundsælger og facilitator for, at byggefællesskaber kan lykkes i byudviklingsprocesser.

Et *byggefællesskab* kan defineres som en organiseringsform, hvor flere privatpersoner i fællesskab opfører et boligbyggeri, hvor de varetager en bygherrerolle. Der er dermed typisk ikke tale om professionelle byggherrer. Det kan efterfølgende organiseres som et bofællesskab med forskellige grader af fælles forpligtigelser eller som individuelle boliger i et ordinært nabofællesskab.

Tre modeller til fremme af byggefællesskaber i Bystævneparken

Nedenstående modeller er udviklet på baggrund af interviews med Roskilde Kommune, Køge Kommune og Arealudviklingsselskabet Køge Kyst. Dertil er inddraget flere rapporter, der belyser eksempler fra ind- og udland samt vurderinger af det juridiske grundlag i dansk lovgivning.

Model 1: Udbud af byggeriet med fast pris eller pris og projekt

I denne model er byggefællesskabet grundkøber og byggherre på eget projekt. Kommunen kan i udbud ikke afgrænse byderkredsen til byggefællesskaber, som derfor er i konkurrence med andre bydere, herunder fx professionelle ejendomsudviklere. Byggefællesskaber har bedst

01-09-2023

Sagsnummer i F2
2023 - 11126

Dokumentnummer i F2
94531

Sagsnummer i eDoc
2023-0280520

Center for Byudvikling
Københavns Rådhus,
Rådhuspladsen 1
1550 København V

EAN-nummer
5798009809452

mulighed for at vinde et udbud, hvis tildeling sker ud fra andre kriterier end prisen. Byggefællesskaber kan særligt konkurrere på kvalitetskriterier med vægt på fællesskaber, variation i arkitektur, ejerformer mv. Ved at udbyde projektet med fast pris (markedspris fastsat af mægler) sikres alene konkurrence på kvalitet. Alternativt kan projektet tildeles ud fra en samlet vurdering af pris- og projektkvaliteter. Dette er dog mindre fordelagtigt for byggefællesskaber, da andre typer af bygherrer formodentlig kan byde en højere pris.

Erfaringer fra Roskilde og Køge viser, at et udbud bør omfatte 15-25 boligenheder, da det kan være en udfordring at samle og koordinere en større gruppe borgere i et byggefællesskab. Derudover viser erfaringerne, at selve udbuddet bør suppleres af en informations- og vejledningsindsats fra kommunen for at sikre, at potentielle byggefællesskaber kender mulighederne for at bygge og blive i stand til at byde ved udbuddet. Ved udbud med få boligenheder vil interessen fra større professionelle udviklere erfaringsmæssigt også være mindre. Kravene til levering af projektmateriale bør være relativt lave (skitseprojekt, visionsoplæg), udbudsperioden relativt lang og tilrettelagt ud fra, hvornår potentielle byggefællesskaber er klar til at byde.

Erfaringer fra blandt andet Roskilde viser at brug af betingede købsaftaler kan være befordrende for, at byggefællesskaber kan opnå lånefinansiering og rådgiverassistance. Derved udskydes betaling af den fulde købesum til sent i processen. Aftalen kan fx være betinget af godkendelse af projektforslag/myndighedsprojekt. Det er yderligere en stor fordel, hvis anlægsforpligtelser til anlæg af veje, parkering og øvrig byggemodning (fx nedrivning, klimatilpasning) ikke varetages af byggefællesskabet. Dette vil ofte følge af udskudt betaling af købesum. Det kan i stedet varetages af kommunen som grundsælger, andre bygherrer i området eller en grundejerforening.

I Bystævneparken vurderes denne model mest anvendelig til rækkehuse, idet den byggetekniske kompleksitet er mindre. I forhold til tildelingskriterier i forbindelse med et udbud kan disse handle om, hvordan et byggeprojekt vil bidrage til socialt fællesskab og tryghed i Bystævneparken (med afsæt i helhedsplanens intentioner), og hvordan projektet vil bidrage til bymæssig og arkitektonisk kvalitet og -variation mv.

De juridiske rammer for tildelingskriterier i forbindelse med udbud af grunde, brug af udskudt betaling mv. skal afklares med Ankestyrelsen.

Model 2: Råhusmodellen

I Råhusmodellen udbyder kommunen byggeret til en samlet større boligbebyggelse, hvor kommunen som betingelse eller som tildelingskriterie angiver etablering af et byggefællesskab i hele eller dele af bebyggelsen. Køber (større professionel aktør) videreleverer herefter en eller flere opgange som råhus til et byggefællesskab, som færdiggør den del af byggeriet. Modellen er oplagt i etageboligbebyggelser, hvor byggeopgaven teknisk og økonomisk er svært håndterbar for et byggefællesskab. Udbudsformen i denne model afhænger af, om byggefællesskabet indgår som betingelse eller tildelingskriterie. I sidstnævnte tilfælde vil

bydere skulle redegøre for, hvordan byggefællesskabet kan realiseres (aftaler, organisation, relevante underrådgivere mv.). Dertil skal bydere redegøre for, hvordan øvrige kvalitetskriterier vedrørende det samlede boligprojekt realiseres.

Erfaringer fra Køge og Roskilde viser, at det kan være en fordel for grundsælger og for potentielle købere at foretage en forudgående markedsdialog. I den forbindelse er det vigtigt at informere om den aktuelle mulighed for byggefællesskab. Udbudsperioden bør være relativ lang for at bydere kan nå at levere på tildelingskriteriet vedrørende byggefællesskaber i et evt. samarbejde med et byggefællesskab. Krav til byggemodning og anlægsforpligtelser mv. er som normalt, da det er tale om en større professionel byggherre. Modellen er relevant for etagebyggeri i Bystævneparken.

Model 3: Salg til andelsboligforening med garantistillelse uden udbud

Denne model er hjemlet i lov om kommuners styrelse § 68, stk. 2, jf. almenboliglovens § 160n. Her har en kommune mulighed for at stille garanti for en del af en andelsboligforenings lån (ud over 60 pct. af ejendommens værdi) med henblik på etablering af andelsboliger. Byggeret/grund kan desuden tildeles uden udbud. Det gælder både nybyggeri og eksisterende byggeri. Tildeling kan ske direkte til et byggefællesskab.

Modellen giver mulighed for at stille modkrav til den begunstigede gruppe, fx gevinstklausuler og tillægskøbsum, og kan omfatte bidrag, der svarer til tildelingskriterier i model 1. Samme forhold er vigtige som i model 1 i forhold til proces, byggemodning og anlægsforpligtelser. Modellen afprøves pt. på rækkehuse i Roskilde og på etagebyggeri på Frederiksberg. Begge bygningstyper er relevante i Bystævneparken.

Forslag til plangrundlag i Bystævneparken

På baggrund af helhedsplanen (vedtaget af Borgerrepræsentationen den 4. november 2021) arbejder forvaltningerne på et planforslag for Bystævneparken. Efter planloven er det ikke muligt i en lokalplan at fastlægge bestemmelser om, at arealer til boliger skal opføres af byggefællesskaber. Hvis man ønsker at etablere bofællesskaber, så kan boligstørrelsen fastlægges i lokalplanen. Der kan dog ikke stilles krav om, at muligheden for bofællesskaber udnyttes.

Det vurderes at fremme realisering af byggefællesskaber efter model 1 og 3, hvis der i lokalplansforslaget fastlægges en bebyggelsesstruktur med rækkehuse af max 15-25 boligenheder. I model 2 indgår byggefællesskabet som en del af en større etagebebyggelse. Det kommende lokalplansforslag for Bystævneparken indeholder mulighed for både etageboliger og rækkehuse.

Erfaringer fra Køge og Roskilde viser, at følgende kan understøtte byggefællesskaber: Præcise bestemmelser for bebyggelsernes omfang og placering kan reducere kompleksiteten. Parkering skal kunne etableres på byggefællesskabets egen grund eller i samlet parkeringsløsning for området. Lokalplansforslaget bestemmelser for bebyggelsens ydre

fremtræden, indretning af friarealer mv., skal give byggefællesskaberne mulighed for at præge bebyggelsen.

I en situation, hvor byggefællesskaber ikke bliver realiseret, er reguleringen i lokalplanen fortsat gældende.

Politisk handlerum

Udvalgene har mulighed for at bede om uddybninger eller stille yderligere spørgsmål til orienteringen. Der kan i forbindelse med denne orientering ikke tages beslutning om udbuddet af byggeretten i Bystævneparken, da det kræver særskilt behandling jf. afsnittet videre proces.

Videre proces

Når Økonomiforvaltningen og Teknik- og Miljøforvaltningen har afklaret de foreslåede rammer for udbudsvilkår mv. jf. model 1 med Ankestyrelsen, vil Økonomiudvalget og Teknik- og Miljøudvalget blive orienteret herom. Grundet sagsbehandlingstid i Ankestyrelsen forventes svar i efteråret 2024. Hvis Ankestyrelsen afviser det skitserede handlerum, skal det politisk besluttes, om modeller inklusiv foreslåede rammer særskilt skal prøves i Indenrigs- og Sundhedsministeriet.

Gennemførelse af modellerne om byggefællesskaber forudsætter særskilt politisk beslutning ved senere sag om udbud af byggeret i Bystævneparken. Forvaltningerne vil i forbindelse hermed, i overensstemmelse med medlemsforslaget af den 3. november 2022 fra Enhedslisten, Socialdemokratiet, Konservative Folkeparti, Radikale Venstre, Socialistisk Folkeparti og Venstre, skitsere, hvilke modeller der er relevant vedrørende byggefællesskaber i de konkrete udbud. Udbud i Bystævneparken forventes offentliggjort i 2025 og skal godkendes i borgerrepræsentationen.

Bilag

1. Overblik over politisk behandling
2. Medlemsforslag om fremme af realisering af byggefællesskaber i Bystævneparken



Bilag 1 Overblik over politisk behandling

Borgerrepræsentationen den 3. november 2022, Medlemsforslag om byggefællesskaber i Bystævneparken

Borgerrepræsentationen blev præsenteret for forslag til:

1. at Økonomiforvaltningen i samarbejde med Teknik- og Miljøforvaltningen udarbejder forskellige modeller for, hvordan byggefællesskaber i Bystævneparken kan understøttes og realiseres. Mindst en af de foreslåede modeller skal indeholde udbud af mindre grunde til fast pris,
2. at forslagene fra forvaltningerne skal foreligge i så god tid, at de kan nå at blive politisk behandlet og derefter realiseret, hvis der er politisk flertal for det.

Medlemsforslaget blev vedtaget uden afstemning.

10-08-2023

Sagsnummer I F2
2023 - 11126

Dokumentnummer i F2
94531

Sagsnummer eDoc
2023-0280520

Center for Byudvikling

Københavns Rådhus,
Rådhuspladsen 1
1550 København V

EAN-nummer
5798009809452



18. Medlemsforslag om byggefællesskaber i Bystævneparken (2022-0335215)

Medlemsforslag

Det foreslås,

1. at Økonomiforvaltningen i samarbejde med Teknik- og Miljøforvaltningen udarbejder forskellige modeller for, hvordan byggefællesskaber i Bystævneparken kan understøttes og realiseres. Mindst en af de foreslåede modeller skal indeholde udbud af mindre grunde til fast pris,
2. at forslagene fra forvaltningerne skal foreligge i så god tid, at de kan nå at blive politisk behandlet og derefter realiseret, hvis der er politisk flertal for det.

(Stillet af Enhedslisten, Socialdemokratiet, Det Konservative Folkeparti, Radikale Venstre, SF og Venstre)

Motivering

Borgerrepræsentationen har godkendt Helhedsplan for Bystævneparken, og besluttet at intentionerne i planen skal danne baggrund for lokalplanlægning af området.

Forslagsstillerne hæfter sig ved, at det fremgår af helhedsplanen, at byggefællesskaber er et redskab i at skabe godt naboskab, der skal styrke tilhørsforhold og fællesskaber i den kommende bæredygtige Husum Haveby, og at dette rummer et særligt potentiale til at løse og løfte sociale udfordringer og generere positiv udvikling - ikke kun for den enkelte, men for et helt kvarter.

Der står fx på s. 32:

"Selvbyg i den store skala udgøres af byggefelter i den størrelse der egner sig til byggegrupper, som kan købe og udvikle et byggeri i fællesskab. Flere af helhedsplanens mindre byggefelter egner sig størrelsesmæssigt til det, eksempelvis byggefelt 10 og 11 i områdets midte, som indeholder mellem 18 og 30 boliger.

Med byggefællesskaber skabes der et stort engagement og tilhørsforhold til bydelen, samt et stærkt socialt fællesskab, som vil præge hele bydelen."

Forslagsstillerne ønsker på den baggrund forslag fra Økonomiforvaltningen og Teknik- og Miljøforvaltningen til, hvordan realiseringen af byggefællesskaber i området kan understøttes.

En måde at understøtte byggefællesskaber på kan være, som man gør i nogle kommuner, at udbyde grundene til en fast pris og i begrænsede størrelser, der muliggør etablering af byggefællesskaber. Ved at udbyde til en fast pris kan kommunen sikre, at grundene sælges til de bedste projekter, der underbygger en udvikling af hele området. Grundene skal udbydes til markedspris, men ved at udbyde til fast pris, bliver det muligt for kommunen at vælge de projekter, der bedst understøtter målsætningen om en bæredygtig Husum Haveby, i stedet for at være tvunget til at vælge de projekter, der vil betale den højeste grundpris.

Forslagsstillerne kan se på erfaringer fra Danmark, fx Roskilde Kommune, og andre lande, fx Schweiz, Tyskland og Holland, at byggefællesskaberne samlet set bidrager positivt til at skabe en attraktiv bydel og derigennem giver noget tilbage til byen og området.

Beslutning

Borgerrepræsentationens beslutning i mødet den 3. november 2022

Medlemsforslaget blev vedtaget uden afstemning.