

REFERAT Planudvalget 2007-2013 d. 08-10-2013

Mødedato Tirsdag d. 08. oktober 2013 kl. 00:00

Mødested

Indholdsfortegnelse

Meddelelser fra formanden.....	3
Beslutning.....	4
Prioritering af større planopgaver - Opgaveplanen.....	5
Beslutning.....	8
Lokalplanlægning og SAVE undersøgelse i Hareskovby og Kirke Værløse.....	9
Beslutning.....	12
Skema B - Farum Midtpunkt - Boligombygninger.....	13
Beslutning.....	17
Skema B - Farum Midtpunkt - Lavtage.....	18
Beslutning.....	21
Udstedelse af garantier til almene boligbyggerier og renoveringssager.....	22
Beslutning.....	24
Strategi og handleplan for ældreegnede boliger i Furesø Kommune.....	25
Beslutning.....	28
Lukket.....	29
Lukket.....	30

Punkt 64: Meddelelser fra formanden

Meddelelser fra formanden

64. Meddelelser fra formanden

Sagsnr.: 190-2009-52403 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2013-122667

Beslutningstema

Formanden og forvaltningen orienterer om aktuelle sager.

Sagsfremstilling

-

Lovgrundlag

-

Økonomiske konsekvenser

-

Borgerinddragelse

-

Det videre forløb

-

Indstilling

-

Punkt 64: Beslutning

Beslutning truffet af Planudvalget, den 8. oktober 2013:

Ikke til stede: Alle var mødt

Formanden og forvaltningen orienterede om følgende:

- Udvalgets november- og decembermøde flyttes af hensyn til processen i forbindelse med vedtagelsen af Kommuneplan 2013. Novembermødet flyttes til mandag, den 11. november 2013 kl. 16.30. Decembermødet flyttes til tirsdag, den 10. december 2013. I tilknytning til decembermødet holdes jule- og periodeafslutning.
- Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse om klage over kommunens landzonetilladelse til forskellige forhold på ejendommen Freden i Farum.
- Gennemgang af beboelses- og bebyggelsesforholdene i områderne med sommerhuse på Hestetangsvej og Forårsvej i Farum indledes i oktober.
- Status med hensyn til forskønnelsesarbejderne i Værløse Bymidte, herunder ombygningen af legepladsen på Scenetorvet og etablering af ny trappe fra stationsområdet.

Punkt 65: Prioritering af større planopgaver - Opgaveplanen

Prioritering af større planopgaver - Opgaveplanen

65. Prioritering af større planopgaver - Opgaveplanen

Sagsnr.: 190-2007-70779 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2013-97678

Beslutningstema

Forvaltningen forelægger ajourført plan for prioritering og gennemførelse af Byudviklings- og Erhvervsafdelingens større planopgaver for udvalget til orientering.

Sagsfremstilling

I opgaveplanen ajourføres og revurderes igangværende og endnu ikke igangsatte opgaver i den forrige plan, og nye opgaver tilføjes. Den ajourførte opgaveplan er vedhæftet som bilag.

Den forrige opgaveplan blev forelagt udvalget i marts 2013. Denne er også vedhæftet som bilag.

Planen tager desuden afsæt i kommuneplanlægningen. I grundlaget indgår også kommunens forpligtelser i henhold til lovgivningen, indgåede aftaler i forbindelse med kommunens salg af arealer og kommunens budgetlægning og -aftaler. Endvidere indgår overvejelser over det tidsmæssigt mulige at gennemføre for forvaltningen samt den erfaring, at opgaverne ofte forløber anderledes end forudsat.

Der knytter sig forholdsvis stor usikkerhed til opgaveplanen. Planen bygger på et øjebliksbillede, og opgaverne afhænger af blandt andet mange forskellige interne og eksterne interessenter, af den økonomiske udvikling i samfundet og af kommunens budgetlægning for kommende år.

Forvaltningen varetager en række andre opgaver ud over de opgaver, der fremgår af opgaveplanen. Blandt andet kan nævnes plan- og byggesagsbehandling, opgaver vedrørende erhvervs- og serviceudvikling, opgaver vedrørende almenboliger, administrative opgaver, effektiviserings- og dokumentationsprojekter og bidrag til tværgående projekter, der er forankret i andre afdelinger.

Forvaltningen kan konstatere, at opgaveplanen for så vidt angår første halvdel af 2013 stort set er gennemført. I denne periode er blandt andet:

- forslag til Kommuneplan 2013 udarbejdet og offentliggjort.
- en arkitektur- og byrumsstrategi påbegyndt.

- plan for konkrete projekter til forbedring af pladser og forbindelsen til stationen i Værløse Bymidte iværksat.
- den midterste og østlige del af Bybækområdet udbudt offentligt til salg.
- Lokalplan 112 og kommuneplantillæg for delområde G i Laanshøj gennemført.
- Lokalplan 113 for Farum Bytorv gennemført.
- Lokalplan 114 og kommuneplantillæg for ny dagligvarebutik i Jonstrup og salg af kommunalt areal gennemført.
- Lokalplan 109 for ny kirkegård i Jonstrup gennemført.
- forslag til Lokalplan 115 for en boligbebyggelse i Hareskovby udarbejdet.
- projektudarbejdelsen som grundlag for udarbejdelse af forslag til lokalplan for ny dagligvarebutik på Farum Hovedgade genoptaget.
- SAVE-registrering og kortlægning af bevaringsværdier i Kirke Værløse og Hareskovby udført.
- registrering og kortlægning af bevaringsværdierne i anlægget med Søndersø Vandværk aftalt.
- forhandling af ejerforholdet på flyvestation Værløse tilendebragt.

Af de prioriterede opgaver for første halvår 2013 er følgende 7 opgaver ikke iværksat: Forberedelse af ny lokalplan for en spejderhytte ved Skovhuset, udarbejdelse af boligpolitik, det videre arbejde med planforslag til ny planlægning for Farum Park, udbud af det østlige område af Hjortefarmen, forberedelsen af lokalplanlægningen for områderne 13 B3 og 13 B4 i Jonstrup samt forberedelse af udbud af og lokalplanlægning for Søndersø Plejehjem. Placering af en spejderhytte ved Skovhuset er opgivet. Udarbejdelse af en boligpolitik er konverteret til den nye by- og boligpolitik. De øvrige opgaver afventer nærmere afklaring.

I den ajourførte opgaveplan er tilføjet eller specificeret 9 nye opgaver. Det drejer sig om følgende:

1) Strategi for ældreegnede boliger, 2) proces for etablering af seniorbofællesskaber, 3) kommuneplantillæg og lokalplan for Farum erhvervsområde med henblik på placering af butikker med særligt pladskrævende varer, 4) udarbejdelse af plan- og udbudsgrundlag for den vestlige del af Bybækområdet, 5) ny lokalplan for kano- og kajakhus på Skallepanden, 6) lokalplan for biomasseanlæg, 7) lokalplan for Bregnerød kro, 8) kommuneplantillæg og lokalplan for et grønt område ved Dalsø Park med henblik på en ældreegnet boligbebyggelse og 9) lokalplan for området ved Langhuset med henblik på en ældreegnet boligbebyggelse. Af disse opgaver er 1-5 igangsat. Opgave 6-7 forventes på baggrund af igangværende dialog om konkrete projekter. Opgave 8-9 knytter sig til opgaverne om ældreegnede boliger og seniorbofællesskaber.

Herudover er der ved ajourføringen sket det, at følgende opgaver er rykket frem: Udarbejdelse af en landskabskarakteranalyse og revision af planlægningen for Farum Arena, mens følgende opgaver er udskudt: Lokalplanlægning for Søndersø vandværk, evt. ny lokalplan for delområde 1a og 1aa på Farum Kaserne, tilpasning af lokalplaner m.m. med hensyn til solenergianlæg samt lokalplanlægning for et nyt rådhus i overensstemmelse med Byrådets tidsplan.

Lovgrundlag

Ingen bemærkninger.

Økonomiske konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Borgerinddragelse

Ingen bemærkninger.

Det videre forløb

Opgaveplanen forelægges udvalget to gange om året.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at udvalget:

- tager opgaveplanen til efterretning.

Bilag

Opgaveplan 08-10-2013

[190-2013-123337](#)

Kort til opgaveplan 08-10-2013

[190-2013-132867](#)

Opgaveplan 05-03-2013

[190-2013-42151](#)

Bilag

Opgaveplan 08-10-2013

Kort til opgaveplan 08-10-2013

Opgaveplan 05-03-2013

Punkt 65: Beslutning

Beslutning truffet af Planudvalget, den 8. oktober 2013:

Ikke til stede: Alle var mødt

Taget til efterretning.

Punkt 66: Lokalplanlægning og SAVE undersøgelse i Hareskovby og Kirke Værløse

Lokalplanlægning og SAVE undersøgelse i Hareskovby og Kirke Værløse

66. Lokalplanlægning og SAVE undersøgelse i Hareskovby og Kirke Værløse

Sagsnr.: 190-2011-97 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2013-123398

Beslutningstema

Orientering om status for lokalplanlægning og SAVE undersøgelse i Hareskovby og Kirke Værløse.

Sagsfremstilling

Planudvalget godkendte den 5. marts 2013 en foreløbig proces- og tidsplan for lokalplanlægning og SAVE undersøgelse i Hareskovby og Kirke Værløse.

Resultatet af SAVE undersøgelserne foreligger nu i en samlet rapport for hhv. Hareskovby og Kirke Værløse. Hver rapport er delt op i to væsentlige dele: Helhedsbeskrivelse og enkeltbyggningsregistrering. Som bilag til rapporterne er der desuden udarbejdet typeblade for udvalgte bygningstyper. Rapporterne kan ses på kommunens hjemmeside.

Rapporterne er lavet på baggrund af SAVE (Survey of Architectural Values in the Environment), der er en anerkendt arbejdsmetode til at kortlægge, registrere og vurdere bevaringsværdier i bymiljøer og bygninger. SAVE-metoden er et vigtigt registreringsredskab i arbejdet med at definere behovet for bevaringsindsatsen og et godt udgangspunkt for at formulere en bevaringspolitik og udarbejde en bevaringsplan eller udviklingsstrategi for et byområde.

Ved enkeltbyggningsregistreringen har samtlige registrerede bygninger fået tildelt en bevaringsværdi (SAVE-værdi) på skalaen 1-9, hvor 1 er højeste værdi, og 9 er laveste værdi. Udpegningen af bymiljøer og bygninger med bevaringsværdi i SAVE-arbejdet er ikke juridisk bindende for hverken borgere eller kommune, men kun vejledende. Registreringerne bliver først forpligtigende for borgere og kommune, når bygningerne udpeges som bevaringsværdige i kommuneplanen eller i lokalplaner. Furesø Bevaringsfond yder støtte til bl.a. bygninger, der er registreret med bevaringsværdi 1-5 efter SAVE metoden.

I forbindelse med det forestående planarbejde i de to bydele skal der bl.a. ske en afklaring af, hvilken bevaringsværdi for enkeltbygninger der skal være afgørende for, om en bygning vil blive udpeget som bevaringsværdig i de kommende lokalplaner. Planerne skal indeholde bestemmelser, som sikrer og understøtter de registrerede bevaringsværdier for såvel enkeltbygninger som bymiljøer, og som desuden giver forvaltningen et opdateret grundlag for sagsbehandlingen som helhed.

Alle ejere af registrerede enkeltbygninger modtager særskilt meddelelse om resultatet af undersøgelsen af netop deres bygning. På borgermøder i slutningen af oktober vil resultaterne af kortlægningen blive præsenteret, og der vil blive redegjort for den forestående planproces med udarbejdelse af kommuneplantillæg og lokalplaner for de to bydele.

At færdiggøre SAVE undersøgelserne i de to byer har vist sig at være mere tidskrævende end forudset, og forvaltningen har derfor revideret proces- og tidsplanen. Den reviderede proces- og tidsplan, som er vedlagt som bilag, indebærer dog som hidtil, at forslag til kommuneplantillæg og lokalplan for de to byer vil kunne behandles i Planudvalg, Økonomiudvalg og Byråd inden sommerferien 2014 og vil kunne vedtages endeligt i efteråret 2014.

I den reviderede proces- og tidsplan er der desuden afsat tid i januar 2014 til en politisk behandling af udkast til lokalplanernes principielle indhold.

Lovgrundlag

Planloven.

Økonomiske konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Borgerinddragelse

Forvaltningen har holdt møder med repræsentanter for HMB og GKV, og der er i maj/juni gennemført byvandring i Kirke Værløse og Hareskovby. Der er inviteret til borgermøde vedr. Kirke Værløse, tirsdag den 22. oktober 2013, kl. 19-21 på Værløse Rådhus, og til borgermøde vedr. Hareskovby, torsdag den 24. oktober 2013, kl. 19-21 på Hareskov Bibliotek. På borgermøderne vil resultaterne af kortlægningen blive præsenteret, og der vil blive redegjort for den forestående planproces med udarbejdelse af kommuneplantillæg og lokalplaner for de to bydele.

Yderligere kommende borgerinddragelse vil blive gennemført efter proces og tidsplanen.

Det videre forløb

Ingen bemærkninger.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at udvalget:

- tager orienteringen til efterretning.

Bilag

Proces- og tidsplan rev. 28.08.2013

[190-2013-123519](#)

Bilag

Proces- og tidsplan rev. 28.08.2013

Punkt 66: Beslutning

Beslutning truffet af Planudvalget, den 8. oktober 2013:

Ikke til stede: Alle var mødt

Taget til efterretning.

Punkt 67: Skema B - Farum Midtpunkt - Boligombygninger

Skema B - Farum Midtpunkt - Boligombygninger

67. Skema B - Farum Midtpunkt - Boligombygninger

Sagsnr.: 190-2013-30072 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2013-122176

Beslutningstema

Forvaltningen indstiller, at Planudvalget anbefaler Økonomiudvalget og Byrådet at indstille over for Landsbyggefonden, at skema B for ombygning af boliger i afdeling Farum Midtpunkt godkendes.

Sagsfremstilling

Furesø Boligselskab ved KAB har fremsendt Skema B ansøgning for ombygning af 107 boliger i Farum Midtpunkt. Samtidig søges en tidligere godkendt, midlertidig ombygning af 6 ungdomshybler gjort permanent. Ansøgningen er vedlagt som bilag.

Byrådet godkendte skema A med en forventet anlægssum på 94,8 mio. kr. den 29. juni 2011.

Baggrund

Bebyggelsen omfatter overvejende meget store boliger på typisk 130 m² og små boliger på ca. 50 m². Der er behov for et mere varieret boligudbud med flere 2-3 rums boliger, som der er stor efterspørgsel efter.

Ombygningsarbejderne udføres på baggrund af de erfaringer, der er indhentet ved boligombygninger under PCB-renovering i Blok 46, hvor der ligeledes blev foretaget ombygning af lejligheder.

De nye boligtyper er:

Bornholmeren, som er en sammenlægning af en 1-rums bolig og et fællesrum. Efter denne model ombygges 3 eksisterende boliger til 3 nye. Se bilag 1-2.

Düsseldorferen, som er en sammenlægning af tre 1-rums boliger til to nye 3-rumsboliger. Efter denne model ombygges 12 eksisterende boliger til 8 nye. Se bilag 3-4.

Togvognen, som er en sammenlægning af en 1-rums bolig med en ungdomshybel. Efter denne model ombygges 42 eksisterende boliger til 21 nye. Se bilag 5-6.

Dobbeltdækkeren, som er en sammenlægning af to store 2-plans boliger til tre nye boliger af varierende udformning. Efter denne model ombygges 50 eksisterende boliger til 75 nye. Se bilag 7-10.

Udvalgte boligombygninger vises på situationsplan i bilag 11.

Der er tidligere foretaget en midlertidig sammenlægning af 6 ungdomshybler til 3 boliger, der har været brugt til midlertidige genhusninger. Disse sammenlægninger gøres permanente.

Anskaffelsessum

Der blev afholdt licitation den 19. august 2013. Lavest bydende entreprenør blev Ole Jepsen A/S.

Anskaffelsessummen udgør 71,016 mio. kr. Entrepriseudgifterne udgør 44,666 mio. kr. De øvrige omkostninger udgør 26,350 mio. kr. Budget efter licitation vedlægges som bilag 13.

Ombygningsarbejderne finansieres delvist med ydelsesstøtte fra Landsbyggefonden.

Finansieringen opgøres til:

Støttede arbejder	52,405 mio. kr.
Ustøttede arbejder	<u>18,611 mio. kr.</u>
I alt	<u>71,016 mio. kr.</u>

Støttede og ustøttede arbejder finansieres med 30-årige kreditforeningslån.

Anskaffelsessummen er 23,802 mio. kr. lavere end forventet ved godkendelsen af Skema A.

Huslejen

KAB oplyser, at finansieringen delvist sker med driftsstøtte. Når alle renoveringsarbejder er afsluttet, foretager Landsbyggefonden en endelig fastsættelse af driftsstøtten.

Huslejen for de ombyggede boliger vil blive fastsat ud fra den gældende leje med tillæg af forbedringsleje.

Forbedringslejen til køkkener forventes at blive på 0,8 % af den gældende husleje. Forbedringsleje til badeværelse forventes at blive på 2,2 % af gældende leje.

Huslejen for de ombyggede boliger ud til Frederiksborgvej vil blive reguleret med forbedringsleje som følge af altanudvidelsen. Forbedringslejen er endnu ikke fastlagt.

Genhusning og tidsplan

Furesø Boligselskab oplyser, at beboere i de boliger, der skal ombygges, tilbydes genhusning og mulighed for at flytte tilbage til ombyggede boliger. Genhusning af beboerne sker fortrinsvis i afdelingen. Beboere med interesse i at flytte tilbage til en ombygget bolig genhuses midlertidigt.

Arbejderne gennemføres etapevis fra december 2013. Alle arbejder forventes afsluttet i september 2015.

Lovgrundlag

Almenboligloven.

Regulativ om støtte fra Landsbyggefonden.

Driftsstøttebekendtgørelsen.

Økonomiske konsekvenser

Det samlede anlægsbudget udgør 71,016 mio. kr.

Kommunen skal påtage sig en garantiforpligtelse på 100 % af 71,016 mio. kr. Landsbyggefonden stiller regaranti for halvdelen af lånet til de støttede arbejder på ialt 26,203 mio. kr. Kommunens "nettogaranti" udgør herefter 44,813 mio. kr.

Landsbyggefonden yder driftsstøtte til betaling af ydelserne på det støttede lån. Kommunens garanti er en forudsætning for, at Landsbyggefonden kan yde driftsstøtte til låneydelserne.

Boligombygningerne vil, sammen med de øvrige projekter i Farum Midtpunkt, bidrage positivt til områdets attraktion og til en mere varieret beboersammensætning. Det understøtter boligorganisationens fremtidige muligheder for udlejning, og dermed styrkes boligafdelingens økonomi.

Borgerinddragelse

Der er afholdt informationsmøde for de berørte beboere den 26. august 2013.

Beboerne i Farum Midtpunkt inddrages løbende. Boligafdelingen har godkendt arbejderne den 5. februar 2013.

Det videre forløb

Ingen bemærkninger.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Planudvalget over for Økonomiudvalget og Byrådet anbefaler, at:

- 1) Furesø Kommune indstiller over for Landsbyggefonden, at Skema B godkendes.
- 2) Kommunen godkender låneoptagelsen på i alt 71,016 mio. kr.
- 3) Kommunen stiller garanti for lån på 71,016 mio. kr. med en regaranti fra Landsbyggefonden på 26,203 mio. kr.
- 4) Kommunen godkender den afledte huslejestigning, hvor forbedringslejen til køkkener udgør 0,8 % og til badeværelser 2,2 % af huslejen.

Bilag

Skema B-ansøgning - Ombygning af boliger	190-2013-132078
Bilag 13 - Finansieringsbudget	190-2013-122104
Bilag 1 og 2 - Ombygningsplan for Bornholmeren	190-2013-122098
Bilag 3 og 4 - Ombygningsplan for Dusseldorferen	190-2013-122099
Bilag 5 og 6 - Ombygningsplan for Togvognen	190-2013-122100
Bilag 7, 8, 9 og 10 - Ombygningsplan Dobbeldækkeren	190-2013-122101
Bilag 11 - Principplan	190-2013-126601

Bilag

Skema B-ansøgning - Ombygning af boliger
Bilag 13 - Finansieringsbudget
Bilag 1 og 2 - Ombygningsplan for Bornholmeren
Bilag 3 og 4 - Ombygningsplan for Dusseldorferen
Bilag 5 og 6 - Ombygningsplan for Togvognen
Bilag 7, 8, 9 og 10 - Ombygningsplan Dobbeldækkeren
Bilag 11 - Principplan

Punkt 67: Beslutning

Beslutning truffet af Planudvalget, den 8. oktober 2013:

Ikke til stede: Alle var mødt

Anbefalet.

Ole F. Holleufer (V) stemmer imod, idet Ole F. Holleufer frygter, at kommunen påtager sig for stor en økonomisk risiko.

Punkt 68: Skema B - Farum Midtpunkt - Lavtage

Skema B - Farum Midtpunkt - Lavtage

68. Skema B - Farum Midtpunkt - Lavtage

Sagsnr.: 190-2013-28656 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2013-115677

Beslutningstema

Forvaltningen indstiller, at Planudvalget anbefaler Økonomiudvalget og Byrådet at indstille over for Landsbyggefonden, at skema B for renovering af lavtage i afdeling Farum Midtpunkt godkendes.

Sagsfremstilling

Furesø Boligselskab ved KAB har fremsendt Skema B ansøgning for renovering af 498 lavtage. Ansøgningen er vedlagt som bilag.

En række lavtage blev renoveret i 1989-1991 med PVC-folie. Ved undersøgelser i 2011 blev det konstateret, at tagene er slidt op, og at en udskiftning er påkrævet. Samtidig med udskiftningen bliver tagene efterisoleret.

Byrådet godkendte Skema A med en forventet anlægssum 114,9 mio. kr. den 29. juni 2011.

Renoveringen udføres på baggrund af de erfaringer, der er indhentet ved gennemført renovering af 45 tage i blandt andet blok 46 i forbindelse med PCB-renoveringen. Arbejderne er udført i tilknytning til andre bygningsarbejder. Der blev afholdt licitation den 5. april 2013 på de restende 453 tagrenoveringer. Lavest bydende entreprenør blev Asserballe & Knudsen A/S.

Anskaffelsessummen udgør 95,273 mio. kr. Entrepriseudgifterne udgør 72,903 mio. kr. De øvrige omkostninger udgør 22,370 mio. kr.

Finansieringen er sammensat af:

Støttede arbejder	90,884 mio. kr.
Ustøttede arbejder	<u>4,389 mio. kr.</u>
I alt	<u>95,273 mio. kr.</u>

Støttede og ustøttede arbejder finansieres med 30-årige kreditforeningslån.

De understøttede arbejder vedrører efterisoleringsarbejder.

Anskaffelsessummen er 19,647 mio. kr. lavere end forventet ved godkendelsen af Skema A.

Arbejderne gennemføres løbende. Alle arbejder forventes færdige til august 2016.

KAB oplyser, at finansieringen blandt andet sker med driftsstøtte. Når alle renoveringsarbejder er afsluttet, foretager Landsbyggefonden en endelig fastsættelse af driftsstøtten. Huslejen forventes fastsat ud fra en samlet vurdering af alle renoveringsarbejder.

Furesø Boligselskab oplyser, at ingen beboere skal genhuses ved gennemførelsen af renoveringsarbejderne.

Der er givet byggetilladelse til arbejderne.

Lovgrundlag

Almenboligloven.

Regulativ om støtte fra Landsbyggefonden.

Driftsstøttebekendtgørelsen.

Økonomiske konsekvenser

Det samlede anlægsbudget udgør 95,273 mio. kr.

Kommunen skal påtage sig en garantiforpligtelse på 95,273 mio. kr. Heraf stiller Landsbyggefonden regaranti for halvdelen af lånet til de støttede arbejder på ialt 45,442 mio. kr. Kommunens "nettogaranti" udgør herefter 49,831 mio. kr.

Landsbyggefonden yder driftsstøtte til betaling af ydelserne på de støttede lån. Kommunens garanti er en forudsætning for, at Landsbyggefonden kan yde driftsstøtte til låneydelserne.

Renoveringsarbejderne vil, sammen med de øvrige projekter i Farum Midtpunkt, bidrage positivt til områdets attraktion, herunder forbedre bebyggelsens isolering. Det understøtter boligorganisationens fremtidige muligheder for udlejning, og dermed styrkes boligafdelingens økonomi.

Borgerinddragelse

Beboerne i Farum Midtpunkt inddrages løbende. Boligafdelingen har godkendt arbejderne i april 2009.

Det videre forløb

Ingen bemærkninger.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Planudvalget over for Økonomiudvalget og Byrådet anbefaler, at:

- 1) Furesø Kommune indstiller over for Landsbyggefonden, at Skema B godkendes.
- 2) Kommunen godkender låneoptagelsen på i alt 95,273 mio. kr.
- 3) Kommunen stiller garanti for lån på 95,273 mio. kr. med en regaranti fra Landsbyggefonden på 45,442 mio. kr.
- 4) Kommunen godkender, at huslejereguleringen tilrettelægges ud fra en samlet vurdering af alle renoveringsarbejder i bebyggelsen.

Bilag

Skema B - ansøgningsbrev [190-2013-123893](#)

Skema B - bilag 1 [190-2013-123892](#)

Bilag

Skema B - ansøgningsbrev

Skema B - bilag 1

Punkt 68: Beslutning

Beslutning truffet af Planudvalget, den 8. oktober 2013:

Ikke til stede: Alle var mødt

Anbefalet.

Ole F. Holleufer (V) stemmer imod, idet Ole F. Holleufer frygter, at kommunen påtager sig for stor en økonomisk risiko.

Punkt 69: Udstedelse af garantier til almene boligbyggerier og renoveringssager

Udstedelse af garantier til almene boligbyggerier og renoveringssager

69. Udstedelse af garantier til almene boligbyggerier og renoveringssager

Sagsnr.: 190-2013-31659 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2013-129268

Beslutningstema

Forvaltningen indstiller, at Planudvalget anbefaler Økonomiudvalget og Byrådet, at forvaltningen bemyndiges til at kunne udstede garantier på baggrund af godkendte Skema B sager, inden de endelige byggeregnskaber er udarbejdet og godkendt i Skema C.

Sagsfremstilling

Når almene boligselskaber gennemfører nybygnings- og renoveringssager, fremlægges sagerne til Byrådets godkendelse:

Først ved et projekts tilblivelse – Skema A

Senere når projektbeskrivelsen er færdig, og licitation er afholdt – Skema B

Sidst efter bygningsarbejdernes afslutning, ved projektregnskabets godkendelse – Skema C

Ved godkendelse af Skema B tager Byrådet stilling til den garanti, kommunen skal stille, for at boligorganisationen kan opnå støtte fra Landsbyggefonden.

Når bygningsarbejderne er afsluttet, går der ofte op til 6 måneder, inden det endelige byggeregnskab, og dermed Skema C, foreligger. Når Skema C skal godkendes af Byrådet, tager det også tid. Ekspeditionstiden fra bygningsarbejdernes afslutning til byggeregnskabets godkendelse kan derfor blive på op til ét år.

Kreditforeningslån til finansiering af støttesager udbetales først, når kommunens garanti er udstedt.

I byggeperioden, indtil endelig belåning kan udbetales, finansieres byggeriet med en byggekredit, der typisk er optaget i et pengeinstitut. Forrentningen er væsentligt højere end den endelige belåning i en kreditforening. Endvidere giver Landsbyggefonden alene støtte til kreditforeningslån.

Boligorganisationerne er derfor interesserede i, at den endelige belåning optages hurtigst muligt, efter bygningsarbejdernes afslutning. Herved begrænses de samlede finansieringsudgifter og dermed huslejen for de kommende beboere.

Det anbefales derfor, at forvaltningen kan udstede garanti i overensstemmelse med det beløb, som Byrådet har godkendt ved Skema B, når bygningsarbejderne er afsluttet.

Viser det sig ved Skema C behandlingen, at anskaffelsessummen er lavere end den sum, Byrådet godkendte ved Skema B, nedsættes garantisummen ved behandling af Skema C.

Viser det sig ved Skema C behandlingen, at anskaffelsessummen overstiger den sum, som Byrådet godkendte ved Skema B, kan Byrådet godkende en eventuel udvidelse af garantien.

Lovgrundlag

Almenboligloven.

Regulativ om støtte fra Landsbyggefonden.

Driftsstøttebekendtgørelsen.

Økonomiske konsekvenser

Ingen

Borgerinddragelse

Ingen

Det videre forløb

Ingen

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Planudvalget anbefaler Økonomiudvalget og Byrådet, at:

- forvaltningen bemyndiges til at udstede garanti over for kreditforeningen, når:
 - 1) Byrådet har godkendt garantisummen ved Skema B.
 - 2) Bygningsarbejderne er afsluttet.
 - 3) Garantisummen er samme størrelse eller mindre end godkendt ved Skema B.

Punkt 69: Beslutning

Beslutning truffet af Planudvalget, den 8. oktober 2013:

Ikke til stede: Alle var mødt

Udsættes til november med henblik på, at forvaltningen indhenter viden om erfaringer fra andre kommuner.

Punkt 70: Strategi og handleplan for ældreregnede boliger i Furesø Kommune

Strategi og handleplan for ældreregnede boliger i Furesø Kommune

70. Strategi og handleplan for ældreregnede boliger i Furesø Kommune

Sagsnr.: 190-2013-24347 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2013-132893

Beslutningstema

Udvalget skal tage stilling til, om det overfor Økonomiudvalg og Byråd vil anbefale, at ”Strategi og handleplan for ældreregnede boliger i Furesø Kommune” godkendes. Sagen forelægges parallelt i Planudvalget og Social- og Sundhedsudvalget.

Sagsfremstilling

Det fremgår af budgetaftalen for 2013, at forligspartierne er enige om at igangsætte et arbejde, der kan medvirke til at skabe flere seniorboliger og seniorbofællesskaber. Desuden har der fra mange borgeres side været udtrykt stort ønske om – og behov for flere ældreregnede boliger, herunder seniorbofællesskaber i Furesø Kommune. På den baggrund har forvaltningen udarbejdet ”Strategi og handleplan for ældreregnede boliger i Furesø Kommune”.

Strategien lægger op til et samarbejde mellem den ældre borger og kommunen, så det tilstræbes, at ældre borgere kan blive boende i kommunen i en bolig, der passer til deres livssituation. Der skal være et varieret og attraktivt boligudbud i kommunen til seniorer, som modsvarer udviklingen i behov. Der henvises til Bilag ”Strategi og handleplan for ældreregnede boliger” med tilhørende bilag.

Strategien lægger op til en tydeliggørelse af de forskellige begreber og boligtyper, der findes. Byrådet definerer ældreregnede boliger som boliger, der ideelt set er mellem 65 m² og 120 m² store

(2-4 rum). Der er tale om boliger i ét plan (uden trapper). Ved nybyggeri skal der være niveaufri adgang. Når der er tale om eksisterende byggeri, er det optimale niveaufri adgang, men nogle trin kan accepteres. Ved etagebyggeri skal der være elevator, ellers er kun stueetagen egnet. Hvis boligen ikke ligger bynært (tæt på indkøbsmuligheder mv.), er det afgørende, at den ligger tæt på offentlig transport. Parkeringspladser er ligeledes nødvendige, hvis boligen ikke ligger bynært.

Der kan peges på konkrete muligheder for at løfte området ældreregnede boliger i kommunen, herunder:

- 1) Intensiveret samarbejde med boligselskaber vedr. ventelister, fleksible udlejningskriterier mv.
- 2) Ændringer i den eksisterende boligmasse (ombygning/fortætning)
- 3) Nybyggeri med muligheder både for andel, privat og lejer.

Forvaltningen kan pege på 4 arealer, som indenfor en tidshorisont på 1½-2 år kan bringes i anvendelse og projekteres med henblik på at skabe både almene og private seniorfællesskaber og yderligere ældreegnede boliger i kommunen. Der henvises til bilag 5.

Byrådet vedtog på mødet den 4. september 2013 at bevilge midler til konsulentbistand i forbindelse med den videre proces med at etablere seniorbofællesskaber. Der panlægges afholdt et fællesmøde for de borgere, der har tilmeldt sig en interessegruppe medio/ultimo oktober 2013.

Økonomiske konsekvenser

Hvis det besluttet at bygge/ombygge almene ældreegnede boliger, herunder seniorbofællesskaber kræver det indskud af kommunal grundkapital. Der er taget højde for dette i kommunens budget.

Borgerinddragelse

Høring af Ældrerådet og Handicaprådet.

Forvaltningen har afholdt 2 møder, hvor repræsentanter fra Ældrerådet, Handicaprådet, Ældresagen og borgere med interesse for seniorbofællesskaber er blevet inviteret til at komme med input til "Strategi og handleplan for ældreegnede boliger i Furesø Kommune".

Lovgrundlag

Lov om social service

Lov om almene boliger

Lejeloven

Det videre forløb

Når de fremtidige udlejningsaftaler er forhandlet på plads, vil de blive forelagt til politisk godkendelse i Planudvalget og Social- og Sundhedsudvalget.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at udvalget:

- over for Økonomiudvalget og Byrådet anbefaler, at "Strategi og handleplan for ældre-egnede boliger i Furesø Kommune" godkendes.

Bilag

Bilag 3 Ældreegnede almene boliger

[190-2013-129673](#)

Bilag 4 Byggemuligheder

[190-2013-129671](#)

Bilag 5 Principiel proces-og tidsplan	190-2013-132672
Bilag 6 Plan for dialog med boligselskaberne	190-2013-129849
Strategi og handleplan for ældreregnede boliger inklusiv bilag 1-2.	190-2013-132870

Bilag

Bilag 3 Ældreregnede almene boliger
Bilag 4 Byggemuligheder
Bilag 5 Principiel proces-og tidsplan
Bilag 6 Plan for dialog med boligselskaberne
Strategi og handleplan for ældreregnede boliger inklusiv bilag 1-2.

Punkt 70: Beslutning

Beslutning truffet af Planudvalget, den 8. oktober 2013:

Ikke til stede: Alle var mødt

Høringssvar fra Furesø Handicapråd til sagen omdelt på mødet.

Anbefalet med den bemærkning, at der ikke herved er taget stilling til konkrete løsninger, og idet overskriften "Nye almene lejeboliger" ændres til "Almene lejeboliger", og idet sidste afsnit "Byrådet vil afsætte..." under overskriften udgår.

Punkt 71: Lukket

Punkt 71: Lukket