



Bilag 2 Nybyggeri af almene boliger

1. halvår 2021



Oversigt

Intro

I dette bilag præsenteres de 40 almene boliger som planlægges opført på Strandlodsvej på Amager. 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. 5 pct. regulering)	Etageareal boliger, brutto	Familie- boliger	Ungdoms- boliger	Pleje- boliger
Strandlods- vej 11D	3B	5,52 mio. kr.	1.913,0 m ²	8	32	0

STRANDLODSVEJ 11D

8 familieboliger og 32 ungdomsboliger ved 3B

Projektet

Projektet består af 40 almene boliger fordelt med 32 ungdomsboliger og 8 små familieboliger. Bebyggelsen rummer henholdsvis 6 og 8 etager og orienterer sig hovedsageligt mod vest og vil rumme både familie- og ungdomsboliger samt publikumsorienterede fællesarealer i stueetagen mod Strandlodsvej. Bebyggelsen skal fremstå med en grå tegl, med variationer i kraft af forskydninger af bygningsvolumener, fugefarver, tegldetaljering og vinduesåbninger.

Der er fælles gårdrum med private rum til både legepladser og til ophold. Gårdrummet rummer parktræer og en større artsdiversitet i et haveagtigt udtryk med stauder og buske.

Planforhold

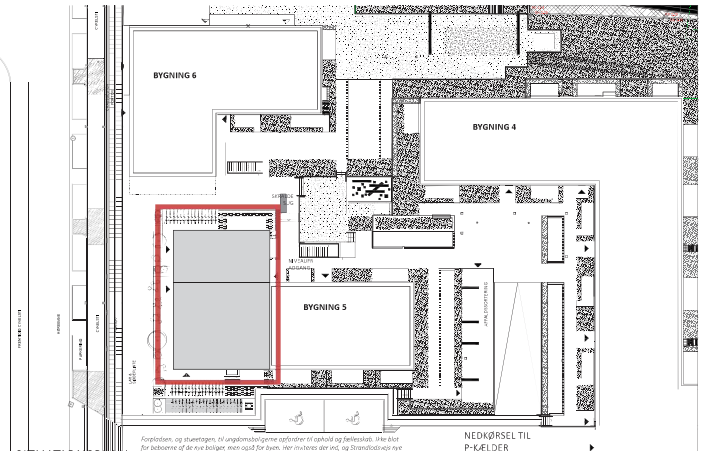
Projektet vurderes at være i overensstemmelse med gældende lokalplan Lokalplan 449 - med tillæg nr. 1, som er bekendtgjort den 15. december 2016.

Boligerne

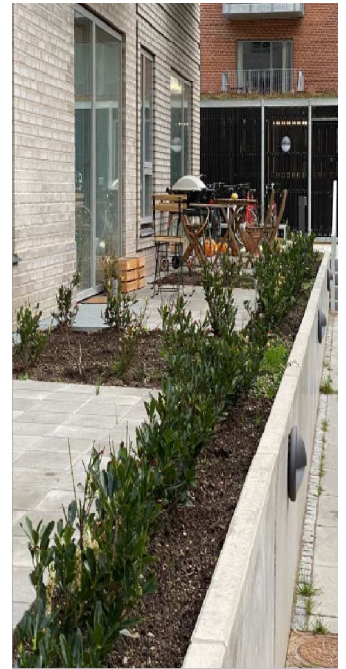
Ungdomsboliger - i alt 32 stk. udformes med entré, badeværelse (med toilet og brus) og køkken ved ankomsten og åbner sig rumligt op mod facaden, hvor der er mulighed for at indrette sig med seng og spisebord. Boligerne danner hermed rammerne for den private sfære for den enkelte beboer, som har mulighed for at udforske de sociale bånd i fællesrummet i stueetagen, i gårdrummet eller de mindre udearealer i forbindelse med fælleslokalet.

To af boligerne har handicapvenligt badeværelse. Små familieboliger - i alt 8 stk. udformes med entré, badeværelse og køkken samt 1-2 værelser. Alle har eget toilet og brus. Alle boliger har altan.

Der etableres fællesarealer i stueetagen for henholdsvis familieboligerne og ungdomsboligerne. Derudover etableres et fælles vaskeri/vaskotek mellem de to fælleslokaler og et handicapvenligt toilet. Begge fælleslokaler har mindre køkkener.



Situationsplan



Reference fotografier fra fællesgård



FAKTA

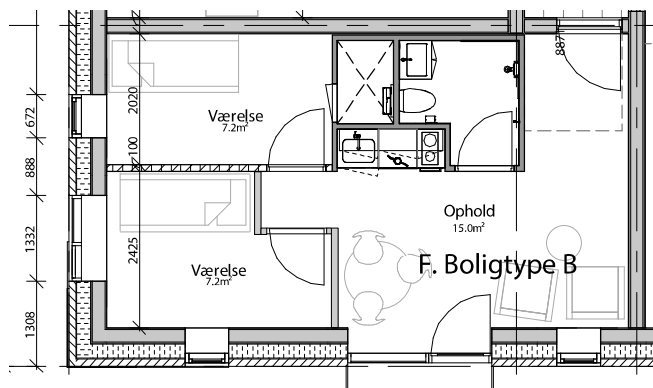
Bygherre: 3B
Arkitekt: Årstiderne Arkitekter A/S
Adresse: Strandlodsvej 11D, 2300 KBH S

Ungdomsboliger: 32
Boligstørrelse: 45 m² brutto i gns.
Husleje: 1.123 kr. pr. m²/år

Familieboliger: 8
Boligstørrelse: 61 m² brutto i gns.
Husleje: 1.330 kr. pr. m²/år

Anskaffelsessum: 55.25 mio. kr.
Kommunal garanti: 88 pct.
Grundkapitallån: 5,52 mio. kr. (inkl. 5 pct.)

Familieboliger



Familiebolig - boligtype B; 46,4 kvm

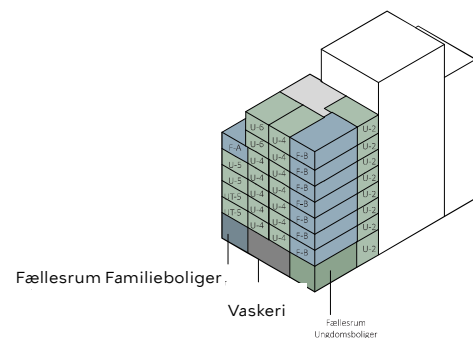
Udearealer foran fælleslokaler udføres efter retningslinjerne i lokalplan "Strandlodsvej" med beplantning, regnvandshåndtering og et mix af fast belægning og græs.

Miljøforhold

Projektet skal leve op til kravene i Miljø i Byggeri og Anlæg 2016 for almene boliger.

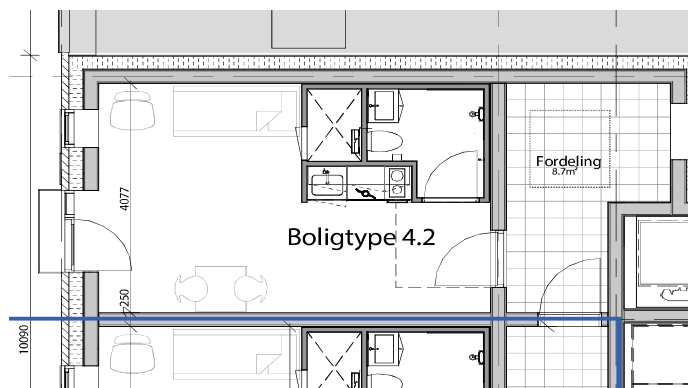
Grundkøb

Grundejer og bygherre benytter den delegerende bygherremodel.



Almenboligernes placering i bygningen

Ungdomsboliger

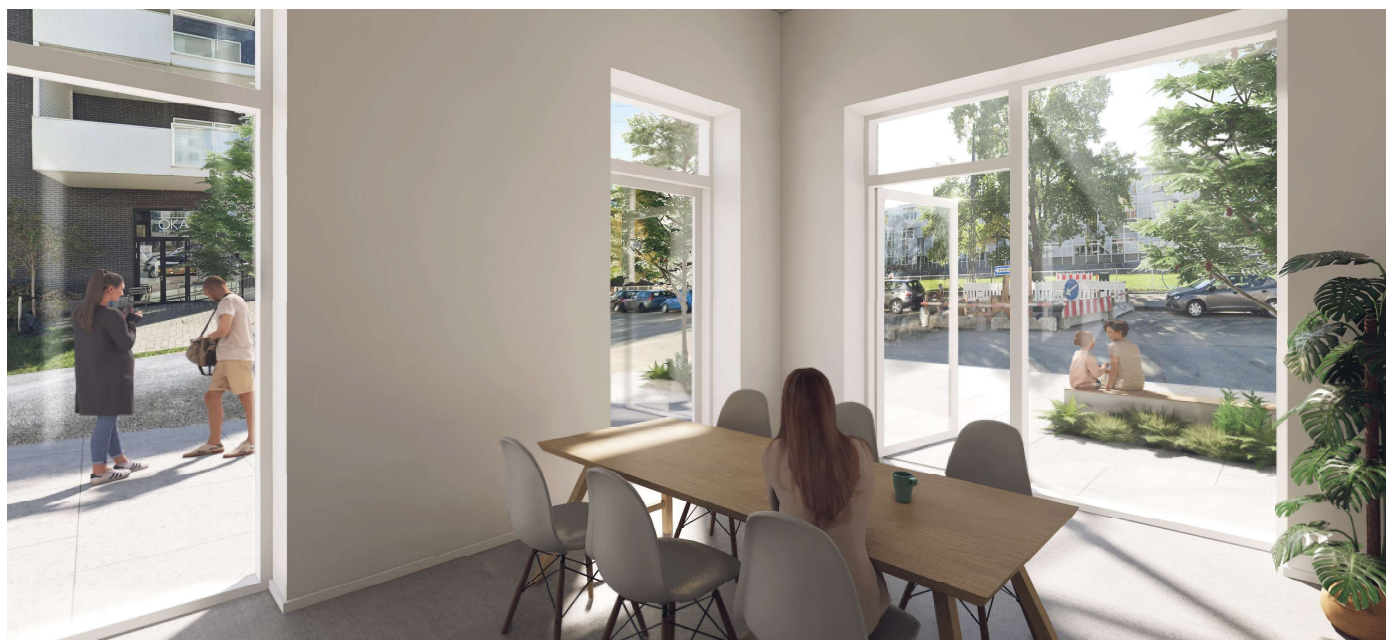


Ungdomsbolig - boligtype 4.2; 33,1 kvm

Betingelser og godkendelser

Københavns Kommune kan godkende skema A under forsætning af:

- at projektet videreudvikles i samarbejde med Byens Udvikling, Almene Boliger
- at toiletdør i familiebolig åbner mod gang
- at der arbejdes med indretning, herunder HC toilet og mere åbenhed i stueetagens fællesarealer
- at altaner udformes iht. LP449-1 §6, st. 8g
- at projektet genbesøger muligheden for at begrønne tagterrace jf. LP449-1 §6, st. 8c's intentioner



Visualisering fra ungdomsboligernes fællesrum

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 primo 2022.

Kommunens grundkapitallån

De nye almene boliger finansieres 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.