

# REFERAT Økonomiudvalget d. 27-02-2023

**Mødedato** Mandag d. 27. februar 2023 kl. 17:00

**Mødested** Mødecenter C - Lokale 32 på Ballerup Rådhus

**Mødedeltagere** Jesper Würtzen (A) (borgmester), Johan Müller (A), Hella Hardø Tiedemann (A), Allan Kristensen (C) (2. viceborgmester), Lolan Marianne Ottesen (A), Sandra Marsenic (A), Mikael Wandel (V), Michael Jensen (O), Stine Rahbek Pedersen (Ø), Taner Genc (F), Peter Als (A), Eik Møller (kommunaldirektør), Elisabeth Gadegaard Wolstrup (direktør), Mette Vaaben Mortensen (direktør), Marie Brøchner Jespersen (Afbud)

## **Indholdsfortegnelse**

Meddelelser.....	3
Ansøgning fra Ballerup Ejendomsselskab om nybyggeri af 118 nye almene boliger i afdeling Ellebø	4
Offentlige institutioner i Kildedal.....	8
Godkendelse af referat (underskriftside).....	10

## **Punkt 1: Meddelelser**

00.01.10-P35-12-22

### **Beslutning**

Ingen meddelelser

**Afbud** Marie Brøchner Jespersen

## Punkt 2: Ansøgning fra Ballerup Ejendomsselskab om nybyggeri af 118 nye almene boliger i afdeling Ellebo III - skema B

03.02.13-S55-2-23

### Tidligere behandling

Kommunalbestyrelsen den 19. december 2022 Punkt 15

### Indhold

#### Sammendrag

Ballerup Ejendomsselskab har ansøgt om godkendelse af skema B for opførelse af 118 almene boliger i en ny boligafdeling i forbindelse med den eksisterende afdeling Ellebo på Baltorpvej i Ballerup. Den nye boligafdeling kommer til at bestå af familieboliger, herunder mindre billige boliger, ældrevenlige boliger, samt ungdomsboliger og ældreboliger.

Ballerup Kommune skal godkende skema B, inden byggeriet kan sættes i gang.

#### Baggrund

Kommunalbestyrelsen gav den 19. december 2022 tilsagn om, at Ballerup Ejendomsselskab kunne arbejde videre med projektet med udgangspunkt i skema A.

Kommunalbestyrelsen skal, jf. kapitel 9 i bekendtgørelse om støtte til almene boliger, godkende skema B inden byggeriet kan gå i gang. Skema B er en detaljeret beregning af økonomien efter, der er afholdt licitation. I denne sag har entreprenøren haft en option på opgaven i forbindelse med Ellebo II, og der har derfor ikke været et selvstændigt udbud på de 118 boliger.

De nye boliger kommer til at ligge på afdeling Ellebos areal, hvor der tidligere er revet to blokke ned.

Den oprindelige afdeling Ellebo består af to blokke, der er opført i 1964 og er beliggende på Baltorpvej. I forbindelse med renoveringen af blokkene er der bygget 12 nye tagboliger på blok 3, ligesom der er sammenlagt boliger i blok 4. De nye tagboliger har adgang via elevatorer, og en del af boligerne i blok 3 er, i forbindelse med renoveringen, omdannet til tilgængelige boliger. Afdelingen har i alt 140 boliger.

Ellebo II, der er under opførelse, omfatter 176 almene boliger.

Alle nye almene boliger opføres som udgangspunkt som en selvstændig afdeling med egen økonomi. Når boligerne er opført og tages i brug bliver både Ellebo II og Ellebo III lagt sammen med den eksisterende afdeling Ellebo.

#### Sagsfremstilling

KAB har på vegne af Ballerup Ejendomsselskab den 12. januar 2023 fremsendt skema B for opførelse af 118 almene boliger. Det samlede boligareal bliver på 8.277 m<sup>2</sup>.

Boligerne fordeler sig således:

Ungdomsboliger - 1 rum	10 stk.	38-42 m <sup>2</sup>
Ældreboliger XL - 1 rum	4 stk.	45-72 m <sup>2</sup>
Ældreboliger XL - 2 rum	1 stk.	72 m <sup>2</sup>
Familiebolig - billig basis - 1 rum	14 stk.	38-40 m <sup>2</sup>
Familiebolig - billig basis - 2 rum	10 stk.	50-58 m <sup>2</sup>
Familiebolig - billig basis - 3 rum	6 stk.	63-72 m <sup>2</sup>
Familiebolig - 2 rum	10 stk.	60-76 m <sup>2</sup>
Familiebolig - 3 rum	11 stk.	82-94 m <sup>2</sup>

Familiebolig - 4 rum	12 stk.	88-108 m2
Ældreagnet bolig - 2 rum*	20 stk.	64-72 m2
Ældreagnet bolig - 3 rum*	20 stk.	83-102 m2
I alt	118 stk.	

\* De ældreagnede boliger kan eventuelt udgøre et seniorbofællesskab, såfremt der er efterspørgsel efter det. Dette tages der endelig stilling til af administrationen, inden boligerne udlejes.

Byggeriet udføres efter bestemmelserne i BR2020 og kravene til Svanemærkede boliger.

Bebyggelsen udføres som syv mindre blokke i varierende højder op til fem etager, der er placeret ud mod Baltorpevej. Byggeriet udføres med facader i tegl og træbeklædning og vinduer i aluminium. Tagene udføres som flade tage med solceller og grønne tagflader. Byggeriet får således samme udtryk som nybyggeriet i Ellebo II.

Hver bolig får individuelle ventilationsanlæg med varmegenvinding, og boligerne bliver opvarmet med fjernvarme.

Der indrettes fælles grønne gårdrum med lege- og opholdsarealer mellem blokkene. De fleste af boligerne i stueetage får 3 m2 have, og boligerne på etagerne får altan eller fransk altan. I fire af blokkene bliver der indrettet depotrum i kælderen. Der bliver vaskeri i blok 3.

#### Anskaffelsessum

Den samlede anskaffelsessum beløber sig til 253.678.000 kr., hvilket er 13.532.000 kr. (5,6 pct.) over skema A. Stigningen skyldes primært indeksering og er beregnet ud fra nationalbankens inflationsprognose.

Anskaffelsessum	Udgift
Grundkøbesum	23.175.600 kr.
Øvrige grundudgifter	2.140.000 kr.
Entrepriseudgifter	197.615.800 kr.
Omkostninger	27.038.400 kr.
Gebyrer	3.708.200 kr.
Samlet anskaffelsessum	253.678.000 kr.

Finansiering	Beløb
Realkreditlån - ca. 90 pct.	227.808.500 kr.
Kommunal grundkapitallån - ca. 8 pct.	20.795.880 kr.
Beboerindsud - 2 pct.	5.073.620 kr.
Samlet finansiering	253.678.000 kr.

#### Husleje

I en almen boligafdeling skal der være balanceleje, således at lejeindtægterne svarer til afdelingens udgifter. I Ellebo III er der udgifter til belåning og drift, hvilket betyder at den gennemsnitlige leje bliver på 1.351 kr. pr. m2. Derudover er der forbrugsudgifter til el, vand og varme på 235 kr. pr. m2.

Lejen for boligerne skal fordeles ud fra boligernes indbyrdes brugsværdi. Når boligerne er målt op og registreret i BBR, kan to boliger, som er ens indvendig have forskellige m2 i BBR på grund af ydervægge, adgangsarealer, trappeandel

mv. Da den nye boligafdeling består af flere boligtyper og -størrelser har administrationen bedt Ballerup Ejendomsselskab udarbejde en plan for fordeling af lejen, da lejen i et så komplekst byggeri, ikke bare fordeles pr. m2. Samtidig indeholder afdelingen ungdomsboliger, som udløser tilskud fra stat og kommune, der er med til at betale huslejen for ungdomsboligerne. Ballerup Kommune skal godkende planen for fordeling af lejen, administrativt inden 1. gangs udlejningen.

#### Tidsplan

Forventet byggestart - september 2023

Forventet aflevering - december 2024.

#### Tilføjet den 23. februar 2023

Der er blevet spurgt, om Ballerup Kommune får grundkapitaltilskud tilbage, og hvad der sker med salgsindtægten på 23 mio. kr. fra frasalg af jord til private boliger. I vedlagte notat redegøres for, at der ikke er givet grundkapitaltilskud oprindeligt, fordi Ellebo blev opført, før grundkapitallån blev indført. Endvidere, at salgsindtægten går til dispositionsfonden i Ballerup Ejendomsselskab.

### **Økonomiske konsekvenser og finansiering**

Ballerup Kommune får en udgift til grundkapitallån 20.795.880 kr. Grundkapitallånet bliver forhøjet med 1.089.880 kr. i forhold til skema A. Stigningen skyldes, at den endelige boligsammensætning nu er klar, hvilket den ikke var i skema A. Udgiften afholdes af kontoen for grundkapital ramme 80.86 øvrige balanceforskydninger (ramme for grundkapital og kapitaltilførsel).

Der gives kommunal garanti for den del af realkreditlånet, der har sikkerhed udover 60 pct. af ejendommens markedsværdi.

### **Bilag**

1 bilag, heraf 0 anbefales

### **Beslutningen træffes af**

Kommunalbestyrelsen

### **Indstilling**

Center for By og Miljø indstiller, at

1. Ansøgning (skema B) fra Ballerup Ejendomsselskab om opførelse af 118 almene boliger til en samlet anskaffelsessum på 253.678.000 kr, godkendes.
2. Boligernes finansiering med realkreditlån på 227.808.500 kr., beboerindskud på 5.073.620 kr og et kommunalt grundkapitallån på 20.795.880 kr. godkendes.
3. Det godkendes, at der gives kommunal garanti for den del af realkreditlånet, der har sikkerhed ud over 60 pct. af ejendommens markedsværdi.
4. Der godkendes en gennemsnitlig husleje på 1.351 kr. pr. m2 pr. år. Den endelige huslejefordeling skal godkendes administrativt af Ballerup Kommune, inden boligerne lejes ud første gang.

### **Beslutning**

Indstilles til godkendelse

### **Sagens forløb**

21-02-2023 Økonomiudvalget

Udsættes

### **Bilag**

Kortbilag - Ballerup Ejendomsselskab, afdeling Ellebo III

Spørgsmål/svar om grundkapitaltilskud og salgsindtægt

**Afbud** Marie Brøchner Jespersen

## Punkt 3: Offentlige institutioner i Kildedal

82.06.03-P20-1-22

### Tidligere behandling

Kommunalbestyrelsen den 25. april 2022 Punkt 12

### Indhold

#### Sammendrag

Kildedal P/S har den 16. december 2022 anmodet Ballerup Kommune om at tilkendegive, om Ballerup Kommune ønsker at benytte tilbagekøbsretten til offentlige formål vedrørende byggefelt 1 og 2. Kildedal P/S har i deres Bylivsplan skabt rammer for den fremtidige udnyttelse af Engagergård som Naturbase, således at hovedhuset bevares og området i øvrigt udvikles som formidlingscenter for natur.

Administrationen anbefaler, at Ballerup Kommune ikke benytter tilbagekøbsretten vedrørende byggefelt 1 og 2.

#### Tilføjet den 23. februar 2023

Administrationen er blevet bedt om at undersøge om en lokalplan eller en tinglysning af en servitut vil kunne sikre at hele eller del af Engagergård ikke kan nedrives. Administrationen anbefaler på den baggrund, at dette hensyn sikres i en lokalplan

#### Baggrund

Kommunalbestyrelsen har den 25. april 2022 besluttet, at administrationen skal optage dialog med Kildedal P/S om anvendelse af området ved Engagergård.

#### Sagsfremstilling

Kildedal P/S har anmodet Ballerup Kommune om at tilkendegive, om Kommunalbestyrelsen ønsker at anvende retten til tilbagekøb af byggefelt 1, hvor Engagergård er beliggende. Den fremtidige funktion for Engagergård er fastsat i Bylivsplanen, som er godkendt af bestyrelsen for Kildedal P/S.

Administration har siden april 2022 drøftet med Kildedal P/S, hvordan området ved Engagergård kan bevares som del af de kommende bylivsfunktioner i Kildedalområdet.

Kildedal P/S har oplyst, at de vil sikre en bevarelse af hovedhuset, men resten af bygningerne nedrives i overensstemmelse med helhedsplanen. Køberne af byggefeltet forpligtes i kontrakten med Kildedal P/S til at afsætte 1 pct. af det samlede antal etagemeter til fællesskabende funktioner for hele Kildedal og altså ikke kun beboerne i de enkelte byggefelter. En del af disse fælles kulturfaciliteter kan også bruges af besøgende udefra.

Forslaget for byggefelt 1 og 2 er, at hovedhuset sættes i stand og indrettes med opholds/undervisningsstue – som skal ses i sammenhæng med Naturbasen, som kommer ved siden af hovedhuset. Mens hovedhuset kan tilbyde ophold, oplevelser og viden i tørvejr, bliver Naturbasen et udendørs opholdsrum for skoleklasser, institutioner, børn og unge i Kildedal og Ballerup med bålplads og information om naturen og ruter i landskabet. Samlet set skal hovedhuset og Naturbasen være formidlingsstedet for natur til glæde for naturinteresserede besøgende, familier, skoleklasser og beboere, som mødes om naturen og eventuelt foredrag og undervisning.

Der vil blive arbejdet videre med, hvordan hovedhuset kan bookes og anvendes til flere typer arrangementer.

Hovedhuset og Naturbasen bliver indskrevet i købskontrakten og bliver en præmis for godkendelse af skitseprojektet, at dette er løst tilfredsstillende.

#### Tilføjet den 23. februar 2023

Administrationen er blevet bedt om at undersøge, hvordan det kan sikres, at hele eller dele af Engagergård ikke kan nedrives eller ændres, så den ikke er offentlig tilgængelig. Det kan sikres via en lokalplan eller ved at tinglyse en servitut.

Jf. planlovens §15, stk. 2, nr. 18 (lokalplankataloget) kan der optages bestemmelser om bevaring af eksisterende bebyggelse, således at bebyggelsen kun med tilladelse fra kommunalbestyrelsen må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres.

Bestemmelsen indarbejdes i forbindelse med den byggeretsgivende lokalplan for området, og vil også blive nævnt i et afsnit i rammelokalplanen/kommuneplantillægget for at sikre sammenhæng til den overordnede planlægning.

En lokalplan, som betyder, at en ejendom udlægges til offentlige formål kan jf. planlovens § 48 give grundejeren en ret til at kræve, at ejendommen overtages af Ballerup Kommune. Det er administrationens vurdering efter dialog med Kildedal P/S, at de krav Kildedal P/S stiller jf. Bylivsplanen og Kvalitetsprogrammet vil være i overensstemmelse med ønsket om offentlige formål. Selskabet har oplyst, at de i købsaftalen med en kommende ejer vil forpligte den kommende ejer til at udvikle Engagergaards hovedhus i overensstemmelse med bylivsplanen, Endvidere vil selskabet kommunikere til den kommende ejer, at huset optages i lokalplanen med denne særlige bestemmelse. Dermed er der ikke grundlag for, at ejendommen kræves overtaget af Ballerup Kommune.

Forlangende om overtagelse af ejendommen, vil som udgangspunkt bortfalde ved et videresalg af ejendommen da dette forhold allerede er tydeligt med den eksisterende lokalplan. Dermed kan en fremtidig ny ejer af ejendommen ikke senere stille krav om overtagelse af ejendommen.

Hensynet om at ejendommen bevares kan ligeledes sikres ved tinglysning af en servitut, som indeholder bestemmelse om at Engagergård (hovedhuset) ikke nedrives. Dette giver dog ikke en yderligere beskyttelse mod nedrivning i forhold til en lokalplanens bestemmelser.

Ballerup Kommune har således en bedre styring selv ved at udlægge huset til offentlige formål i lokalplanen og at sikre, at den ikke kan nedrives. Kildedal P/S foretrækker ligeledes denne løsning.

## **Økonomiske konsekvenser og finansiering**

Ingen økonomiske konsekvenser

## **Bilag**

1 bilag, heraf 0 anbefales

## **Beslutningen træffes af**

Økonomiudvalget

## **Indstilling**

Center for Ejendomme indstiller, at

1. Det meddeles Kildedal P/S, at Ballerup Kommune ikke ønsker at benytte retten om tilbageskødning vedrørende byggefelt 1 og 2., idet det indskrives i lokalplanen for området, at bygningen ikke kan nedrives og at den udlægges til offentlige formål.

## **Beslutning**

Indstillingen godkendt

## **Sagens forløb**

21-02-2023 Økonomiudvalget

Sagen behandles fortsat

## **Bilag**

Bilag mail fra Kildedal P/S vedr. Sikring af Engagergård som kulturhistorisk fællesskabende spor i Kildedal

**Afbud** Marie Brøchner Jespersen

## **Punkt 4: Godkendelse af referat (underskriftside)**

00.22.00-P19-7-22

### **Beslutningen træffes af**

Økonomiudvalget

### **Indstilling**

For at godkende referatet for dette møde skal alle medlemmer af udvalget klikke på "Godkendt".

**Afbud** Marie Brøchner Jespersen