

Fornyset principdrøftelse

INDSTILLING

Kultur- og Økonomiforvaltningen indstiller til Økonomiudvalget, at udvalget tager en fornyet drøftelse om etablering af ungdomsboliger på Søndre Havn og tilkendegiver om der fortsat skal arbejdes hen mod en Skema A godkendelse.

Baggrund og vurdering

Økonomiudvalget tilkendegav den 15. november 2016, sag nr. 403, sin støtte til etablering af almene ungdomsboliger på Søndre Havn. Udvalget ønskede en fornyet drøftelse inden et egentlig tilsagn til byggeriet af ungdomsboliger (Skema A godkendelse). Byggeriet opføres som et blandet byggeri, som udover ungdomsboliger også omfatter private familieboliger. Økonomiudvalget skal ikke godkende de private boliger.

Teknik- og Miljøforvaltningen og Kultur- og Økonomiforvaltningen har siden Økonomiudvalgets møde været i dialog med boligorganisationen Sydkystens Boligselskab/KAB og developeren Calum og der redegøres i det følgende for det forberedende arbejde der er pågået.

Hvis Økonomiudvalget tilkendegiver at projektet kan fremlægges til Skema A godkendelse i udvalget, vil sagen forinden blive fremlagt for Teknik- og Miljøudvalget, da byggeriet på enkelte områder kræver dispensation fra lokalplanen.

Fakta om boligerne

Der er tale om et blandet byggeri af både private familieboliger og almene ungdomsboliger. Der bygges i alt 94 boliger, hvor 50 boliger er ungdomsboliger med en størrelse på 50 m² og 44 styk to- og treværelses lejligheder. Bebyggelsen består af en base på 3 etager, som trapper op til et mindre tårn på 5 etager mod sydøst og et tårn på 7 etager mod nordøst. Det senest reviderede prospekt vedlægges som bilag.

Huslejen for en ungdomsbolig forventes at lægge på mellem 1.050 og 1.100 kr. pr. m² eksklusiv forbrug, forudsat at der opereres med den maksimale anskaffelsessum. En bolig på 50 m² kommer derved til at koste ca. 4.400 - 4600 kr. pr. måned eksklusiv forbrug.

Kvaliteten i byggeriet

Økonomiudvalget ønskede den 15. november 2016 af få afdækket muligheden for at andelen til entreprenøromkostningen af de samlede udgifter til projektet blev øget, for derved at skabe en øget finansiel understøttelse af kvaliteten i byggeriet. KAB og Calum har efterfølgende opskrevet andelen til entreprenørudgiften fra ca. 48 procent til ca. 62 procent. Kultur- og Økonomiforvaltningen konstaterer, at det er lykket at flytte entreprenørudgiften i den rigtige retning. Den endelige opgørelse af udgiftsfordelingen vil fremgå ved en Skema A behandling.

Sydkystens Boligselskab finder, at projektet indeholder de kvaliteter, som de ser i andre tilsvarende ungdomsboligbyggerier. Udover hvad et helt almindeligt ungdomsboligprojekt indeholder har Sydkystens Boligselskab fået tilført følgende yderligere elementer:

- Større vinduer mod gaden.
- Opholdszoner på svalegangene og ophold på tagterrasse på 4. sal.
- Begrønning af gårdfacaden.
- Fremtidssikring af lejlighederne i form af forberedelse for evt. sammenlægning af lejemål to og to, såfremt der bliver tale om senere ommærkning.
- Etablering af gulvvarmeanlæg bl.a. for at sikre bedre møbleringsmulighed.
- Etablering af øgede loftshøjder i opholdsrum.
- God og slidstærk kvalitet i form af ege eller bambusgulve.
- Elektronisk nøgle/briksystem.

- Central computerstyring på udvalgte dele af de tekniske anlæg.

Den delegerede bygherremodel

Sydkystens Boligselskab og Calum ønsker at benytte forretningsmodellen "den delegerede bygherremodel", som er udviklet af Københavns Kommune og benyttes ved blandet byggeri.

Modellen indebærer, at boligselskabet i princippet overdrager bygherrerollen til developer, hvilket kan skabe usikkerhed om modellens lovligheden. Ministeriet er imidlertid vidende om modellens anvendelse og har ikke fundet anledning til at gribe ind. Køge Kommune har ydermere forespurgt kommunens tilknyttede advokat, som i notat fremfører, at modellen er anvendelig.

Advokaten opstiller følgende forudsætninger for brug af den delegerede bygherremodel:

1. Boligorganisationen skal sikre sig, at de prismekanismer, der aftales, er markedskonforme.
2. Der etableres skøde på ejendommen inden byggeriet påbegyndes.
3. Udbudsreglerne vedrørende bygge- og anlægsarbejder overholdes dvs. mindst 80 % af byggearbejdet skal udbydes, idet 20 % kan undtages fra udbud efter den såkaldte delydelsesregel.

Kommunen kan med notatet klart kommunikerer kommunens forventninger til Sydkystens Boligselskab ved brug af den delegerede bygherremodel.

Advokatens notat vedlægges som bilag.

Kontrol af byggeriet

Økonomiudvalget har ønsket samme eller tilsvarende kontrolmodel, som i byggeriet med ungdomsboliger på Campus med DOMEA som bygherre.

Sydkystens Boligselskab har tilkendegivet, at de vil antage egen bygherrerådgiver, Wissenberg A/S, som på den tekniske side får til opgave at kontrollere indholdet og kvaliteten i udbudsprojektet og sikre den aftalte kvalitet i byggeriet. Samtidig er Wissenberg antaget til at føre kontrol og bygherretilsyn med de bygningsarbejdere, der udføres af totalentreprenøren.

Sydkystens Boligselskab vil endvidere antage en advokat til at varetage deres juridiske interesse. Det vil både være i kontraktforhandlinger mellem bygherre og developer, såvel som i den efterfølgende projekterings- og byggefase, hvor advokaten også skal varetage den juridiske opfølgning om nødvendigt.

Boligselskab er desuden indstillet på at lade projektet evalueres af en uvildig instans såsom Byggeriets Evalueringscentral. Der kan anvendes produktet "byggerating", hvor rådgiver og entreprenøren bliver målt på en række parametre.

Det er Teknik- og Miljøforvaltningen og Kultur- og Økonomiforvaltningens vurdering, at Sydkystens kontrolmodel herefter kan sammenlignes med DOMEAS kontrolmodel.

Køge Kyst forbehold og opmærksomhedspunkter i forhold til dispensation fra lokalplanen

På nuværende tidspunkt i processen tager Køge Kyst et generelt forbehold ved projektet, da alle forhold vedrørende skitseprojektet endnu ikke er endeligt godkendt. Køge Kyst fremhæver nedestående opmærksomhedspunkter i forhold til ungdomsboligerne, som skal afklares yderligere, men som muligvis kan kræve en dispensation fra lokalplanen:

1. Der ønskes dispensation fra bilparkeringsnormen på 0,75 pr. bolig til 0,2 pr. bolig, svarende til 10 parkeringspladser til ungdomsboligerne. Parkeringspladserne placeres i kælder under familieboligdelen.
2. Der udestår en afklaring om cykelparkering og evt. dispensation.
3. I lokalplanens pkt. 6.6 er der krav om en maksimal højde mod Strandpromenaden på 11 meter. Medtages det fra vejen tilbagetrukne ventilationsanlæg på taget er bygningshøjden 12,6 meter. Det skal afklares om ventilationsanlægget medtælles i højden. Praksis på området er noget forskelligt.

Viser det sig, at punkterne efter en nærmere afdækning kræver dispensation, så forelægges sagen for Teknik- og Miljøudvalget. Teknik- og Miljøudvalget skal godkende dispensationer, inden en skema A behandling i Økonomiudvalget.

Økonomi

Der er afsat grundkapitalindsud i budgettet til at finansiere projektet.

Køge Kommune skal herudover, sammen med Staten, finansiere et ungdomsboligbidrag til nedsættelse af lejen for de almene ungdomsboliger. Køge Kommunes årlige udgift til bidraget vil udgøre ca. 90.000 kr. årligt, svarende til 20 procent af det samlede bidrag på ca. 452.000 kroner årligt. Såfremt Skema A godkendes vil ungdomsbidraget blive indarbejdet i budgetlægningen.

Sagens forløb

18-04-2017 Økonomiudvalget

Økonomiudvalget besluttede at arbejde videre mod en Skema A-godkendelse.

Frem mod Skema A-behandlingen bedes Køge Kyst redegøre for hvordan det tænkes sikret, at facaden forbliver pæn.

BESLUTNING

Økonomiudvalget besluttede at arbejde videre mod en Skema A-godkendelse.

Frem mod Skema A-behandlingen bedes Køge Kyst redegøre for hvordan det tænkes sikret, at facaden forbliver pæn.