

BILAG 1: SKYTTEHUSENE ALMENE FAMILIE- OG UNGDOMS- BOLIGER I KVARTERET VED BELLA CENTER - BYGGEFELT 15 OG 17

INDHOLD:

OVERSIGT

s. 2

BAGGRUND OG ØKONOMI

s. 3

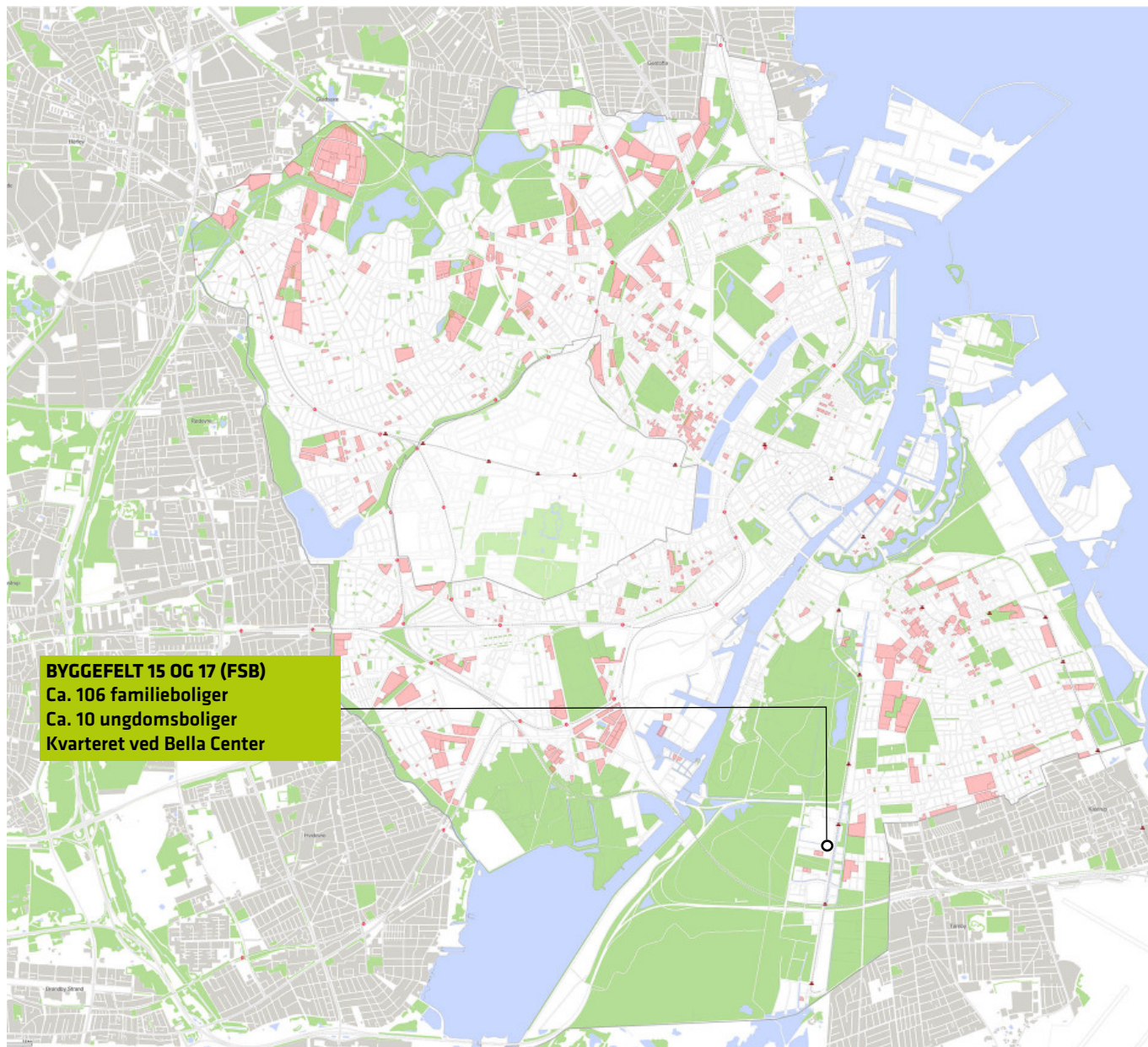
KVARTERET VED BELLA CENTER - BYGGEFELT 15 OG 17

s. 4-5

z.kl. 19,5m



OVERSIGT



Projekt	Boligselskab	Grundkapital (inkl. 5 pct. regulering)	Etageareal boliger, brutto	Familieboliger	Ungdomsbøliger	Plejeboliger
Byggefelt 15 og 17	fsb	ca. 28,7 mio. kr.	11.554 m ²	ca. 106	ca. 10	-
SUM		ca. 28,7 mio. kr.	11.554 m²	ca. 106	ca. 10	-

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. tryk, 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 driftsher. Lånet er afdragsfrit indtil 50 år efter ibrugtagelsen af ejendommen og er rentefrit i hele perioden.

Kommunens garantiforpligtelse

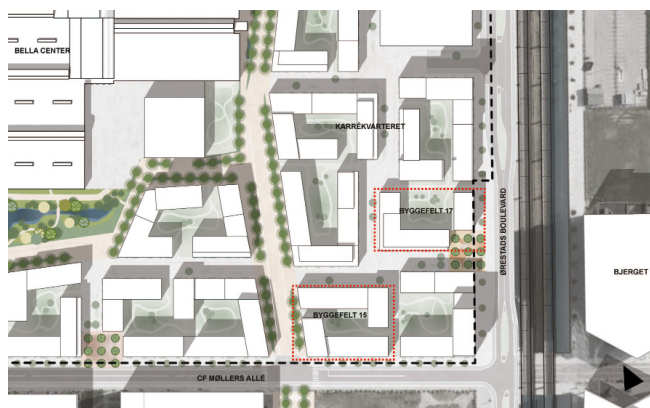
Det er en forudsætning for tilsagnet om støtte, at kommunen yder garanti, jf. almenboliglovens § 127. Den kommunale garanti giver Teknik- og Miljøforvaltningen over for realkreditinstituttet.

Det videre forløb

Bedømmelsesudvalget indstiller hermed projektet til politisk godkendelse. Projektet videreudvikles og tilpasses i samarbejde med Byens Udvikling, Almene boliger, hvorefter der kan gives Skema A tilsagn

Det forventes, at opførelsen af projektet kan gå i gang i 2017.

Projektet er beskrevet på de følgende sider.



KVARTERET VED BELLA CENTER

BYGGEFELT 15 OG 17

106 FAMILIEBOLIGER OG 10 UNGDOMSBOLIGER (FSB)

Projektet

Fsb ønsker at etablere ca. 106 almene familieboliger og ca. 10 små, billige almene ungdomsboliger i byudviklingsområdet ved Bella Center. Området byder på adgang til naturen på Amager Fælled, metrostation samt gode indkøbsmuligheder.

Planforhold

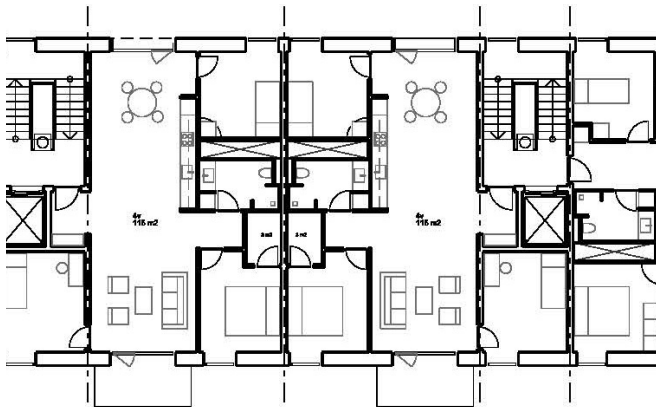
Projektet forudsætter en dispensation fra lokalplanforslagets betemmelse om, at der skal etableres mindst 11.600 m² almene boliger i området, idet der på de to byggefelter tilsammen tilvejebringes 11.554 m² almene boliger. Projektet er derudover i overensstemmelse med lokalplanforslag for kvarteret ved Bella Center Sydøst, der forventes endeligt behandlet i Borgerrepræsentationen d. 25 august 2016. Projektet omfatter byggefelt 15 og 17 i masterplanen for området.

Bebyggelsen

De almene boliger etableres i tæt samspil med private boliger i området med fokus på levende og attraktive byrum, gode dagslysforhold såvel ude som inde samt langtidsholdbare materialer med gode patinerings-egenskaber. Der arbejdes med murede facader, hvor stueetagen accentueres ved en enkel bearbejdning, mens der i de øvre etager tilstræbes mere variation i facadeudtrykket.

Boligerne

Familieboligerne er ca. 105 m² i gennemsnit, dog er 6-7 af familieboligerne ca. 50-55 m². Ungdomsboligerne er ca. 35 m² i gennemsnit. Boligerne er veldisponerede og fleksible, og har alle adgang til egen altan eller have. De store familieboliger er gennemlyste, mens de små, billige (ungdoms)boliger og de små familieboliger alle er placeret ved gavle, så de har dagslys fra to sider.



Udsnit af en typisk etageplan - byggefelt 15



Etageplan - stueetage byggefelt 15



Facadeopstalt

FAKTA

BYGHERRE: FSB
ARKITEKT: VLA
ADRESSE: Center Boulevard 5, 2300 København S

UNGDOMSBOLIGER: Ca. 10
BOLIGSTØRRELSE: Ca. 35 m² brutto i gns.
HUSLEJE: Ca. 1169 kr. pr. m²/år ex. forbrug
ANSKAFFELSESSUM: Op til 10,1 mio. kr.*
(27.500 kr./m²)

KOMMUNAL GARANTI: Op til 7,5 mio. kr.*
GRUNDKAPITALLÅN: Op til 1,0 mio. kr. *

FAMILIEBOLIGER: Ca. 106
BOLIGSTØRRELSE: Ca. 105 m² brutto i gns.
HUSLEJE: Ca. 1169 kr. pr. m²/år ex. forbrug
ANSKAFFELSESSUM: Op til 277,1 mio. kr.*
(23.550 kr./m²)

KOMMUNAL GARANTI: Op til 207,3 mio. kr.*
GRUNDKAPITALLÅN: Op til 27,7 mio. kr. *

* inkl. 5 pct. regulering.



Miljøforhold

Projektet overholder energikravene i MBA 2010 med undtagelse af krav til tilslutning til bygas samt etablering af grønne tage, hvorfra der er søgt dispensation i henhold til de reviderede krav i Miljø i Byggeri og Anlæg 2016. En forudsætning herfor er, at regnvand håndteres lokalt i området på anden tilfredsstillende vis.

Grundkøb

Underskrevet rammeaftale mellem grundsælger og fsb omfatter aftale om grundkøb.

Proces

Københavns Kommune stiller sædvanligvis krav om, at der foreligger byggetilladelse, inden der kan gives Skema B. Til grund for denne praksis ligger et ønske om at sikre, at byggeriet opfylder kommunens krav til kvalitet og økonomi. Fsb ønsker i dette projekt at benytte sig af en totalenterprisemodel, hvor projektet sendes i tidligt udbud, så projekteringen lægges ind i totalenterprisen. Udbydes på denne måde, er boligorganisationen afhængig af, at Skema B kan gives, inden det tegningsmateriale, som typisk danner grundlag for opnåelse af en byggetilladelse, foreligger. Københavns Kommune vil derfor gå i dialog med fsb med henblik på at afsøge mulighederne for, at kommunen på anden vis kan opnå tilstrækkelig sikkerhed for byggeriets kvalitet og økonomi.

Betingelser for godkendelse

Københavns Kommune kan godkende Skema A under forudsætning af at:

- Byggeriet er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser og intentioner, dog undtaget kravet om mindst 11.600 m² almene boliger i området, hvorfra der søges dispensation til 11.554 m² jf. afsnittet om planforhold
- Kravene i Miljø i Byggeri og Anlæg skal overholdes, dog dispenseres fra krav om tilslutning til bygas samt etablering af grønne tage jf. afsnittet om miljøforhold
- Aftale om delegeret bygherremodel inkl. grundkøb skal godkendes af Københavns Kommune
- Projektet videreudvikles i samarbejde med Byens Udvikling, Almene Boliger
- Etageplanerne skal enkelte steder tilpasses for at mindske indbliksgener fra gårdareal og naboaltaner i enkelte af boligerne.
- Væsentlige ændringer i det nu foreliggende projekt skal godkendes af Byens Udvikling, Almene Boliger
- Depotrum etableres udenfor boligerne
- Det skal sikres og dokumenteres, at det indendørs støjniveau med delvist åbne vinduer (0,35 m²) ikke overstiger Lden 46 dB fra vejtrafik i boligers sove- og opholdsrum.