

REFERAT Økonomiudvalget d. 09-02-2016

Mødedato Tirsdag d. 09. februar 2016 kl. 18:00

Mødested Mødelokale 2 i forhallen

Indholdsfortegnelse

Orientering fra Kommunaldirektøren.....	3
KSU - Udmøntning af besparelse på biblioteket.....	4
MBU - Cykelstrategi 2016-2020 (høring).....	7
17.4 Albertslund Midtby - Forslag fra SF om brug af lokalerne i Albo og Kanalhuset.....	9
17.4 Albertslund Midtby - Nedrivning af Albo og Kanalhuset.....	10
17.4 Albertslund Midtby - Innovations- og udviklingsaftaler med MTHøjgaard.....	12
ØU - Forslag fra Enhedslisten og Dansk folkeparti om mandat til kommuneforhandlingerne.....	16
Lukket: ØU - Posthusgrunden.....	17

Punkt 1: Orientering fra Kommunaldirektøren

Baggrund

- A. Albertslund Idrætsanlæg – uden bilag
- B. Svar fra Statsforvaltningen på henvendelse fra Helge Bo Jensen vedr. aktindsigt i udkast til budgetkatalog

Beslutning i Økonomiudvalget den 09-02-2016

Taget til efterretning.

Bilag

Kopi af svar på henvendelse til orientering - Statsforvaltningen

Punkt 2: KSU - Udmøntning af besparelse på biblioteket

Baggrund

I forbindelse med vedtagelsen af det kommunale budget for 2016 og frem besluttede kommunalbestyrelsen at spare 3,5 mio. kr. på folkebiblioteket. Besparelsen fordeles over to år med 1,5 mio. kr. i 2016 og 2 mio. kr. i 2017.

Gennem de seneste år har Albertslund Bibliotek skabt sig en ny profil som en aktiv partner med henblik på at udvikle medborgerskab og frivillighed, at yde hjælp i forbindelse med borgernes brug digitale selvbetjeningsløsninger, at styrke borgernes it-kompetencer, at arbejde med ny profil vedrørende formidling af litteratur - ”det litterære udstillingshus”, at deltage i arbejdet med udvikling af Albertslund Midtby, at gøre Bibliotek og Hedemarken til ”laboratorium for borgerfællesskab i Hedemarken” og at byde ind i relation til ”åben skole” med henblik på at styrke børns læselyst og kompetencer.

En reduktion på ca. 15 % kan ikke undgå at få konsekvenser for nogle af de ovenfor nævnte områder. Ikke nødvendigvis i form af et totalt fravalg, men snarere i form af en markant mindre fokusering. I overskriftsform, vil besparelsen få følgende konsekvenser:

- Normeringen reduceres med 6-7 stillinger. P.t. er der 39 fastansatte, hvortil kommer et antal ekstraordinært ansatte i flexjob, seniorordning og løntilskud
- Aktiviteter. En række aktiviteter som arrangementsvirksomheden og Børnepanelet vil gennem omlægninger, indskrænkninger eller nedlæggelse blive berørt. I løbet af foråret 2016 udarbejdes en ny profil for bibliotekets arrangementsvirksomhed og model for videreførelse af Børnepanelet i andet regi
- Lydavisen nedlægges. Der er få (pt. 13) abonnenter på lydavisen, hvorfor den foreslås nedlagt
- Materialekontiene reduceres. Der vil ske reduktioner inden for multimedier, musik og boglige materialer
- It-kontoen reduceres. It-kontoen og dele af licensområdet vil blive reduceret og licenserne vil blive revurderet
- Arrangementskontoen. Der vil i løbet af foråret 2016 blive taget stilling til en justeret arrangementsprofil
- Tilgængelighed. Med en markant reduktion i normeringen vil ventetider, uanset hvilket ærinde en borger måtte have, blive forlænget. Vagtdækningen vil simpelthen blive ”tyndere”
- Åbningstider. I løbet af foråret 2016 vil der blive udarbejdet en ny profil for bibliotekets tilgængelighed og åbningstider. Søndagsåbent vil fra efteråret 2016 blive nedlagt i den nuværende form
- Indtægter. Det indstilles, at der konsekvent opkræves entré ved bibliotekets arrangementer, og at gebyrer og overdagspenge justeres op

Betaling fra andre kommuner. Efter lukning af filialbiblioteket i Nordmarken i Vallensbæk er der sket en betydelig stigning i vallensbækkernes brug af Albertslund Bibliotek. Det indstilles derfor, at der opkræves betaling for vallensbækborgernes lån fra Albertslund Bibliotek. Dette er muligt i henhold til Biblioteksloven

Økonomi og finansiering

Indstillingen har som konsekvens, at der over to år udmøntes en besparelse på 3,5 mio. kr. på følgende områder:

- Lønninger: 1,2 mio. kr. i 2016 og 1,6 kr. i 2017, i alt 2,8 mio. kr.
- Materialer: 200.000 kr. i 2016 og 100.000 kr. i 2017, i alt 300.000 kr.
- Arrangementer: 50.000 kr. i 2016, heraf 25.000 kr. på de decentrale arrangementer og yderligere 25.000 kr. i 2017, i alt 75.000 kr.
- IT- og licensområdet: 50.000 kr. i 2016 og yderligere 25.000 kr. i 2017, i alt: 75.000 kr.

Indtægter: Entreindtægter, overdagspenge og gebyrer samt indtægter fra vallensbækkernes brug af Albertslund Bibliotek, i alt: 175.000 kr.

Personalekonsekvenser

Indstillingen indebærer nedlæggelse af 6-7 stillinger. 2,85 udmøntes i 2016 og resten i 2017. En medarbejder er blevet afskediget og 1,85 stilling, som har været vikarbesat, er blevet nedlagt. I foråret 2016 tages der stilling til, hvor de kommende personalereduktioner skal ske. Lønbudgettet reduceres i 2016 med 1,2 mio. kr. og yderligere 1,6 mio. kr. i 2017.

Bibliotekets ledergruppe og MED-udvalg har drøftet vedlagte forslag til udmøntning af besparelsen.

Indstilling

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller,

1. at Indstilling om udmøntning af besparelse på 3,5 mio. kr. fordelt over to år fra 2016 og 2017 tiltrædes.

Beslutning i Kultur-, Bevægelses- og Sundhedsudvalg den 14-12-2015

Udsatte sagen.

Lars Toft Simonsen (A), Mehmet Küçükakin (F) og Danni Olsen (O) deltog ikke i mødet.

Beslutning i Kultur-, Bevægelses- og Sundhedsudvalg den 26-01-2016

Danni Olsen (O) deltog ikke under behandling af punktet.

Lene Rygaard Jessen (Ø) kunne ikke tiltræde indstillingen.

Tiltrådte indstillingen.

Beslutning i Økonomiudvalget den 02-02-2016

Sagen blev udsat til ex. ØU den 09.02.

Supplerende Sagsfremstilling

By, Kultur & Fritid den 3. februar 2016

I forlængelse af Økonomiudvalgets møde den 2. februar 2016 blev der stillet spørgsmål til et par elementer i sagen om implementering af besparelser på Albertslund Bibliotekerne. Der indgår bl.a. et forslag om at nedlægge lydavisen. Har man en computer, kan man få programmer, der kan læse teksten på skærmen op, f.eks. Digitaliseringsstyrelsens "[adgangforalle.dk](#)". Det betyder, at man kan få læst Albertslund-Postens web-udgave op. Det kræver, at man har adgang en computer, kan se en smule eller har nogen til at hjælpe sig. Det er således ikke en nøjagtig erstatning for lydavisen, men dog en mulighed for at få læst nyheder mv. op.

I forbindelse med arrangementer, hvor der er hyret foredragsholder, musiker, gruppe, forfatter eller anden, der skal have et honorar, vil der fremover mere systematisk blive taget betaling. Nogle arrangementer af denne type foregår i åbningstiden, og der vil det ikke give mening at opkræve entré. Endelig er der arrangementer, hvor oplægsholder, debattører m.fl. ikke får honorar. Denne type arrangementer vil være gratis. Når udtrykket "konsekvent opkrævning" er brugt i sagen skal det læses som, at der mere systematisk vil blive taget entre for de arrangementer, der er udgiftsdrivende, og at opkrævningen vil betyde, at det er muligt at fastholde et godt niveau på arrangementskataloget.

Efter bekendtgørelse om biblioteksvirksomhed kan "*en långivende kommune kan i henhold til lovens § 23, stk. 1, opkræve betaling for netto-udlån til borgere fra en anden kommune, der overstiger 7% af den låntagende kommunes samlede udlån. En låntagende kommune kan dog kun blive afkrævet betaling fra en långivende kommune, såfremt det mellemkommunale lån overstiger 1000 materialeenheder.*". Stk. 5. Betalingen fastsættes til 10 kr. pr. materialeenhed, der udlånes. Taksten kan reguleres med den generelle pris- og lønudvikling. Albertslund Bibliotek har mange brugere fra Vallensbæk og har derfor mulighed for at opkræve betaling fra Vallensbæk Kommune. Det er ikke den enkelte Vallensbækborger, der skal betale for lån. I princippet kan andre kommuner opkræve Albertslund Kommune, hvis der er en omfattende brug af andre kommuners biblioteker fra albertslundborgere. Det forudsætter dog, at borgerne i stort omfang benytter et andet bibliotek, hvilket er tilfældet fra Vallensbækborgerne, men ikke fra andre kommuners borgere. Der er ikke i samme omfang albertslundborgere, der benytter Vallensbæk Bibliotek.

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller på baggrund af den supplerende sagsfremstilling

1. at Indstilling om udmøntning af besparelse på 3,5 mio. kr. fordelt over to år fra 2016 og 2017 tiltrædes.

Beslutning i Økonomiudvalget den 09-02-2016

Tiltrådte indstillingen, idet det sikres, at der ikke sker en generel sænkning af niveauet i Borgerservice.

Bodil Marie Garde (Ø) kunne ikke tiltræde.

Bilag

Udmøntning af besparelse 2016-2019 biblioteket

Punkt 3: MBU - Cykelstrategi 2016-2020 (høring)

15/11802

Baggrund

Albertslund Kommunes Cykelstrategi 2009 er sat til at forløbe frem til udgangen af 2015 og derfor er det tid til at forny cykelstrategien. Forslag til den ny Cykelstrategi 2016-2020 ligger nu klar og det indstilles at strategien blive bragt i 8 ugers høring.

Målsætning for Cykelstrategi 2009

Cykelstrategi 2009 var kommunens første cykelstrategi og indeholder en omfattende kortlægning af cykelområdet i Albertslund. Målsætningen for strategien var at øge cykeltrafikken i Albertslund med 10%. Ses på data fra Grønt regnskab er det lykkedes at indfri denne målsætning, idet der i perioden 2009-2014 er sket en stigning på hele 14% i mængden af cyklede km i kommunen. I reelle tal er det en stigning fra 21,5mill til 24,5mill km. I 2012 var det antallet af cyklede km helt oppe på 30mill, hvilket vil sige at målsætningen er nået på trods af en nedgang over de seneste år. Det flotte resultat i 2012 viser, at potentialet for mere cykeltrafik er tilstede.

Forslag til Cykelstrategi 2016-2020

Den ny Cykelstrategi 2016-2020 er sat til at forløbe over en femårig periode og forholder sig blandt andet til kommunens Green Cities-mål inden for mobilitet som skal indfries i 2020 og etableringen af letbanen i 2021. Der er hermed lagt op til, at der i 2021 skal tænkes i en ny strategi for cykelområdet. Cykelstrategi 2016-2020 skal opfattes som et dokument der bygger videre på det omfattende arbejde som er sket på cykelområdet i forbindelse med Cykelstrategi 2009. Cykelstrategi 2016-2020 har et overordnet mål som lyder, at andelen af cykelture foretaget af borgere i kommunen skal udgøre 25% af det samlede transportarbejde. I Cykelstrategi 2016-2020 fremgår det at andelen af cykelture i dag svarer til 20% af det samlede transportarbejde. Der er altså tale om en stigning på 5%. Denne målemetode er ny i Albertslund og skal sikre, at vi kan måle effekten af kommunens tiltag inden for kommunegrænsen. Formålet er at gøre den ny cykelstrategi mere borgernær og det bliver den fordi borgerne kan finde sig selv i statistikken. Den ny målemetode vil blive suppleret af den samlede mængde cykeltrafik som hvert år gøres op i Grønt Regnskab.

For at nå målsætningen om en cykelandel på 25% skal der arbejdes med 6 indsatsområder. Indsatsområderne er: Børn på cykel, Cykelpendling, Cyklistadfærd, Nye forbindelser, Drift & Vedligehold og Kommunikation & Samarbejde. Alle indsatsområderne har resultatmål som forvaltningen løbende vil følge op på. Data vil kunne findes i kommunens cykelregnskab som vil blive tilgængeligt på kommunens hjemmeside på lige linje med Grønt Regnskab. Forvaltningen har udarbejdet indsatsområderne gennem borgerinddragelse på Facebook, gennem møder med interesseorganisationer, kollegaer fra øvrige forvaltninger, sparring med rådgiver og erfaringer fra arbejdet med cykelområdet.

Forslag til Cykelstrategi 2016-2020 skal i høring i 8 uger, hvilket er planlagt til at ske efter mødet kommunalbestyrelsen den 9. februar. Den endelige version behandles på mødet i Miljø- og Byudvalget til april og godkendes herefter af kommunalbestyrelsen den 10. maj. I høringsperioden lægges der op til en dialog med de involverede parter, herunder skoler og daginstitutioner, som også er meget velkomne til at komme med input til en kommende handleplan på cykelområdet.

Høring

Cykelstrategi 2016-2020 skal i høring fra den 9. februar i 8 uger frem. Denne høring er ikke lovpligtig, men foretages for at få mulighed for at modtage yderligere input.

Indstilling

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller,

1. at forslag til Cykelstrategi 2016-2020 bliver sendt i 8 ugers høring.

Beslutning i Miljø- og Byudvalg den 11-01-2016

Høringssvar fra Handicaprådet blev omdelt på mødet.

Tiltrådte indstillingen, idet forvaltningen udarbejder et notat om grundlaget som sendes til politisk behandling senere.

Allan Høyer og Lars Gravgaard deltog ikke i mødet.

Beslutning i Økonomiudvalget den 02-02-2016

Sagen blev udsat til ex. ØU den 09.02.

Beslutning i Økonomiudvalget den 09-02-2016

Tiltrådte indstillingen.

Bodil Marie Garde (Ø) kunne ikke tiltræde.

Bilag

Udkast til Cykelstrategi 2016-2020

Høringssvar fra Handicaprådet til dagsorden til MBU d. 11 jan 2016

Punkt 4: 17.4 Albertslund Midtby - Forslag fra SF om brug af lokalerne i Albo og Kanalhuset

15/16085

Baggrund

Indsendt fra SF d. 17. januar 2016

Der foreligger nu en indstilling om, at bygningerne, der huser det gamle ALBO og Kanalhuset, rives ned for at frigøre grunden til et evt. nybyggeri. Dette uden at der foreligger en egentlig aftale om, hvad grunden skal bruges til endsige en aftale med en bygherre.

Det er SF opfattelse, at en sådan nedrivning ikke bør finde sted, før der er en køber til grunden, og der foreligger en KB-godkendt plan for denne købers plan med arealet.

SF anerkender, at de nuværende lokaler ikke er tidssvarende i forhold til plejehjemsdrift, men mener ikke dette diskvalificerer brugen af bygningerne til brug for anden benyttelse i en overgangsfase frem mod et nyt byggeri.

Hvad kan bygningerne bruges til:

- nødindkvartering af hjemløse i de kolde nætter
- midlertidig indkvartering af hjemløse indtil en mere permanent bolig er etableret
- indkvartering af flygtninge
- I form af at kommunen tilbyder at modtage et antal flygtninge i denne ekstraordinære flygtningesituation, landet befinder sig i
- I form af at kommunen tilbyder at leje lokalerne i til en anden kommune, som står med et behov for at finde plads til deres flygtningeandel
- Som midlertidig indkvartering for borgere der står på den kommunale venteliste med et akut boligbehov
- Dette vil kun kunne tilgodese de borgere, som kan nøjes med et "enkeltværelse" i en overgangsfase

Motivation for forslaget

I en situation hvor antallet af hjemløse i landet stiger, og hvor antallet af flygtninge nu har nået et niveau af et omfang, så staten anser det for nødvendigt at indkvartere folk i telte, samt i en situation hvor ventelisten for borgere med et akut boligbehov også er lang, vil det være overordentlig luksuriøst at rive beboelige bygninger ned, uden at der foreligger en konkret vedtaget projekt for nybyggeri på arealet.

Bygningerne vil i SF's øjne vil være ideelle til de nævnte formål, da de både rummer bo- og badeforhold af en rimelig karakter og et på stedet tilhørende køkken. Så det vil kræve forholdsvis lidt at omdanne stedet til ovenstående formål.

Indstilling

SF indstiller,

1. at Albo og Kanalhuset kan benyttes som nødherberg for hjemløse her og nu i denne vinter,
2. at Albo og Kanalhuset kan efterfølgende anvendes til midlertidig boliger for hjemløse, flygtninge eller akut boligsøgende efter en af modellerne skitseret under "hvad kan bygningerne bruges til", evt. i en kombination,
3. at Løsningerne skitseret i pkt. 1 og 2 finder anvendelse, indtil der er fundet en køber til grunden, og der foreligger et af kommunalbestyrelsen vedtaget projekt for grunden.

Beslutning i Udvikling af Albertslund Midtby (§17, stk. 4) den 18-01-2016

Sagen oversendes til Økonomiudvalget.

Beslutning i Økonomiudvalget den 02-02-2016

Sagen blev udsat til ex. ØU den 09.02.

Beslutning i Økonomiudvalget den 09-02-2016

Sagen oversendes til KB

Punkt 5: 17.4 Albertslund Midtby - Nedrivning af Albo og Kanalhuset

15/18328

Baggrund

Albo Omsorgscenter står næsten tomt fra februar 2016. De foretagne undersøgelser af de nuværende bygninger viser, at de er vanskelige at genanvende til andre formål. Derfor skal der i denne sag tages stilling til nedrivning af Albo og Kanalhuset.

På kommunalbestyrelsens møde den 8. september 2015 blev det besluttet, at Kanalhuset skal ophøre med at fungere som tilbud om aflastning og plejeydelser ultimo januar 2016. Beboerne skal i stedet flytte ind i det nye plejecenters pleje- og ældreboliger sammen med resten af beboerne på Albo. Der er i budgetaftalen afsat 500.000 kr. til at flytte det visiterede dagcenter til Humlehusene, hvilket der fremsendes en særskilt mødesag om i foråret 2016. Herefter vil Albo være tomt på nær den del af dagcentret, som er det åbne aktivitetstilbud, som i budget 2016 er blevet gjort permanent. Forvaltningen vil arbejde på at finde en anden placering til det åbne aktivitetstilbud, så Albo kan tømmes helt.

En evt. hjemtagelse af borgere fra andre kommuner kan tænkes ind i øvrige byudviklingsprojekter fx i Albertslund Midtby.

Som nævnt har de foretagne undersøgelser vist, at de nuværende bygninger er vanskelige at genanvende til andre formål. Det skyldes primært de konstruktive forhold med en tung bygningskonstruktion af betonelementer, hvor både de bærende facader, skillevægge mellem lejlighederne og dæk er af beton. Det er en ufleksibel konstruktion, der vil kræve en gennemgribende og bekostelig ombygning, hvis der skal etableres nye og moderne boliger. Det er især i plejeboligbygningen, hvor dette er et problem, idet den består af ét-rums boliger og vil derfor kræve omfattende ændringer i konstruktionen, hvis der skal laves flerrumsboliger. Kanalhuset rummer i dag to-rums boliger, og fællesarealerne er her ikke så forholds-mæssigt store som i plejeboligbygningen. Boligerne lever dog ikke op til nutidens standarder for boliger bl.a. ift. størrelse af badeværelser. Det er også de betragtninger, der lå til grund for ikke at ombygge omsorgscenteret, men at opføre nye plejeboliger som en del af sundhedshuset.

I forbindelse med den planlagte boligudvikling af Albogrunderen, der blev godkendt af kommunalbestyrelsen den 6. oktober 2015 har forvaltningen arbejdet videre med muligheden for at indgå aftale med en projektudvikler om en udvikling af arealet til opførelse af nye familieboliger. Der foreligger nu mulighed for at indgå en aftale med MTHøjgaard om en projektudvikling af Albogrunderen som led i en samlet udvikling af Albertslund Midtby.

Forvaltningen betragter det som en fordel, at arealet er ryddet og klar til at bygge på, når ejendommen skal sælges. Fastsættelse af grundværdi kan ske mere præcist, da usikkerheden ved nedrivningsomkostningerne er fjernet. Desuden vil usikkerheden omkring nedrivningsomkostningerne betyde, at kommunens fortjeneste af ejendommen potentiel kan blive lavere. Det sker altså for at fjerne en økonomisk risiko fra projektet og dermed gøre arealet mere salgbart og attraktivt for en køber. En kommunal nedrivning af Albo og Kanalhuset sker ud fra ønsket om at skabe den bedste mulighed for, at der reelt og inden for kort tid sker en boligudvikling på Albogrunderen, der er et attraktivt og centralt beliggende areal i Albertslund Midtby.

For at gøre Albogrunderen attraktiv for en kommende køber, er det helt centralt, at alle bygningerne, altså både Albo og Kanalhuset nedrives. Hermed fås den størst mulige byggegrund, og der er ikke nogle eksisterende bygninger, som der skal tænkes ind i et nyt byggeri.

En udvikling af Albogrunderen er en af de vigtige brikker i det at skabe vækst i nye boliger i Albertslund. Enten ved at der opføres nye private boliger, der kan tiltrække nye familier, der er det primære mål med projektudviklingsaftalerne, eller at der opføres almene seniorboliger, der kan tiltrække nuværende borgere i Albertslund, hvorved der frigives private boliger til nye familier.

Derudover vil der være stigende udgifter forbundet med drift og vedligehold af bygninger og arealer i den periode, hvor bygningerne står tomme.

Forvaltningen indstiller derfor, at det besluttes at nedrive Albo og Kanalhuset. Der vil herefter snarest muligt blive fremsendt en sag til kommunalbestyrelsen om anlægsbevilling til nedrivning.

Økonomi og finansiering

Udgifter til nedrivning

Det rådgivende ingeniørfirma AI har udarbejdet et overslag over udgifterne til en nedrivning af Albo og Kanalhuset. Der er tale om et groft overslag, som AI arbejder videre på med henblik på en kommende mødesag om anlægsbevilling til nedrivning. Der er fx ikke udtaget prøver med henblik på kortlægning af miljøskadelige stoffer, hvorfor der er en ikke ubetydelig usikkerhed om udgiften hertil.

Overslaget viser, at nedrivningen af alle bygningerne andrager ca. 5,2 mio. kr. Her er ikke medregnet udgifter til fjernelse og bortskaffelse af evt. miljøskadelige materialer, såfremt disse måtte forekomme. Der er dermed en ikke ubetydelig risiko for, at udgiften vil være højere end det angivne. En samlet udgift på 7-8 mio. kr. er ikke et urealistisk skøn, men de kommende miljøanalyser vil kunne kvalificere dette skøn.

Nedrivningen indstilles i en senere sag finansieret af kassebeholdningen.

Besparelser i udgifter til ejendomsdrift

Nedrivning af Albo og Kanalhuset vil medføre reducerede til bygningsdrift. En foreløbig opgørelse er vist nedenfor. I forbindelse med overflytningen af beboerne og funktionerne på Albo til Plejecentret Albertshøj er der dog allerede i forbindelse med budget 2016 indregnet nogle besparelser fx på rengøring.

De samlede besparelser på ejendomsdriften udgør 2,426 mio. kr. En forventet udgift til nedrivning i størrelsesordenen fra ca. 5 til 7-8 mio. kr. vil dermed være tjent ind på 2-3 år.

De endelige besparelser vil blive fremlagt i sag om bevilling til nedrivning af Albo og Kanalhuset.

Miljøkonsekvenser

Ejendommen kan indeholde miljøskadelige stoffer, som vil blive håndteret på miljørigtig forsvarlig vis.

Indstilling

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller,

1. at det besluttes at nedrive Albo og Kanalhuset.

Beslutning i Udvikling af Albertslund Midtby (§17, stk. 4) den 18-01-2016

Sagen oversendes til Økonomiudvalget.

Beslutning i Økonomiudvalget den 02-02-2016

Sagen blev udsat til ex. ØU den 09.02.

Beslutning i Økonomiudvalget den 09-02-2016

Ny indstilling:

Borgmesteren indstiller på vegne af A,B,F,O,V,C:

1. at der udarbejdes sag til budgetforhandlingerne for 2017, der validerer omkostningerne ved nedrivning af ALBO/Kanalhuset med henblik på politisk beslutning om nedrivning ifm budgettet for 2017. Det vurderes ifm nedrivningssagen om dele af bygningskomponenterne kan sælges mhp genbrug.
2. at ved eventuel indgåelse af købskontrakt og politisk godkendt bebyggelsesplan i 2016, nedrives bygningerne hurtigst muligt.

Tiltrådte indstillingen.

Bodil Marie Garde (Ø) kunne ikke tiltræde.

Bilag

Nedrivning af Albo og Kanalhuset - notat om økonomi

Punkt 6: 17.4 Albertslund Midtby - Innovations- og udviklingsaftaler med MTHøjgaard

15/17884

Baggrund

Kommunalbestyrelsen besluttede den 6. oktober 2015, at forvaltningen skulle arbejde videre med muligheden for at etablere familieboliger på Albogruppen. Derudover besluttede kommunalbestyrelsen den 11. november 2015, at forvaltningen skulle kontakte mulige projektudviklere for at gøre opmærksom på Hyldagergrundens muligheder som boligområde som en del af en samlet udvikling af Albertslund Midtby og at udarbejde forslag til en proces, der kan synliggøre og markedsføre Hyldagergrundens som et boligområde med udgangspunkt i ejerboliger i form af ejerrækkehuse, bofællesskaber og seniorboliger.

Forvaltningen har derfor haft en tæt dialog med MTHøjgaard som projektudvikler om at lave en OPI-aftale (Offentlig Privat Innovation) om udvikling af arealer i Albertslund Midtby. Aftalen skal medvirke til, at der sker et offentligt-privat innovationssamarbejde, hvor digitale værktøjer anvendes til styring og planlægning af byudviklingen, konkretiseret gennem en række delaftaler. Som en del af OPI-aftalen vil MTHøjgaard anvende og udvikle deres såkaldte VDC-model (Virtual Design and Construction) til ikke kun at omfatte enkelte bygninger, men som noget nyt et helt byområde, i dette tilfælde Albertslund Midtby. Den Urbane VDC-model er en metode og et digitalt redskab til at effektivisere, visualisere og højne kvaliteten i både byudviklingen og planlægningen af bygge- og anlægsopgaver og målet er en helhedsorienteret samtænkning af bygninger, infrastruktur og livet i byen.

Som en del af OPI-aftalen indgår Albertslund Kommune og MTHøjgaard samtidig to aftaler om projektudvikling af konkrete arealer i Albertslund Midtby, Hyldagergrundens og Albogruppen, begge ud fra en forkøbsretsmodel. OPI-aftalen indgås i første omgang fra 15. februar 2016 til 31. juli 2019, med mulighed for forlængelse.

I OPI-aftalen indgår borgerinddragelse som en del af innovationsarbejdet og processen, der skal føre frem til nye lokalplaner. Forløb til de konkrete programmer for borgerinddragelse vil blive forelagt midtbyudvalget til drøftelse og godkendelse.

Formålet med OPI-aftalen er derfor følgende:

- Albertslund Kommune etablerer et helhedsorienteret samarbejde om boligudvikling i Albertslund Midtby med MTHøjgaard
- Borgerinddragelse indgår som en del af det fælles innovations- og projektudviklingsarbejde
- Innovations- og udviklingsaftalens delaftaler er baseret på en model med forkøbsret

Aftaler om udvikling af byggegrunde i Albertslund Midtby

De to aftaler for en udvikling af Albogruppen og Hyldagergrundens indgås for at sikre at den byudvikling, der sker på arealerne er i overensstemmelse med gældende markedsvilkår, samt at der er købere til de kommende boligprojekter. For at sikre, at begge arealer sælges til markedspris, prissætter en valuar ejendommens værdi. Den fastsatte pris vil fungere som en form for mindstepris. Denne pris afprøves ved et efterfølgende udbud, hvor det oplyses, at MTHøjgaard har forkøbsret. Såfremt ingen byder over MTHøjgaards tilbud, eller ingen byder på ejendommen, kan MTHøjgaard købe den til den af valuares fastsatte markedspris. Er MTHøjgaard ikke højstbydende, kan de købe ejendommen i overensstemmelse med den højstbydendes bud.

For at MTHøjgaard kan få forkøbsret til ejendommen skal de udarbejde et projektmateriale, der kan danne grundlag for udarbejdelsen af en ny lokalplan og kommuneplantillæg. Det betyder, at den projektudvikling MTHøjgaard gennemfører ind til kommunens udbud af ejendommene er vederlag for forkøbsretten. Den digitale del af projektudviklingen udgøres blandt andet af den information/illustration som VDC-modellen giver, hvilket kan bruges direkte i forvaltningens arbejde med at udarbejde både kommuneplan og lokalplan, samt indgå som visuelt input i en borgerinddragelsesproces.

For både Albogruppen og Hyldagergrundens gælder, at MTHøjgaard i det tilfælde, at de har erhvervet ejendommene efter et offentligt udbud, gennemfører et markedstjek på baggrund af et af MTHøjgaard udarbejdet detaljeret boligprojektforslag.

For aftalen om Hyldagergrundens gælder, at der kun gives forkøbsret til en første etape i et samlet udviklingsprojekt. MTHøjgaard udarbejder som en del af aftalen et projekt for en udvikling af hele området og kommunen udarbejder også lokalplan for det samlede udviklingsområde. Ligesom forkøbsretten kun gives til en første etape, udbyder kommunen også selve salget af Hyldagergrundens i etaper. Den der efter et offentligt udbud erhverver den første etape får herved også forkøbsret til den følgende etape.

Et udbud i etaper giver mulighed for, at området kan udvikles og bebygges på baggrund af erfaring fra den tidligere etape, med øje for de aktuelle økonomiske muligheder i boligmarkedet og at andre projektudviklere kan komme med købstilbud i forbindelse med udbud af de efterfølgende etaper. Det vil betyde, at Albertslund Kommune vil få fordel af, at der over tid sker en værdistigning i området.

For aftalen for Albogrunnen gælder det forhold, at skulle markedstjekket mod forventning vise, at markedet ikke er modent til en boligudvikling, skal Albertslund Kommune tilbagekøbe ejendommen og det udviklede projekt. Albertslund Kommune har derefter mulighed for enten selv at kontakte andre projektudviklere eller at tage kontakt til et almennyttigt boligselskab med det formål, at der kan opføres seniorbofællesskaber. Det sker ud fra ønsket om at skabe den bedste mulighed for, at der reelt sker en hurtig boligudvikling af Albogrunnen, som er et centralt beliggende areal i Albertslund Midtby. Projektudviklingsaftalen for Albogrunnen omfatter hele arealet, hvor Albobygningen og Kanalhuset ligger. Tilbagekøbsmuligheden i aftalen gør, at der vil blive indgået en betinget købsaftale for Albogrunnen.

Rammer for en udvikling af Albogrunnen og Hyldagergrunden

Som led i projektudviklingsaftalerne fastsætter Albertslund Kommune rammerne for byudviklingen på de to ejendomme. Forvaltningen har derfor udarbejdet to prospekter med rammer og værdier for henholdsvis Albogrunnen og Hyldagergrunden. Byudviklingen af de to arealer kan tilbyde forskellige kvaliteter og muligheder og skal understøtte værdierne i Albertslund Kommunes Vision og Strategi - En by for børnene, det grønne og fællesskabet. Rammerne udgør grundlaget for MTHøjgaard's arbejde med en projektudvikling af de to ejendomme op til de endelige krav fastlægges i lokalplaner og kommuneplanrammer, der vedtages politisk efter endt høring.

Albogrunnen ligger centralt i forhold til Albertslund Centrum og S-togs-stationen og der vil her være mulighed for at bygge med en højere tæthed. Den nuværende bebyggelsesprocent er 95% og det vil være naturligt at fastholde den høje bebyggelsesprocent. På ejendommen vil det være muligt at bygge attraktive familieboliger med udsigt over Rådhusøen.

Hyldagergrunden ligger på kanten af St. Vejleådal og den grønne kile med rig adgang til naturoplevelser og med et netværk af regionale og lokale cykelstier og løberuter. Udviklingen af et boligområde på Hyldagergrunden skal forankre Albertslund som en spændende bokommune og bygge på kerneværdierne: Fællesskab, Smart Living og Nærhed til det grønne. Hyldager skal være et attraktivt og familievenligt byområde med en arkitektonisk kvalitet, der lægger vægt på at indpasse sig i naturen og beplantningen omkring og den tilstødende Vridsløselille Landsby og samtidig fremstår som et område med en egen helstøbt identitet.

På Hyldagergrunden kan etableres boformer, der kan give en bred befolkningssammensætning i området og skabe en boligbebyggelse, der trækker på områdets rekreative kvaliteter. Boligerne er ejerboliger i form af bofællesskaber eller rækkehuse. Rammen for en boligbebyggelse er et varieret boligbyggeri i 1-3 etager, samt en kommunal institution/hal i området. Bebyggelsesprocenten for området er som udgangspunkt max. 40%. Forvaltningen arbejder desuden på, at der kan igangsættes midlertidige aktiviteter på Hyldagergrunden i projektudviklingsfasen. Erfaringer fra andre større udviklingsprojekter viser, at midlertidige aktiviteter kan være med til at give området ny identitet og give byens borgere ejerskab til området. Midlertidige aktiviteter skal tage udgangspunkt i områdets kvaliteter og styrke værdierne som det nye boligområder skal bygge på.

Det fremgår af delaftalen for Hyldagergrunden, at der skal være mulighed for at placere en kommunal daginstitution som en del af et nyt boligområde. Det giver kommunalbestyrelsen mulighed for senere at tage stilling til placering, indhold og profil, som en del af den mere detaljerede planlægning for området.

Overordnet tids- og procesplan

Det skal bemærkes, at tidsplanen gælder for en udvikling af Albogrunnen. En udvikling af Hyldagergrunden vil strække sig længere og i forbindelse med selve lokalplanarbejdet må der forventes mere tid til borgerinddragelsesprocesser i projektudviklingsfasen. Lokalplan for Hyldagergrunden kan derfor først forventes vedtaget af Kommunalbestyrelsen i begyndelsen af 2017.

Februar 2016: Albertslund Kommune og MTHøjgaard indgår OPI-aftale og delaftaler

Februar – maj/juni 2016: Projektudvikling MTHøjgaard og Albertslund Kommune

Maj/juni 2016: Forslag til lokalplan

Maj/juni 2016 – August 2016: Høring af lokalplan

Oktober 2016: Kommunalbestyrelsen godkender lokalplan og udbudsmateriale

November 2016: Udbudsproces

Februar 2017: Kommunalbestyrelsen godkendelse af køber

Februar – august 2017: MTHøjgaard gennemfører markedstest

Februar 2018: MTHøjgaard påbegynder nybyggeri

Økonomi og finansiering

Udgifterne for Albertslund Kommune ved at indgå OPI-aftalen er alene de ressourcer, som kommunen stiller til rådighed og MTHøjgaard afholder egne udgifter.

Skulle det af MTHøjgaard gennemførte markedstjek for en udvikling af Albogrunnen vise, at markedet ikke er modent til en boligudvikling ligger det i aftalen, at Albertslund tilbagekøber ejendommen svarende til prisen i henhold til forkøbsretten. Derfor indgås der en betinget købsaftale. Derudover erhverver Albertslund Kommune det projekt som MTHøjgaard har udarbejdet til en pris på 100 kr. pr. etagemeter, hvilket modsvarer ca. 50 % af den udgift MTHøjgaard har haft til projektudvikling. Det anslås, at der kan opføres ca. 7.100 etagemeter, hvilket vil betyde, at Albertslund Kommune skal erhverve projektet for ca. 710.000 kr.

For begge aftaler gælder, at hvis der i forbindelse med udbudsfasen skulle opstå forhold, der indebærer, at lokalplanforslagene ikke kan gennemføres, kan Albertslund Kommune anse aftalen om forkøbsret som bortfaldet. MTHøjgaard kompenseres som en følge heraf udelukkende for deres omkostninger i forbindelse med lokalplanforslaget, dog maks. 100.000 kr.

I forbindelse med begrænsning af støjklæderne fra motorvej og jernbane, skal der iværksættes støjreducerende tiltag, der må forventes at give en række udgifter for kommunen i forbindelse med projektudviklingen.

Lovgrundlag

Vejledning 2004-06-28 nr. 60 om offentligt udbud ved salg af kommunens faste ejendomme
Bekendtgørelse om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme, BEK nr 799 af 24/06/2011.

Indstilling

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller,

1. at der indgås aftale med MTHøjgaard om OPI-aftale og to projektudviklingsaftaler for Albogrunnen og Hyldagergrunden
2. at rammerne for en udvikling af Albogrunnen og Hyldagergrunden godkendes som grundlag for udarbejdelsen af lokalplaner

Beslutning i Udvikling af Albertslund Midtby (§17, stk. 4) den 18-01-2016

Sagen oversendes til Økonomiudvalget.

Beslutning i Økonomiudvalget den 02-02-2016

Sagen blev udsat til ex. ØU den 09.02.

Beslutning i Økonomiudvalget den 09-02-2016

Ny indstilling:

Borgmesteren indstiller på vegne af A, B, F, V, C:

1. at der udarbejdes forslag til lokalplan for ALBO/Kanalhusgrunden til udsendelse i høring fra maj 2016, idet ALBO/Kanalhusgrunden disponeres med en bebyggelsesprocent på 95% til ejerlejligheder for familier og eventuelt seniorer. For seniordelen er private andelsboliger en mulighed. Der indgår forslag om etablering af 8-12 beskyttede almene boliger med henblik hjemtagelse af Albertslundborgere,
2. at der udarbejdes forslag til lokalplan for Hylderagergrunden til udsendelse i høring fra september 2016, idet Hyldagergrunden disponeres md en bebyggelsesprocent på 40 til ejerrækkehuse og ejer- eller private andels bofællesskaber,
3. at inden mødesager om lokalplaner forelægges forslag til udviklingsplan på grundene til drøftelse på temamøde i KB,

4. at for Hyldagergrunden forelægges senest ifm igangsætning af udbuddet forslag til beslutning om støjdæmpning fra henholdsvis motorvej og jernbane, idet Miljø- og byudvalget løbende orienteres om forvaltningens arbejde med forslag til støjdæmpende foranstaltninger .

5. at der er enighed om, at der søges fundet en løsning for AMC, hvor brugerne får adgang til en løbsbane tættest muligt på Albertsund.

Der protokolleres følgende aftale mellem partierne A, B, F, V, C:

A Såfremt ALBO/Kanalhusgrunden ikke senest med udgangen af 2018 er solgt til realisering af projekter jfr. pkt 1 i mødesag af 9.2.16 er parterne fritstillede ift. anvendelsen af grunden.

B Såfremt samtlige byggefelter på Hyldagergrunden - på nær eventuelt offentligt udlagte felter – ikke er solgt til realisering af projekter jfr. pkt 2. i mødesag af 9.2.16 med udgangen af 2019, er parterne fritstillede ift anvendelse af grundene.

C Eventuelle ændringer i indholdet i indstillingspunkterne 1-4 i forudsætter enighed mellem partierne.

Indstillingen tiltrædes, idet Danni Olsen (O) kun kan tiltræde indstillingen punkt 1 og 3.

Bodil Marie Garde (Ø) kunne ikke tiltræde

Bilag

OPI aftale - 14.01.2016.docx

Delaftale Albogrunderen - 14.01.2016.docx

Delaftale Hyldagergrunden - 14.01.2016.docx

OPI aftale - Plan for udvikling af Albertslund Midtby - Bilag 3

Delaftale Albogrunderen - Bilag 1, matrikelkort.pdf

Delaftale Hyldagergrunden - Bilag 1, matrikelkort.pdf

Delaftale Albogrunderen - Bilag 2, Rammer for en udvikling til nye boliger

Delaftale Hyldagergrunden - Bilag 2, Rammer for en udvikling til boligområde,

Punkt 7: ØU - Forslag fra Enhedslisten og Dansk folkeparti om mandat til kommuneforhandlingerne

16/954

Baggrund

Forslag fremsendt til beslutning fra Enhedslisten og Dansk Folkeparti:

Albertslund kommune stiller følgende forslag til KL's delegeretmøde i marts 2016:

Mandat til kommuneforhandlingerne

KL's bestyrelse opfordres til at forhandle en aftale igennem med regeringen for 2017 og årene fremover, der sikrer:

- at kommunernes mulighed for at yde en ordentlig service og velfærd til borgerne ikke forringes på grund af omprioriteringsbidrag eller andet.
- at kvaliteten af vores velfærdsordninger ift. bl.a. børn og ældre sikres ved, at kommunernes økonomiske muligheder som minimum udvides i takt med den generelle udvikling i samfundsøkonomien.
- at de økonomiske muligheder i særlig grad skal sikres i de egne af landet, der er plaget af fraflytning, tab af arbejdspladser og/eller store sociale problemer. Det drejer sig om en række kommuner i Jylland, på Fyn og i Region Sjælland, men også fx. kommuner på den københavnske vestegn.

Indstilling

Enhedslisten og Dansk Folkeparti indstiller

1. at Albertslund Kommune stiller følgende forslag til KL's delegeretmøde i marts
2. at kommunernes mulighed for at yde en ordentlig service og velfærd til borgerne ikke forringes på grund af omprioriteringsbidrag eller andet.
3. at kvaliteten af vores velfærdsordninger ift. bl.a. børn og ældre sikres ved, at kommunernes økonomiske muligheder som minimum udvides i takt med den generelle udvikling i samfundsøkonomien.
4. at de økonomiske muligheder i særlig grad skal sikres i de egne af landet, der er plaget af fraflytning, tab af arbejdspladser og/eller store sociale problemer. Det drejer sig om en række kommuner i Jylland, på Fyn og i Region Sjælland, men også fx. kommuner på den københavnske vestegn.

Beslutning i Økonomiudvalget den 02-02-2016

Sagen blev udsat til ex. ØU den 09.02.

Beslutning i Økonomiudvalget den 09-02-2016

Sagen oversendes til KB.

Punkt 8: Lukket: ØU - Posthusgrunden

14/6468