Bilag 2

Nybyggeri af almene boliger

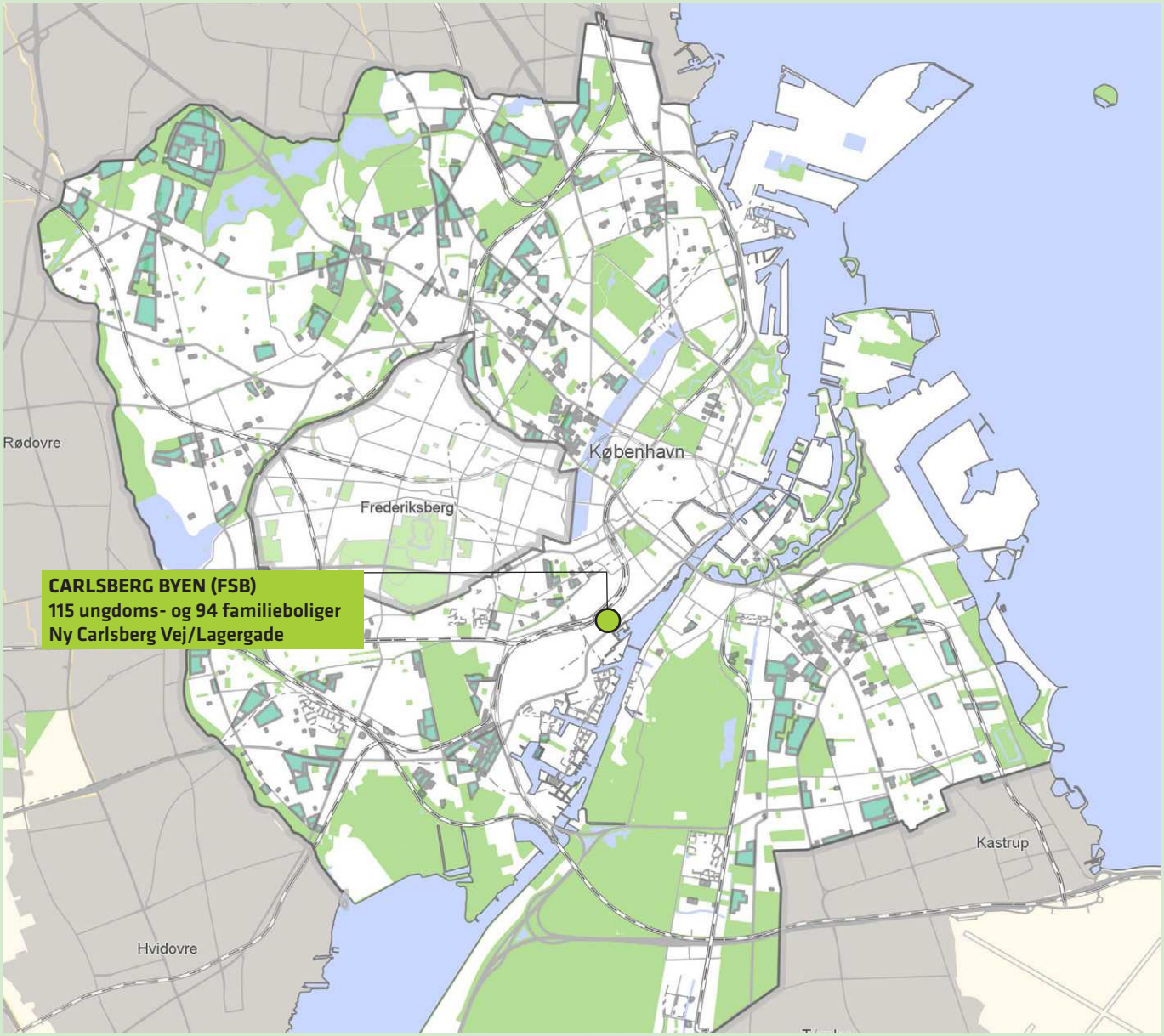
Carlsberg Byen, fsb

2. halvår 2024

Carlsberg Byen
fsb
WERK Arkitekter

OVERSIGT

Intro
I dette bilag præsenteres de 208 almeneboliger, fordelt på 115 ungdomsboliger og 93 familieboliger, heraf 24 med særligt lav husleje, som planlægges opført på hjørnet af Ny Carlsberg Vej og Lagergade i Carlsberg Byen. 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	Bolig-selskab	Grundkapitallån (inkl. 10 pct. regulering)	Etageareal boliger, brutto	Familie-boliger	Ungdoms-boliger	Pleje-boliger
Carlsberg	fsb	39,4 mio. kr.	11881 m^2	93	115	0
		Grundkøbslån				
Carlsberg	fsb	8,4 mio. kr.	11881 m^2	93	115	0

CARLSBERGBYEN

208 familie- og ungdomsboliger ved fsb

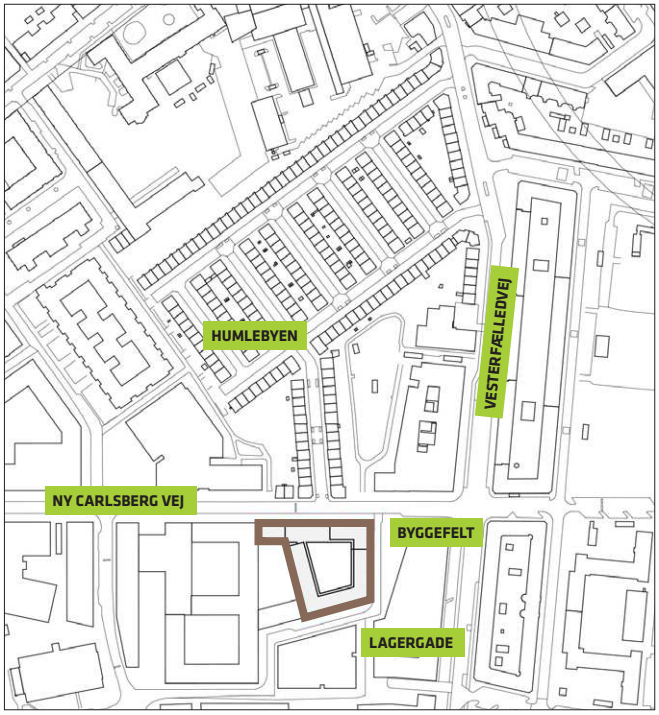
Projektet
fsb's forslag til et boligbyggeri i Carlsbergbyen er en moderne fortolkning af den klassiske københavnsk karré, indpasset på det sidste byggefelt i den nye bydel.

Bygningshøjden mod syd svarer med sine 6 etager til de omkringliggende bygninger, mens den mod nord - ved mødet med Humlebyens historiske rækkehusbebyggelse - trykker sig ned til 4 etager.

Gadefacaderne fremstår murede med tegl i mørke rødbrune farver og med kontrasterende detaljer omkring vinduerne i gule sten. Med en stram vinduestakt, der refererer til københavnske ejendomme fra 1920'erne, indpasser huset sig under kvarterets arkitektoniske spilleregler.

Der skabes variation i udtrykket på tre måder: dels ved det skiftende antal etager, der også inkluderer en stedvis tilbagetrækning af overetagen, dels ved brugen af en glasseret grøn keramisk sten i stueetagen langs Ny Carlsberg Vej og dels ved et skift i facadeudtrykket efter porten i husets østlige facade.

Husets gårdrum har svalegange på alle fire sider og udgør bebyggelsens primære sociale rum, skabt for det uformelle møde og for at styrke fornemmelsen for, hvem man bor sammen med. Facaderne er lette og kombinerer en sort plade med et indslag af træ.



Stueplan med grønt gårdrum og umiddelbare omgivelser

Facadeudsnit, der viser variationen i brug af gule og røde mursten samt beklædningen med grønne, glasserede sten i stueetagen.

FAKTA

BYGHERRE: FSB
ARKITEKT: WERK
ADRESSE: NY CARLSBERG VEJ, LAGERGADE

BOLIGER:	208 STK
BOLIGSTØRRELSE:	FAM: 70 m² brutto i gns. UNG: 48 m² brutto i gns.
HUSLEJE:	FAM: 1504 kr. pr. m²/år UNG: 1371 kr. pr. m²/år
ANSKAFFELSESSUM:	401,302 mio. kr. (33.495 kr./m²)
KOMMUNAL GARANTI:	357,5 mio. kr.
GRUNDKAPITALLÅN:	39,4 mio. kr. (inkl. 10 pct. reg.)

Boliger og adgangssystem
Huset rummer en blanding af familie- og ungdomsboliger. På hvert af karréens fire hjørner er samlet en gruppe regulære familieboliger med adgang fra en traditionel opgang, mens der fra hjørne til hjørne - fra opgang til opgang - spænder altangange, som giver direkte adgang til en række af ungdomsboliger og mindre familieboliger.

Planforhold
Ejendommen er omfattet af Lokalplan 432-6 Carlsberg II tillæg 6, som dækker hele bydelen. Bebyggelsens omfang og placering vurderes at ligge indenfor rammerne af lokalplanen.

Tillæg 7 til gældende lokalplan er under behandling efter den politiske beslutning om ikke at udføre en planlagt nærgenbrugsstation på hjørnet af Ny Carlsberg Vej og Lagergade. Forslaget til tillæg 7 er i høring i tidsperioden 3. juli 2024 til 29. august 2024.

Under forudsætning af at tillæg 7 vedtages i Borgerrepræsentationen vil stuetagen overgå til boligbrug og til fællesfunktioner for afdelingen.

Miljøforhold
Byggeri af boliger o. lign. er omfattet af kravet om §8 tilladelse efter jordforureningsloven, da matriklen 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.

Grundkøb
Der foreligger en betinget købsaftale.

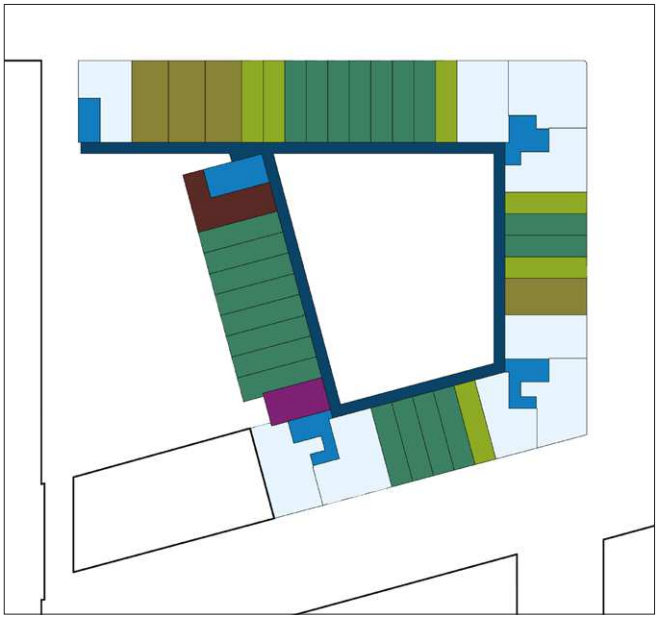
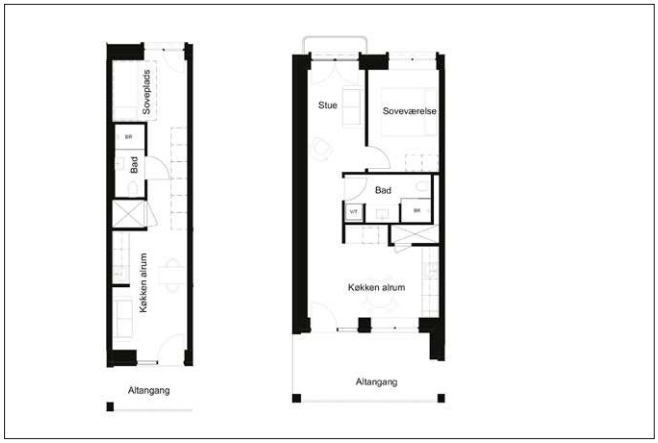


Diagram over lejlighedsfordeling og adgangssystem

De store familieboliger, vist med lyseblåt, har adgang direkte fra trappeopgangen, vist med mørkere blå.

De små familieboliger, ungdomsboliger og adgangsboliger, vist med grønne toner, har adgang fra altangangen, der spænder fra trappeopgang til trappeopgang, vist med mørkeblå.

Eksempler på familieboliger henover et hjørne med adgang fra opgangen og med dagslys fra to sider



Eksempler på ungdomsboliger og små familieboliger med adgang fra altangang og med dagslys fra to sider

Illustration fra gårdrummet.

Betingelser og godkendelser

Københavns Kommune kan godkende skema A under forudsætning af:

- at projektet videreudvikles i samarbejde med TMF Klima og Byudvikling, Almene Boliger
- at facadearkitekturen i stueetagen langs Ny Carlsberg Vej bearbejdes og nuanceres.
- at løsningerne omkring svalegangene og deres kvalitet som socialt rum med mulighed for ophold bearbejdes og godkendes af Almene Boliger.
- at dagslysforholdene i boligerne ved mødet mellem den indre længe med ungdomsboliger og længen langs Ny Carlsberg Vej sikres.
- at det store affaldsskur flyttes væk fra solsiden i gården.
- at projektet certificeres til minimum DGNB sølv, svanemærkes eller lignende og at de kommunale miljøkrav overholdes.
- at eventuelle projektændringer godkendes af TMF-Klima og Byudvikling, Almene Boliger.

.

Facade mod Lagergade og Gærtorvet

Facade mod Ny Carlsberg Vej

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 i 2026.

Kommunens grundkapitallån
Nye almene boliger finansieres i henhold til almenboligloven med 88 pct. kreditforeningslån, 10 pct. kommunalt grundkapitallån og 2 pct. beboerindskud pr. ungdomsbolig og 90%, 8% og 2% for familieboliger. 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.

Kommunens grundkøbslån
Som det fremgår af Lov om almene boliger m.v., kan der gives kommunalt tilsagn om grundkøbslån. Grundkøbslån udgør forskellen mellem 20 pct. af maksimalbeløb for familieboliger - uanset boligform - og de samlede grundudgifter. Fonden for Blandede Byer gennem Landsbyggefonden vil give lån op til 72% af beløbet, såfremt kommunen giver tilsagn om lån til 28%