

BILAG 1 NYBYGGERI AF ALMENE BOLIGER

DECEMBER 2017

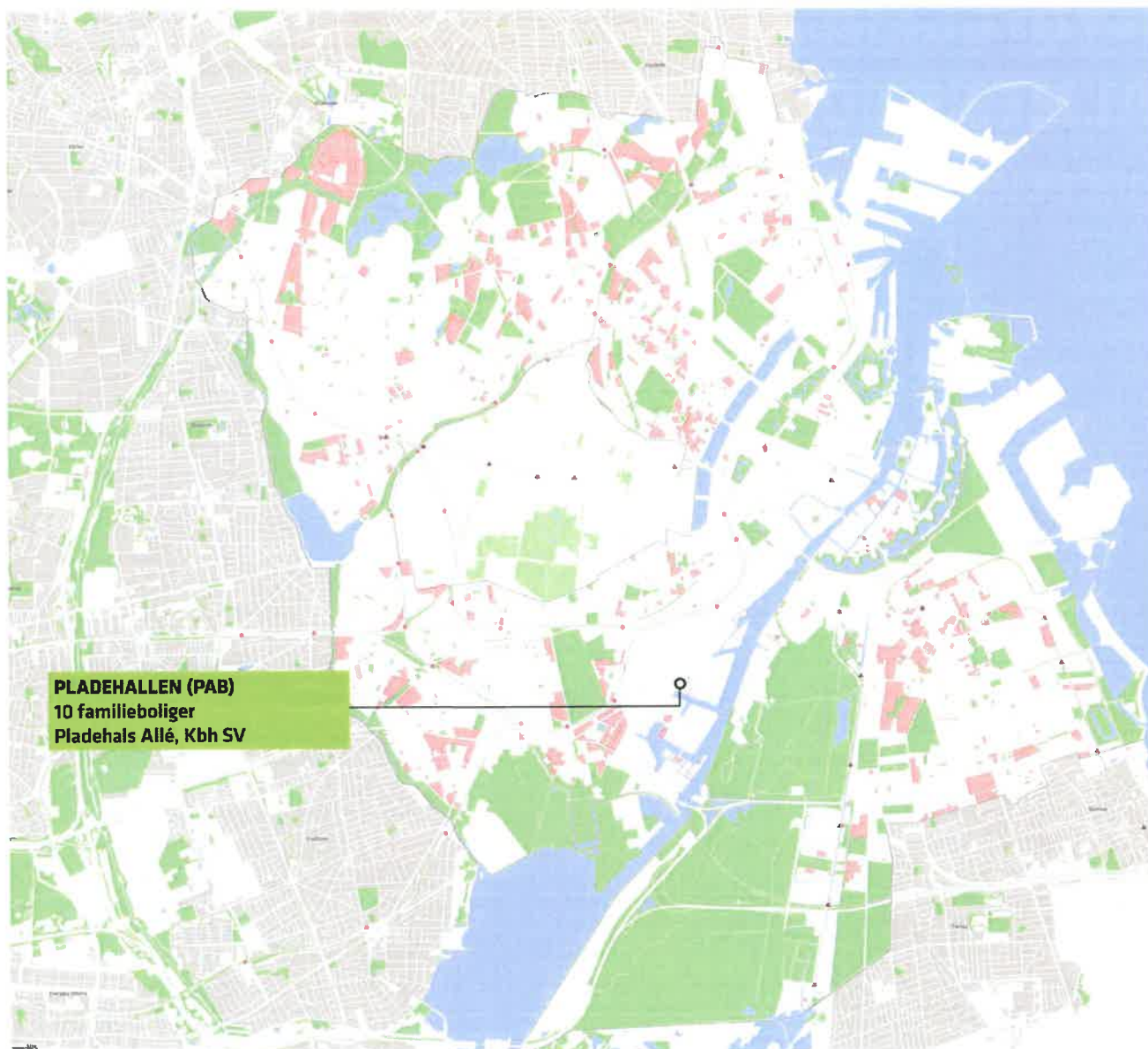
Indhold:

OVERSIGT	s. 2
BAGGRUND OG ØKONOMI	s. 3
PLADEHALLEN	s. 4



*Pladehallen,
PAB,
Kim Bjørn Arkitekter*

OVERSIGT



Projekt	Boligselskab	Grundkapital (inkl. 5 pct. regulering)	Etageareal boliger, brutto	Familie- boliger	Små familie- boliger*
Pladehallen	PAB	2,18 mio. kr.	865 m ²	9	1

* Små familieboliger til boligsocial anvisning

BAGGRUND OG ØKONOMI

Processen

De senere års udbudsform er blevet evalueret i samarbejde med de almene boligorganisationer. På den baggrund blev det besluttet, at udmøntningsprocessen tilrettelægges ud fra følgende:

- Dialog mellem boligorganisation og kommune
- Hurtigere proces med tidligere tilsagn
- Klare målsætninger, afleveringskrav og bedømmelseskriterier

Formålet er at opnå en proces, hvor de potentielle projekter udvikles i et dialogbaseret samarbejde mellem de almene boligorganisationer og Teknik- og Miljøforvaltningen, og at projekterne kan få tilsagn om Skema A på et tidligere tidspunkt i processen. Udmøntningsforløbet indeholder derfor følgende faser:

- Fase 1: Prækvalifikation
- Fase 2: Udarbejdelse via dialog
- Fase 3: Bedømmelse
- Fase 4: Tilsagn

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 krav og ønsker, og tilpasses kommunens politikker om bl.a. tryghed, arkitektonisk kvalitet, bæredygtighed og sammenhæng i byen.

Kommunens grundkapitallån

Indtil udgangen af 2018 finansieres nye almene boliger 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.

Det videre forløb

Det forventes, at opførelsen af projektet kan gå i gang i 2018.

PLADEHALLEN

10 familieboliger ved PAB

Projektet

Pladehallen er en delvis ombygning af en tidligere industrihal - hallens stålkonstruktioner genanvendes og fortæller historien om stedets tidligere brug. Projektets overordnede geometri, konstruktion og materialer giver et arkitektonisk udtryk med klare referencer til den industrielle periode.

Stueetagen indrettes til kultur og serviceerhverv og har transparente og oplukkelige partier, hvilket giver en aktiv facade mod vandsiden og "Flydedokken" - den åbne plads mod vandet. På 1. og 2. sal etableres boliger.

Planforhold

Projektet er omfattet af lokalplan nr. 310 Teglværks-havnen tillæg nr. 7 og skal overholde lokalplanens bestemmelser og intentioner.

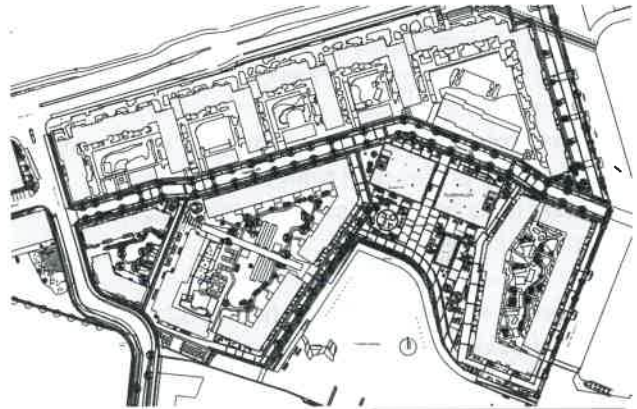
Boligerne

Projektet rummer en blanding af private og almene boliger - 36 boliger i alt. De 10 almene boliger er placeret i bygningens nord-østlige hjørne på 1. og 2. sal. Boligerne varierer i størrelse fra 2-værelses på ca. 61 m² til 3-værelses på ca. 102 m².

Ankomsten til boligerne sker via gårdrummets altangangssystem, hvor korte altangange forsyner 4-5 boliger.

Boligerne er alle gennemlyste og er overordnet disponeret med soverum mod nord og opholdsrum mod syd og det fælles gårdrum.

Tagetagen indrettes som fælles friareal for alle beboere.



Situationsplan



Visualisering af gårdrum



FAKTA

BYGHERRE:	PAB
ARKITEKT:	Kim Bjørn Arkitekter
ADRESSE:	Pladehals Allé 2450 København SV
BOLIGER:	10 familieboliger
BOLIGSTØRRELSE:	86,5 m ² brutto i gns.
HUSLEJE:	1.198 kr. pr. m ² /år
ANSKAFFELSESSUM:	20,79 mio. kr. (20.785 kr/m ²)
KOMMUNAL GARANTI:	op til 15,55 mio. kr.
GRUNDKAPITALLÅN:	2,18 mio. kr. (inkl. 5 pct. reg.)



Visualisering af Pladehallen set fra syd

Miljøforhold

Projektet forventes at overholde kravene i "Miljø i Byggeri og Anlæg 2016"

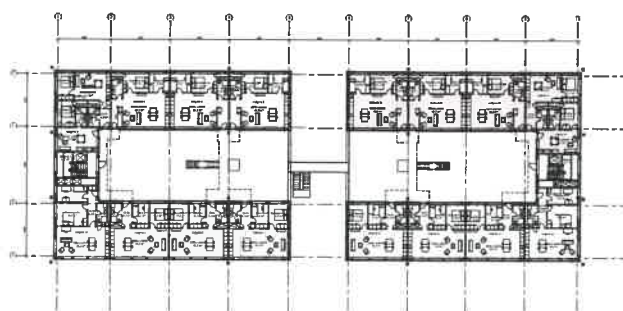
Grundkøb

Byggeriet er i lokalplanen betinget opført som alment byggeri. Der foreligger en underskrevet hensigtserklæring. De almene boliger skal opføres med den delegerede bygherremodel, og de nærmere betingelser for grundsalget reguleres heri. Grundsalget skal betinges af skema B-tilsagn.

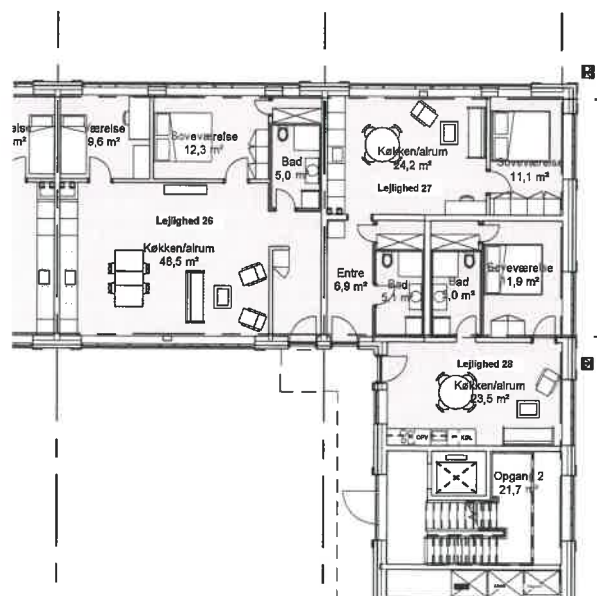
Betingelser og godkendelser

Københavns Kommune kan godkende skema A under forudsætning af:

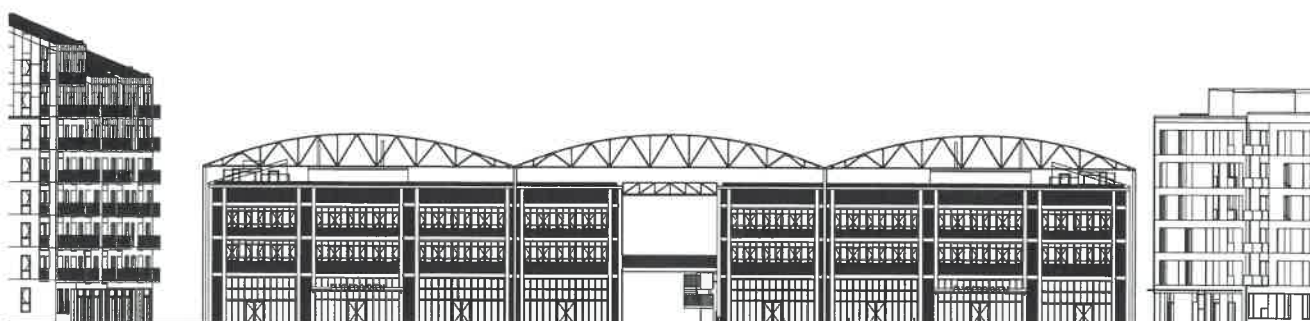
- at projektet overholder lokalplanens intentioner og bestemmelser, herunder bestemmelser vedrørende kantzoner, altaner, fællesanlæg og begrønning af gårdrum,
- at der for så vidt angår den ene lille familiebolig kan indgås en udlejningsaftale i overensstemmelse med "Boliger til flygtninge i København - Boligplaceringsskema A",
- at projektet videreudvikles i samarbejde med Byens Udvikling, Københavns Kommune, ligesom væsentlige ændringer i det nu foreliggende projekt skal godkendes af Byens Udvikling, Københavns Kommune.



Plantegning - de almene boliger er markeret med lyserød



Udsnit af plantegning



Pladehallen og nabobygninger set fra syd

