

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 3. marts 2020

Udsendt den 11. marts 2020

## **Ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde den 3. marts 2020, kl. 17.00, i beboerhuset, Baltorpvej 51 B, 2750 Ballerup**

**Til stede:** *Inge Støvring Petersen, Tom Schiermer Nielsen, Ole H. Andersen, Carsten Alexander Bardram, Kenneth Solhof-Nielsen, Susann Taha og Gert Jensen*

**Afbud fra:** *John Olsen, Jette Engel Andersen og Hanne Wittus*

**Fra KAB:** *Marianne Vittrup, Michael Glenvad Andersen, Pernille Egelund Johansen og Ulrik Steen Jensen*

### **Indholdsfortegnelse**

Sager til beslutning:.....	2
1. Ellebo - Godkendelse af skema A for nybyggeri.....	2
2. Ellebo - servicecenter/fælleshus, foreløbig drøftelse .....	4
3. Ellebo - strategi for frasalg af byggeretter.....	5
Bilag 1: Skema A ansøgning.....	3
Bilag 2: Skema A bilag 1 - HL skitseforslag Ellebo nybyggeri .....	3
Bilag 3: Skema A bilag 2 - Finansieringsbudget Samlet .....	3
Bilag 4: Skema A bilag 3 - Finansieringsbudget Familieboliger .....	3
Bilag 5: Skema A bilag 4 - Ungdomsboliger .....	4
Bilag 6: Skema A bilag 5 - Finansieringsbudget Ældreboliger .....	4
Bilag 7: Skema A bilag 6 - Udlejningsbudget Ellebo .....	4
Bilag 8: Skema A bilag 7 - Bossinf-indberetning .....	4
Bilag 9: Lokalplan 188 forslag med ændringer.....	4
Bilag 10: Ellebo bebyggelsen - rettelser til skitseforslag.....	4

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 3. marts 2020

Udsendt den 11. marts 2020

## Sager til beslutning:

### 1. Ellebo - Godkendelse af skema A for nybyggeri

Lokalplansforslaget er bearbejdet efter indsigelser, og der er udarbejdet forslag til skema A for nybyggeri. Projektleder Pernille Egelund Johansen gennemgår ansøgning og finansieringsbudgetter på det ekstraordinære organisationsbestyrelsesmøde. Organisationsbestyrelsen skal tage stilling til begge dele.

#### Indstilling

Organisationsbestyrelsens godkender forslag til Lokalplan 188 samt godkender skema A for nybyggeri af 176 boliger.

#### Forslag til ny lokalplan 188

Som følge af udviklingen i gennemførelse af Helhedsplan for afdeling Ellebo, er der blevet udviklet et forslag til ny lokalplan 188 for ejendommen.

Lokalplan forslag er resultat af et samarbejde mellem Ballerup Ejendomsselskab, Ballerup Kommune og KAB. Henning Larsen Architects har været rådgiver igennem processen med kommunen og byggeudvalget i Ellebo.

Lokalplan blev godkendt til udsendelse i høring på Kommunalbestyrelsesmødet den 28. oktober 2019. Høring blev afsluttet den 7. januar 2020 og Lokalplan forventes godkendt på Kommunalbestyrelsesmødet den 30. marts 2020.

I forbindelse med høringen blev der gennemført et borgermøde på Ballerup Rådhus den 5. december 2019. Efterfølgende er der foretaget nogle justeringer i forslagens bebyggelsesplan, som følge af de indkomne indsigelser.

Overordnet set vedrører ændringen den del af bebyggelsen, der var placeret på ydersiden af de eksisterende blokke 3 og 4, der nu er fjernet.

Forslag til Lokalplan 188 med bilag udsendes som **bilag 1 og 2**, Projektleder Pernille Egelund Johansen gennemgår bilaget på det ekstraordinære organisationsbestyrelsesmøde.

#### Nybyggeri i Ellebo

Efter forhandling med kommunen er der opnået enighed om, at der som en første etape kan udføres byggeri som vist i Delområde 2, samt fælleshus og ejendomskontor som i Delområde 4.

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 3. marts 2020

Udsendt den 11. marts 2020

Ansøgning er fremsendt til Ballerup Kommune med forbehold for organisationsbestyrelsens godkendelse. Godkendelse forventes på Kommunalbestyrelsesmødet den 30. marts 2020.

Skema A ansøgning omfatter 176 boliger med følgende fordeling af boligtyper:

Der ansøges i alt om opførelse af 13.367 m<sup>2</sup> fordelt på følgende boligtyper:

<b>Boligtype</b>	<b>Antal</b>	<b>Areal</b>
Familieboliger af gnst. 85	91	7.717 m <sup>2</sup>
Beboerhus/driftslokale		400 m <sup>2</sup>
Basisboliger gnst. 35	10	350 m <sup>2</sup>
2 rums basisboliger gnst. 50	10	500 m <sup>2</sup>
3 rums basisboliger gnst. 75	5	375 m <sup>2</sup>
Seniorbofællesskab gnst. 65/95 m <sup>2</sup>	40	3.200 m <sup>2</sup>
<b>I alt</b>	<b>156</b>	<b>12.542 m<sup>2</sup></b>
Ungdomsboliger gnst. 35	15	525 m <sup>2</sup>
Billige ældreboliger XL gnst. 50/75 m <sup>2</sup>	5	300 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>176</b>	<b>13.367 m<sup>2</sup></b>

Beskrivelse og beregning af de enkelte boligtyper, se bilag Skema A ansøgning af 18. februar 2020 med **bilag 1-7**. **Bilag 1** er under revision svarende til lokalplanens bilag, redaktion vil desværre ikke være klar før efter det ekstraordinære organisationsbestyrelsesmøde.

## Økonomiske konsekvenser

Den samlede anskaffelsessum beløber sig til 339.995.655 kr.

Det svarer til 25.435 kr./gnsn./m<sup>2</sup> for den samlede sag inklusive energitillæg 1.2010 kr./m<sup>2</sup>.

## Samlet anskaffelsessum

Grundkøbssum, 3.125 kr./m <sup>2</sup> /etagemeter	41.771.875 kr.
Øvrige grundudgifter	7.640.500 kr.
Entrepriseudgifter	254.416.600 kr.
Omkostninger	31.220.680 kr.
Gebyrer	4.946.000 kr.
I alt	<b><u>339.995.655 kr.</u></b>

## Bilag

Bilag 1: Skema A ansøgning

Bilag 2: Skema A bilag 1 - HL skitseforslag Ellebo nybyggeri

Bilag 3: Skema A bilag 2 - Finansieringsbudget Samlet

Bilag 4: Skema A bilag 3 - Finansieringsbudget Familieboliger

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 3. marts 2020

Udsendt den 11. marts 2020

- Bilag 5: Skema A bilag 4 - Ungdomsboliger
- Bilag 6: Skema A bilag 5 - Finansieringsbudget Ældreboliger
- Bilag 7: Skema A bilag 6 - Udlejningsbudget Ellebo
- Bilag 8: Skema A bilag 7 - Bossinf-indberetning
- Bilag 9: Lokalplan 188 forslag med ændringer
- Bilag 10: Ellebo bebyggelsen - rettelser til skitseforslag

*Organisationsbestyrelsen godkendte det reviderede forslag til Lokalplan 188 samt den foreslåede skema A-ansøgning for nybyggeri af 176 boliger.*

*Organisationsbestyrelsen forhåndsgodkendte samtidig en aftale om, at Ballerup Kommune får 100 % anvisning til særboligerne, og 35 % (25 +10) i resten af afdelingen som i den eksisterende boligafdeling. Aftalen kan samtidig videreføres med samme fordeling for den næste 4-årige periode for hele selskabet. Der kan også laves en aftale om seniorbofællesskabet, hvor Ballerup Kommune fører interesselisten og udvælger beboere til en venteliste i selskabet.*

## 2. Ellebo - servicecenter/fælleshus, foreløbig drøftelse

Organisationsbestyrelsen orienteres foreløbigt om udfordringer og muligheder i forbindelse med etablering af nyt servicecenter ved adgangen til Ellebo og skal på den baggrund tage stilling til det videre arbejde.

### Indstilling

Organisationsbestyrelsen drøfter og kommenterer de præsenterede muligheder og tager stilling til planen for det videre arbejde.

### Sagsfremstilling

KAB er i gang med at beskrive de overordnede juridiske, praktiske og økonomiske rammer for etablering af et fælles servicecenter i forbindelse med nybyggeriet i Ellebo. Beskrivelsen fremlægges på mødet.

### Det videre forløb

Efter organisationsbestyrelsens drøftelse bearbejder KAB beskrivelsen og fremlægger beslutningspunkt på næste ordinære møde.

*Som besluttet på det seneste møde, udarbejder KAB en businesscase for et servicecenter samt fælleshus for Ellebo (eksisterende afdeling og nybyggeri) placeret i Ellebo.*

# Referat

Ballerup Ejendomsselskab

Møde den 3. marts 2020

Udsendt den 11. marts 2020

*KAB har juridisk vurderet, at servicecentret skal opføres som en selvstændig administrationsbygning.*

*Lundegården påpegede, at de er imod ideen om et fælles driftskontor.*

### 3. Ellebo - strategi for frasalg af byggeretter

I forbindelse med lokalplansforslaget er der afsat et byggefelt til private.

#### **Indstilling**

Organisationsbestyrelsen drøfter orienteringen vedrørende salg af byggeretter i delområde 3.

#### **Salg af byggeretter til privat**

For at opnå en bebyggelse med blandede boligtyper, har Ballerup Kommune lagt vægt på at der i lokalplan forslaget skulle udstykkes en del af ejendommen til salg til privat.

Delområde 3 indeholder 6625 m<sup>2</sup> byggeret, som kan afsættes til privat. Indtægt til Ballerup Ejendomsselskab for salg af disse byggeretter indgår delvis i Landsbygefondens finansiering af nedrivning af blok 1 og 2.

KAB er i dialog med flere private aktører. Der orienteres herom på det ekstraordinære organisationsbestyrelsesmøde v/ Byggeudviklingschef, Ulrik Steen Jensen.

*Organisationsbestyrelsen drøftede fordele og ulemper ved forskellige modeller for frasalg. Organisationsbestyrelsen konkluderet, at det skal prioriteres at arbejde mod en model, som giver den bedste mulighed for fællesskab og sikkerhed mod spekulation. Byggeudviklingsafdelingen vender tilbage med en eller flere modeller.*

*Det ekstraordinære organisationsbestyrelsesmøde sluttede kl. 19.00.*