

Spørgsmål til udbuddet af Kærmindevejsgrunden

14. marts 2025

Spørgsmål

1. Er de viste købesummer indikative priser eller betragtes de som minimumspriser? Altså kan man tillade sig at byde lavere? Alternativt byde minimumsprisen med fradrag for omkostningen til deklarationspladserne? Priserne er indikative og er ikke minimumspriser.

Svar: Priserne er indikative og er ikke minimumspriser. Det er hensigten med udbuddet, at der tilbydes den pris som køber regner sig frem til når alle forhold tages i betragtning. Til gengæld skal tilbudsprisen så være uden forbehold af nogen art.

2. Er købepligten til den eksisterende ejendom ufravigelig?

Svar: Vi vil gerne sælge den eksisterende ejendom og derfor skal der også afgives købstilbud på Kærmindevej 5. Den anførte værdi af ejendommen er her ligeledes indikativ. Kærmindevej 5 må frasælges efterfølgende udbuddet og behøver ikke have mere med det øvrige byggeprojekt at gøre udover at Lokalplan GL34 fastlægger, at der skal etableres parkering til Kærmindevej 5 indenfor byggeprojektet og dermed indgås passende aftaler om disse ved et evt. frasalg af Kærmindevej 5.

3. Kan man frigøre sig af deklarationen med Sats og de 22 p-pladser? Eller udforme en dobbeltudnyttelsesformulering, så de 22 p-pladser bliver en del af p-normen og altså ikke udover?

Svar: Det er vores egen vurdering af det har en høj pris at frigøre sig fra deklarationen. Vi har dog ikke selv forsøgt. Det skal stå køber frit for at udforme en dobbeltudnyttelsesprocedure, så de 22 p-pladser bedst muligt integreres i den samlede parkeringskapacitet. Vi skal dog her gøre opmærksom på, at SATS pt har åbent til kl. 23 og derfor nok vil kræve at pladserne er til rådighed helt frem til lukketid – hvilken kan vanskeliggøre dobbeltudnyttelse i praksis. Hvordan deklarationen udmøntes konkret, vil nok bero på en forhandling med SATS. Supplerende kan oplyses, at ejendommen, der rummer SATS er sat til salg hvorved en køber i vores udbud vil kunne annullere deklarationsforpligtelsen ved også at erhverve SATS-ejendommen.

SATS-ejendommen er i Lokalplan GL33.1 fastlagt som bevaringsværdig, men den vil jf. lokalplanen kunne anvendes til boligformål. Lokalplan GL33.1 siger ikke noget om omfang af parkering til boliger på ejendommen og det vil derfor være forventeligt at der kan søges om at anvende p-normen fra GL34.

4. Det ene kvalitative tildelingskriterier er at der "opnås en fornuftig fordeling af boligtyper og størrelser". Kan kommunen vejlede mht. hvad "fornuftig" er så vi er indenfor skiven? Samt om kommunen har praksis eller regler omkring max og minimums størrelser.

Boligstørrelser: Glostrup Kommune har alene fastlagt et mindste gennemsnit for boligstørrelser på 75 m² som stationsnært kan nedsættes til 70 m², som tilfældet er ved Kærmindevej. Vi har ikke bestemmelser om minimum og maksimum. Boligstørrelse er i dette tilfælde bruttoboligareal. Vi vil vurdere projekterne ud fra om der er en god variation i boligstørrelse sådan at forskellige beboergrupper kan tiltrækkes, men det er ikke afgørende præcis hvordan fordelingen er mellem de forskellige størrelser, så længe der kan argumenteres for en robust beboersammensætning. Jeg kan bedst illustrere med modsætningen; hvis hele bebyggelsen indeholder samme type boliger fx alle på 70 m² vil det give lavt point og hvis der ligeledes kun er to størrelser, vil det nok heller ikke blive vurderet så højt. Der skal være lidt spredning.

Boligtyper: Med hensyn til boligtyper ønskes der ideelt set både ejer- og lejerboliger – selv om det i praksis kan være svært at blande de to. Et projekt med variation i boligens ejerforhold vil opnå højere point end ensidig disponering. Dette er selvfølgelig en lidt naiv tilgang fordi vi ikke kan regulere ejerforhold og ikke kan hindre skift i ejerforhold, men vi vil helst projekter, der arbejder for en robust spredning i det boligudbud, der tilbydes i det færdige projekt.

- 3: Har kommunen en formel eller uformel holdning til altangange, som nogle kommuner har? Det er noteret, at renderingerne i lokalplanen ikke indeholder altangange.

Vi har en semiformal holdning, idet vi har vedtaget en arkitekturpolitik, der giver mulighed for altangange i visse tilfælde. Glostrup Kommune ønsker ikke altangange som et samlet udtryk – altså et gennemgående element, men der gives mulighed for mindre løsninger, hvor et begrænset antal boliger gives adgang via altangang. Vi har opfundet begrebet "fællesaltan" til lejligheden, for at sondre mellem egentlige altangange og så denne mindre løsning. Men det er rigtigt at det ikke er vist i illustrationerne. Muligheden er der dog. Det er indarbejdet i Lokalplan GL34, som i pkt. 7.11 siger følgende: "Der må placeres fællesaltaner på gårdsiden af byggeriet. Fællesaltaner må give adgang til indtil 4 lejligheder. Der skal som del af hver fællesaltan etableres et område, der kan benyttes som friareal for beboere med adgang fra altanen. Et sådant friareal skal være minimum 2 x 3 m og må ikke være del af det primære flugtvejsareal på fællesaltanen."