



Bilag 2

Nybyggeri af almene boliger

August Schade Kvarter

1. halvår 2024



Oversigt

Intro

I dette bilag præsenteres de 89 almene boliger, som planlægges opført i August Schade Kvarter i København. 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
August Schade Kvarter	AAB	12,739 mio. kr.	3.510 m ²	6	83	0

AUGUST SCHADE KVARTER

ungdomsboliger og familieboliger i August Schade Kvarter

Et projekt med 83 almene ungdomsboliger og 6 små almene familieboliger ved AAB

Projektet

De almene boliger indgår i et byggeri på ca. 15.000 m² på et tilbageværende byggefelt i August Schade Kvarter mellem DR Byen og Grønjordsvej i byudviklingsområdet Ørestad Nord.

Byggeriet vil bestå af private små boliger på 40-55 m² bruttoetageareal, samt 83 almene ungdomsboliger og 6 billige almene familieboliger.

De almene boliger udgør samlet ca. 3.510 m² og har beliggenhed på 1. - 8. sal i den nordlige ende af den nye bygning. Placeringen giver god adgang til et hævet udeopholdsareal - beliggende på en plintopbygning over stueetage ud mod en samlende kvarterplads. Fællesarealer for de almene boliger er placeret ud mod det hævede opholdsareal. Der er desuden adgang til en tagterasse øverst på bygningen. Udeopholdsarealerne deles med de private boliger.

I bygningens kælder indrettes parkering, cykelparkering, depotrum og teknik mv. I stueetagen disponeres et større erhvervsareal, fælleslokaler og adgangsforhold rettet mod projektets private boliger.

Planforhold

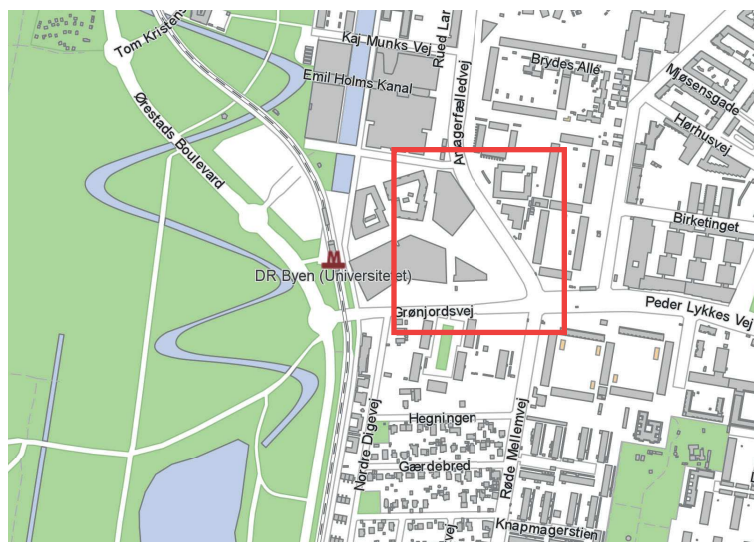
Projektet danner baggrund for tillæg 1 til lokalplan nr. 501 August Schade Kvarteret, og bebyggelsens omfang og placering mv. vurderes at være i god overensstemmelse med lokalplantillægget.



Visualisering af byggeriet set fra Amager Fælledvej



Situationsplan. Placering af almene boliger i bygningens nordlige ende er vist med rød markering.

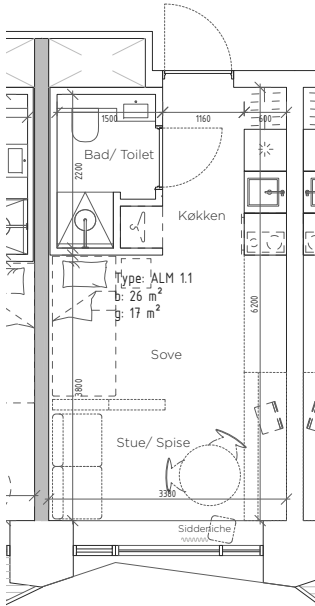


Placering i byen

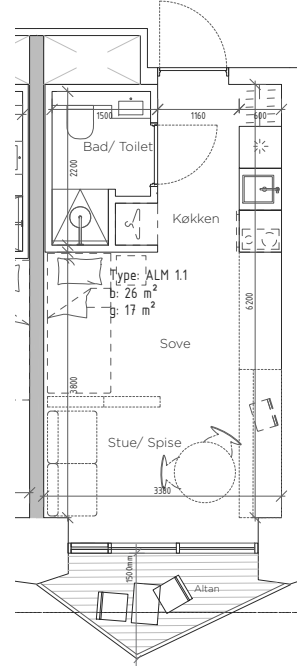
FAKTA

Bygherre:	AAB
Arkitekt:	Effekt Arkitekter ApS
Adresse:	Amagerfælledvej 182, 2300 S
Familieboliger:	6
Boligstørrelse:	39,8 m ² brutto i gns.
Husleje:	1.519 kr. pr. m ² /år (ekskl. forbrug mv.)
Ungdomsboliger:	83
Boligstørrelse:	39,4 m ² brutto i gns.
Husleje:	1.249 kr. pr. m ² /år (ekskl. forbrug mv.)
Anskaffelsessum:	117,400 mio. kr. (33.447 kr./m ²)
Kommunal garanti:	103,471 mio. kr.
Grundkapitallån:	12,739 mio. kr. (inkl. 10 pct. reg.)

Plan af bolig med sideniche ved facade



Plan af bolig med altan



Boligerne

Alle boliger i forslaget er planlagt med udgangspunkt i en 1-rums lejlighedstype - et grundmodul - som gennem gentagelser kan bearbejdes med en høj grad af rationalitet.

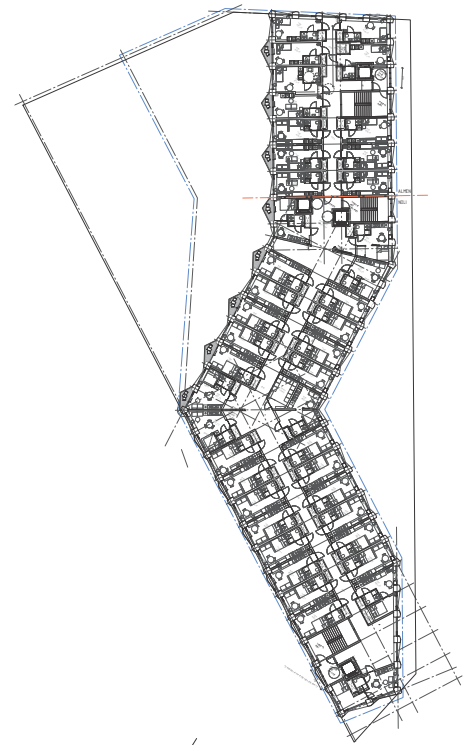
Boliger med placering ved gavl og ved lodrette adgangsveje, samt boliger rettet mod kørestolbrugere, udgør undtagelser og kan behandles mere individuelt. Grundmodulene anvendes også i de private boliger og udgør en tydelig byggesten i bygningens facader.

De 89 almene boliger har fælles indgang fra Amager Fælledvej i bygningens nordlige ende. På facaden modsat, mod kvarterspladsen og sydvest, har halvdelen af boligerne en mindre altan. Boliger uden altan har som en del af facadeopbygningen en indvendig sideniche. De almene familieboliger bygges også over grundmodulene, og er fordelt, med en enkelt på hver af etagerne, fra 3. - 7. sal.

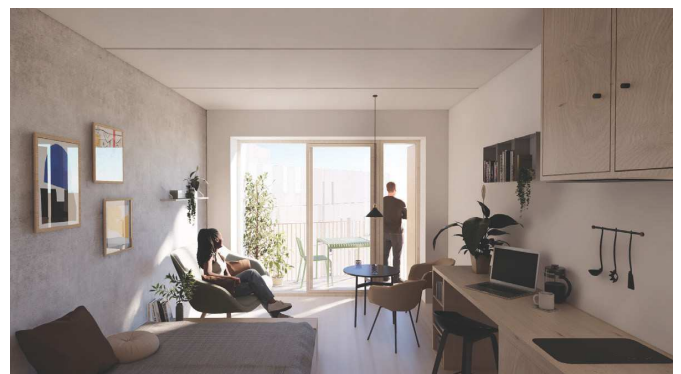
Grundkøb

Projektet opføres med brug af den delegerede bygherremodel. Der foreligger en betinget købsaftale og en betinget samarbejdsaftale mellem boligorganisationen AAB og den private bygherre (NREP/NSF V Living August Schade ApS).

Typisk etageplan med de almene boliger er placeret øverst - over den røde markering.



View fra bolig med sideniche ved facade



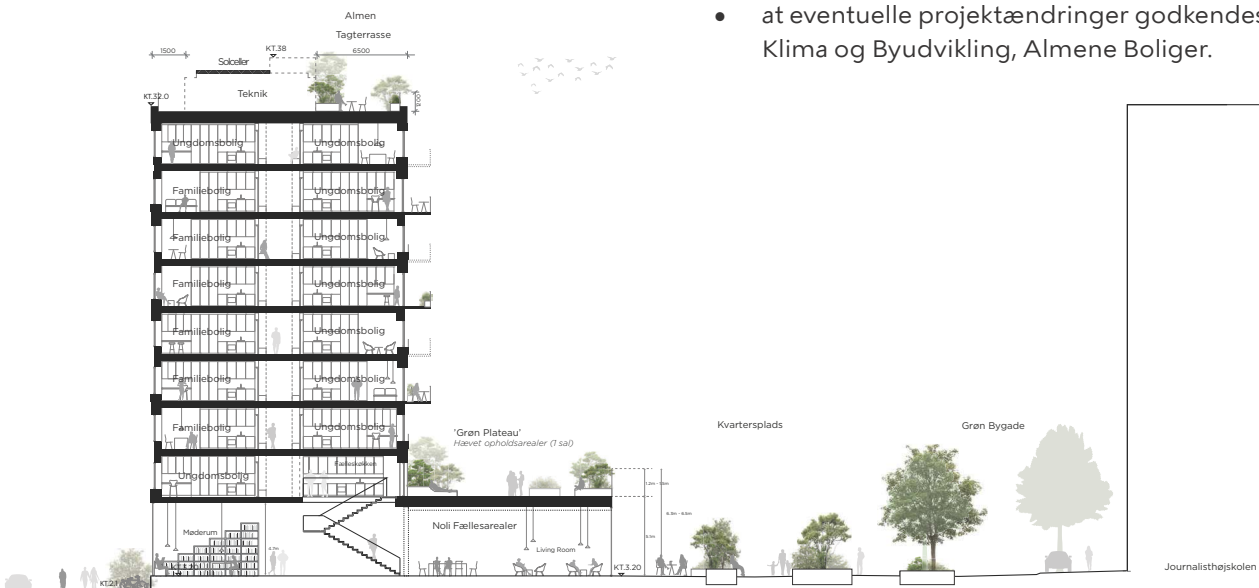
View fra bolig med altan

Betingelser og godkendelser

Københavns Kommune kan godkende skema A under forudsætning af:

- at projektet certificeres til minimum DGNB sølv, svanemærkes eller lignende og at de kommunale miljøkrav overholdes,
- at de billige familiebøliger til boligsocial anvisning skal overholde forvaltningens krav til husleje, 5.000 kr./md eksklusiv forbrug i 2023-niveau,
- at der ifm. byggeansøgning for den viste udformning af altaner søges og opnås dispensation fra BR18 § 51, stk. 2, pkt. 2 vedr. 150 x 150 cm foran yderdøre ved altaner,
- at projektet videreudvikles i samarbejde med TMF Klima og Byudvikling, Almene Boliger, herunder planløsninger for boliger - herunder boligplaner med placering ved hjørner og vertikale adgangsveje,
- at eventuelle projektændringer godkendes af TMF Klima og Byudvikling, Almene Boliger.

Tværsnit igennem bebyggelse og kvartersplads.



Kvarterspladsen med hævet opholdsareal på plint - og sydvestfacade med altaner.

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.

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.