

Kitt Nielsen

Emne: VS: 2018-0129076-1 Svar til Niels E. Bjerrum vedrørende uheldigt sagsforløb ifm. byggeri på Lersø Parkallé 2.
Vedhæftede filer: 2018-0129076-2 Svar på politikerspørgsmål vedrørende Lersø Parkallé.pdf;
2018-0129076-2 Bilag 1.pdf
Prioritet: Høj

Fra: TMFKP BU Rådhuspost

Sendt: 18. maj 2018 09:53

Til: Niels E. Bjerrum (Borgerrepræsentationen)

Emne: 2018-0129076-1 Svar til Niels E. Bjerrum vedrørende uheldigt sagsforløb ifm. byggeri på Lersø Parkallé 2.

Prioritet: Høj

Kære Niels E. Bjerrum, MB

På vegne af vicedirektør Karsten Biering Nielsen, Byens Udvikling, fremsendes svar på din forespørgsel vedrørende status og sagsforløb til det kommende byggeri af almene ungdomsboliger på Lersø Parkallé 2.

Se spørgsmålet her:

Kære TMF,

Vil i ikke give en status og redegørelse ift nedenstående uheldige sagsforløb?

MED VENLIG HILSEN

NIELS E. BJERRUM

Medlem af Københavns Borgerrepræsentation samt folketingskandidat (A)



KØBENHAVNS KOMMUNE

Teknik- og Miljøforvaltningen

Byens Udvikling

Niels E. Bjerrum, MB

18. maj 2018

Sagsnr.
2018-0129076

Dokumentnr.
2018-0129076-2

Svar på politikerspørgsmål vedrørende Lersø Parkallé

Kære Niels E. Bjerrum,

Tak for din forespørgsel vedrørende status og sagsforløb til det kommende byggeri af almene ungdomsboliger på Lersø Parkallé 2. Jeg besvarer din henvendelse, da den hører under mit ansvarsområde i forvaltningen.

Helt kort kan jeg oplyse, at byggeriet kan igangsættes så snart der foreligger en byggetilladelse. Før forvaltning kan meddele en byggetilladelse, udestår afklaring af nogle brandforhold. Det drejer sig om et varslingsanlæg (brandteknisk installation) og hvordan luftslusen skal udføres i en kommende tårnbygning.

Nedenfor kan du læse den nærmere redegørelse vedrørende byggetilladelsen. Sagsforløbet omkring støttesagen for de almene boliger er beskrevet i det vedlagte bilag 1.

Redegørelse og status for sagsforløb vedrørende udstedelse af byggetilladelse

Teknik- og Miljøforvaltningen har modtaget en ansøgning om byggetilladelse 8. juli 2016, og efterfølgende er der indsendt revideret materiale hertil senest modtaget den 15. marts 2018 og 24. april 2018.

For at kunne udstede en byggetilladelse skal en række forhold i Byggeloven være opfyldt. Til dette gælder også brandsikringen af byggeriet. Idet projektet ikke opfylder betingelserne i "Eksempelsamling om brandsikring af byggeri", har bygherre udarbejdet en brandsikringsbeskrivelse. En sådan skal udarbejdes, når et byggeri ikke opfylder eksempletsamlingen. Reglerne vedrørende udstedelse af byggetilladelser skelner ikke mellem private og almene boliger.

I brandsikringsbeskrivelsen er tre forhold endnu ikke dokumenteret tilstrækkeligt. Der skal foreligge dokumentation og analyse, der understøtter, hvordan man alligevel kan opnå et sikkerhedsniveau svarende til eksempletsamlingen.

Følgende forhold er ikke beskrevet udtømmende:

Almene boliger

Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

EAN nummer
5798009809452

1. Luftslusen i tårnet er ikke en traditionel luftsluse. Når det ikke er det, skal bygherre præsentere dokumentation og beregninger der påviser, at man kan opnå det samme sikkerhedsniveau ved den ønskede sluse som med en traditionel sluse. Der foreligger ikke sådanne beregninger eller dokumentation. Derfor skal der foreligge en dokumentation, der understøtter bygherres ønske.
2. Antal boliger i tårnet pr. etage er det dobbelte i forhold til Eksempelsamlingen – dvs. der er 8 boliger pr. etage i stedet for 4 boliger. Det skal af bygherre dokumenteres, hvordan en tilstrækkelig brandsikkerhed for beboere og indsatspersonale kan opnås ved det ønskede boligantal.
3. Altangangen ved længebygningerne udføres i stål/elefantriste, hvilket ikke i overensstemmelse med Eksempelsamlingen. Der skal også til dette foreligge en dokumentation/beregninger, der påviser, at altangangen ved brand kan holde i 60 min. (stålets nedsmeltning beregnet). Altangangen skal være en sikker flugtvej – også for brandvæsenets indsats.

Alle ovenstående forhold handler om brandvæsenets indsatsmuligheder. Disse er således ikke pt. tilstrækkeligt dokumenteret.

Teknik- og Miljøforvaltningen sender (efter generel aftale med brandmyndigheden) et projekt til udtalelse hos brandmyndigheden, når et projekt er klart og færdig indsendt til behandling – dvs. når projektet er fuldt oplyst. Derfor blev projektet sendt til udtalelse i starten af april 2018, da projektet først på dette tidspunkt var fuldt oplyst.

Med hensyn til bygherres henvisning til en aftale om at modtage en byggetilladelse i oktober 2017, var en forudsætning herfor fra forvaltningens side, at projektet var fuldt oplyst. Dette var ikke tilfældet. Byggetilladelser kan ikke udstedes, førend der er sikkerhed for, at projektforudsætningerne ikke ændrer sig – dvs. før projektet er fuldt oplyst. TMF har afholdt møde med ansøger og brandvæsenet (brandmyndigheden) omkring ovenstående manglende dokumentation og aftalt, at den nødvendige krævede dokumentation fremsendes til godkendelse. TMF har modtaget delvis dokumentation den 15. maj 2018 og efterfølgende sendt dette til udtalelse hos brandmyndigheden den 16. maj 2018.

TMF kan udstede byggetilladelse efter at bygherre udtømmende har dokumenteret, at den tilstrækkelige brandsikkerhed for beboere og indsatspersonale kan opnås.

Med venlig hilsen
Karsten Biering Nielsen
Vicedirektør



17. maj 2018

Sagsnr.
2018-0129076

Dokumentnr.
2018-0129076-2

Bilag 1. Svar på politikerspørgsmål vedrørende Lersø Parkallé

Redegørelse og status for sagsforløb vedrørende støttesagen

I det følgende redegøres for det samlede forløb vedrørende udvælgelse og behandling af støttesagen af de almene boliger.

Projektet har gennemgået en række ændringer og udfordringer i forbindelse med udviklingsprocessen. Det betyder, at forløbet er længere og mere kompliceret end normale støttesager.

Forvaltningen har pt. udbetalt a conto 15,8 mio. kr. i grundkapital til projektet.

Tidspunkt	Forløb
<i>Udbud af grundkapital oktober 2014:</i>	Teknik- og Miljøforvaltningen udbød i oktober 2014 kommunal grundkapital i to runder med frist for aflevering af boligprojekter henholdsvis den 20. oktober 2014 og den 6. januar 2015. Lejerbo Københavns ungdomsboligprojekt på Lersø Parkallé indgik i første runde, og blev her udvalgt af et bedømmelsesudvalg.
<i>Indstilling til Borgerrepræsentationen maj 2015</i>	<p>Den 28. maj 2015 godkendte Borgerrepræsentationen indstilling om støtte til projektet, der på daværende tidspunkt indeholdt i alt 5.360 m² boligetageareal fordelt på 152 ungdomsboliger med en samlet anskaffelsessum på 147,4 mio. kr. Borgerrepræsentationen godkendte samtidig at yde grundkapitallån på 15,5 mio. kr. og at garantere for realkreditlån.</p> <p>Boligerne skulle etableres ved ombygning af en eksisterende skolebygning, tidligere navigationsskole, samt ved nyopførelse af en rund bygning (tårnet). Den markante tårnbygning og den ændrede anvendelse af skolebygningen betød, at der skulle udarbejdes en lokalplan for at gennemføre projektet.</p> <p>Skema A tilsagnet afventede herefter tilvejebringelse af lokalplanen. Det kan oplyses, at skema A tilsagnet er meddelelsen til bygherre om Borgerrepræsentationens godkendelse og forvaltningens vilkår for det videre arbejde. Beslutningen i Borgerrepræsentationen får først retsvirkning ved meddelelse af skema A og skema A ma</p>

Almene boliger
Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

	<p>først meddeles, når det nødvendige plangrundlag er tilvejebragt. Bygherre var naturligvis bekendt med indstillingen.</p>
<p><i>Borgerrepræsentationens vedtagelse af lokalplan maj 2016</i></p>	<p>Der blev herefter udarbejdet et lokalplanforslag, der skulle muliggøre ungdomsboligprojektet. I den forbindelse justeredes projektet i forståelse med Lejerbo København således, at lokalplanen muliggør en bebyggelse på ca. 5.865 m² med ca. 164 boliger. Lokalplanplanen muliggør desuden en tårnbygning på 10 etager, og at en bagbygning til skolen kan fjernes med henblik på at etablere 2 nye lave bygninger.</p> <p>Det var med lokalplanen et ønske at genanvende og opgradere de eksisterende bygninger med henblik på at understøtte stedets karakter og identitet. Tårnet skal markere afslutningen af facadeforløbet langs Jagtvej og markere hjørnet ud mod krydset Jagtvej / Lersø Parkallé. Ifølge lokalplanen skal tårnet udformes med karnapper, der skal skabe en variation i facaden. Facader skal ifølge lokalplanen udføres i tegl, skifer, sten eller lignende. Lokalplanforslaget var i offentlig høring fra januar til marts 2016 og blev endeligt vedtaget af Borgerrepræsentationen den 26. maj 2016. Lokalplanen blev bekendtgjort den 9. juni 2016 som nr. 535 ”Lersø Parkallé”.</p>
<p><i>Første skema A tilsagn juli 2016</i></p>	<p>Den 1. juli 2016 meddeler forvaltningen skema A tilsagn til opførelse af nu 163 ungdomsboliger med en anskaffelsessum på 161,2 mio. kr. og kommunal grundkapital på 16,1 mio. kr. samt kommunal garantistillelse.</p> <p>Der blev stillet en række vilkår, herunder at planløsninger for boliger, skulle videreudvikles og tilpasses i samarbejde med forvaltningen. Det blev krævet, at kommunens generelle retningslinjer vedr. arealstørrelser i ungdomsboliger skal overholdes. Herunder krav om min. 17 m² frit gulvareal i (boligens største) opholdsrum med integreret køkken. I den eksisterende skolebygning kunne der under hensyntagen til bevaringsværdier og til eksisterende konstruktive forhold tillades en mindre overskridelse af dette krav svarende til en arealstørrelse på min. 16,5 m². Det blev krævet, at der skulle sikres en høj standard ved valg af materialer og detaljering af hensyn til helhedsindtrykket i bygherres oprindelige ansøgning.</p>

*Første skema B tilsagn
februar 2017*

Når der er meddelt skema A tilsagn til et projekt, gennemfører boligorganisationen detailprojekteringen og udbuddet af byggearbejderne, som skal ske indenfor rammerne af lokalplanen og skema A tilsagnet. Det skal ske indenfor 15 måneder.

Forvaltningen forventer i denne fase, at boligorganisationen af egen drift involverer kommunen i overensstemmelse med skema A tilsagnet, når boligorganisationen finder det nødvendigt.

Lejerbo København udbød herefter projektet i licitation. Efter udbuddet fremsendte Lejerbo København den 6. december 2016 skema B ansøgningen.

Det kan oplyses, at skema B ansøgning skal fremsendes efter udbud med henblik på, at kommunen skal godkende det endelige udbudte projekt og den hertil hørende økonomi. Et støttet byggeri må ikke igangsættes, førend der er givet skema B tilsagn og meddelt byggetilladelse.

Som følge af licitationsresultatet foreslog Lejerbo København en ændret facadeudformning af tårnet (uden karnapper), hvilket kræver en dispensation fra lokalplanen. Lejerbo København og forvaltningen forhandlede herefter om facadeudformningen og indretningen af boligerne. Lejerbo fremsendte supplerende ansøgningsmateriale vedrørende tårnfacaden den 23. og 24. februar 2017 og skulle eftersende materiale vedrørende boligindretningen.

Lejerbo København havde købt ejendommen betinget af skema B tilsagn indenfor en i købsaftalen fastsat frist. Fristen herfor blev forlænget flere gange, og den endelige frist for overtagelse var fastsat til 1. marts 2017. Det var derfor nødvendigt, at forvaltningen gav skema B tilsagn inden udgangen af februar 2017 – ellers ville handlen gå tilbage.

Den 27. februar 2017 meddelte forvaltningen derfor skema B tilsagn til etablering af i alt 161 boliger med et samlet boligetageareal på 5820 m² og en anskaffelsessum på 163,4 mio. kr. med grundkapitallån på 16,3 mio. kr. Da der stadig var uafklarede forhold omkring tårnets udformning og indretning blev der i skema B tilsagnet stillet vilkår om fremsendelse af yderligere materiale vedrørende facader og funktionel indretning af boligerne i

	<p>tårnet. Det var også et krav, at der skulle søges om dispensation fra lokalplanen.</p>
<p><i>Skema B bortfalder og nyt skema A tilsagn marts til maj 2017</i></p>	<p>Den 7. marts 2017 meddelte Lejerbo København, at licitationen var behæftet med fejl, og at Lejerbo Københavns advokat tilrådede at licitationen skulle gå om. Lejerbo København og forvaltningen aftalte herefter at hele sagen skulle bortfalde og at forvaltningen skulle meddele et nyt skema A tilsagn inden for rammerne af Borgerrepræsentationens godkendelse i maj 2015. Det ville give Lejerbo København en ny frist til at gennemføre et nyt og korrekt udbud.</p> <p>Den 5. maj 2017 meddelte forvaltningen derfor, at det gamle skema A og B var bortfaldet og gav samtidig et nyt skema A tilsagn til fortsat 161 ungdomsboliger og en anskaffelsessum på 163,4 mio. kr.</p> <p>Det blev aftalt med Lejerbo København og Landsbyggefonden, at det allerede udbetalte grundkapitallån ville blive overført til den nye støttesag af Landsbyggefonden. Det nye skema A tilsagn videreførte de allerede stillede vilkår om tårnets facader og indretning og krav om dispensation fra lokalplanen.</p>
<p><i>Nyt skema B tilsagn marts 2018</i></p>	<p>Lejerbo København gennemførte herefter det nye udbud. Forvaltningen meddelte i løbet af sommeren 2017, at Lejerbo København kunne forvente at få den nødvendige dispensation fra lokalplanen, og at den ville blive meddelt i forbindelse med byggetilladelsen. Den er derfor ikke formelt givet endnu.</p> <p>På baggrund af vilkårene i det nye skema A skulle Lejerbo København også dokumentere, som led i projektudviklingen, funktionelle forhold i tårnets boligplaner. Forvaltningen stiller som udgangspunkt krav om, at de boligplaner, der har opnået politisk godkendelse ved skema A, skal kunne realiseres i forbindelse med skema B. Boligplanerne faldt endeligt på plads i februar måned 2018. Endelig skulle Lejerbo København fremsende ny skema B ansøgning. Det skete den 10. januar 2018. Der er efterfølgende fremsendt supplerende materiale.</p> <p>Efter lejlighedsplanernes færdiggørelse og fremsendelse af det øvrige skema B materiale meddelte forvaltningen et nyt skema B tilsagn den 27. marts 2018 til fortsat 161 ungdomsboliger med en anskaffelsessum på 166,2 mio.</p>

	kr. og grundkapitallån på 16,6 mio. kr. Når byggetilladelse med dispensation fra lokalplanen er givet, vil byggeriet kunne igangsættes.
--	---