



16.02.06

Sagnr.
295411

/tbk

Besvarelse af spørgsmål fra TMU vedr. billige boliger

1. Hvorfor er bilag 2 fortroligt?

Bilag 2 "Faktaark om muligheder for boligbyggeri på 7 kommunale ejendomme" er fortroligt, fordi det indeholder oplysninger om bl.a. planovervejelser, som Økonomiforvaltningen først ønsker offentliggjort i forbindelse med et udbud. Det er endvidere Økonomiforvaltningens opfattelse, at faktaarket skal være fortroligt, da det indeholder oplysninger om vilkårene for brugsrettigheder, som lejere/brugere af visse af ejendommene har krav på ikke offentliggøres.

2. Konsekvensen af reservering af alle kommunale byggegrunde til formålet?

En reservering af alle egnede kommunale byggegrunde/ejendomme til etablering af 5x5-boliger betyder, at alle kommunale byggegrunde/ejendomme indtil der er foretaget en nærmere vurdering af de konkrete grundene/ejendommene egnethed i forhold til etablering af 5x5-boliger ikke vil kunne ske salg eller etablering af ny anvendelse for de konkrete grunde/ejendomme. Dette forventes at ske inden for ca. et halvt år.

3. Vil den miljøstandard, der lægges op til, være lovlig?

På baggrund af oplysningerne i indstillingen om billige boliger, kan følgende bemærkes.

Lovgivning og energikrav

Pr. 1. januar 2006 er et tillæg til Bygningsreglementet trådt i kraft. Dette tillæg indebærer bl.a., at energiforbruget i nybyggeri skal være 25 % mindre end kravene i Bygningsreglementet fra 1995. For 5x5-boligerne betyder det, at der i design- og teknikkonceptet skal stilles krav til isolering, tæthed og ventilation af boligerne, således at de nye krav i Bygningsreglementet kan overholdes.

Miljøorienterede retningslinier

Kommunens retningslinier for miljøorienteret byggeri "Miljø i byggeri og anlæg" gælder for kommunens egne bygge- og anlægsarbejder

8. kontor

Rådhuset
1599, København V

Telefon
33 66 33 66

Telefax
33 66 70 23

Direkte telefon
33 66 26 72

E-mail
tbk@okf.kk.dk

www.kk.dk

og for kommunalt støttet byggeri. Endvidere anbefales det, at de også følges ved privat byggeri.

De 5000 boliger forudsættes opført af ”Fonden for Billige Boliger i København”, almene boligselskaber og private bygherrer.

Retningslinierne skal således følges af almene boligselskaber. Da fonden etableres som en erhvervsdrivende fond - dvs. uden kommunale midler - kan kommunen som for øvrige private bygherrer anbefale at retningslinierne følges.

Støjforhold

I indstillingen er udpeget 7 kommunalt ejede grunde til opførelse af boligbyggeri. Støjforholdene på disse grunde må undersøges nærmere og vurderes i forhold til kommunens trafikstøjretningslinier og administrationspraksis, således at der kan projekteres herefter.

I forbindelse med placering, orientering og indretning af boligerne skal der tages hensyn til den eksterne trafikstøj, f.eks. ved tilbagetrækning af bygningerne og ved etablering af gennemgående lejligheder og ved at sikre at lejlighederne får mindst én stillefacade.

Jordforurening

Lovgivningens udgangspunkt er, at forureneren skal sørge for oprensning af den forurening, som han er ansvarlig for (forureneren betaler princippet). Det er Miljøkontrollens pligt som tilsynsmyndighed at gøre forureneransvaret gældende, i det omfang det er muligt.

Hvis det ikke har været muligt at få jord- og grundvandsforureningen fjernet ved forurenerens foranstaltning, skal et boligbyggeri sikres, ved at der foretages oprensning i nødvendigt omfang af hensyn til beboernes sundhed, både i boligerne og på friarealerne. Kravene afhænger af, hvilken forurening der konkret er tale om.

Fra talrige byggesager er der en relativt fast praksis for, hvilke krav Miljøkontrollen stiller i forskellige situationer. Man kan i et vist omfang styre uden om forureningen ved at placere bygninger og lege- og opholdsarealer hensigtsmæssigt i forhold til de værste forureningsfremkomster.

Besvarelsen af spørgsmålet er udarbejdet i samarbejde med Miljøkontrollen.

4. Hvad er den videre beslutningsproces?

For de udvalgte ejendomme - dog ikke Karens Minde, hvor lokalplan er vedtaget – skal der udarbejdes nyt plangrundlag i form af kommuneplantillæg og/eller lokalplaner. TMU, ØU og BR vil inden sommerferien få forelagt en fælles planredegørelse for de udvalgte kommunale grunde.

5. Hvordan sikres mod ghettoisering?

I indstillingen opereres med 3 spor for realiseringen af de 5.000 billige boliger. Dels etableres en fond med det formål at opføre billige boliger, dels søges boligerne etableret som almene boliger, dels søges indpasset billige boliger i samarbejde med private investorer og bygherrer.

Fondens boligtilbud retter sig primært mod familie med almindelige indkomster. Fonden vil forestå opførelse af billige ejer-, andels- og lejeboliger (basisboliger). Endvidere vil fonden opføre boliger med en højere standard med henblik på salg, hvor provenuet anvendes til at dække fondens omkostninger. Fondens forskellige boliger vil blive integreret i de forskellige bebyggelser, hvorved den sociale mangfoldighed kan sikres.

Ved udbud af bygherreopgaven for alment boligbyggeri er der allerede i dag krav om blandede ejerformer. Ligeledes vil omfanget af billige boliger og disses ejersammensætning blive drøftet med de private investorer og bygherrer.