

Bilag 2

Nybyggeri af almene boliger

Kildepladsen

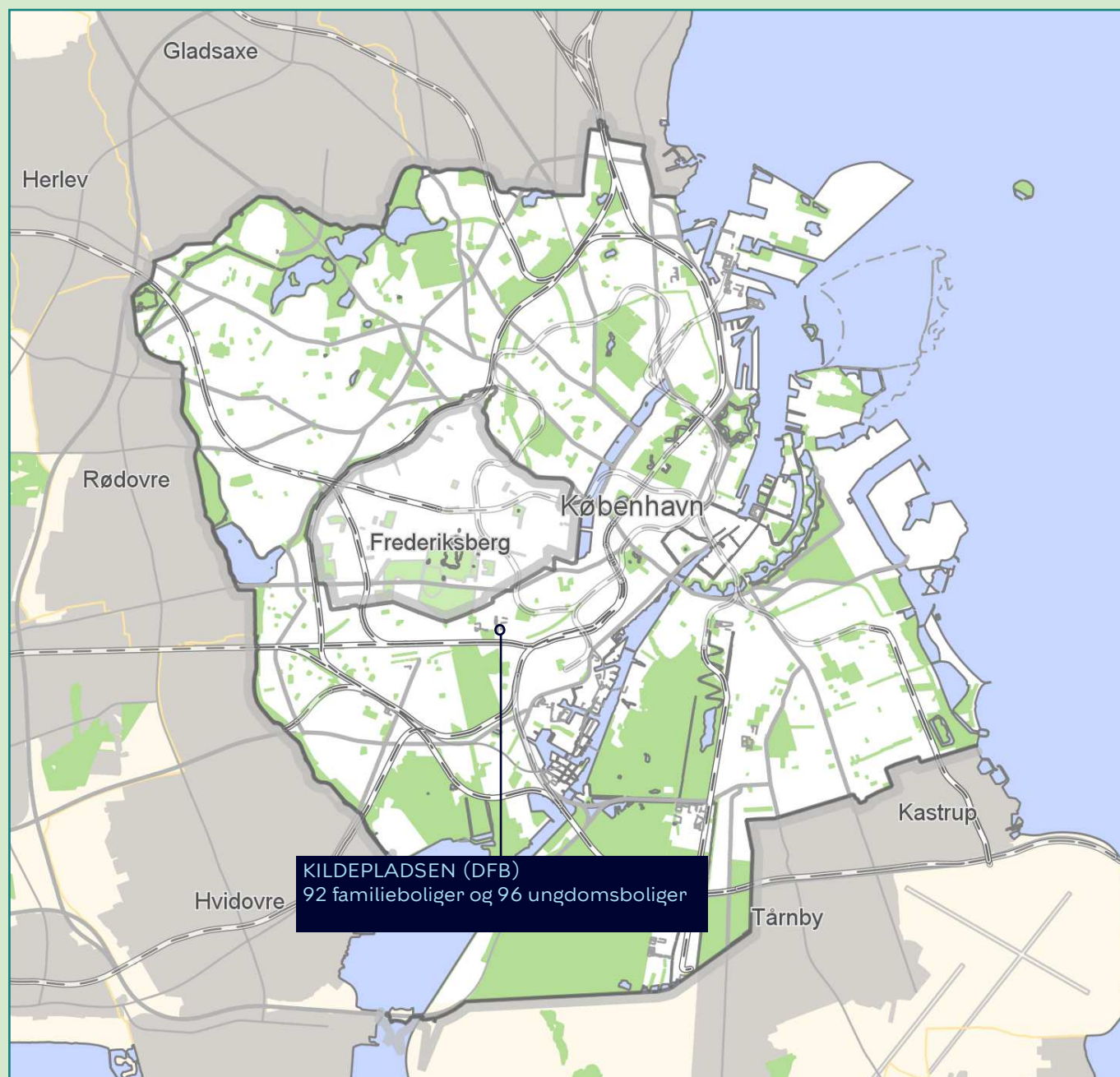
2. halvår 2022



Oversigt

Intro

I dette bilag præsenteres de 188 almene boliger som planlægges opført på Flaskegade i Carlsbergbyen. Ud over beskrivelse af selve projektet, herunder boligerne, forhold vedrørende lokalplan, miljø og grundkøb, samt betingelser for godkendelse, indeholder bilaget et afsnit med information om baggrund og økonomi ved opførelse af almene boliger.



Projekt	Boligselskab	Grundkapitallån (inkl. 10 pct. regulering)	Etageareal boliger, brutto	Familieboliger	Ungdomsboliger	Plejeboliger
Kildepladsen	DFB	30,78 mio. kr.	11.700m ²	92	96	0

KILDEPLADSEN

ungdomsboliger, familieboliger og et familiebofællesskab i Carlsbergbyen

Et projekt med 96 ungdomsboliger, 48 familieboliger og et bofællesskab med 44 familieboliger ved DFB

Projektet

Projektet er udformet som en karréstruktur og indeholder 11.700 m² almene boliger fordelt på samlet 188 boliger. Boligprojektet indeholder en miks af forskellige typer af boliger som fordeler sig på 96 stk. ungdomsboliger, 48 stk. almindelige familieboliger og et bofællesskab indeholdende 44 stk. familieboliger. Projektet indeholder desuden 8 boliger med særligt lav husleje målrettet unge hjemløse.

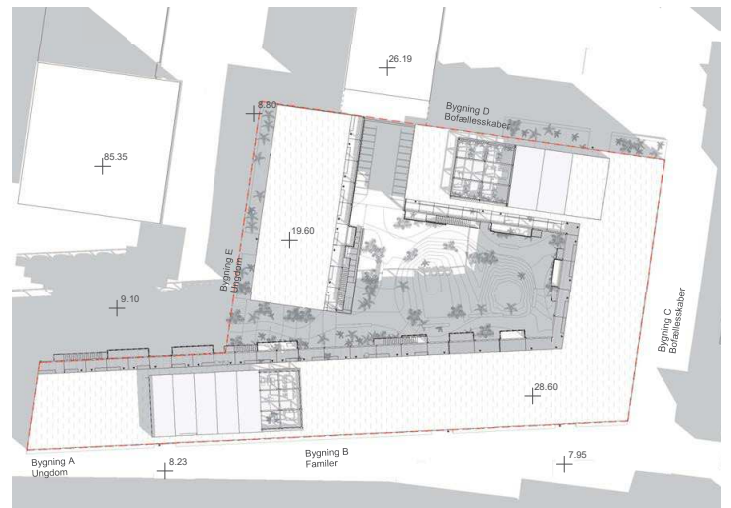
Karréen er delt op i tre byhuse defineret af projektets forskellige boligtyper. Mod gaden udføres byhusene i varierende materialer i forskellige farvetoner. Generelt udføres stueetagen med træfacader i varieret opsætning der understøtter fornemmelsen af de tre forskellige byhuse.

Carlsbergbyen er tæt bebygget, stationsnært med metrostation Enghave plads indenfor 400 meter og mindre end 4 km fra Rådhuspladsen.

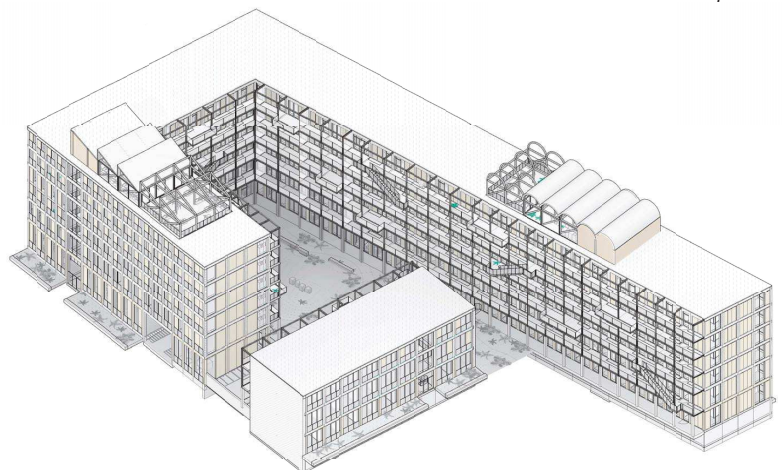
Projektet er godkendt af ministeriet som forsøgsbyggeri for socialt inkluderende ungdomsboligmiljø og er støttet af Foreningen Realdania.

Planforhold

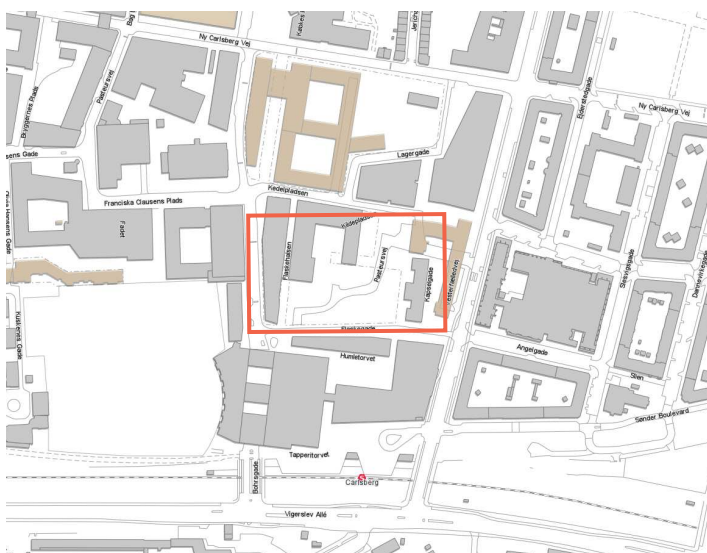
Ejendommen er omfattet af lokalplan 432. Bebyggelsens maksimale etageareal beregnes under et for et større område. Bebyggelsens omfang og placering vurderes at være i overensstemmelse med lokalplanen.



Situationsplan



Axonometri



Placering i byen

FAKTA

Bygherre:	DFB
Arkitekt:	ADEPT
Adresse:	Flaskegade, 1799 Kbh V
Familieboliger:	92
Boligstørrelse:	81 m ² brutto i gns.
Husleje:	1.263 kr. pr. m ² /år
Ungdomsboliger:	96
Boligstørrelse:	45 m ² brutto i gns.
Husleje:	1.263 kr. pr. m ² /år
Anskaffelsessum:	320,37 mio. kr. (27,38 kr./m ²)
Kommunal garanti:	243,08 mio. kr.
Grundkapitallån:	30,78 mio. kr. (inkl. 10 pct. reg.)
Grundkøbslån:	4,759 mio. kr.



Facade mod Flaskegade



Facade ind mod gården

Boligerne

Projektet indeholder flere forskellige boligtyper i varierende størrelser og er organiserede i form af et familiebofællesskab, almindelige familieboliger, ungdomsboliger og boliger til hjemløse. Generelt er de fleste af boligerne organiseret med køkken alrum mod altangangs siden eller mod en privat terrasse. Den mere private del af boligen vender mod gadesiden.

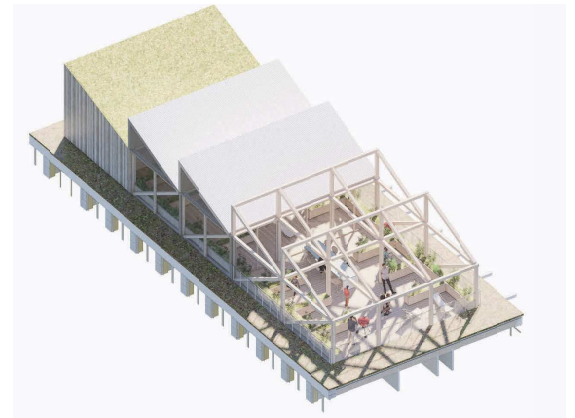
Boligerne opføres med høj grad af fleksibilitet, hvor kun køkken og bad er fast placeret i boligen. De kommende beboere får dermed mulighed for at præge boligens udformning samt placeringen af boligens skillevægge og øvrige indretning.

På taget af ungdomsboligerne er et vasketeria og på taget af fællesskabsboligerne er et væksthus der deles af fællesskabsboligerne og familieboligerne. Boligerne i familiebofællesskabet organiseres horisontalt i klynger omkring fællestuer der deles af 8-16 boliger.

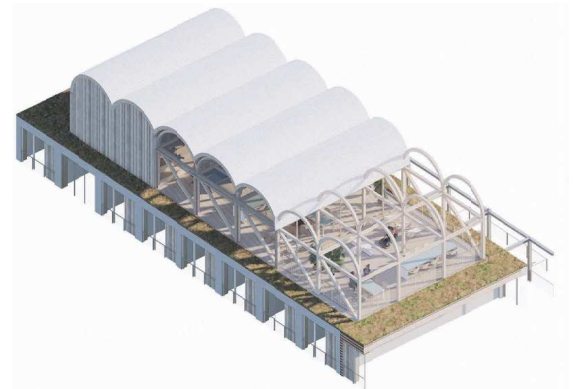
Miljøforhold

Byggeri af boliger, daginstitutioner o. lign. er omfattet af kravet om §8 tilladelse efter jordforureningsloven, da matr. 566 og 482 Kongens Enghave er kortlagt på Vidensniveau 2 (V2).

Da projektet har en anskaffelsessum på over 20 mio. kr., skal projektet certificeres til DGNB sølv, svanemærkes eller lignende.



Væksthus på taget af familieboligerne



Vasketeria på taget af ungdomsboligerne



Tværsnit igennem bebyggelsen



Altangang mod gårdsiden

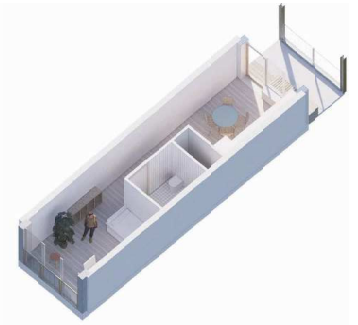
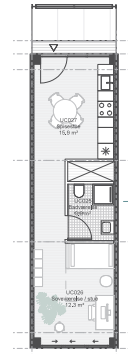
Grundkøb

Der foreligger en betinget købsaftale.

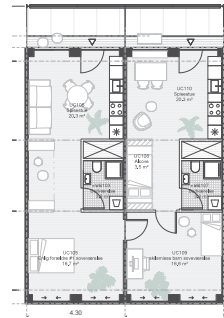
Betingelser og godkendelser

Københavns Kommune kan godkende skema A under forsætning af:

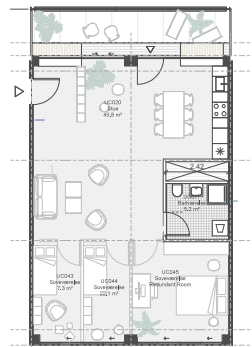
- at projektet videreudvikles i samarbejde med PARC, Almene Boliger,
- at projektet certificeres til minimum DGNB sølv, svanemærket eller lignende og at de kommunale miljøkrav overholdes,
- at der etableres handikoptoilet ifm. fællesrum,
- at der indarbejdes handicap egnede boliger i projektet,
- at facaderne bearbejdes yderligere,
- at konceptet for beboernes egen indretning/opsætning af skillevægge i boligerne ikke bliver en økonomisk ekstraudgift for de kommende beboere,
- at eventuelle projektændringer godkendes af PARC, Almene Boliger.



Ungdomsbolig



Familieboliger bofællesskab - twinbolig



Familiebolig



Etageplan med 4 boligtyper

Baggrund og økonomi

Processen

Processen for udmøntning af grundkapital består af følgende fire faser:

Fase 1: Prækvalifikation

Fase 2: Udvikling

Fase 3: Bedømmelse

Fase 4: Tilsagn

Formålet er at opnå en proces, hvor de potentielle projekter udvikles i et dialogbaseret samarbejde mellem de almene boligorganisationer og Teknik- og Miljøforvaltningen.

Dialogmøder

Teknik- og Miljøforvaltningen gennemfører individuelle dialogmøder med boligorganisationerne om projekterne. På dialogmøderne får boligorganisationerne anvisninger om, hvilke dele af projekterne der kan forbedres, så de lever op til kommunens vilkår og ønsker, og tilpasses kommunens politikker om bl.a. tryghed, arkitektonisk kvalitet, bæredygtighed og sammenhæng i byen.

Det videre forløb

Projektet kan tildeles Skema A-tilsagn umiddelbart efter Borgerrepræsentationens godkendelse.

Det forventes, at opførelsen af projektet kan gå igang primo 2024.

Kommunens grundkapitallån

De nye almene ungdomsboliger finansieres i henhold til almenboligloven med 88 pct. kreditforeningslån, 10 pct. kommunalt grundkapitallån og 2 pct. beboerindskud. Familieboligerne finansieres med 90 pct. realkreditlån og 8 pct. kommunalgrundkapitallån og 2 pct. beboerindskud. Grundkapitallånet etableres ved et kommunalt lån til Landsbyggefonden, som derefter udbetaler grundkapitallånet til den almene driftsherre. Lånet er afdragsfrit indtil 50 år efter ibrugtagelsen af ejendommen og er rentefrit i hele perioden.

Kommunens garantiforpligtelse

Det er en forudsætning for tilsagnet om støtte, at kommunen yder garanti, jf. almenboliglovens § 127. Den kommunale garanti giver Teknik- og Miljøforvaltningen over for realkreditinstituttet.

Kommunalt grundkøbslån

Det fremgår af Lov om almene boliger mv., at der kan gives kommunalt tilsagn om grundkøbslån. Grundkøbslån udgør forskellen mellem 20 pct. af maksimumbeløb for familieboliger – uanset boligform – og de samlede grundudgifter. Fonden for Blandede Byer vil give lån til 72 % af beløbet, såfremt Kommunen giver tilsagn om lån til 28 %.