

REFERAT Udvikling af Albertslund Midtby (§17, stk.4) d. 22-09-2015

Mødedato Tirsdag d. 22. september 2015 kl. 18:00

Mødested Mødelokale 1 forhallen

Indholdsfortegnelse

Orientering fra formanden - september.....	3
Orientering fra By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse - september.....	5
17.4 Albertslund Midtby - Scenarier for udvikling af Albogunden.....	7
Eventuelt.....	10

Punkt 1: Orientering fra formanden - september

14/17361

Orientering fra formanden - september



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

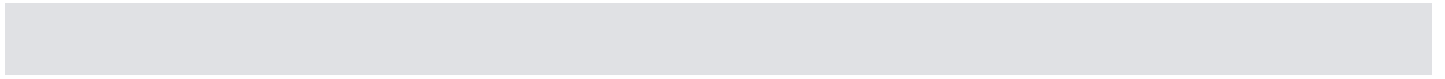
14/17361

Orientering fra By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse - september

Høring

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller,

1. at orienteringen tages til efterretning.



Punkt 3: 17.4 Albertslund Midtby - Scenarier for udvikling af Albogrunden

15/6177

Bilag

Volumenstudie af nybyggeri på Albogrunden

Økonomi, ombygning af Kanalhuset

17.4 Albertslund Midtby - Scenarier for udvikling af Albogruppen

Baggrund

Kommunalbestyrelsen godkendte den 14. april 2015 udviklingsplanen "Udvikling af Albertslund Midtby – en overordnet ramme", hvori der udpeges en række arealer, der har potentiale til at understøtte en udvikling af midtbyen ved omdannelse og nybyggeri. Herunder at øge antallet af boliger, der kan tiltrække nye borgere og brugere til bymidten. Fokus er at skabe grundlag for flere boliger, enten ved omdannelse af eksisterende bygninger eller ved nyopførelse af boliger.

På Kommunalbestyrelsesmødet den 25. juni 2015 blev det besluttet, at undersøge om det er muligt, at finde andre egnede boliger til de nuværende beboere i Kanalhuset. På Kommunalbestyrelsens møde d. 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.

På Kommunalbestyrelsesmødet den 25. juni 2015 blev det ligeledes besluttet, at undersøge to scenarier for anvendelse af Albogruppen (Albo Plejecenter og Kanalhuset) til boligformål. Dels muligheden for, at omdanne de eksisterende bygninger til særlige almene forhold, eksempelvis beskyttede boliger eller ungdomsboliger. I den forbindelse har BMBK vurderet de økonomiske konsekvenser på ejendomsområdet ved at ombygge Kanalhuset til et botilbud for voksne med særlige behov. Dels muligheden for opførelse af nye etageboliger, eksempelvis private familieboliger, hvor alle eksisterende bygninger forudsættes nedrevet.

By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse (BMBK) har derfor bedt COWI om, at foretage en markedsanalyse med en vurdering af indtægten ved salg af den eksisterende ejendom i to overordnede scenarier: 1) Etablering af ungdomsboliger i den eksisterende ejendom som almene boliger og 2) Etablering af private nybyggede familieboliger som udlejningsboliger eller ejerboliger. Vurderingen af mulige indtægter er foretaget ved udarbejdelse af et investeringsbudget for en privat projektudvikler og en almen boligforening for derved at beregne, hvad der kan betales i byggeret. Salgspriser af ejerboliger og private lejeboliger og byggeretsværdier er vurderet i samarbejde med ejendomsmægler EDC Poul Erik Beck. Investeringsbudgettet for en almen boligforening er udarbejdet i samarbejde med KAB.

Det ene scenarie, der er undersøgt, er omdannelse af de eksisterende bygninger til almene ungdomsboliger. En ombygning kan give nogle indretningsmæssige udfordringer med hensyn til krav om dagslys. Derudover skal der findes anden funktion til et 1.853 m² stort areal i den nordøstlige del af plejehjemsbygningen, der ikke kan anvendes til boliger for at komme under det tilladte gennemsnitsareal for ungdomsboliger på 50 m² (mulighed for dispensation til 55 m²). Det er ikke oplagt hvilken funktion, der kan indtænkes i bygningen og investeringsbudgettet viser, at det kun er hvis dette forhold løses, at dette scenarie kan gennemføres.

Det andet scenarie, der er undersøgt er omdannelse til nye familieboliger, enten som ejerboliger eller private udlejningsboliger. Investeringsbudgettet viser, at begge muligheder kan være rentable, hvis alle bygninger nedrives og der opføres nybyggeri på hele grunden. Alt efter projektudviklerens og investorens krav om fortjeneste. Al Gruppen har lavet en undersøgelse af mulige bygningsstørrelser, facader og grønne løsninger.

COWI konkluderer i deres markedsanalyse, at familieboliger som nybyg på Albogruppen er en mulighed, der kan realiseres og derfor bør undersøges nærmere. Hvorimod omdannelse af de eksisterende bygninger til almene ungdomsboliger kun kan realiseres, hvis der findes anvendelse til det angivne restareal. Ifølge ejendomsmæglerkæden EDC er boligmarkedet for private ejerboliger i Albertslund fornuftigt lige nu og har et ret lavt udbud af seniorrettede tidssvarende boliger til salg. COWI anbefaler derfor at kontakte yderligere investorer og projektudviklere for at gøre opmærksom på projektet og få en bredere tilbagemelding om realiserbarheden og at projektudvikle Albogruppen som en centralt beliggende område med familieboliger, gerne med fokus på fællesskab som en del af en samlet og større bymæssig udviklingsplan.

I forhold til den videre proces, anbefaler COWI, at udbudsformen i forbindelse med salg bør overvejes, idet der eventuelt kunne anvendes options-/forkøbsrets modeller, således at projektudvikleren ikke skal købe grunden og

dermed belaste deres økonomi, før de har udviklet og solgt projektet til en slutinvestor. COWI anbefaler ligeledes at udføre en juridisk, byggeteknisk og miljømæssig due diligence af ejendommen før et eventuelt salg. Samtidig er det vigtigt at der ved salget stilles betingelser til en kommende ejer for at sikre, at byggeriet bliver af høj kvalitet og bidrager positivt til resten af byen.

Albertslund er i stærk konkurrence med andre udviklingsområder i Københavnsområdet, der også satser på at tiltrække nye borgere ved at opføre nye boliger. Hvis den enkelte grund i Albertslund Midtby sælges i et almindeligt udbud vurderer BKMB, at interessen vil være begrænset. På den baggrund anbefaler BKMB, at udviklingen og salget af Albogrunderen tænkes ind i den samlede udviklingsplan for Albertslund Midtby og at potentialet for midtbyen som et samlet boligudviklingsområde italesættes ved et større samlet salg af kommunale stationsnære grunde. I den forbindelse er BKMB i øjeblikket i dialog med MTHøjgaard om en mulig samarbejdsmodel for en samlet projektudvikling af Albogrunderen og Hyldager.

Sideløbende med investeringsbudgettet for Albogrunderen har BKMB bedt COWI om, at udarbejde investeringsbudget for en udvikling af Hyldagergrunden, som en del af de forundersøgelser, der blev godkendt igangsat af Kommunalbestyrelsen d. 9. juni 2015. Investeringsbudgettet vil indgå i udarbejdelsen af en egentlig udbudsstrategi. Budgettet vil blive fremlagt og drøftet på mødet i 17,4 udvalget for udvikling af Albertslund Midtby d. 19. oktober 2015.

INDSTILLING

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller,

1. at der arbejdes videre med at etablere familieboliger på Albogrunderen, som led i den samlede udviklingsplan for Albertslund Midtby.

BESLUTNING I UDVIKLING AF ALBERTSLUND MIDTBY (§17, STK. 4) DEN 22-09-2015

Tiltrådte indstillingen.

Punkt 4: Eventuell

Eventuelt

