

REFERAT Planudvalget 2007-2013 d. 14-05-2013

Mødedato Tirsdag d. 14. maj 2013 kl. 00:00

Mødested

Indholdsfortegnelse

Skema B - Plejecenter ved Farum Midtpunkt - Plejeboligerne.....	3
Skema B - Plejecenter ved Farum Midtpunkt - Serviceareal og genoptræningscenter.....	7
Skema B - Gennemgribende renovering - Familieboliger i Farum Midtpunkt.....	12
Skema B - del af Miljøprojektet - tiltag omkring blok 12 og 13.....	16

Punkt 28: Skema B - Plejecenter ved Farum Midtpunkt - Plejeboligerne

Skema B - Plejecenter ved Farum Midtpunkt - Plejeboligerne

28. Skema B - Plejecenter ved Farum Midtpunkt - Plejeboligerne

Sagsnr.: 190-2013-13671 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2013-69535

Beslutningstema

Forvaltningen indstiller, at Social- og Sundhedsudvalget og Planudvalget anbefaler Økonomiudvalget og Byrådet at godkende skema B for opførelse af 84 plejeboliger.

Sagsfremstilling

KAB søger på vegne af Furesø Boligselskab om godkendelse af skema B for opførelse af 84 almene ældreboliger, fordelt på 35 plejeboliger, 30 rehabiliteringsboliger og 19 boliger til udviklingshæmmede. Ansøgningen er vedlagt som bilag A. Kommunen meddelte tilsagn på skema A i juli 2012.

Opførelsen af plejeboligerne sker som led i en samlet ombygning af blok 12 og 13 i Farum Midtpunkt. De øvrige arealer i blokkene vil omfatte servicearealer, genoptræningscenter og familieboliger.

Den samlede anskaffelsessum for plejeboligerne er 141.908.616 kr.

Plejeboligernes samlede areal er 5.628 m².

Byggeriet finansieres med kommunal grundkapital på 14.190.862 kr. (10 %), et beboerindskud på 2.838.172 kr. (2 %) og et kreditforeningslån på 124.879.582 kr. (88 %).

Anlægsøkonomien og finansieringen fremgår af bilag B.

Kommunen skal stille garanti for den del af kreditforeningslånet, der overstiger 60 % af ejendommens værdi, når byggeriet er fuldført. Den maksimale garanti vil være på 124.879.582 kr.

Huslejen i plejeboligerne er beregnet til 1.219 kr. pr. m² pr. år eksklusive forbrug. Alle boligerne er på 67 m² inklusive en andel af fællesarealet. Det vil sige, at huslejen eksklusive forbrug bliver på 6.806 kr. om måneden. KAB oplyser, at huslejen svarer til den sædvanlige leje for tilsvarende byggeri.

Efter Almenboligloven har kommunen anvisningsretten til almene ældreboliger. Det vil sige, at kommunen anviser lejere til boligerne og betaler et eventuelt lejetab, hvis en bolig står tom.

Baggrund

Byrådet godkendte skema A med en forventet anskaffelsessum på 139.574.200 kr. i 2012. Når beløbet reguleres med 1,67 % svarende til stigningen i det statsligt fastsatte rammebeløb for plejeboligbyggeri fra 2012 til 2013, svarer det til 141.905.090 kr. i 2013.

Der blev afholdt licitation i marts 2013. Byggeriet blev udbudt sammen med de øvrige bygningsarbejder i blok 12 og 13. Tildelingskriteriet ved licitationen var laveste bud.

Samlet set er anskaffelsessummen 3.527 kr. højere end godkendt ved skema A efter indeksering.

Ændringerne i de enkelte poster er som følger:

	Skema A	Skema A + 1,67 %	Skema B	Difference
Grundudgifter	23.074.800 kr.	23.460.149 kr.	11.619.630 kr.	- 11.840.519 kr.
Entrepriseudgifter	95.028.800 kr.	96.615.781 kr.	107.237.000 kr.	10.621.219 kr.
Adm. omkostninger	18.947.600 kr.	19.264.025 kr.	20.294.986 kr.	1.030.961 kr.
Gebyrer	2.523.000 kr.	2.565.134 kr.	2.757.000 kr.	191.866 kr.
I alt	139.574.200 kr.	141.905.089 kr.	141.908.616 kr.	3.527 kr.

De største ændringer er, at entrepriseudgifterne er højere, og at grundudgifterne er lavere i skema B end i skema A.

De højere entrepriseudgifter skyldes den særlige geometri i bebyggelsen, som forudsætter flere ændringer i bærende konstruktioner og eksisterende installationer mv.

De lavere grundudgifter skyldes, at grundkøbesummen i skema A var beregnet som svarende til restgælden i plejeboligerne. Det er nu ændret, så grundkøbesummen udgør 2.000 kr. pr. m², svarende til værdien i handel og vandel ud fra bygningernes fysiske tilstand og egnethed for ombygning til plejecenter, som lokalplanen forudsætter.

Den nye anskaffelsessum i Skema B udgør 25.215 kr. pr. m².

Det lovbestemte rammebeløb for almene ældreboliger er på 27.290 kr. pr. m² i 2013.

Anskaffelsessummen ligger dermed inden for rammebeløbet.

Sammenhæng med Miljøprojektet

KAB oplyser, at der er ved en fornyet gennemgang af udgiftsfordelingen vedrørende opdatering af parkeringsarealerne under blok 12 og 13 og tiltag til styrkelse af forbindelserne mellem Farum Midtpunkt og de omliggende byområder er sket en overførsel af forpligtelser fra plejecentersagen til miljø sagen. Skema B for den berørte del af Miljø sagen fremlægges for Planudvalget på møde den 14. maj.

-

Supplerende oplysninger

Bebyggelsen er omfattet af Lokalplan 105. Lokalplanen er vedtaget af byrådet i juni 2012.

Blok 12 og 13 er udskilt fra Farum Midtpunkt i en ny matrikel i marts 2013.

Den nye ejendom vil efterfølgende blive opdelt i 3 ejerlejligheder. Plejeboligerne bliver én ejerlejlighed i en selvstændig afdeling af Furesø Boligselskab.

Skema B er godkendt af organisationsbestyrelsen for Furesø den 4. maj 2013.

Teknisk projektrådgiver har afgivet erklæring om risikobehæftede forhold ved byggeriets gennemførelse. Se bilag F. KAB har vurderet de anførte forhold og beskrevet, hvordan de vil blive håndteret. Se bilag G.

Byggeriet forventes iværksat umiddelbart efter Byrådets godkendelse. De tidligere beboere bliver genhuset, og de sidste udflytninger vil ske i maj måned 2013.

Lovgrundlag

Almenboligloven

Støttebekendtgørelsen

Økonomiske konsekvenser

Kommunen skal yde et grundkapitallån på 14.190.862 kr.

Kommunen skal stille garanti for den del af kreditforeningslånet, der overstiger 60 % af ejendommens værdi. Den maksimale garanti vil være på 124.879.582 kr.

Borgerinddragelse

Der har været nedsat en følgegruppe med repræsentanter for Ældrerådet og Handicaprådet, som har været med til bl.a. at drøfte indretning, materialevalg mv. frem mod udformningen af skema B.

Det videre forløb

Ingen bemærkninger

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Social- og Sundhedsudvalget og Planudvalget anbefaler Økonomiudvalget og Byrådet:

- at godkende Skema B for plejeboligerne med en anskaffelsessum på kr. 141.908.616 kr.
- at yde et kommunalt grundkapitallån på 14.190.862 kr.
- at godkende låneoptagelse på 124.879.582 kr.
- at stille garanti for et kreditforeningslån på maksimalt 124.879.582 kr.
- at godkende den foreløbige husleje på 1.219 kr. pr. m² pr. år eksklusive forbrug
- at fastsætte fristen for byggeriets påbegyndelse til den 1. august 2013

Bilag

Bilag A - Ansøgningsbrev 3. maj	190-2013-70762
Bilag B - Anlægsbudget - Plejeboliger - (KAB's bilag 5.1)	190-2013-70722
Bilag F - Erklæring om risikobehæftede forhold - (KAB's bilag 17)	190-2013-64193
Bilag G - Notat om risikobehæftede forhold - (KAB's Bilag 19.1)	190-2013-70763

Bilag

Bilag G - Notat om risikobehæftede forhold - (KAB's Bilag 19.1)
Bilag F - Erklæring om risikobehæftede forhold - (KAB's bilag 17)
Bilag B - Anlægsbudget - Plejeboliger - (KAB's bilag 5.1)
Bilag A - Ansøgningsbrev 3. maj

Punkt 29: Skema B - Plejecenter ved Farum Midtpunkt - Serviceareal og genoptræningscenter

Skema B - Plejecenter ved Farum Midtpunkt - Serviceareal og genoptræningscenter

29. Skema B - Plejecenter ved Farum Midtpunkt - Serviceareal og genoptræningscenter

Sagsnr.: 190-2013-13671 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2013-69536

Beslutningstema

Forvaltningen indstiller, at Social- og Sundhedsudvalget og Planudvalget anbefaler Økonomiudvalget og Byrådet at godkende skema B for opførelse af servicearealer og et nyt genoptræningscenter.

Projektet kan omfatte indretning af et café-miljø i terrænniveau i blok 12. Forvaltningen vil forelægge denne option til beslutning på møderne i juni.

Sagsfremstilling

KAB søger på vegne af Furesø Boligselskab om godkendelse af skema B for opførelse af servicearealer i tilknytning til 84 nye plejeboliger og et nyt genoptræningscenter. Ansøgningen er vedlagt som bilag A. Byrådet meddelte tilsagn på Skema A i juli 2012.

Opførelsen af servicearealer og genoptræningscenter sker som led i en samlet ombygning af blok 12 og 13 i Farum Midtpunkt. De øvrige arealer i blokkene vil omfatte de 84 plejeboliger og et antal renoverede familieboliger.

Den samlede anskaffelsessum er 63.502.604 kr., fordelt på:

Servicearealer 37.521.652 kr.

Genoptræning 25.980.952 kr.

Anskaffelsessummen finansieres med et statstilskud til servicearealerne på 40.000 kr. per tilknyttet ældrebolig (84 boliger), svarende til 3.360.000 kr., momsrefusion på 11.864.660 kr. og et 25-årigt fastforrentet kreditforeningslån på 48.277.843 kr. Se bilag C og D.

Kommunen skal stille garanti for kreditforeningslånet. Garantien udgør 48.277.843 kr. Furesø Kommune skal ved leje af servicearealer og genoptræningscenter deponere et tilsvarende beløb. Dog kan kommunen, i fald der samtidig nedlægges

”gamle” servicearealer og arealer til genoptræning, modregne disse i deponeringskravet. Det medfører, at kommunen skal deponere ca. 28,7 mio. kr.

Den samlede årlige leje ekskl. moms med driftsudgifter men uden forbrug er foreløbig beregnet til:

	<u>Areal</u>	<u>leje i alt</u>	<u>leje pr.m²</u>
Serviceareal	1.842 m ²	2.451.700 kr.	1.331 kr. pr. m ²
Genoptræningscenter	<u>1.323 m²</u>	<u>1.922.320 kr.</u>	1.453 kr. pr. m ²
I alt	3.165 m ²	4.374.020 kr.	

Kommunen betaler lejen, der skal dække låneydelser og driftsudgifter. Se bilag C og D. Lejeaftalen er uopsigelig i kreditforeningslånets løbetid. Alternativt kan kommunen overtager lejemålene til indestående restgæld.

KAB oplyser, at huslejen svarer til den sædvanlige leje for tilsvarende byggeri.

Baggrund

Byrådet godkendte skema A med en forventet anskaffelsessum på 62.412.900 kr. i 2012. Når beløbet reguleres med 1,67 % svarende til stigningen i det statsligt fastsatte rammebeløb for plejeboligbyggeri fra 2012 til 2013 svarer det til 63.455.195 kr. i 2013.

Der blev afholdt licitation i marts 2013. Byggeriet blev udbudt sammen med de øvrige bygningsarbejder i blok 12 og 13. Tildelingskriteriet ved licitationen var laveste bud.

Samlet set er anskaffelsessummen 47.409 kr. højere end godkendt ved skema A efter indeksering. Den nye anskaffelsessum udgør kr. 20.370 kr. pr. m² for servicearealerne og 19.638 kr. pr. m² for genoptræningscenteret.

Ændringerne i de enkelte poster er som følger:

	Skema A	Skema A + 1,67 %	Skema B	Difference
Grundudgifter	13.009.300 kr.	13.226.555 kr.	6.496.980 kr.	- 6.729.575 kr.
Entrepriseudgifter	40.111.500 kr.	40.781.362 kr.	46.702.200 kr.	5.920.838 kr.
Administrative	8.571.100 kr.	8.714.237 kr.	9.503.424 kr.	789.187 kr.

omkostninger				
Gebyrer	721.000 kr.	733.041 kr.	800.000 kr.	66.959 kr.
I alt	62.412.900 kr.	63.455.195 kr.	63.502.604 kr.	47.409 kr.

De største ændringer er, at entreprisedgifterne er højere, og at grundudgifterne er lavere i skema B end i skema A.

De højere entreprisedgifter skyldes den særlige geometri i bebyggelsen, som forudsætter flere ændringer i de bærende konstruktioner og eksisterende installationer med mere.

De lavere grundudgifter skyldes, at grundkøbesummen i skema A var beregnet som svarende til restgælden i arealerne. Det er nu ændret, så grundkøbesummen udgør 2.000 kr. pr. m², svarende til værdien i handel og vandel ud fra bygningernes fysiske tilstand og egnethed for ombygning til servicearealer og genoptræningscenter, som lokalplanen forudsætter.

Sammenhæng med Miljøprojektet

KAB oplyser, at der er ved en fornyet gennemgang af udgiftsfordelingen vedrørende opdatering af parkeringsarealerne under blok 12 og 13 og tiltag til styrkelse af forbindelserne mellem Farum Midtpunkt og de omliggende byområder er sket en overførsel af forpligtelser fra byggesagen til miljø sagen. Skema B for den berørte del af Miljø sagen fremlægges for Planudvalget på møde den 14. maj.

Supplerende oplysninger

Bebyggelsen er omfattet af Lokalplan 105. Lokalplanen er vedtaget af byrådet i juni 2012.

Blok 12 og 13 er udskilt fra Farum Midtpunkt i en ny matrikel i marts 2013.

Den nye ejendom vil efterfølgende blive opdelt i 3 ejerlejligheder. Servicearealerne, genoptræningscenteret og caféen bliver én ejerlejlighed i en selvstændig afdeling af Furesø Boligselskab.

Skema B er godkendt af organisationsbestyrelsen for Furesø Boligselskab den 4. maj 2013.

Teknisk projektrådgiver har afgivet erklæring om risikobehæftede forhold ved byggeriets gennemførelse. Se bilag F. KAB har vurderet de anførte forhold og beskrevet, hvordan de vil blive håndteret. Se bilag G.

Byggeriet forventes iværksat umiddelbart efter Byrådets godkendelse. De tidligere beboere bliver genhuset, og de sidste udflytninger vil ske i maj måned 2013.

Lovgrundlag

Almenboligloven

Støttebekendtgørelsen

Bekendtgørelse om kommunernes låntagning og meddelelse af garantier mv.

Økonomiske konsekvenser

Kommunen forpligter sig til at leje servicearealerne, genoptræningscentret og evt. café-området for en leje eksklusiv moms og forbrug, der svarer til ydelserne på lånet med tillæg af driftsudgifter. Årslejen er anslået til 4.374.020 kr. uden caféen og 4.576.109 kr. med caféen.

Kommunen skal stille garanti for et kreditforeningslån på 48.277.843 kr. eller 50.550.514 kr. med caféen.

Borgerinddragelse

Der har været nedsat en følgegruppe med repræsentanter for Ældrerådet og Handicaprådet, som har været med til bl.a. at drøfte indretning, materialevalg mv. frem mod udformningen af skema B.

Det videre forløb

Ingen bemærkninger

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Social- og Sundhedsudvalget og Planudvalget anbefaler Økonomiudvalget og Byrådet:

- at godkende skema B for servicearealer og genoptræningscenter med en anskaffelsessum på 63.502.604 kr.
- at godkende låneoptagelse på 48.277.843 kr.
- at stille garanti for et kreditforeningslån 48.277.843 kr.
- at forpligte kommunen til at leje servicearealerne og genoptræningscentret i lånets løbetid, alternativt at overtage arealerne mod indfrielse af restgælden
- at godkende den foreløbige husleje pr. m² pr. år eksklusiv forbrug og moms for servicearealerne på 1.331 kr. og for genoptræningscenteret på 1.453 kr.
- at fastsætte fristen for byggeriets påbegyndelse til den 1. august 2013

Bilag

Bilag A - Ansøgningsbrev 3. maj

[190-2013-70762](#)

Bilag C - Anlægsbudget - Servicearealer - (KAB's bilag 7.1)

[190-2013-70723](#)

Bilag D - Anlægsbudget - Genoptræning - (KAB's bilag 9.1)	190-2013-70724
Bilag F - Erklæring om risikobehæftede forhold - (KAB's bilag 17)	190-2013-64193
Bilag G - Notat om risikobehæftede forhold - (KAB's Bilag 19.1)	190-2013-70763

Bilag

Bilag A - Ansøgningsbrev 3. maj	
Bilag C - Anlægsbudget - Servicearealer - (KAB's bilag 7.1)	
Bilag D - Anlægsbudget - Genoptræning - (KAB's bilag 9.1)	
Bilag F - Erklæring om risikobehæftede forhold - (KAB's bilag 17)	
Bilag G - Notat om risikobehæftede forhold - (KAB's Bilag 19.1)	

Punkt 30: Skema B - Gennemgribende reovering - Familieboliger i Farum Midtpunkt

Skema B - Gennemgribende reovering - Familieboliger i Farum Midtpunkt

30. Skema B - Gennemgribende reovering - Familieboliger i Farum Midtpunkt

Sagsnr.: 190-2013-13671 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2013-69537

Beslutningstema

Forvaltningen indstiller, at Planudvalget anbefaler Økonomiudvalget og Byrådet at indstille over for Landsbyggefonden, at skema B for reovering af 38 familieboliger i Farum Midtpunkt godkendes.

Sagsfremstilling

KAB søger på vegne af Furesø Boligselskab om godkendelse af skema B for reovering af 38 familieboliger i Farum Midtpunkt. Ansøgningen er vedlagt som bilag A. Kommunen meddelte tilsagn på skema A i juli 2012.

Reoveringen af familieboligerne sker som led i den samlede ombygning af Blok 12 og 13. De øvrige arealer i blokkene vil omfatte plejeboliger, servicearealer og et nyt genoptræningscenter. Familieboligerne indrettes til 17 seniorboliger (seniorbofællesskab) og 21 familieboliger.

Anskaffelsessummen efter licitation er på 69.053.808 kr. Selve reoveringen udgør 52.697.808 kr., der finansieres med et støttet 30-årigt realkreditlån på 35.534.872 kr., et tilskud fra dispositionsfonden (salgsprovenu) på 5.000.000 kr. og et ustøttet fastforrentet kreditforeningslån på 12.162.936 kr. Udgifter til genhusning og istandsættelse af genhusningsboligerne på 16.356.000 kr. finansieres af et støttet realkreditlån. Se vedlagte bilag E.

Kommunen skal stille garanti for de tre lån. Garantien udgør 64.053.808 kr. med 50 % regaranti fra Landsbyggefonden på de støttede lån.

Den samlede leje ekskl. forbrug er beregnet til 1.480 pr. m² pr. år. Huslejen forventes endeligt fastlagt ved byggesagens afslutning efter aftale med Landsbyggefonden, så den kommer til at svare til det aktuelle huslejeniveau i Farum Midtpunkt med tillæg af forbedringsleje. Den gennemsnitlige husleje for familieboligerne er pr. 1. juli 2013 på ca. 807 kr. pr. m² pr. år

Baggrund

Byrådet godkendte skema A med en forventet anskaffelsessum på 58.143.500 kr. i 2012. Når beløbet reguleres med 1,67 % svarende til stigningen i det statsligt fastsatte rammebeløb for plejeboligbyggeri fra 2012 til 2013, svarer det til

59.114.496 kr.

Der blev afholdt licitation i marts 2013. Renoveringen blev udbudt sammen med de øvrige bygningsarbejder i blok 12 og 13.

Samlet set er anskaffelsessummen 9.939.312 kr. højere end godkendt ved skema A.

Ændringerne i de enkelte poster er som følger:

	Skema A	Skema A + 1,67 %	Skema B	Difference
Entrepriseudgifter	34.622.000 kr.	35.200.187 kr.	42.726.808 kr.	7.526.621 kr.
Administrative omkostninger	8.465.000 kr.	8.606.366 kr.	9.017.500 kr.	411.134 kr.
Gebyrer	700.500 kr.	712.198 kr.	953.500 kr.	241.302 kr.
Huslejetab og genhusning	14.356.000 kr.	14.595.745 kr.	16.356.000 kr.	1.760.255 kr.
I alt	58.143.500 kr.	59.114.496 kr.	69.053.808 kr.	9.939.312 kr.

Den største ændring er, at entrepriseudgifterne er højere i skema B end i skema A. KAB begrundes stigningen med, at ombygningerne er mere omfattende end forudset.

Budgettet er endvidere øget med 2.000.000 kr. til istandsættelse af genhusningslejligheder, der ikke var medtaget i skema A.

Sammenhæng med Miljøprojektet

KAB oplyser, at der efter aftale med Landsbyggefonden overføres tiltag, der er dækket af andre projekter i Farum Midtpunkt. Det drejer sig væsentligst om familieboligernes andel af parkeringsarealet og sammenhængen med Bybækpladsen, der overføres til Miljøprojektet.

Skema B for den berørte del af Miljø sagen fremlægges for Planudvalget som et selvstændigt punkt på dagsordenen.

Supplerende oplysninger

Bebyggelsen er omfattet af Lokalplan 105. Lokalplanen er vedtaget af byrådet i juni 2012.

Blok 12 og 13 er udskilt fra Farum Midtpunkt i en ny matrikel i marts 2013.

Den nye ejendom vil efterfølgende blive opdelt i 3 ejerlejligheder. Familieboligerne vil forblive i afdelingen Farum Midtpunkt i Furesø Boligselskab.

Skema B er godkendt af organisationsbestyrelsen for Furesø Boligselskab den 4. maj 2013.

Teknisk projektrådgiver har afgivet erklæring om risikobehæftede forhold ved byggeriets gennemførelse. Se bilag F. KAB har vurderet de anførte forhold og beskrevet, hvordan de vil blive håndteret. Se bilag G.

Byggeriet forventes iværksat umiddelbart efter Byrådets godkendelse. De tidligere beboere bliver genhuset, og de sidste udflytninger vil ske i maj måned 2013

Lovgrundlag

Almenboligloven

Regulativ om støtte fra Landsbyggefonden

Økonomiske konsekvenser

Kommunen skal stille garanti for lån på 64.053.808 kr. med regaranti fra Landsbyggefonden på 25.945.436 kr.

Borgerinddragelse

Der har været annonceret efter interesserede til det nye Seniorbofællesskab ”Toppunktet”, og der er dannet en gruppe, som forbereder indretningen og udlejningskriterierne.

Det videre forløb

Ingen bemærkninger

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Planudvalget anbefaler Økonomiudvalget og Byrådet:

- at Furesø Kommune over for Landsbyggefonden indstiller, at skema B for renovering af familieboliger med en anskaffelsessum på 69.053.808 kr. godkendes
- at godkende en samlet låneoptagelse på 64.053.808 kr.
- at kommunen garanterer for kreditforeningslån på 64.053.808 kr. med regaranti fra Landsbyggefonden på 25.945.436 kr.
- at godkende, at den gennemsnitlige husleje foreløbig fastsættes til 1.480 kr. pr. m² pr. år. eksklusiv forbrug, forudsat at den endelige husleje fastlægges efter aftale med Landsbyggefonden om driftsstøtte, så den kommer til at svare til det aktuelle huslejeniveau i Farum Midtpunkt med tillæg af forbedringsleje.

Bilag

Bilag A - Ansøgningsbrev 3. maj	190-2013-70762
Bilag E - Finansieringsbudget - Familieboliger - (KAB's bilag 13.1)	190-2013-70721
Bilag F - Erklæring om risikobehæftede forhold - (KAB's bilag 17)	190-2013-64193
Bilag G - Notat om risikobehæftede forhold - (KAB's Bilag 19.1)	190-2013-70763

Bilag

Bilag A - Ansøgningsbrev 3. maj
Bilag E - Finansieringsbudget - Familieboliger - (KAB's bilag 13.1)
Bilag F - Erklæring om risikobehæftede forhold - (KAB's bilag 17)
Bilag G - Notat om risikobehæftede forhold - (KAB's Bilag 19.1)

Punkt 31: Skema B - del af Miljøprojektet - tiltag omkring blok 12 og 13

Skema B - del af Miljøprojektet - tiltag omkring blok 12 og 13

31. Skema B - del af Miljøprojektet - tiltag omkring blok 12 og 13

Sagsnr.: 190-2013-13671 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2013-70091

Beslutningstema

Forvaltningen indstiller, at Planudvalget anbefaler Økonomiudvalget og Byrådet at indstille over for Landsbyggefonden, at skema B for en række miljøarbejder omkring blok 12 og 13 godkendes.

Sagsfremstilling

KAB søger på vegne af Furesø Boligselskab om godkendelse af skema B for en række miljøtiltag omkring blok 12 og 13. KAB's ansøgning er vedlagt som Bilag M1.

Kommunen meddelte tilsagn på skema A i juni 2011 til en større miljørags, der dækker hele Farum Midtpunkt. Den nye ansøgning vedrører den del af sagen, som skal etableres i sammenhæng med byggeriet af pleje- og genoptræningscenter og renovering af familieboligerne i blok 12 og 13. Ansøgning om skema B godkendelse af de resterende miljøarbejder i den samlede sag vil blive fremsendt senere.

Miljøtiltagene skal sikre trygge og overskuelige forhold for de kommende beboere og brugere i blok 12 og 13.

Yderligere gennemføres tiltag til sikring af sammenhængen mellem det eksisterende Farum Midtpunkt og de nye arealer, der skal etableres på Bybækgrunden i forbindelse med den kommende ny bebyggelse på Bybækgrunden og blok 12 og 13.

Tiltagene omfatter blandt andet nye overfladebehandlinger, nye belægninger, belysninger, cykelparkering og en ny pladسدannelse med ramper, belægninger, bede og beplantning.

Anskaffelsessummen for miljøarbejderne er 30.889.761 kr.

Miljøtiltagene og anskaffelsessummen ligger inden for rammerne af skema A for den samlede miljørags, som er aftalt mellem Furesø Boligselskab og Landsbyggefonden. Boligorganisationen kan efter aftale med Landsbyggefonden yderligere anvende en del af provenuet ved grundsalg til pleje- og genoptræningscenter til støtte til ombygningen af familieboligerne og støtte til den samlede miljørags i Farum Midtpunkt.

Miljøtiltagene har været udbudt sammen med de øvrige byggerier og renoveringer i blok 12 og 13 i marts 2013 for at sikre, at der kun bliver én hovedentreprenør på byggesagerne. Tildelingskriteriet ved licitationen var laveste bud.

Finansiering og huslejekonsekvenser

Anskaffelsessummen omfatter entrepriseudgifter på 26.424.761 kr., administrative udgifter på 4.066.000 kr. og gebyrer på 409.000 kr. Se finansieringsbudget i Bilag M2 (KAB's bilag 1).

Arbejderne finansieres af et LBF-støttet realkreditlån på 30.889.761 kr.

Kommunen skal stille garanti for lånet med 50 % regaranti fra Landsbyggefonden. Garantiforpligtelsen udgør en del af den garantistillelse, der blev godkendt af byrådet ved skema A.

Der er ingen afledte huslejestigninger – hverken for de nye plejeboliger, for de renoverede familieboliger i blok 12 og 13, eller for de resterende boliger i Farum Midtpunkt, da arbejderne er 100 % omfattet af Landsbyggefondens driftsstøtteordning, som oplyst i skema A.

Supplerende oplysninger

Området er omfattet af Lokalplan 105. Lokalplanen er vedtaget af byrådet i juni 2012.

Blok 12 og 13 er udskilt fra Farum Midtpunkt i en ny matrikel i marts 2013.

Skema B for denne del af miljøsagen er godkendt af organisationsbestyrelsen for Furesø Boligselskab den 4. maj 2013.

Byggearbejderne, der omfatter de bekrævne miljøtiltag, forventes iværksat umiddelbart efter Byrådets godkendelse.

Lovgrundlag

Almenboligloven

Regulativ om støtte fra Landsbyggefonden

Økonomiske konsekvenser

Kommunen skal stille garanti for et realkreditlån på 30.889.761 kr. med regaranti fra Landsbyggefonden på 50 %, svarende til 15.449.881 kr.

Borgerinddragelse

Ingen bemærkninger

Det videre forløb

Ingen bemærkninger

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Planudvalget anbefaler Økonomiudvalget og Byrådet:

- at Furesø kommune over for Landsbyggefonden indstiller, at skema B for miljøarbejder med en anskaffelsessum på 30.889.761 kr. godkendes
- at godkende en samlet låneoptagelse på 30.889.761 kr.
- at kommunen garanterer for kreditforeningslån på 30.889.761 kr. med regaranti fra Landsbyggefonden på 15.449.881 kr.

Bilag

Bilag M1 - Delansøgning skema B for miljøtiltag ved plejecenter - Miljøsagen [190-2013-70082](#)

Bilag M2 - Finansieringsbudget for en del af Miljøsagen - Miljøtiltag ved blok 12 og 13 [190-2013-70084](#)

Bilag

Bilag M1 - Delansøgning skema B for miljøtiltag ved plejecenter - Miljøsagen

Bilag M2 - Finansieringsbudget for en del af Miljøsagen - Miljøtiltag ved blok 12 og 13