

# REFERAT Økonomiudvalget d. 19-12-2022

**Mødedato** Mandag d. 19. december 2022 kl. 16:00

**Mødested** Mødecenter C, Lokale 32 på Ballerup Rådhus Ekstraordinært møde

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

## **Indholdsfortegnelse**

Meddelelser.....	3
Ansøgning om nybyggeri af 118 nye almene boliger i Ballerup Ejendomsselskab, afdeling Ellebo II	4
Vejbelysningen i skumringstiden.....	8
Godkendelse af referat (underskriftside).....	11

## **Punkt 1: Meddelelser**

00.01.10-P35-12-21

### **Beslutning**

Ingen meddelelser

Johan Müller (A) deltog ikke under punktets behandling.

**Fraværende** Johan Müller (A)

**Afbud** Marie Brøchner Jespersen

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

03.02.12-S55-1-22

### Indhold

#### Sammendrag

Ballerup Ejendomsselskab har ansøgt om godkendelse af skema A for opførelse af 118 almene boliger, i en ny boligafdeling (Ellebo III), i forbindelse med den eksisterende afdeling Ellebo på Baltorpevej i Ballerup.

Den nye boligafdeling kommer til at bestå af familieboliger, herunder mindre billigere boliger, ungdomsboliger, ældreboliger samt ældreregnede boliger med et fællesrum.

Ballerup Kommune skal give tilsagn til opførelse af nye almene boliger og finansiere 8-10 pct. af anskaffelsessummen samt give kommunal garanti for realkreditlånet.

Ved godkendelsen gives der tilsagn til, at boligorganisationen kan arbejde videre på grundlag af skema A. Når licitationen er afsluttet og den endelige anskaffelsessum og husleje kendes, forelægges skema B til godkendelse. Herefter kan opførelsen af boligerne sættes i gang.

I denne sag har boligorganisationen i forbindelse med udbuddet af Ellebo II, der er ved at blive bygget, lavet en option med entreprenøren om Ellebo III, og sagen skal derfor ikke i licitation. Hvilket betyder at skema B vil blive fremsendt umiddelbart efter godkendelsen af skema A.

#### Baggrund

I forbindelse med renoveringen af afdeling Ellebo blev det nødvendigt at rive to af de fire blokke i afdelingen ned. Det har givet muligheder for et større stationsnært nybyggeri.

I 2020 gav Kommunalbestyrelsen tilsagn til opførelse af Ellebo II - 176 almene boliger, som nu er ved at blive opført. Ballerup Ejendomsselskab ønsker nu at bygge 118 boliger på det sidste byggefelt på området. Foruden de nye almene boliger, er der frasolgt et areal til privat boligbyggeri.

Skema A godkendes efter bestemmelserne i kapitel 1 og 9 i almenboligloven og kapitel 3 i almenlejeloven.

Afdeling Ellebo består af to blokke med 128 boliger, der er opført i 1964. I forbindelse med renoveringen er der endvidere bygget 12 nye tagboliger på den ene blok, ligesom store dele af blokken er omdannet til tilgængelige boliger. De nye tagboliger har adgang via to elevatorer.

#### Sagsfremstilling

KAB har den 7. november 2022 på vegne af Ballerup Ejendomsselskab fremsendt skema A for opførelse af 118 almene boliger. Det samlede boligareal udgør 8.277 m<sup>2</sup>. Boligantal og boligareal er et skøn ud fra lokalplan og tidligere drøftelser og vil blive endeligt fastlagt ved skema B.

Boligerne forventes at fordele sig på følgende boligtyper:

Ungdomsboliger - 1 rum	10 stk.
Ældreboliger XL - 2 rum	5 stk.
Ældreregnet bolig med fællesrum - 2-3 rum *	40 stk.
Familiebolig - billig basis - 1 rum	15 stk.
Familiebolig - billig basis - 2 rum	10 stk.
Familiebolig - billig basis - 3 rum	5 stk.
Familiebolig - 2 rum	11 stk.

Familiebolig - 3 rum	11 stk.
Familiebolig - 4 rum	11 stk.

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

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

Der viser sig et stigende behov for hjælp til døråbning af tunge yderdøre. Det er især de ældre og handicappede borgere, der kan have behovet. Derfor har administrationen, som noget nyt, stillet krav om, at der bliver sat automatiske døråbnere i alle opgangene, således at dørene kan åbnes med kontakt, føler eller lignende.

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 tagterrasser, 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.

Der er udarbejdet en ny lokalplan for Ellebo. I forbindelse med dette arbejde er der anvendt et skitseforslag for de nye boliger. Dette forslag definerer byggeriets udformning, detaljering og materialevalg.

Alle nye almene boliger opføres som udgangspunkt som en selvstændig afdeling med egen økonomi. Den nuværende afdeling Ellebo skal derfor sælge et areal til den nye afdeling Ellebo III.

#### Anskaffelsessum og finansiering

Den samlede anskaffelsessum beløber sig til 240.146.000 kr.

Anskaffelsessum	Udgift
Grundkøbesum	23.176.000 kr.
Øvrige grundudgifter	1.859.000 kr.
Entrepriseudgifter	186.079.000 kr.
Omkostninger	25.523.000 kr.
Gebyrer	3.509.000 kr.
Samlet anskaffelsessum	240.146.000 kr.

Finansiering	Beløb
Realkreditlån - 88-90 pct.	215.637.000 kr.
Kommunal grundkapitallån - 8-10 pct.	19.706.000 kr.
Beboerindskud - 2 pct.	4.803.000 kr.
	240.146.000 kr.

#### Husleje

Den foreløbige beregnede husleje vil ligge mellem 1.300 og 1.450 kr. pr. m<sup>2</sup> pr år., hertil kommer udgifter til vand, varme og el, der er budgetteret til 235 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Den endelige lejefordeling vil blive beregnet i forbindelse med godkendelsen af skema B.

Beboerindskuddet for boligerne vil ca. ligge mellem 22.000 og 60.000 kr.

Ballerup Kommune skal godkende planen for fordeling af lejen administrativt inden førstegangs udlejningen.

#### Anvisning

Der er indgået aftale om anvisningen, hvor Ballerup Kommune får fuld anvisning til ungdomsboliger, ældreboliger og billig basis. Familieboligerne bliver anvist som resten af Ellebo, og de ældreregnede boliger anvises fortrinsvis til Ballerupborgere over 50 år.

Alle nye almene boliger opføres, som udgangspunkt, som en selvstændig afdeling med egen økonomi. Den eksisterende afdeling Ellebo skal derfor sælge et areal til Ellebo III (ejerlejlighed 4). Overdragelsen af ejerlejlighed 4 er godkendt af Ballerup Ejendomsselskabs organisationsbestyrelse den 15. november 2022.

Den nye afdeling bliver lagt sammen med den eksisterende afdeling, når boligerne er opført. Dette er besluttet af organisationsbestyrelsen den 15. november 2022.

#### AB 18

Ballerup Ejendomsselskab har anmodet om godkendelse af AB18 "Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed" med tilføjelser og bemærkninger.

Kommunalbestyrelsen skal, jf. kapitel 6 i bekendtgørelse om støtte til almene boliger, godkende aftaledokumentet med eventuelle tilføjelser og bemærkninger. Ballerup Kommunes juridiske kontor har gennemgået de fremsendte tilføjelser og bemærkninger til AB18 og oplyst, at der ikke er bemærkninger i denne anledning.

#### Tidsplan

- 2022 - Skema A december 2022
- 2023 - Projektering
- 2023 - Skema B februar 2023
- 2023 - Byggeriet påbegyndes i foråret
- 2024 - Boligerne tages i brug i efteråret.

Kommunalbestyrelsen godkendte den 27. april 2020 en ny lokalplan for Ellebo.

### **Økonomiske konsekvenser og finansiering**

#### Grundkapitallån

Ballerup Kommune får en udgift til grundkapitallån på 19.706.000.00 kr. Udgiften afholdes af kontoen for grundkapital ramme 80.86 Øvrige balanceforskydninger (ramme for grundkapital og kapitaltilførsel).

#### Ungdomsboligbidrag

Projektet omfatter bl.a. ti ungdomsboliger. Boligerne vil få et årligt ungdomsboligbidrag (ekstra ydelsesstøtte) for, at holde huslejen på et rimeligt niveau. Ungdomsboligbidraget er i 2022 på 181 kr. pr. m<sup>2</sup>. Udbetaling Danmark udbetaler bidraget og Ballerup Kommune refunderer 20 pct. af beløbet, som på 2022-niveau vil beløbe sig til 14.630 kr. pr. år.

Der søges derfor en tillægsbevilling til afholdelse af udgiften af ramme 60.60 (Jordforsyning, faste ejendomme og redningsberedskab) fra 2024, hvor boligerne forventes at blive taget i brug.

#### Kommunal garanti

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 A) fra Ballerup Ejendomsselskab om opførelse af 118 almene boliger (Ellebo III) med en samlet anskaffelsessum på 240.146.000 kr. godkendes.
2. Det godkendes, at boligerne finansieres med realkreditlån på 215.637.000 kr., beboerindsud på 4.803.000 kr., og et kommunalt grundkapitallån på 19.706.000 kr.
3. Det godkendes, at der gives kommunal garanti for den del af realkreditlånet, der har sikkerhed ud over 60 pct. af ejendommens markedsværdi.
4. Den foreløbige husleje for på 1.300-1.450 kr. pr. m<sup>2</sup> godkendes.
5. Ansøgning om tilføjelser og bemærkninger til AB18 godkendes.
6. Det godkendes, at der gives en tillægsbevilling på 14.630 kr. af ramme 60.60 (Jordforsyning, faste ejendomme og redningsberedskab) fra budget 2024 til afholdelse af udgiften til ungdomsboligbidrag.
7. Ansøgning om salg af ejerlejlighed 4 fra Ellebo I godkendes.
8. Ansøgning om erhvervelse af ejerlejlighed 4 i Ellebo III godkendes.
9. Der stilles krav om, at der etableres automatiske døre i alle opgange.

## **Beslutning**

Indstillingen anbefales.

Johan Müller (A) deltog ikke i behandlingen af punktet.

## **Sagens forløb**

13-12-2022 Økonomiudvalget

Udsættes

## **Bilag**

Kortbilag Ellebo III

Ellebo - skema A - Tilføjet efter Økonomiudvalgets møde den 13.12.2022

**Fraværende** Johan Müller (A)

**Afbud** Marie Brøchner Jespersen

## Punkt 3: Vejbelysningen i skumringstiden

05.00.00-G01-53-22

### Tidligere behandling

Økonomiudvalget den 20. september 2022 Punkt 11

### Indhold

#### Sammendrag

Økonomiudvalget har den 20. september 2022 besluttet en række energibesparende tiltag grundet forsyningskrisen, herunder en reduceret tændetid i skumringen for vejbelysningen. Tiltaget inkluderer alt vejbelysning i Ballerup Kommune, dvs. der skelnes ikke mellem LED belysning og konventionel belysning.

Økonomiudvalget har den 13. december 2022, på baggrund af borgerhenvendelser om utryghed i trafikken, ønsket at få en sag på Økonomiudvalget, så der kan tages stilling til, om den nuværende ordning skal bevares, eller der skal ske en tilbagerulning af beslutningen.

#### Baggrund

Økonomiudvalgets beslutning om energibesparende tiltag den 20. september 2022.

#### Sagsfremstilling

På Økonomiudvalgsmødet den 20. september 2022 blev det besluttet, at vejbelysningen skal slukkes i skumringstiden. Det betyder, at vejbelysningen tændes 30 min. senere om aftenen og slukkes 30 min. tidligere om morgenen. Tiltaget er en midlertidig energireduktion, imens forsyningskrisen pågår.

Der er ikke lovmæssigt krav om, at der skal være vejbelysning på veje i byområder, medmindre det er ved signalanlæg, fodgængerfelter og bomafslutninger. Der er heller ikke nogen specifikke krav til, hvornår belysningen skal tændes og slukkes.

Vejreglernes anbefalinger er: *"Belysningen bør være tændt, når dagslyset ikke er tilstrækkeligt til at sikre gode synsforhold og dermed trafiksikkerhed og tryghed. Særligt er det vigtigt med belysning i de mørke morgen- og eftermiddagstimer og i særdeleshed, når de falder sammen med myldretiden. (...) Derfor bør belysningen være tændt, lige så snart den kan bidrage synligt."*

I sagen til Økonomiudvalgsmødet den 20. september 2022 vurderede administrationen, at implementering af reducere af vejbelysning i skumringstiden kan implementeres uden at påvirke trafiksikkerheden. Vurderingen bygger på, at vejloven ikke har specifikke krav til, hvornår belysningen skal tænde og slukke. Årsagen til at initiativet bevæger sig på grænsen af vejlovens intentioner og formål er, at belysningen omkring bomafslutninger, signalregulerende kryds og fodgængerfelter også er inkluderet i energitiltaget.

Rent teknisk hænger hele vejbelysningsanlægget sammen, hvorfor det med nuværende opbygning ikke er muligt at ekskludere bomafslutning, signalregulerende kryds og fodgængerfelter. Derfor er disse inkluderet i energitiltaget. Det kan oplyses, at andre kommuner har samme opbygning af vejbelysningen.

De trafiksikkerhedsmæssige konsekvenser var og er svære at estimere, da erfaringen omkring reducere af vejbelysningen i skumringstiden er få. Vejret har indflydelse på, hvor lyst det er om morgenen og aftenen. Tidspunktet på året har også en betydning for, hvor mange mennesker, der er på vejene i skumringstiden. I vinterhalvåret, hvor solop- og nedgang falder sammen med myldretiden, er der flere mennesker på vejene i tidsrummet, og derfor vil det øge usikkerheden i forhold til om sommeren. Der er derfor mange faktorer, der kan spille en rolle ved et trafikuheld. Fx bilister der er distraheret, påvirket eller ikke overholder fartgrænserne. Cyklister kan køre uden lys på. Der kan være tale om manglende eller utydelig afstriking. Der kan også være materiel på vejen, der er faldet af en lastbil eller blæst ind på vejen, som så er svært at se. Vejbelysning i skumringstiden er en faktor, der bidrager til trafiksikkerhed, da trafikanterne generelt kan være svære at se. Hvor meget denne faktor vejer i forhold til andre faktorer, er ikke muligt at vurdere.

Trafiksikkerhed og tryghed er to forskellige begreber i trafikplanlægning. Trafiksikkerhed beskriver risikoen ved forskellige tiltag og situationer, imens tryghed/utryghed beskriver den følelse, vi har, når vi færdes i trafikken. Utryghed hænger ikke altid sammen med den reelle risiko. Utryghed gør også, at vi er ekstra opmærksomme på vores omgivelser. Ligesom det er svært at vurdere de trafiksikkerhedsmæssige konsekvenser i forbindelse med reducere af gadebelysningen pga. manglende erfaring, er det ligeledes svært at vurdere, om øget utryghed vil bidrage til øget opmærksomhed hos trafikanter ved reducere af gadebelysning i skumringstiden.

I forbindelse med anmeldelse af trafikuheld bliver det registeret, om der var manglende vejbelysning. Men det bliver ikke registreret, om vejbelysningen var en faktor i uheld. Administrationen har modtaget i alt 12 henvendelser omkring reducere af vejbelysning i skumringstiden. Henvendelserne drejer sig om, at det er mørkt og utrygt, når børn og voksne færdes til skole og arbejde. Henvendelserne er geografisk spredt i kommunen.

Det er fortsat administrationens samlede vurdering, at trafiksikkerheden er indenfor vejlovens bestemmelser. Der er for få erfaringer endnu til, at administrationen har fagligt belæg for at vurdere, om oplevelsen af trafiksikkerhed kræver en tilbagerulning af tiltaget. Det er, efter administrationens vurdering, således et politisk spørgsmål, om den nuværende beslutning skal ændres.

#### Energireduktion for vejbelysningen i skumringstiden

Tiltaget giver fuldt indfaset en energireduktion på 8-9 pct. over et helt år. Implementeringen har kostet ca. 150.000 kr. En ændring indebærer, at entreprenøren skal ud i ca. 70 elskabe og ombygge de konventionelle lamper til den nye tidsindstilling.

Det koster således ca. 150.000 kr. at rulle de konventionelle lamper tilbage til normal drift. LED belysningen kan omprogrammeres digitalt og er udført af administrationen. Udover omkostninger til eksterne entreprenører har administrationen siden ultimo september brugt omkring 100 timers arbejde i forbindelse med dette energibesparende tiltag. Det må forventes at kræve nogenlunde samme mængde arbejdstid at foretage en ændring.

Ved at implementere slukning i skumringstiden, reduceres elforbruget samlet med 156.000 kWh. Dette er fordelt som følgende:

- LED belysning tændt i skumringstiden bruger ca. 45.000 kWh svarende til ca. 11 husholdninger\*
- Konventionelle gadelamper bruger ca. 111.000 kWh svarende til ca. 28 husholdninger\*
- Belysning omkring bomafslutninger, signalregulerende kryds og fodgængerfelter har ingen måltal, de er inkluderet i de samlede ca. 156.000 kWh.
- 

*\*Et energirenoveret familiehus på 130 m<sup>2</sup> bruger ca. 4000 kWh/året.*

I 70 pct. af kommunens vejbelysning er der LED, og de resterende 30 pct. er konventionel vejbelysning. Der er for mange tekniske udfordringer til, at det giver mening at slukke kun for LED-belysningen. Vejbelysningen i kommunen er opbygget således, at der på en vejstrækning både kan være LED belysning og konventionel belysning. Belysningen vil blive ujævn i kommunen, såfremt der fx kun slukkes for den konventionelle belysning.

Tiltaget er implementeret med 80 pct på nuværende tidspunkt, da det er svært at rekvirere entreprenører til at udføre opgaven. Tilbageføring af tiltaget vil koste ca. 150.000 kr., og selve opgaven vil tage ca. 1-2 måneder at udføre, såfremt der kan rekvireres entreprenører.

#### Hvornår er lygterne tændt og slukket

Lytetændingstid følger sol op- og nedgang og justeres automatisk hver dag. Fx er årets længste dag den 23. juni, hvor solnedgang er kl. 21.59, med reduktionen i skumringstiden tændes vejbelysningen kl. 22.29 i stedet. Årets korteste dag er den 21. december, hvor solnedgang er kl. 15.39. Med reduktionen i skumringstiden tændes vejbelysningen kl. 16.09 i stedet.

Den 1. februar er der solopgang kl. 8.01 og solnedgang kl. 16.45, dvs. der vil lygterne slukke kl. 7.31 og tænde igen kl. 17.15. Og den 15. februar er der solopgang kl. 7.32 og solnedgang kl. 17.15, dvs. der vil de slukke kl. 7.02 og tænde igen kl. 17.45.

Hvordan vil energiforbruget være ved yderligere reducere af vejbelysning, og er det muligt i henhold til loven  
Økonomiudvalget har ønsket oplysning om, hvad energiforbruget vil være, hvis der først tændes 0,5 time, 1 time eller 1,5 time senere om aftenen og om dette er muligt i henhold til loven.

Reducering af vejbelysning	Energiforbrug i kWh/året	Svarende til husholdninger*
0,5 time pr. dag	78.000	19,5
1 time pr. dag	156.000	39

1,5 time pr. dag	234.000	58,5
------------------	---------	------

*\*Et energirenoveret familiehus på 130 m<sup>2</sup> bruger ca. 4000 kWh/året.*

Der er ikke lovmæssigt krav om, at der skal være vejbelysning på veje i byområder, medmindre det er ved signalanlæg, fodgængerfelter og bomafslutninger. Der er heller ikke nogen specifikke krav til, hvornår belysningen skal tændes og slukkes. Men rent teknisk har Ballerup Kommunes belysningsanlæg en opbygning, der ikke gør det muligt at adskille vejbelysningen omkring signalanlæg, fodgængerfelter og bomafslutninger fra den øvrige vejbelysning. Derfor er det heller ikke teknisk muligt kun at have en særlig belysning omkring skoler. Selvom det ikke er ulovligt at slukke vejbelysningen på vejstrækninger, så er det ikke muligt at udføre i praksis.

## **Økonomiske konsekvenser og finansiering**

Ca. 150.000 kr. til entreprenør og ca. 100 timers administrativt arbejde.

Administrationen vil medtage udgifterne når årsregnskabet laves. I første omgang peges der derfor på en kassefinansiering af udgiften til entreprenøren.

## **Bilag**

1 bilag, heraf 1 anbefales

## **Beslutningen træffes af**

Økonomiudvalget

## **Indstilling**

Center for By og Miljø indstiller, at

1. Det ikke besluttes at tilbageføre besparelsen med belysning i skumringstiden.

## **Beslutning**

Indstillingen ikke godkendt.

Økonomiudvalget besluttede at tilbageføre beslutningen fra økonomiudvalgets møde den 20. september 2022 sag nr. 11 indstillingspunkt 8 om at vejbelysningen slukkes i skumringstiden. Økonomiudvalget besluttede herudover at bede administrationen om forslag til yderligere energibesparende tiltag på udvalgets møde i januar 2023.

Stine Rahbek (Ø) stillede følgende ændringsforslag. Det er en samfundsopgave at bidrage til at sikre forsynings sikkerheden. Derfor foreslår Enhedslisten, at vejbelysning slukkes kl 24.00 til kl 05.00. Og samtidig tændes lyset 1/2 time tidligere om morgenen og er tændt 1/2 time senere om eftermiddagen

For stemte: 1 (Stine Rahbek (Ø))

Imod stemte: 10 (Resten).

Ændringsforslaget er hermed faldet.

## **Bilag**

ANBEFALES Kortbilag - vejbelysning i skumringstiden

**Afbud** Marie Brøchner Jespersen

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

00.22.00-P19-7-21

### **Beslutningen træffes af**

Økonomiudvalget

### **Indstilling**

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

**Afbud** Marie Brøchner Jespersen