

# BILAG 9: ALMENE BOLIGER I KVARTERET VED BELLA CENTER

## INDHOLD:

OVERSIGT OG PLACERING

S. 2

BAGGRUND

S. 3

INDIVIDUEL PROCES

S. 4

126 ALMENE FAMILIEBOLIGER

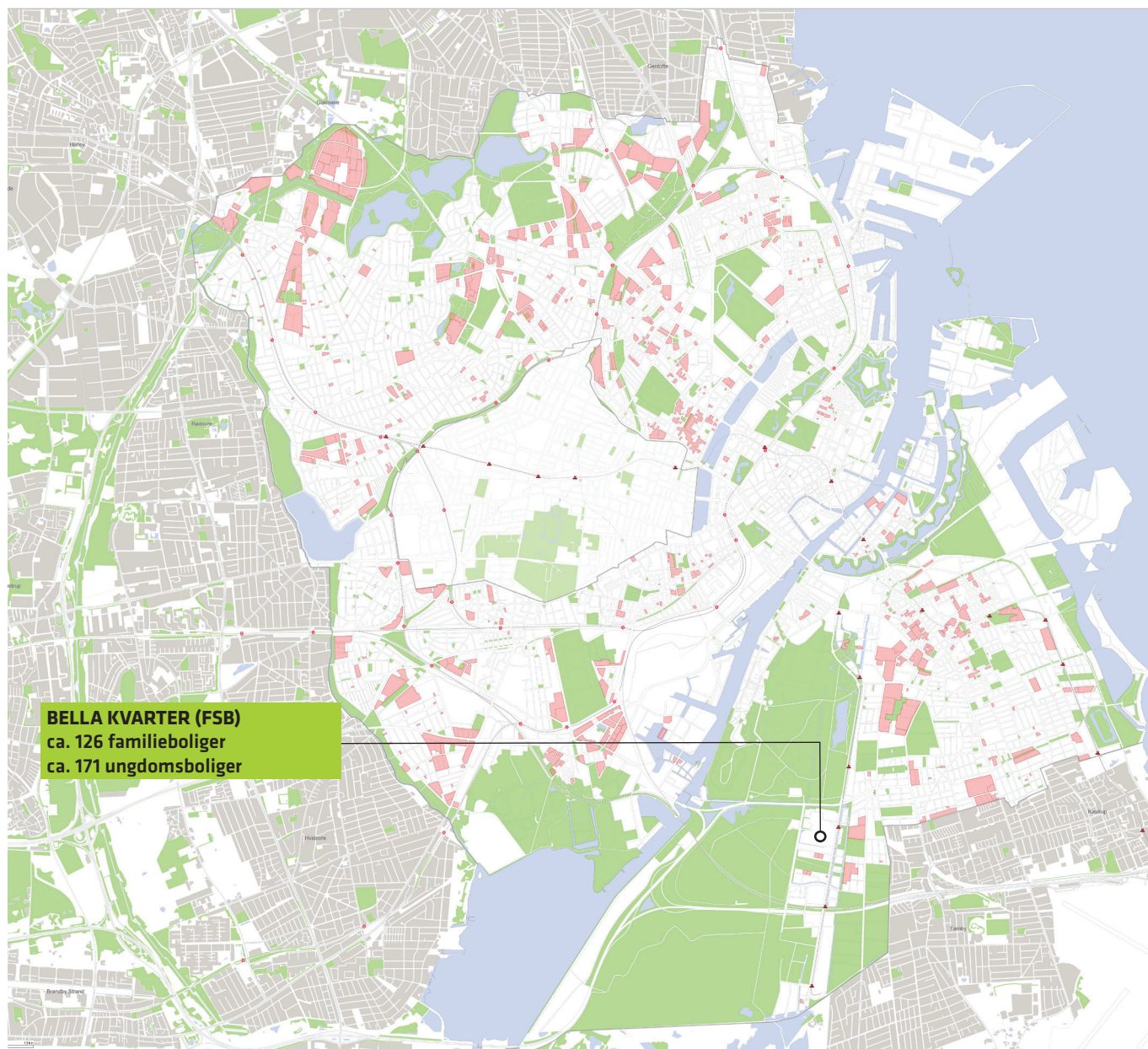
S. 5

171 ALMENE UNGDOMSBOLIGER

S. 6



# OVERSIGT OG PLACERING



Projekt	Boligselskab	Grundkapital (inkl. 5 pct. regulering)	Etageareal boliger, brutto	Familie boliger	Ungdoms boliger
Almene familieboliger	FSB	29,4 mio. kr.	12.000 m <sup>2</sup>	ca . 126	
Almene ungdomsboliger	FSB	17,2 mio. kr.	6.000 m <sup>2</sup>		ca. 171
<b>I alt</b>		<b>46,6 mio. kr.</b>	<b>18.000 m<sup>2</sup></b>	<b>ca. 126</b>	<b>ca. 171</b>

# BAGGRUND

I forbindelse med udmøntning af grundkapital afsat i Budget 2015 i oktober 2014, blev der udbudt 235 mio. kr. Midlerne fordeler sig med 167,7 mio. kr. til ca. 690 almene familieboliger og 67,3 mio. kr. til op mod 625 almene ungdomsboliger. Hertil kommer de resterende midler fra Budget 2014 og Overførselssagen 2013-2014.

Teknik- og Miljøforvaltningen ønsker at imødekomme konkrete ønsker om en fleksibel og hurtig proces for bevilling af grundkapital. Det skal sikre, at boligorganisationerne kan handle hurtigt i forhold til tilbud om grundkøb og hurtig eksekvering af projekter.

Den generelle udmøntning er derfor tilrettelagt i flere runder. Men det kan være nødvendigt eller ønskeligt at agere hurtigere eller mere fleksibelt. Det vil derfor i særlige tilfælde være muligt at bevilge grundkapital i en individuel proces.

Den individuelle proces kan fx være relevant hvis et grundkøb kræver hurtigt tilsagn eller gennemføres i tilknytning til en partnerskabsaftale.

# INDIVIDUEL PROCES

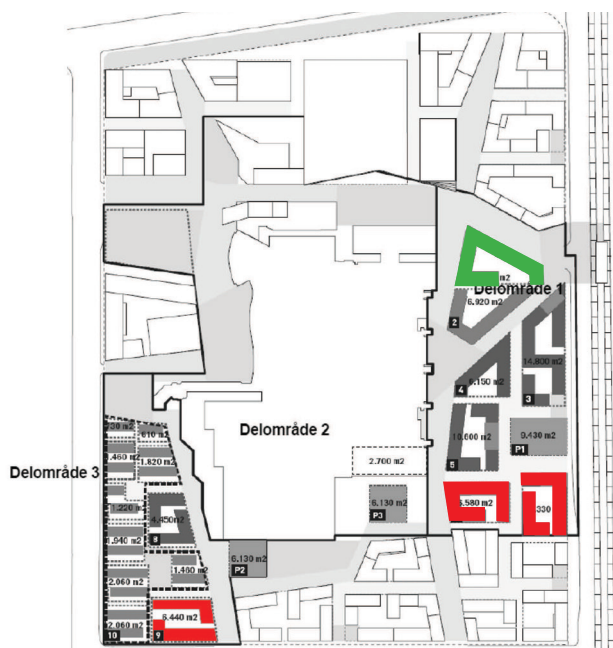
Fsb har indgået et strategisk samarbejde med hovedaktionær i Bella Center A/S, Solstra Capital, omkring udvikling og etablering af ca. 18.000 m<sup>2</sup> almene familie- og ungdomsboliger i kvarteret ved Bella Center. Arealet fordeler sig med ca. 12.000 m<sup>2</sup> til ca. 126 almene familieboliger og ca. 6.000 m<sup>2</sup> til ca. 171 almene ungdomsboliger.

For at sikre udviklingen af et blandet byområde med almene og private boliger side om side ønskes en individuel proces for bevilling af grundkapital.

Byggeriet af de projekter i området, der indeholder almene familieboliger i kvarteret ved Bella Center, forventes at kunne gå i gang medio 2015, mens det for de almene ungdomsboliger forventes påbegyndt ultimo 2016.

Ønsket om grundkapital til almene familie- og ungdomsboliger udspringer af, at det i "Partnerskabsaftale om Bella Center" er fastlagt, at almene boliger skal udgøre 20% af etagearealet i området. Desuden er der udarbejdet lokalplanforslag for området, der netop har afsluttet høringsperioden og indstilles til politisk godkendelse sammen med denne anmodning om bemyndigelse til at give Skema A-tilsagn.

Teknik- og Miljøforvaltningen foreslår, at der tilrettelægges en proces, hvor forvaltningen bemyndiges til at give Skema A-tilsagn til det samlede etageareal afsat til almene boliger i bebyggelsesplanen tidligt i processen. Dermed meddeles tilsagn til de enkelte projekter efterhånden som projekterne bliver klar uden yderligere politisk godkendelse. Hermed understøttes udviklingen af et blandet område med forskellige ejerformer. Samtidig sikres at de almene boliger i området udgøres af såvel ungdoms- som familieboliger. Forudsætninger for denne proces er, at projekterne udvikles i samarbejde med Teknik- og Miljøforvaltningen og i henhold til lokalplanforslaget samt Københavns Kommunes overordnede målsætninger for støtte til almene boliger jf. pjecen "Udmøntning af grundkapital 1. oktober 2014". Det forudsættes desuden, at de almene familieboliger etableres i blandede byggerier, hvor der også indgår private boliger.



De almene familieboliger forventes at blive fordelt på byggefelt 6,7 og 9, som er markeret med rødt, mens de almene ungdomsboliger forventes etableret i byggefelt 1, der er markeret med grønt

# 126 FAMILIEBOLIGER I KVARTERET VED BELLA CENTER (FSB)



## Projekt

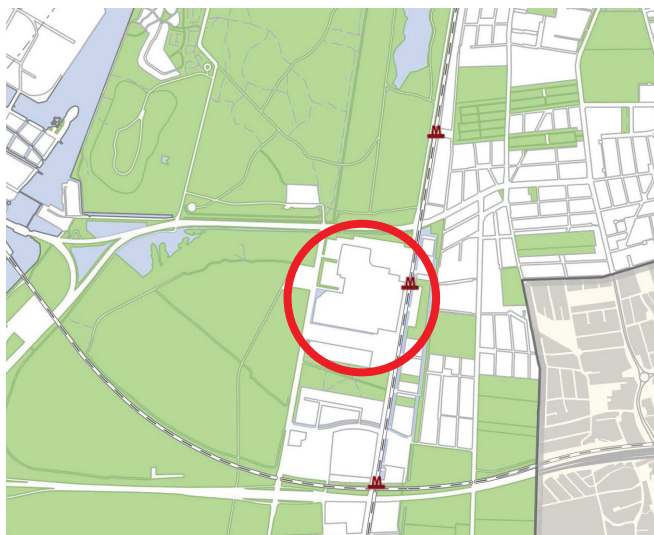
Der ansøges om grundkapital til ca. 126 familieboliger i kvarteret ved Bella Center. Boligerne indgår i flere forskellige planlagte byggerier, der alle består af såvel private som almene boliger. Der er udarbejdet projekter for de byggefelter i området, hvor de almene boliger forventes at indgå, men den præcise placering og udformning af de almene boliger er endnu ikke endeligt fastlagt. Illustrationerne i dette bilag skal derfor ses som eksempler på byggeriets karakter og kvalitet.

## Planforhold

Projekterne udformes i henhold til lokalplanforslag "Kvarteret ved Bella Center", der indstilles til politisk godkendelse sammen med denne anmodning om bemyndigelse til at give skema A.

## Boliger

Den almene del af de planlagte bebyggelser består af sammenlagt ca. 126 familieboliger, der alle forventes etableret i etageboligbyggeri. Boligernes opholdsrum får adgang til egen altan eller terrasse/have og deler fælles udearealer med de private boliger.



## Miljø

Projekterne skal overholde de miljøkrav, der er beskrevet i lokalplanforslaget.

## Grundkøb

Grundsælger forbeholder sig, at byggeriet gennemføres efter den delegerede bygherremodel.

- Dokumentation for aftale omkring grundkøb skal fremsendes til godkendelse hos Københavns Kommune.

## Betingelser for godkendelse

Københavns Kommune kan godkende skema A under forudsætning af at:

- Projektet, herunder indretning af boligerne, materialevalg, udearealer, m.m. udvikles og tilpasses i samarbejde med Teknik- og Miljøforvaltningen og i overensstemmelse med Københavns Kommunes overordnede målsætninger for udmøntning af grundkapital jf. pjecen "Udmøntning af grundkapital 1. oktober 2014".
- De almene familieboliger etableres i blandede byggerier, hvor der også indgår private boliger.

## FAKTA

<b>BYGGERE:</b>	FSB
<b>DRIFTSHERRE:</b>	FSB
<b>ARKITEKT:</b>	Vilhelm Lauritzen, Arkitema, Polyform
<b>ADRESSE:</b>	Kvarteret ved Bella Center, 2300 København S
<b>BOLIGER:</b>	ca. 126 familieboliger
<b>BOLIGSTØRRELSE:</b>	ca. 95 M <sup>2</sup>
<b>HUSLEJE:</b>	1.209 kr. pr. m <sup>2</sup> /år
<b>ANSKAFELSESSUM:</b>	279,8 mio. kr. (23.317 kr./m <sup>2</sup> )
<b>KOMMUNAL GARANTI:</b>	Op til 85 pct.
<b>GRUNDKAPITALLÅN:</b>	ca. 29,4 mio. kr. (inkl. 5% reg.)

# 171 UNGDOMSBOLIGER I KVARTERET VED BELLA CENTER (FSB)



## Projekt

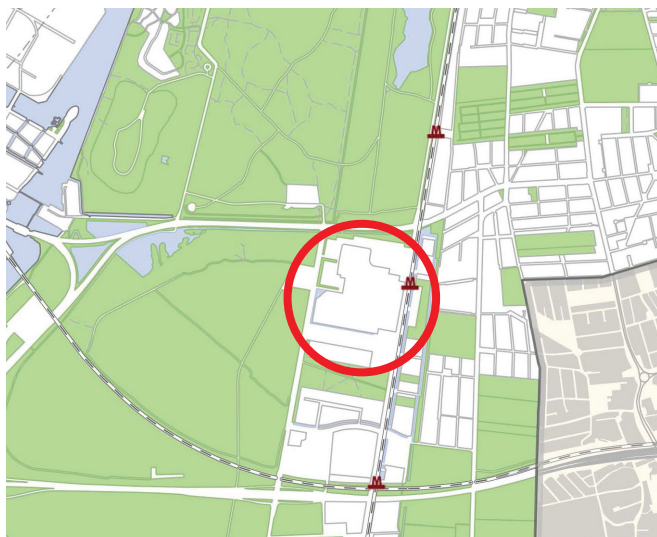
Der ansøges om grundkapital til ca. 171 ungdomsboliger i kvarteret ved Bella Center. Boligerne forventes at blive etableret i byggefelt 1 ved den eksisterende metrostation ved Bella Center, hvor de kan bidrage til at skabe liv på den kommende plads (jf. lokalplanforslag for området) og samtidig nyde godt af en attraktiv placering tæt på offentlig transport og Københavns Universitet. Projektet for ungdomsboligerne udarbejdes i løbet af 2015 med forventet Skema A ansøgning ultimo 2015. Illustrationerne skal derfor ses som eksempler på byggeriets karakter og kvalitet.

## Planforhold

Projektet udformes i henhold til lokalplanforslag "Kvarteret ved Bella Center", der indstilles til politisk godkendelse sammen med denne anmodning om bemyndigelse til at give Skema A-tilsagn.

## Boliger

De almene ungdomsboliger forventes at få et bruttoareal på ca. 35 m<sup>2</sup> i gennemsnit.



## Miljø

Projekterne skal overholde de miljøkrav, der er beskrevet i lokalplanforslaget.

## Grundkøb

Grundsælger forbeholder sig, at byggeriet gennemføres efter den delegerede bygherremodel.

- Dokumentation for aftale omkring grundkøb skal fremsendes til godkendelse hos Københavns Kommune.

## Betingelser for godkendelse

Københavns Kommune kan godkende skema A under forudsætning af at:

- Projektet, herunder indretning af boligerne, materialevalg, udearealer, m.m. udvikles og tilpasses i samarbejde med Byens Udvikling, Almene Boliger og Byplan Syd og i overensstemmelse med Københavns Kommunes overordnede målsætninger for udmøntning af grundkapital jf. pjecen "Udmøntning af grundkapital 1. oktober 2014".

## FAKTA

<b>BYGHERRE:</b>	FSB
<b>DRIFTSHERRE:</b>	FSB
<b>ARKITEKT:</b>	Der er ikke indgået endelig aftale med arkitekt
<b>ADRESSE:</b>	Kvarteret ved Bella Center, 2300 København S
<b>BOLIGER:</b>	ca. 171 ungdomsboliger
<b>BOLIGSTØRRELSE:</b>	ca. 35 M <sup>2</sup>
<b>HUSLEJE:</b>	1.047kr. pr. m <sup>2</sup> /år
<b>ANSKAFELSESSUM:</b>	163,4 mio. kr. (27.233 kr./m <sup>2</sup> )
<b>KOMMUNAL GARANTI:</b>	Op til 85 pct.
<b>GRUNDKAPITALLÅN:</b>	ca. 17,2 mio. kr. (inkl. 5% reg.)