

DAGSORDEN med indstilling ... fortsat
for ordinært møde onsdag den 8. februar 2006

1. TMU 66/2006 J.nr. 639.0029/05

Billige boliger

INDSTILLING

På baggrund af Borgerrepræsentationens beslutning af 15. december 2005 om, at der over en femårig periode, bygges 5.000 boliger til en månedlig husleje på 5.000 kr. (5x5-boliger) indstiller Teknik- og Miljøforvaltningen og Økonomiforvaltningen, at Teknik- og Miljøudvalget og Økonomiudvalget over for Borgerrepræsentationen anbefaler,

- **at** Borgerrepræsentationen godkender, at alle egnede kommunale byggegrunde reserveres til etablering af 5x5-boliger,
- **at** forvaltningerne bemyndiges til at indlede et samarbejde med en fond under stiftelse om etablering af 5x5-boliger
- **at** Københavns Kommune stiller krav om, at byggeomkostningerne ved kommende alment nybyggeri for familier søges reduceret til niveauet for 5x5-boliger, samt at driftsomkostningerne ligeledes søges reduceret,
- **at** der i samarbejde med investorer og bygherrer arbejdes for social mangfoldighed, således at der i nyt byggeri er minimum 10 % boliger der er økonomisk overkommelige for personer med jævne indkomster,
- **at** det sikres, at den kommunale planproces og byggesagsbehandling foregår fleksibelt og effektivt

RESUME

Borgerrepræsentationen vedtog på sit møde den 15. december 2005 "Boliger for alle – boligplan for Københavns Kommune 2005 – 08" (BR755 /05). I forbindelse hermed besluttede Borgerrepræsentationen, at der over en femårig periode bygges 5.000 boliger til en husleje på max. 5.000 kr. om måneden. I forlængelse heraf besluttedes, at der med udgangspunkt i boligplanens mål om billigere nybyggeri udarbejdes et særskilt oplæg om billigere boliger, som fremlægges for Borgerrepræsentationen 2. kvartal 2006. Med denne indstilling sker der en fremrykning af processen.

DAGSORDEN med indstilling ... fortsat
for ordinært møde onsdag den 8. februar 2006

Etablering af 5x5-boliger er med BR's beslutning af 15. december 2005 et nyt mål i Københavns boligpolitik. Københavns Kommune vil aktivt arbejde for at dette realiseres ad tre spor. Dels ved samarbejde med en fond, der oprettes til formålet, dels via det almene boligbyggeri samt via dialog med private investorer og bygherrer.

Økonomiforvaltningen har rettet henvendelse til direktør Jørgen Nue Møller, som har accepteret at tage initiativ til etableringen af en erhvervsdrivende fond på almennyttigt grundlag (Fonden) til at forestå opførelsen af 5x5-boliger (bilag 1). Fondens formål bliver at opføre billige boliger (basisboliger på 85 – 100 m²) med forskellige ejerformer.

Fondens opgave bliver i første omgang at udvikle et organisatorisk, et finansielt samt et teknik- og designkoncept for etableringen af de billige boliger, samt på dette grundlag at værre bygherre for boligerne.

Kommunens hovedopgave i relation til fonden bliver i størst muligt omfang at tilvejebringe kommunale ejendomme til etablering af billige boliger samt at tilvejebringe det fornødne plangrundlag, gennem en effektiv plan- og byggesagsbehandling. I forbindelse med salg/leje af kommunens ejendomme forudsættes, at fonden dokumenterer, at den vil kunne realisere 5x5-konceptet på et tilfredsstillende byggeteknisk og arkitektonisk kvalitetsniveau.

Kommunen kan ikke selv opføre eller støtte 5x5-boliger, idet det ikke er en kommunal opgave at bygge boliger til borgere, over for hvem kommunen ikke har særlige forpligtelser (som f.eks. flygtninge, handicappede, unge og ældre). Samarbejdet og de juridiske relationer mellem fonden og kommunen fastlægges i en aftale.

Ved nybyggeri af almene familieboliger søges byggeomkostningerne reduceret til niveauet for 5x5-boliger. Ligeledes søges driftsomkostningerne reduceret. På den baggrund forudsættes det, at der gennemføres udbud af grundkapitallån for alment nybyggeri, hvor ovenstående krav vil indgå i udbudsgrundlaget.

Alle egnede kommunale ejendomme reserveres til 5x5-boliger, hvorpå der over de næste 5 år aktivt arbejdes for at realisere op mod 2.500 boliger og for at indpasse et lignende antal boliger på private ejendomme – primært i de større byudviklingsområder langs havnen, på Østamager og i Ørestad.

I samarbejde med investorer og bygherrer arbejdes der - sideløbende med etablering af 5x5-boliger - for social mangfoldighed, således at der i nyt byggeri er minimum 10 % boliger der er økonomisk overkommelige for personer med jævne indkomster.

DAGSORDEN med indstilling ... fortsat
for ordinært møde onsdag den 8. februar 2006

SAGSBESKRIVELSE

Baggrund

Borgerrepræsentationen vedtog på sit møde den 15. december 2005 "Boliger for alle – boligplan for Københavns Kommune 2005 – 08" (BR755 /05). I forbindelse hermed besluttede Borgerrepræsentationen, at der over en femårig periode bygges 5.000 boliger til en husleje på max. 5.000 kr. om måneden. I forlængelse heraf besluttedes, at der med udgangspunkt i boligplanens mål om billigere nybyggeri udarbejdes et særskilt oplæg om billigere boliger, som fremlægges for Borgerrepræsentationen 2. kvartal 2006. Med denne indstilling sker der en fremrykning af processen.

Etablering af 5x5-boliger er med BR's beslutning af 15. december 2005 et nyt mål i Københavns boligpolitik. Københavns Kommune vil aktivt arbejde for at dette realiseres ad tre spor. Dels ved samarbejde med en fond, der oprettes til formålet, dels via det almene boligbyggeri samt via dialog med private investorer og bygherrer.

Fondsboliger

Økonomiforvaltningen har rettet henvendelse til direktør Jørgen Nue Møller, som har accepteret at tage initiativ til etableringen af en erhvervsdrivende fond på almennyttigt grundlag (Fonden) til at forestå opførelsen af 5x5-boliger (bilag 1).

Fondens formål bliver:

- opførelse af billige ejerboliger
- stiftelse af andelsboligforeninger med billige boliger
- udlejning af billige lejeboliger
- samarbejde med almene og private bygherrer med interesse i billige boliger

Fonden vil kunne bygge boliger med forskellige ejerformer og kan derved stå for etablering af bebyggelser, hvor den sociale mangfoldighed kan sikres.

Initiativtagerne til fonden vurderer, at byggeomkostningerne kan holdes på et lavt niveau ved:

- at bygge industrielt fremstillede boliger og
- at udnytte det volumen, der fremkommer ved et samlet byggeprogram for et stort antal boliger over en femårig periode til at sikre meget lave priser for byggematerialer og arbejde samt
- at opføre boligerne som basisboliger, jf. nedenfor.

Fondens opgave bliver i første omgang at udvikle et organisatorisk, et finansielt samt et teknik- og designkoncept for etableringen af de billige boliger, samt på dette grundlag at være bygherre for boligerne.

DAGSORDEN med indstilling ... fortsat
for ordinært møde onsdag den 8. februar 2006

Kommunens hovedopgave i relation til fonden bliver i størst muligt omfang at tilvejebringe kommunale ejendomme til etablering af billige boliger samt at tilvejebringe det fornødne plangrundlag, gennem en effektiv plan- og byggesagsbehandling. I forbindelse med salg/leje af kommunens ejendomme forudsættes, at fonden dokumenterer, at den vil kunne realisere 5x5-konceptet i et tilfredsstillende byggeteknisk og arkitektonisk kvalitetsniveau.

Kommunen kan ikke selv opføre og støtte 5x5-boliger, idet det ikke er en kommunal opgave at bygge boliger til borgere, over for hvem kommunen ikke har særlige forpligtelser (som f.eks. flygtninge, handicappede, unge og ældre). Samarbejdet og de juridiske relationer mellem fonden og kommunen fastlægges i en aftale.

Almene boliger

I almenboligloven er der fastsat bestemmelser for udbud ved valg af bygherrer til alment nybyggeri. I forlængelse heraf vedtog Borgerrepræsentationen på sit møde 10. april 2003 (BR 171/03), at udvælgelsen af bygherrer skal ske med udgangspunkt i nedenstående vilkår:

1. Høj arkitektonisk og byggeteknisk kvalitet
2. Økonomisk bæredygtighed
3. Miljømæssig bæredygtighed
4. Blandede ejerformer
5. Bygherrens erfaring

Samlet sker bedømmelsen ud fra en helhedsvurdering af, hvad der er mest økonomisk fordelagtigt for kommunen.

Det er målet, at byggeomkostningerne ved kommende alment nybyggeri af familieboliger i København søges reduceret til niveauet for 5x5-boliger, og at driftsomkostningerne ligeledes søges reduceret.

På den baggrund forudsættes det, at der i 1. kvartal 2007 vil blive gennemført et udbud af grundkapitallån for alment nybyggeri, hvor ovenstående krav vil indgå i udbudsgrundlaget. I den forbindelse foreslås det, at kommunen retter henvendelse til Socialministeriet om, at kommende rammeudbud for almene boliger også omfatter boliger, hvor der stilles krav, der er i overensstemmelse med 5x5-konceptet.

Andre boliger

Desuden vil der kunne indgås aftaler med andre investorer/aktører, der ønsker at etablere familieboliger der lever op til 5x5-konceptets krav om ens månedlig husleje på max. 5.000 kr.

DAGSORDEN med indstilling ... fortsat
for ordinært møde onsdag den 8. februar 2006

Teknik- og design koncept

Fonden planlægger, som det fremgår af "Fonden for Billige Boliger i København" - bilag 1, at de billige boliger etableres som basisboliger med køkken og bad til en husleje på 5.000 kr. (p/l 2005). Beboerne kan herudover vælge selv at stå for etableringen af skillevægge, samt køkken og bad efter egen smag og økonomisk formåen. Der vil som udgangspunkt ikke være væsentlige forskelle mellem de forskellige ejerformer m.h.t. design og indretning. Boligerne skal have en størrelse på mellem 85 og 100 m².

Design- og teknikkonceptet for billige boliger baserer sig på en nyindustrialisering af byggeriet. Der vil være tale om moderne standardisering, hvor en række elementer som bad, VVS, vinduer og andre bygningskomponenter går igen fra byggeri til byggeri, og hvor bygningskomponenterne færdigproduceres på fabrik i størst muligt omfang og efterfølgende samles på byggepladsen. Det undersøges pt. hvilke producenter, der vil kunne levere sådanne nyindustrialiserede boligkomponenter, og fonden vil efterfølgende indlede forhandlinger vedr. de tekniske krav, samt tilpasning og sikring af variation i det arkitektoniske udtryk.

5x5-konceptet skal være så fleksibelt, at det kan tilgodese såvel bymæssige som arkitektoniske kvaliteter i byens forskellige områder. I forlængelse heraf foreslås det, at 5x5-boligerne, som et led i dokumentationen af konceptet præsenteres for offentligheden før det færdiggøres.

Optimering af planproces og byggesagsbehandling

Planprocessen og den sideløbende/efterfølgende byggesagsbehandling er i vid udstrækning bundet af særlige lovbestemte procedurekrav, der normalt indebærer et tidsforbrug på 10-11 måneder fra det tidspunkt hvor der er enighed og ejeropbakning om et konkret projekt til en lokalplan er bekendtgjort. Byggesagsbehandling kan foregå sideløbende med lokalplanprocessen, således at byggetilladelse kan meddeles umiddelbart efter lokalplanens endelige bekendtgørelse. Denne procedure indebærer en risiko, som bygherren må være villig til at løbe, for at lokalplanen ikke vedtages med samme indhold som lokalplanforslaget. En efterfølgende byggesagsbehandling uden høringskrævende dispensationer vil i almindelighed kunne ske i løbet af 1-2 måneder.

Tidsforbruget til lokalplanprocessen kan nedbringes. Normalt igangsættes lokalplanarbejdet gennem udarbejdelse af *redegørelse* til TMU (og eventuelt ØU) som sikrer, at politikerne har drøftet den konkrete plansag som grundlag forvaltningens videre arbejde. Desuden er redegørelsen grundlag for den lovfæstede offentliggørelse af beslutning i henhold til lov om miljøvurdering og evt. forudgående høring af kommuneplantillæg. Denne redegørelse kan formelt undlades. Desuden kan der spares tid til den politiske behandling, hvis afleveringsfrister og sagsgangen i forbindelse med fremme af sagerne til udvalg og Borgerrepræsentation ændres i forhold til de gældende regler. Samlet set vurderes det at lokalplanprocessen herved kan reduceres med 1-2 måneder .

DAGSORDEN med indstilling ... fortsat
for ordinært møde onsdag den 8. februar 2006

Reduktionerne forudsætter en politisk afvejning. Økonomiforvaltningen og Teknik- og Miljøforvaltningen vil derfor i løbet af foråret forelægge de respektive udvalg et forslag til ændrede procedure og arbejdsgange med henblik på at sikre, at den kommunale planproces og byggesagsbehandling foregår fleksibelt og effektivt og med høj kvalitet.

Boligernes lokalisering

Alle egnede kommunale ejendomme reserveres til 5x5-boliger, hvorpå der over de næste 5 år aktivt arbejdes for at realisere op mod 2.500 boliger og for at indpasse et lignende antal boliger på private ejendomme – primært i de større byudviklingsområder langs havnen, på Østamager og i Ørestad.

Kommunale ejendomme

Som det fremgår af bilag 2 er det umiddelbart vurderet, at følgende kommunalt ejede ejendomme med en rummelighed på 1.000 – 1.500 boliger kan gøres anvendelige for boligbyggeri:

1. Østre Gasværk – op til 450 boliger
Grunden er ubebygget, men der er behov for en fornyet vurdering af jordforureningen
2. Beauvais-ejendommen ved Røvsingsgade – op til 100 boliger
Grunden er forudsat anvendt til medborgerhus samt kontor- og boligbebyggelse
3. KTK's håndværksområde ved Ragnhildgade – op til 350 boliger
Anvendelse af grunden forudsætter en alternativ placering af aktiviteter
4. Torveporten i Valby – op til 100 boliger
Grunden er ubebygget, men delvis fastlagt til butikker med pladskrævende varer
5. Københavns Energi's tidligere oplagsplads ved Grøndals Vænge Allé – op til 250 boliger. Grunden er delvist bebygget, der skal indrettes en genbrugsplads på dele af grunden og nuværende lejere skal opsiges
6. Ubebygget areal ved Røde Mellevej og Hørgården – op til 100 boliger
Grunden er ubebygget med nyttehaver. Nyttelhaver kan bibeholdes på grunden

For alle ejendomme 1 – 6 skal der udarbejdes nyt plangrundlag i form af kommuneplan-tillæg og/eller lokalplaner. Endvidere er der, som det fremgår af bilag 1, for alle ejendomme forskellige forhold, der skal overvindes - f.eks. jordforurening, støj, lejeforhold og tidligere Borgerrepræsentationsbeslutninger.

For den kommunale grund Karens Minde i Kongens Enghave foreligger der en lokalplan, som muliggør en tæt-lavt boligbyggeri (40 – 50 boliger).

DAGSORDEN med indstilling ... fortsat
for ordinært møde onsdag den 8. februar 2006

Der er endvidere overvejelser om boligbyggeri i forbindelse med det igangværende planlægningsarbejde for reovering og udvikling af Valby Idrætspark. Desuden er der fremkommet idéforslag om boligbyggeri på Kløvermarken, som også vil kræve ændring i plangrundlaget.

Herunder vil mulighederne for boligbyggeri blive undersøgt på andre kommunale ejendomme.

Det forudsættes, at det sikres, at plangrundlaget tilvejebringes efter gældende regler og i samme takt, som bygherrer vil være klar til at påbegynde byggerierne. Plangrundlaget for de første byggerier kan og skal foreligge i første halvår 2007.

Private ejendomme

På privat ejede ejendomme, som er omfattet af gældende lokalplaner, anslås der at være plads til omkring 18.000 boliger inkl. igangværende byggeri, herunder det kommende boligbyggeri i Ørestad Syd med ca. 4.600 boliger.

Kommuneplanen rummer herudover arealer - bl.a. i byudviklingsområderne i den inderste del af Nordhavnen, samt på Teglholmen og Enghave Brygge i Sydhavnen - hvor der efter udarbejdelse af lokalplan/lokalplantillæg er mulighed for et samlet boligbyggeri i størrelsesordenen 10.000 boliger.

Endelig er der i kommuneplanens byudviklingsstrategi forudsat, at der i planperiodens første og anden halvdel skal gennemføres en planlægning for yderligere byudvikling - bl.a. langs kysten på Østamager herunder Refshaleøen samt i Sydhavnen. Denne planlægning forventes at skabe plads til mindst 6.000 flere boliger i kommunen.

Rummeligheden vurderes til at være tilstrækkelig til at sikre etableringen af 2.000 – 3.000 boliger efter 5x5-konceptet.

Private grunde til etablering af 5x5-boliger forudsættes enten opkøbt af fonden eller andre investorer.

Derudover vil det blive undersøgt, om der kan etableres tagboliger eller på anden måde ske en fortætning på ejendomme, private som almene.

Mangfoldighed i nye boligområder

En by, hvor kvarterer har en bredt sammensat befolkning – aldersmæssigt, socialt, kulturelt og etnisk – er med til at sikre en større gensidig forståelse og tryghed. Derfor er det et mål i boligpolitikken at opnå en alsidig befolkningssammensætning i de forskellige kvarterer. Sideløbende med etablering af 5x5-boliger etableres en dialog og et samarbejde med interesserede bygherrer og investorer om indpasning af minimum 10 % økonomisk overkommelige familieboliger i kommende boligbebyggelser.

DAGSORDEN med indstilling ... fortsat
for ordinært møde onsdag den 8. februar 2006

Tidsplan

I 2006 forudsættes det, at fonden stiftes i første halvdel af 2006. I samme år færdiggør fonden byggekonceptet (teknik- og designkoncept) og forhandler med leverandører/producenter af 5x5-boliger med henblik på, at fonden kan indgå aftaler i første halvår 2007. I 2006 udarbejder kommunen plangrundlag (kommuneplantillæg og lokalplaner m.v.) for de første kommunale grunde og forbereder ændringer i kommuneplanens rækkefølgeplan. Sideløbende hermed forberedes udbud af almene boliger med henblik på gennemførelse af dette først i 2007. Medio 2007 forventer fonden s de første byggerier af 5x5-boliger påbegyndt.

	2006	2007	2008	2009	2010
1. Organisation - fondens stiftelse	xx				
2. Finansiering	xxxx	x			
3. Byggekoncept - aftale med leverandører	xxxx	xx			
4. Færdige lokalplaner		x	x x	x x	
5. Udbud af almene boliger		x			
6. Påbegyndt byggeri		xx	xxxx	xxxx	xxxx
7. Påbegyndte boliger		250	1.000	1.750	2.000

Punkt 1 – 3, samt 6 og 7 er fonden ansvarlig for. Punkt 4 – 5 er kommunens ansvar.

Organisation

Arbejdet med at tilvejebringe billige boliger kan inddeles i tre faser: Forberedelsesfasen, realiseringsfasen og driftsfasen. Der vil både blive etableret et koordinerende samarbejdsorgan med fonden og andre investorer/aktører, og i forberedelsesfasen foreslås følgende kommunale projektorganisation etableret:

DAGSORDEN med indstilling ... fortsat
for ordinært møde onsdag den 8. februar 2006

Styregruppe

Der nedsættes en tværgående styregruppe mellem administrerende direktører for Økonomiforvaltningen og Teknik- og Miljøforvaltningen, samt direktører for Økonomiforvaltningen, Plan & Arkitektur og Byggeri & Bolig samt Økonomiforvaltningens planchef.

Den administrerende direktør i Økonomiforvaltningen er formand for styregruppen.

Sekretariat

Økonomiforvaltningens 8. kontor fungerer som sekretariat for styregruppen.

Arbejdsgrupper

Der nedsættes endvidere en række arbejdsgrupper, som skal forberede de forskellige initiativer nærmere.

I det omfang, der skønnes at være behov herfor, inddrages eksterne konsulenter m.v. i arbejdet.

ØKONOMI

-

MILJØVURDERING

-

ANDRE KONSEKVENSER

-

HØRING

I januar er de i indstillingen nævnte kommunale ejendomme sendt i forvaltningshøring i 2 uger til brug for det kommende planarbejde.

DAGSORDEN med indstilling ... fortsat
for ordinært møde onsdag den 8. februar 2006

BILAG

Bilag 1: Henvendelse fra direktør Jørgen Nue Møller med dertilhørende bilag

Bilag 2: Faktaark om muligheder for boligbyggeri på 7 kommunale ejendomme
(Fortroligt)

Bjarne Winge

Mette Lis Andersen