

Bilag 2

Nybyggeri af almene boliger

2. halvår 2022



*Illustration af gårdrum fælles for almene og private ungdomsboliger
DUAB / Arkitema*

Oversigt

I dette bilag præsenteres en almen boligafdeling med 50 ungdomsboliger, der skal bygges ved metrostation Femøren og op mod kommunegrænsen til Tårnby Kommune. Ud over en 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 |
|---------------|--------------|--|----------------------------|----------------|----------------|--------------|
| Hedegaardsvej | DUAB | 7,26 mio. kr. | 2.177 m ² | 0 | 50 | 0 |

HEDEGAARDSVEJ

50 almene ungdomsboliger ved DUAB, heraf 10 små billige ungdomsboliger til boligsocial anvisning

Projektet

Projektet omfatter opførelsen af 50 almene ungdomsboliger, heraf 10 små billige ungdomsboliger til boligsocial anvisning.

Projektet indgår i et samlet nybyggeri med ca. 150 private kollegieboliger. Byggeriet rummer endvidere parkeringsfaciliteter til et eksisterende kontorbyggeri i lokalplanområdet.

Byggeriet er placeret i bydelen Amager Øst ved Kastrup Fort, Femøren Metrostation og kommunegrænsen til Tårnby.

Bygningen består af en base med fire hjørnehuse, der forbindes af lette, transparente mellembygninger. De fire hjørnehuse rummer boligerne og omkranser et hævet fælles gårdrum. De almene ungdomsboliger er beliggende i hjørnebygningen mod sydøst.

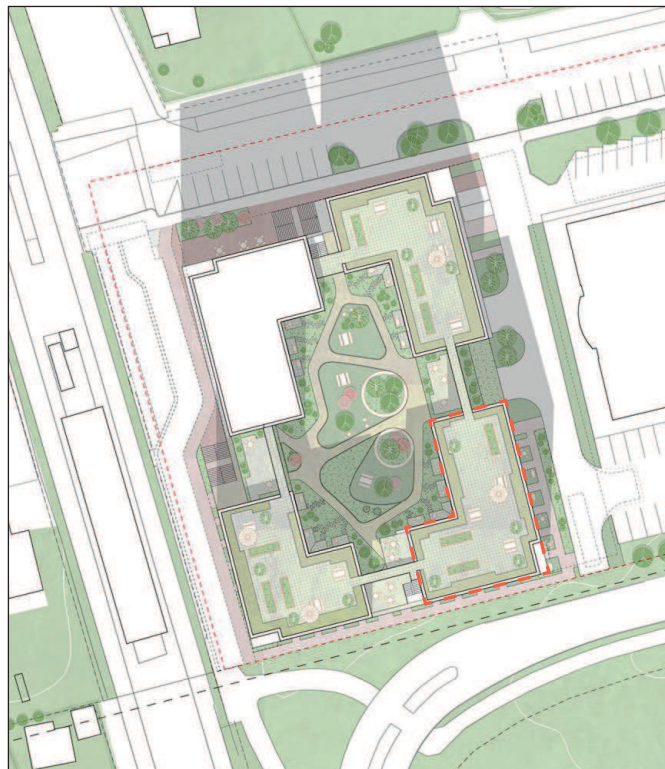
Boligprojektet er omfattet af lokalplan nr. 612 "Hedegaardsvej II".

Planforhold

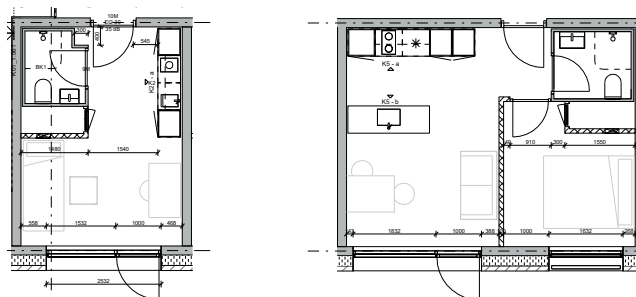
Projektet vurderes til overvejende at være i overensstemmelse med gældende lokalplan nr. 612 "Hedegaardsvej II", som er bekendtgjort 27. april 2022.

Boligerne

De 50 almene ungdomsboliger fordeler sig i den sydøstlige hjørnebygning med seks boliger i stueetagen - med udgang til privat terrasse og 11 boliger på hver etage fra 1. - 4. sal. I alt otte boliger indrettes som 2-rumsboliger egnet til parbolig, mens de øvrige er etværelses lejligheder. Alle boliger har eget køkken.



Situationsplan. Den røde figur viser bebyggelsens placering.



Eksempel på boligplaner for 1-rums- hhv. 2-rumsbolig.



Kort over byområdet. Placering af de almene boliger er vist med cirklen.

Fakta

| | |
|-------------------|--|
| Bygherre: | DUAB v. UBSBOLIG A/S |
| Arkitekt: | Arkitema Arkitekter |
| Adresse: | Hedegaardsvej 88, 2300 Kbh S |
| Ungdomsboliger: | 50 |
| Boligstørrelse: | 44 m ² i gns. |
| Husleje: | 1.460 kr/m ² /år (ekskl. forbrug) |
| Anskaffelsessum: | 66,041 mio. kr. (30.336 kr/m ²) |
| Kommunal garanti: | 58,12 mio. kr. |
| Grundkapitallån: | 7,26 mio. kr. (inkl. 10 pct. reg.) |



Bebyggelsens facade mod vest

Miljøforhold

Projektet udføres som DGNB-sølv certificeret, med Københavns Kommunes krav hertil.

Grundkøb

Der foreligger en betinget købsaftale.

Betingelser og godkendelser

- at projektet videreudvikles i samarbejde med PARC, Almene Boliger,
- at depotplacering afklares i det videre forløb,
- at kantzoner og tagterrasser mv. bearbejdes i overensstemmelse med lokalplanen,
- at boligstørrelser jf. BBR ikke overstiger 50 m²,
- at eventuelle projektændringer godkendes af PARC, Almene Boliger.



Plan af gårdrum, med de almene boliger i vinkelbygningen nederst til højre.



Facadeudsnit.

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 i gang første halvår i 2023.

Kommunens grundkapitallån

De nye almene ungdomsboliger finansieres i henhold til almenboligloven med 88 pct. kreditforeningslån, 10 pct. kommunalt grundkapitallån 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.