

REFERAT Socialudvalget d. 08-05-2019

Mødedato Onsdag d. 08. maj 2019 kl. 16:45

Mødested Mødelokale B101

Mødedeltagere Jeanette Ingemann, Sabah Abid, Esat Senturk, Marjan Ganjjou (Afbud), Steffen Mølgaard Jensen, Merete Scheelsbeck (Afbud), Emil Viskum

Indholdsfortegnelse

I - Udviklingsplaner for Taastrupgaard - SU.....	3
Lukket.....	7

Punkt 1: I - Udviklingsplaner for Taastrupgaard - SU

18/23355

Baggrund

Med denne sag skal der tages stilling til aftale om udviklingsplanen for Taastrupgaard, som anviser nedbringelse af almene familieboliger til 40 %.

Den endelige udviklingsplan for Taastrupgaard skal fremsendes til Transport-, bygnings- og boligministeriet senest 01-06-2019.

Indstilling

At Socialudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet godkender aftale om udviklingsplan for Taastrupgaard.

Beslutning Socialudvalget den 08-05-2019

A og Ø undlader at stemme. B og C stemmer for. Anbefales.

Sagsfremstilling

Folketinget vedtog 01-12-2018 lov om parallelsamfund som indeholder en række skærpselser overfor de udsatte boligområder. Med loven blev de udsatte boligområder inddelt i tre kategorier: udsatte boligområder, ghettoer og hårde ghettoer. For de hårde ghettoer er der stillet krav om udarbejdelse af en udviklingsplan, der anviser, hvordan kommune og boligorganisation vil reducere andelen af almene familieboliger i hårde ghettoområder til højst 40 % senest i 2030.

Udviklingsplanen skal indsendes til Transport-, Bygnings- og Boligministeriet senest 01-06-2019 med en godkendelse i Byrådet og i boligorganisationernes højeste instans.

Udviklingsplanen starter ikke på bar bund. Høje-Taastrup kommune og AKB Taastrup/KAB besluttede i 2016 en plan for "Fremtidens Taastrupgaard" med nedrivning af 188 boliger og opførelse af et Børne og Kulturhus midt i boligområdet. Der er i samarbejde med Realdania udarbejdet en strategisk udviklingsplan, hvor der peges på konkrete initiativer for omdannelse af Taastrupgaard og øget sammenhæng med den omkringliggende by. På baggrund heraf er der udarbejdet et idéoplæg til en helhedsplan for by- og boligudvikling ved Selsmosen med private boliger.

Udviklingsplan for Taastrupgaard

Der udarbejdet et aftaledokument (bilag 1) mellem Høje-Taastrup kommune og AKB Taastrup som grundlag for udarbejdelsen af udviklingsplanen, som fremsendes til Transport-, bygnings- og boligministeriet.

Anvendelsen af redskaber i udviklingsplanen er forhandlet med udgangspunkt i at finde de bedste løsninger på kravet om reduktion af almene familieboliger funderet i de overordnede visioner og greb, som er formuleret og godkendt politisk med den kommunale strategi 'Nyt Fokus på udsatte boligområder', planerne for Fremtidens Taastrupgaard og den strategiske udviklingsplan for de udsatte boligområder, som er godkendt hos boligorganisationerne og kommunen.

Udviklingsplanen for boligområdet Taastrupgaard understøtter dermed retningen for boligområdet og forstærker de allerede vedtagne initiativer for Taastrupgaard frem mod at skabe et velfungerende boligområde, som del af et kulturkvarter.

De konkrete tiltag der indarbejdes i udviklingsplanen er:

- *Infrastruktur:* Der skal indarbejdes infrastruktur greb, gennembrud af langblokken, der kan bidrage til en naturlig opdeling af Taastrupgaard i tre mindre kvarterer. Endelig skal der igangsættes en dialog mellem Høje-Taastrup kommune og AKB Taastrup om mulighederne for at skabe et løft af Taastrupgaardsvej.
- *Nedrivning:* For at skabe plads til etablering af Børne- og Kulturhuset i Taastrupgaard nedrives 188 boliger. Herudover gennemføres endnu et gennembrud af langblokken mod Taastrupgaardsvej, for at give adgang til ny infrastruktur her og skabelse af et nyt byrum med tilhørende funktioner og faciliteter. Desuden skal der arbejdes med forskellige greb af nedrivning herunder hel blok, opgang, nedbygning og tagboliger.

- *Fortætning:* Der skal fortættes med private boliger i området mellem Taastrupgaard og Selsmosen. Et Ideoplæg til helhedsplan for Selsmosekvarteret fremlægges i en særskilt sag i juni, dog vil der med denne sag blive besluttet en fortætning på minimum 250 private boliger, da de indgår i beregningsgrundlaget for en nedbringelse af andelen af almene familieboliger i Taastrupgaard til 40%. Derudover etableres nye ældreboliger inde i Taastrupgaard bebyggelsen.
- *Offentlige funktioner og erhverv:* I Taastrupgaard etableres et Børne og Kulturhus i Taastrupgaard der skal rumme skole, daginstitutioner og kommunens musik- og billedskole. Desuden etableres et nyt kvarterhus og der indarbejdes på sigt en yderligere kommunal funktion i den vestlige del af Taastrupgaard. Og flere i dag umærkede erhvervsarealer i Taastrupgaard ommærkes til erhvervslejemål.
- *Sammenlægninger:* Der sammenlægges et antal små boliger til større familieboliger.

Ommærkning: Der ommærkes en række boliger til seniorboliger. Ommærkning til seniorboliger kræver særlig tilladelse fra ministeriet og der vil såfremt det ikke kan godkendes skulle ske en forøgelse af nedrivning, sammenlægninger eller salg af boliger for at opfylde nedbringelseskravet. Hvilket af tre ovenstående redskaber, der anvendes i stedet såfremt ommærkning ikke er mulig, sker i dialog mellem kommune og AKB Taastrup. Herudover ommærkes en mindre antal små boliger i afdelingen til ungdomsboliger.

Beregningsgrundlag for nedbringelse

Taastrupgaard	Antal
Almene familieboliger i 2010	917
Almene familieboliger i 2030	574
Samlet effekt	40%

Redskaber

Salg	0
Ommærkning Ungdomsboliger	20
Ommærkning ældreboliger	0
Ommærkning til Seniorboliger	40
Sammenlægning af almene boliger	17
Nedrivning	266
Fortætning (ejerboliger og erhverv)	518

Nedrivning til Børne- og kulturhus	188
Øvrig nedrivning	78
Nedrivning i alt	266
Fortætning Selsmosen	250
Erhverv i Taastrupgaard	80
Børne- og Kulturhus	127
Anden kommunal funktion	0
Øvrig fortætning - Ældreboliger	40
Kvarterhus	24
Fortætning i alt	518

Tidsperiode for udviklingsplanen

Udviklingsplan for Taastrupgaard skal være implementeret senest i 2030.

Godkendelse af udviklingsplanen i boligorganisationen

Udviklingsplanen skal godkendes boligorganisationernes højeste politiske instans, som er repræsentantskabet. Udviklingsplanen for Taastrupgaard fremlægges til godkendelse i boligorganisationens repræsentantskab tirsdag d. 07-05-2019.

Økonomi

For at løfte udviklingsplanen for Taastrupgaard og sikre en sammenhængende byudvikling af boligområdet, er der indarbejdet kommunale investeringer, som primært er bundet op på investeringer i kommunale funktioner i og rundt om Taastrupgaard (ekskl. infrastruktur) samt grundkapital til etablering af nye ældreboliger og familieboliger.

Nedenfor præsenteres et estimeret finansieringsbehov, forbundet med implementeringen af udviklingsplanen for Taastrupgaard, fordelt på kommunale udgifter og Landsbyggefonden og boligorganisationen.

Byrådet har allerede afsat midler til et Børne og kulturhus og grundkapital til opførelse af 188 nye almene boliger. Dertil er der forventning om et antal nye investeringer som skal indarbejdes i budget 2020 hertil kommer udgifter til infrastrukturforbedringer og vejoplægninger, som ikke på nuværende tidspunkt er mulige at udgiftssætte og derfor ikke indgår i nedenstående beregning.

Oversigt over kommunale udgifter de kommende 10 år i boligområdet Taastrupgaard:

Taastrupgaard:	Udgift (mio.kr)	Bemærkning
Afsatte midler	195,0	Børne og kulturhus
	46,3	Genopførelse af 188 boliger
Nye investeringer		
Grundkapital	7,8	Høje Taastrup Kommune yder i perioden frem til 2030 grundkapitaltilskud til 40 ældreboliger i

Taastrupgaard.

Desuden tilvejebringes yderligere 50 almene familieboliger uden yderligere kommunal grundkapital, i forbindelse med omdannelse af eksisterende og opførelse af nye boligområder.

Øvrige Kommunale investeringer	7,0	Etablering af fodboldbane
	13,0	Evt. investering i 900 m2 kommunal funktion.

Investeringer I alt 269,1

Derudover foreligger en estimeret finansieringsbehov fra boligorganisationen KABs rådgivere til renovering og omdannelsen af Taastrupgaard med midler fra Landsbyggefonden:

Taastrupgaard	Udgift (mio. kr.)	Bemærkning
Nedrivnings udgifter inkl. byggeplads	49,92	
Bygge/renoverings udgifter inkl. byggeplads	841,47	
Omkostninger	155,03	
Genhusning	148,68	
Oveslag usikkerhed	145,44	
Udgifter i alt	1.340,044	

Der foreligger en ny sag når den endelige finansiering er kendt og skønnet på de kommunale udgifter er kvalificeret. Når denne sag fremlægges, medfølger oversigt over påvirkning af kommunens likviditet ifm. gennemførelse af udviklingsplanen.

Bilag

Aftaledokument - udviklingsplan for Taastrupgaard

Punkt 2: Lukket

18/23355