

Til Økonomiudvalget.

Om almene og private udlejningsboliger i Dragør

I fortsættelse til tidligere korrespondance og drøftelser mv. vil Strandparken hermed bede om en politisk stillingtagen til nedenstående forslag om almene boliger på Sydstranden og overvejelser om halvt almene og halvt private udlejningsboliger ved Engvej.

Rødtjørnen, Eventyrhuset og Hvidtjørnen

Strandparkens foreslår, at opføre ca. 35 primært to- og treværelses, men måske også et par etværelses og fireværelses almene boliger samt en nybygning til en daginstitution. Det drejer sig om Rødtjørnens flygtningehjem, Eventyrhuset og den sydlige del af græsplænen syd for gårdhavehusene på Hvidtjørnen.

Dette forslag kan gøres udgiftsneutralt for kommunen, hvor kommunens salg af jorden på Rødtjørnen og Hvidtjørnen finansierer det samlede grundkapitalindskud for alle tre dele.

Inden for gældende lokalplaner kan der opføres ca. 2.500-2.700 m² boliger og nye bygninger til en daginstitution på 800-1.000 m².

Strandparkens ventelisteanalyse peger på, at der primært er behov for to- og treværelses boliger, og dernæst fireværelses bolig og etværelses boliger.

Forslaget indebærer, at kommunen sælger jorden under Rødtjørnens flygtningehjem og Hvidtjørnen græsareal for 8,5 mio. kr. og bruger det samme beløb til grundkapitalindskud.

Strandparken ejer Eventyrhuset. Provenuet ved salget bruges til nedrivning mv. og reserveres til en evt. ombygning af bygningen til boliger, hvis daginstitutionen ophører.

Byggerierne kan holde sig inden for gældende rammebeløb for alment byggeri. For at få en fornuftig kvalitet i boligerne og mulighed for at betale en bedre pris for jorden, skal det helst ske som et samlet byggeri.

Formanden for bestyrelsen i den private institution Eventyrhuset har tilkendegivet, at Eventyrhuset er indstillet på at medvirke til kombimodellen med daginstitution og boliger, herunder også at takle perioden med en genhusning.

Huslejen vil for en toværelses på 65 m² være ca. 5.800 pr. måned og knap 7.500 pr. måned for en treværelses bolig på 85 m². Med gældende byggekrav kan der forventes lave udgifter til varme på 190 kr. og 250 kr. pr. måned.

Rødtjørnens flygtningehjem har 1.475 m², Eventyrhuset 5.114 m² og på den sydlige del af Hvidtjørnsarealet er der 2.750 m² jord. I gældende lokalplaner er bebyggelsesprocenten 40 for Rødtjørnen og Eventyrhuset og 35 for Hvidtjørnen.

Der vedlægges budget for Rødtjørnen, Eventyrhuset og Hvidtjørnen samlet inden for gældende lokalplanrammer. Find budgettet her.

En forhøjelse af bebyggelsesprocenten, der vil kræve en lokalplanændring, vil kunne give flere boliger og en lidt bedre økonomi for både kommunen og Strandparken. En forhøjelse af bebyggelsesprocenten til 50 % over det hele, vil kunne skabe et kommunalt provenu i omegnen af en halv mio. kr.

Rødtjørnen og Eventyrhuset

Hvis man alternativt vil nøjes med kun, at opføre almene boliger på Rødtjørnens flygtningehjem og en kombination af boliger og nybygning på Eventyrhusets grund, vil dette ikke kunne gøres udgiftsneutralt for kommunen. Inden for gældende lokalplaner vil der blive et underskud på ca. 1,2 mio. kr. - en relativ høj pris for Rødtjørnens jord.

Engvej – halvt privat udlejning – halvt alment

Der er ca. 18.800 m² jord på den tidligere opvisningsbane og området mod ejerboligerne på Engvej. Hvis det besluttes at udlægge dette område til boliger, vil Strandparken helst have almene boliger her, men vil alternativt foreslå, at der bygges halvt almene boliger og halvt privat udlejningsbyggeri f.eks. på 10.000 m² jord således, at der fortsat er grønne områder på den nordøstlige del.

Så vidt jeg kan se er jorden på Vierdiget solgt til 3.258 kr. efter miljø/nedrivningsreduktion eller 3.712 pr. m² uden. På Engvej vil prisen måske være lidt lavere.

Med en bebyggelsesprocent på 60 vil der kunne opføres 6.000 m² boliger og kommunen vil skønsomt efter jordsalg på 26 mio. kr. (2.600 pr. m²) og et grundkapitaltilskud til den almene del på 7,2 mio. få et overskud på knap 19 mio.

Med en bebyggelsesprocent på 80 ligesom Vierdiget, vil der kunne opføres 8.000 m² boliger og kommunen vil skønsomt efter jordsalg til en lidt højere pris – her antaget til 30 mio. kr. og et grundkapitaltilskud til den almene del på 9,6 mio. få et overskud på lidt over 20 mio. kr.

En fordeling af den almene del kunne med 60 % være 4 etværelses, 16 to- og 16 treværelses og 4 fireværelsesboliger. Den private udlejning kunne være 30 boliger på 100 m².

Der kan også drøftes muligheder for seniorboliger med fællesfaciliteter og servicefunktioner. I den forbindelse peger vi på, at opførelse af egentlige ældreboliger har et højere rammebeløb end familieboliger. Ungdomsboliger har også et højere rammebeløb.

Strandparken tænker i givet fald følgende procedure:

1. Forslaget indebærer, at kommunalbestyrelsen skal vælge enten Strandparken eller Engparken som almen byggherre.
2. Kommunalbestyrelsen skal vedtage en lokalplan for området.
3. Efter vedtagelsen af lokalplanen udbyder kommunen den "private" del til salg med en klausul om samarbejde med Strandparken eller Engparken om projektet.
4. Herefter laves aftale mellem kommunen, privat investor og Strandparken/Engparken. Byggeriet udbydes sammen eller hver for sig – alt efter hvad der aftales med den private byggherre.

Politikere og forvaltningen er velkommen til at kontakte Strandparken og Boligkontoret Danmark med spørgsmål, for at få yderligere information og kommentarer til vores forslag. Vi kommer også gerne til en drøftelse, og håber på at der efter en hurtig indgåelse af politiske aftaler kan komme i gang med noget konkret arbejde.

Med venlig hilsen

Søren Keldorff

2382 1164

Kontakt gerne:

Søren Møgelgaard Jensen, Souschef og projektudvikler, Boligkontoret Danmarks byggeadministration, Havneholmen 21, 1561 København V, Tlf.: 73 76 21 24, Mobil: 20 22 80 17, E-mail: smje@bdk.dk

Torben Eriksen, forretningsfører, Røjelskær 15, 2,2840 Holte, Tlf.: 39 25 10 11, Mobil :40 21 25 93, E-mail: teri@bdk.dk