

REFERAT Udvikling af Albertslund Midtby (§17, stk.4) d. 18-01-2016

Mødedato Mandag d. 18. januar 2016 kl. 17:30

Mødested Mødelokale 1 forhallen

Indholdsfortegnelse

Orientering fra formanden - januar.....	3
Orientering fra By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse - januar.....	5
17.4 Albertslund Midtby - Nedrivning af Albo og Kanalhuset.....	7
17.4 Albertslund Midtby - Innovations- og udviklingsaftaler med MTHøjggard.....	10
Eventuelt.....	14

Punkt 1: Orientering fra formanden - januar

15/18267

Orientering fra formanden - januar



Punkt 2: Orientering fra By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse - januar

15/18267

Punkt 3: 17.4 Albertslund Midtby - Nedrivning af Albo og Kanalhuset

15/18328

Bilag

Nedrivning af Albo og Kanalhuset - notat om økonomi

17.4 Albertslund Midtby - Nedrivning af Albo og Kanalhuset

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, skillevæge 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 plejebolig-bygningen, 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 besluttet 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 besluttet at nedrive Albo og Kanalhuset.

BESLUTNING I UDVIKLING AF ALBERTSLUND MIDTBY (§17, STK. 4) DEN 18-01-2016

Sagen oversendes til Økonomiudvalget.

Punkt 4: 17.4 Albertslund Midtby - Innovations- og udviklingsaftaler med MTHøjggard

15/17884

Bilag

OPI aftale - 14.01.2016.docx

Delaftale Albogrunnen - 14.01.2016.docx

Delaftale Hyldagergrunden - 14.01.2016.docx

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

Delaftale Albogrunnen - Bilag 1, matrikelkort.pdf

Delaftale Hyldagergrunden - Bilag 1, matrikelkort.pdf

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

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

17.4 Albertslund Midtby - Innovations- og udviklingsaftaler med MTHøjgaard

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 Hyldagergrunden 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, Hyldagergrunden 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 Hyldagergrunden 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 valuarens 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 Hyldagergrunden 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 Hyldagergrunden 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 Hyldagergrunden 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 Albogrunderen 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 almenyttigt 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 Albogrunderen, som er et centralt beliggende areal i Albertslund Midtby. Projektudviklingsaftalen for Albogrunderen omfatter hele arealet, hvor Albobygningen og Kanalhuset ligger. Tilbagekøbsmuligheden i aftalen gør, at der vil blive indgået en betinget købsaftale for Albogrunderen.

Rammer for en udvikling af Albogrunderen 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 Albogrunderen 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 MTHøjgaards arbejde med en projektudvikling af de to ejendomme op til de endelige krav fastlægges i lokalplaner og kommuneplanrammer, der vedtages politisk efter endt høring.

Albogrunderen 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 Albogrunderen. 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 Albogrunderen 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 støjkloderne 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 Albogrunderen og Hyldagergrunden
2. at rammerne for en udvikling af Albogrunderen 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.

Punkt 5: Eventuell

Eventuelt

