

BILAG 2: PROJEKTER PRÆKVALIFICERET TIL PARTNERSKABER

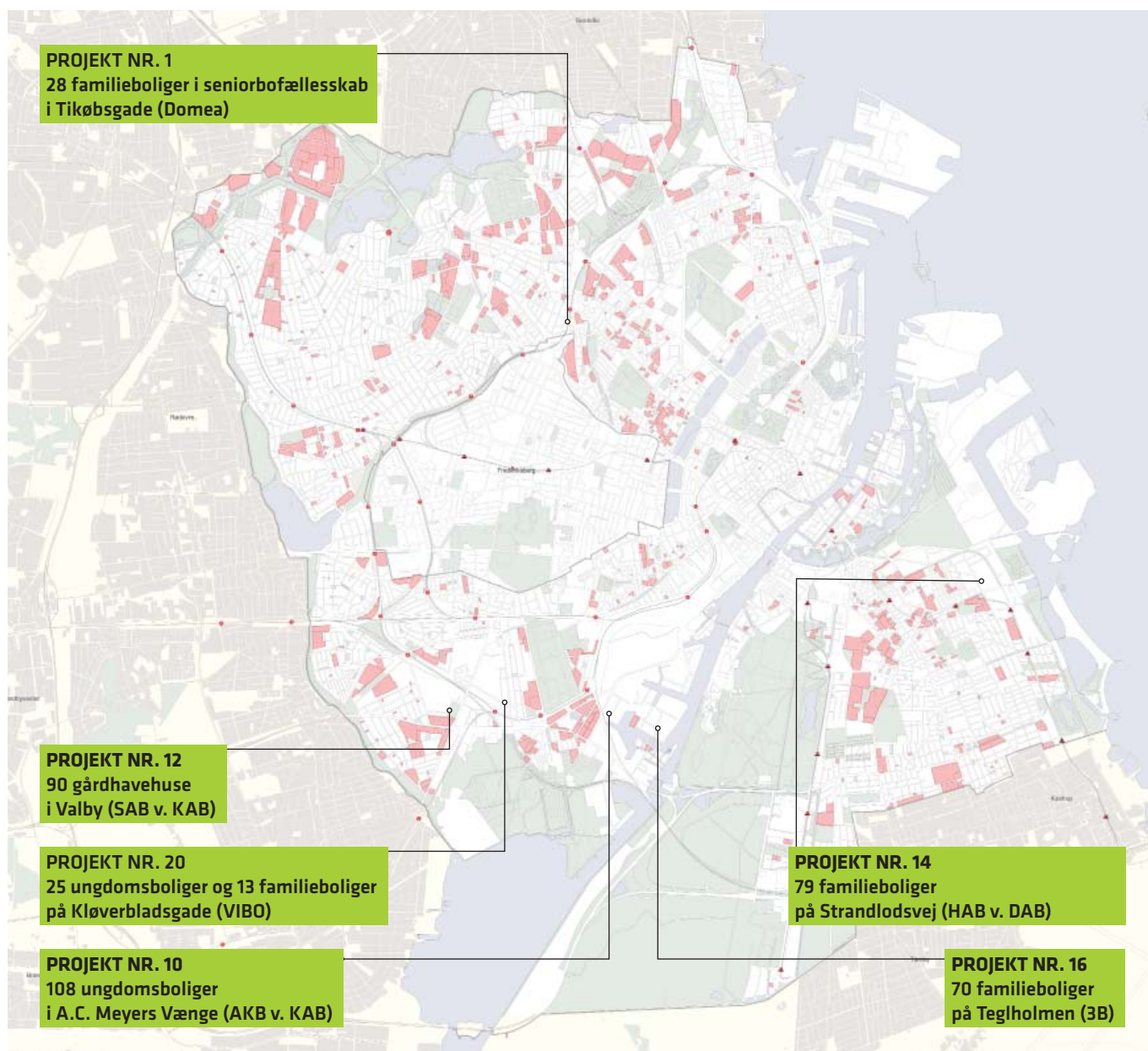
- OFFENTLIGT

INDHOLD:

PARTNERSKABSPROJEKTER GENERELT	S. 2
SENIORBOFÆLLESSKAB I TIKØBSGADE	S. 3
A.C. MEYERS VÆNGE	S. 4
STRANDLODSVEJ	S. 5
GÅRDHAVEHUSE I VALBY	S. 6
TEGLHOLMEN	S. 7
KLØVERBLADSGADE	S. 8



PARTNERSKABSPROJEKTER GENERELT



Prækvalifikation til partnerskaber

I alt seks tilbud er blevet prækvalificeret til at indgå i et partnerskab med kommunen. Der er tale om projekter, der er vurderet til at have særligt gode potentialer, men hvor der er hindringer for, at de kan videreudvikles. Det er typisk, fordi der er behov for at udarbejde et tillæg til kommuneplanen, en lokalplan eller et tillæg til en lokalplan.

Proces for partnerskaberne

Grundkapitalen er med prækvalifikationen øremærket, men ikke endeligt tildelt projekterne. Den endelige tildeling forudsætter, at planforholdene kan løses tilfredsstillende, og at projekterne udvikles efter Københavns Kommunes mål-

sætninger, der defineres nærmere i individuelle partnerskabsaftaler. Det forventes, at der indgås partnerskabsaftaler om projekterne i løbet af oktober og november 2013.

Når planforholdene er på plads, hvilket som udgangspunkt tager mindst et år, og projekterne er færdigudviklede, indstilles de individuelt til politisk godkendelse. Byggerierne forventes tidligst igangsat begyndelsen af 2015.

De seks tilbud, der prækvalificeres til partnerskaber, gennemgås på de følgende sider.

PROJEKT NR. 1

28 FAMILIEBOLIGER I SENIORBOFÆLLESSKAB I TIKØBSGADE (DOMEA)



Seniorbofællesskab i Tikøbsgade

Projektet omfatter 28 senioregnede familieboliger i et bofællesskab på Ydre Nørrebro. Projektet er prækvalificeret til et partnerskab, fordi det har potentiale til at bidrage med en spændende nytænkning af den almene bybolig med fokus på en høj grad af fællesskab. Samtidig er der i visionen for projektet beskrevet en intention om at bidrage til det sociale liv i kvarteret.

Da området er udlagt til erhverv, er der behov for et kommuneplantillæg, der ændrer anvendelsen. Herudover er det muligt, at projektet også udløser krav om lokalplan. Der er flere forhold i projektet, der kræver en bearbejdning – bl.a. opfyldelse af parkeringskravet på egen grund, afgrænsning i forhold til vejareal, og forskellige arkitektoniske forhold såsom facadernes udformning, husets højde og indretningen af flere af boligerne.

Med en partnerskabsaftale forpligter Københavns Kommune sig til arbejdet med at fremme projektets realisering, bl.a. ved at udarbejde et kommuneplantillæg og evt. lokalplan. Domea forpligter sig ligeledes til at tilpasse projektet i overensstemmelse med kommunens målsætninger. Projektet bliver videreudviklet i tæt dialog mellem Domea og kommunen.

Partnerskabsaftalen forventes overordnet at indeholde:

- De planmæssige forhold, der skal løses.
- De projektmæssige elementer der skal bearbejdes.
- Procesplan for forløbet frem mod et fuldt be-lyst projekt.
- Udlejningsprincipper.



FAKTA

BYGHERRE:	Domea / Boligselskabet DFB
DRIFTSHERRE:	Domea
ARKITEKT:	Mangor og Nagel
ADRESSE:	Tikøbsgade, Kbh. N
BOLIGER:	28 familieboliger i seniorbofællesskab
BOLIGSTØRRELSE:	92 m ² brutto i gn.snit
HUSLEJE:	ikke oplyst
ANSKAFFELSESSUM:	59,5 mio. kr. (23.090 kr./m ²)
GRUNDKAPITALLÅN:	ca. 6,3 mio. kr. (inkl. 5 pct. reg.)

PROJEKT NR. 10

108 UNGDOMSBOLIGER I A.C. MEYERS VÆNGE (AKB v. KAB)

Ungdomsboliger i A.C. Meyers Vænge

Projektet er endnu på et tidligt stadie og omfatter etableringen af 108 ungdomsboliger tæt på Aalborg Universitet i Sydhavnen. Projektet er prækvalificeret til et partnerskab, fordi ungdomsboliger på dette sted kan bidrage til et mere levende studiemiljø og en varieret beboersammensætning i området på tværs af det nye og gamle Sydhavnen. Samtidig er det positivt, at projektet omfatter såkaldte 'basisboliger': små billige boliger til Socialforvaltningens målgruppe af unge med lav betalingssevne.

Der er i 2013 iværksat en proces for udarbejdelse af et lokalplantillæg for området i samarbejde med bla. grundejer og dennes rådgivere. Ungdomsboligprojektet kan udvikles parallelt hermed, så det tilpasses intentionerne i lokalplantillægget. Lokalplantillægget forventes færdiggjort primo 2015.

Med en partnerskabsaftale forpligter Københavns Kommune sig til at fremme udarbejdelsen af et tillæg til lokalplan, der muliggør projektet. AKB/KAB forpligter sig til at tilpasse projektet til kommunens krav, herunder flere små billige boliger. Projektet bliver videreudviklet i tæt dialog mellem AKB/KAB og kommunen.

Partnerskabsaftalen forventes overordnet at indeholde:

- Basisboligkonceptet.
- De planmæssige forhold der skal løses.
- De projektmæssige elementer der skal bearbejdes.
- Procesplan for forløbet frem mod et fuldt be-lyst projekt.



FAKTA

BYGHERRE:	AKB v. KAB
DRIFTSHERRE:	AKB
ARKITEKT:	Entasis
ADRESSE:	A.C. Meyers Vænge, Kbh. SV
BOLIGER:	108 ungdomsboliger, heraf otte basisboliger
BOLIGSTØRRELSE:	45 m ² brutto i gn.snit
HUSLEJE:	ikke oplyst
ANSKAFFELSESSUM:	125,9 mio. kr.
GRUNDKAPITALLÅN:	13,2 mio. kr. (inkl. 5 pct. reg.)

PROJEKT NR. 12

90 GÅRDHAVEHUSE I VALBY (SAB v. KAB)



Gårdhavehuse i Valby

Projektet omfatter 90 gårdhavehuse i Valby på en del af en kommunal grund tæt på Grønttorvet. Projektet er prækvalificeret til et partnerskab, fordi forslaget både rummer et smukt arkitektonisk hovedgreb og giver et interessant bud på, hvordan man kan bygge tæt-lave familieboliger i byen. Det er dog en udfordring, at der allerede er en relativt høj koncentration af almene boliger i området. Det er derfor afgørende, at der i den videre udvikling af projektet arbejdes på at sikre blandede ejerformer på grunden.

Der indgås et partnerskab mellem Københavns Kommune som grundejer og SAB/KAB (samt evt. andre aktører) om at udarbejde grundlaget for en lokalplan for området. Bl.a. skal det sikres, at området udvikles i en hensigtsmæssig takt, og at der sikres balance i boligudbud og ejerformer, herunder at der eventuelt bygges små billige boliger.

Med en partnerskabsaftale forpligter Københavns Kommune og SAB/KAB sig gensidigt til at fremme udarbejdelsen af en lokalplan, der muliggør et projekt af denne karakter og SAB/KAB forpligter sig til at justere projektet i dialog med kommunen.

Partnerskabsaftalen forventes overordnet at indeholde:

- De planmæssige forhold der skal løses.
- De projektmæssige elementer der skal bearbejdes.
- Procesplan for forløbet frem mod et fuldt be-lyst projekt.



FAKTA

BYGHERRE:	SAB v. KAB
DRIFTSHERRE:	SAB
ARKITEKT:	DOMUS
ADRESSE:	Bekkergårds Vænge, Valby
BOLIGER:	90 familieboliger
BOLIGSTØRRELSE:	100 m ² brutto i gn.snit
HUSLEJE:	ikke oplyst
ANSKAFELSESSUM:	205,2 mio. kr.
GRUNDKAPITALLÅN:	21,5 mio. kr. (inkl. 5 pct. reg.)

PROJEKT NR. 14 79 FAMILIEBOLIGER PÅ STRANDLODSVEJ (HAB V. DAB)



Familieboliger på Strandlodsvej

Forslaget omfatter 79 familieboliger, der opføres ovenpå 96 plejeboliger med serviceareal, som HAB v. DAB opfører for Sundheds- og Omsorgsforvaltningen. Projektet er prækvalificeret til et partnerskab, fordi det har potentiale til at blive et positivt bidrag til byudviklingen i området. Derudover kan plejeboligernes centerfunktion skabe en god sammenhæng med lokalområdets øvrige ældrefaciliteter.

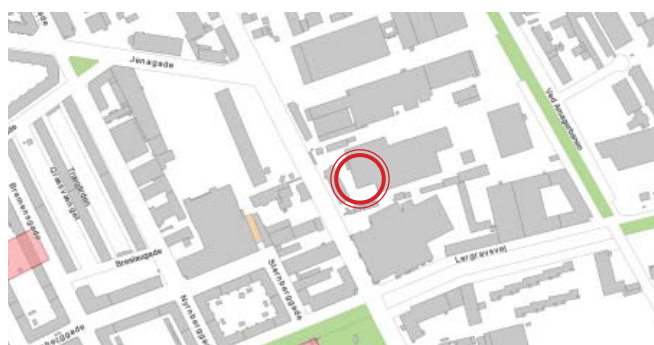
Projektet kan bidrage med almene boliger i byudviklingsområdet Amager Øst. Bebyggelsen er imidlertid placeret som nabo til en anden ny større almen afdeling, så det skal sikres, at der kommer en blandet beboersammensætning. Der er derfor behov for, at boligtyper og -størrelser i bebyggelsen justeres, så der kommer en større variation i boligudbuddet, herunder at der etableres små billige boliger.

Projektet ligger, med mindre justeringer, inden for rammerne af den gældende lokalplan. Med en partnerskabsaftale forpligter Københavns Kommune sig til at fremme udviklingen og realiseringen af projektet. HAB/DAB forpligter sig til at justere projektet i dialog med kommunen.

Førend projektet kan realiseres, skal de juridiske forhold omkring grundsalg og opførelse afklares.

Partnerskabsaftalen forventes overordnet at indeholde:

- De projektmæssige elementer der skal bearbejdes (herunder tilpasning af boligudbuddet).
- Beskrivelse af en juridisk konstruktion vedrørende udførelsen.
- Procesplan for forløbet frem mod et fuldt be-lyst projekt.



FAKTA

BYGHERRE:	HAB v. DAB
DRIFTSHERRE:	HAB v. DAB
ARKITEKT:	Vilhelm Lauritzen
ADRESSE:	Strandlodsvej 15, Kbh. S
BOLIGER:	79 familieboliger
BOLIGSTØRRELSE:	100 m ² brutto i gn.snit
HUSLEJE:	1.167 kr. pr. m ² /år
ANSKAFELSESSUM:	185,0 mio. kr.
GRUNDKAPITALLÅN:	19,4 mio. kr. (inkl. 5 pct. reg.)

PROJEKT NR. 16

70 FAMILIEBOLIGER PÅ TEGLHOLMEN (3B)



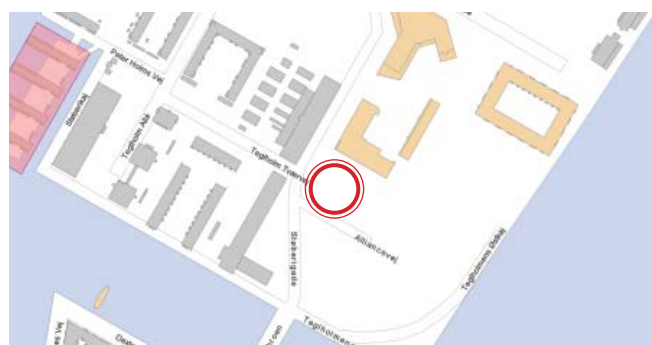
Familieboliger på Tegholmsholmen

Projektet omfatter 70 familieboliger på Tegholmsholmen. Ud over boligerne er der planlagt erhverv i stueetagen. Projektet er prækvalificeret til et partnerskab, fordi det kan bidrage med nye almene familieboliger i et af Københavns byudviklingsområder. Projektet er langt i sin udvikling og indeholder en god blanding af små og store boliger og en fint varieret fortolkning af byhuset, men et endeligt tilsagn er betinget af en løsning på lokalplanforholdene, da området i dag er udlagt til erhverv.

Med en partnerskabsaftale forpligter Københavns Kommune sig til at fremme opførelsen af projektet. Enten ved i samarbejde med grundejer at finde en alternativ placering til byggeriet i området, eller med et lokalplantillæg ændre anvendelsen af den aktuelle grund, og derved muliggøre projektet på det foreslåede sted. 3B forpligter sig til at justere projektet i dialog med grundejer og Københavns Kommune, herunder at sikre små billige boliger i projektet

Partnerskabsaftalen forventes overordnet at indeholde:

- Procesplan for forløbet frem mod et fuldt be-lyst projekt (herunder afklaring af mulig alternativ placering).
- Planmæssige forhold, der skal løses (herunder evt. ændret anvendelse i lokalplan).
- Projektmæssige elementer, der skal bearbej-des.



FAKTA

BYGHERRE:	3B
DRIFTSHERRE:	3B
ARKITEKT:	AI
ADRESSE:	Støberigade, Kbh. SV
BOLIGER:	70 familieboliger
BOLIGSTØRRELSE:	100 m ² brutto i gn.snit
HUSLEJE:	1.108 kr. pr. m ² /år
ANSKAFFELSESSUM:	163,5 mio. kr.
GRUNDKAPITALLÅN:	17,2 mio. kr. (inkl. 5 pct. reg.)

PROJEKT NR. 20 CA. 25 UNGDOMSBOLIGER OG CA. 13 FAMILIEBOLIGER PÅ KLØVERBLADSGADE (VIBO)

Ungdomsboliger og familieboliger i Valby

Projektet er prækvalificeret til partnerskab. Projektet, der endnu er på et tidligt udviklingsstadium, vurderes at kunne bidrage til en revitalisering og omdannelse af det tidligere industriområde.

Boligforeningen VIBO har ansøgt om etablering af ca. 13 familieboliger og 25 ungdomsboliger. Boligforeningen VIBO vil sammen med grund-sælger og 3B, som skal etablere AlmenBolig+ på en del af grunden, udvikle området i en samlet helhedsplan, hvor private boliger, erhverv, AlmenBolig+ samt almene familie- og ungdomsboliger udvikles i sammenhæng. Med projektet afprøves nye måder at sammentænke forskellige bolig- og ejerformer i en samlet plan med fælles friarealer mv. for at skabe et mangfoldigt boligområde. Projektet vurderes som attraktivt, selvom der i området opføres andre almene boligafdelinger.

Da projektets realisering forudsætter ændringer af kommuneplan og lokalplan, indgås der en partnerskabsaftale, hvor Københavns Kommune forpligter sig til at fremme udarbejdelsen af kommune- og lokalplantillæg, der muliggør projektets realisering. VIBO forpligter sig til at videreudvikle projektet i tæt dialog med grundejer, 3B og Københavns Kommune.

Partnerskabsaftalen forventes overordnet at indeholde:

- Planmæssige forhold der skal løses.
- De projektmæssige elementer der skal bearbejdes.
- Procesplan for forløbet frem mod et fuldt be-lyst projekt.



FAKTA

BYGHERRE:	VIBO
DRIFTSHERRE:	VIBO
ARKITEKT:	COBE
ADRESSE:	Kløverbladsgade, Valby
BOLIGER:	ca. 25 ungdomsboliger og ca. 13 familieboliger
BOLIGSTØRRELSE:	hvh. ca. 50 m ² og ca. 95 m ² (brutto) i gn.snit
HUSLEJE:	ikke oplyst
ANSKAFFELSESSUM:	62,2 mio. kr.
GRUNDKAPITALLÅN:	6,5 mio. kr. (inkl. 5 pct. reg.)