



Bilag 2

Nybyggeri af almene boliger Grønbech Hus

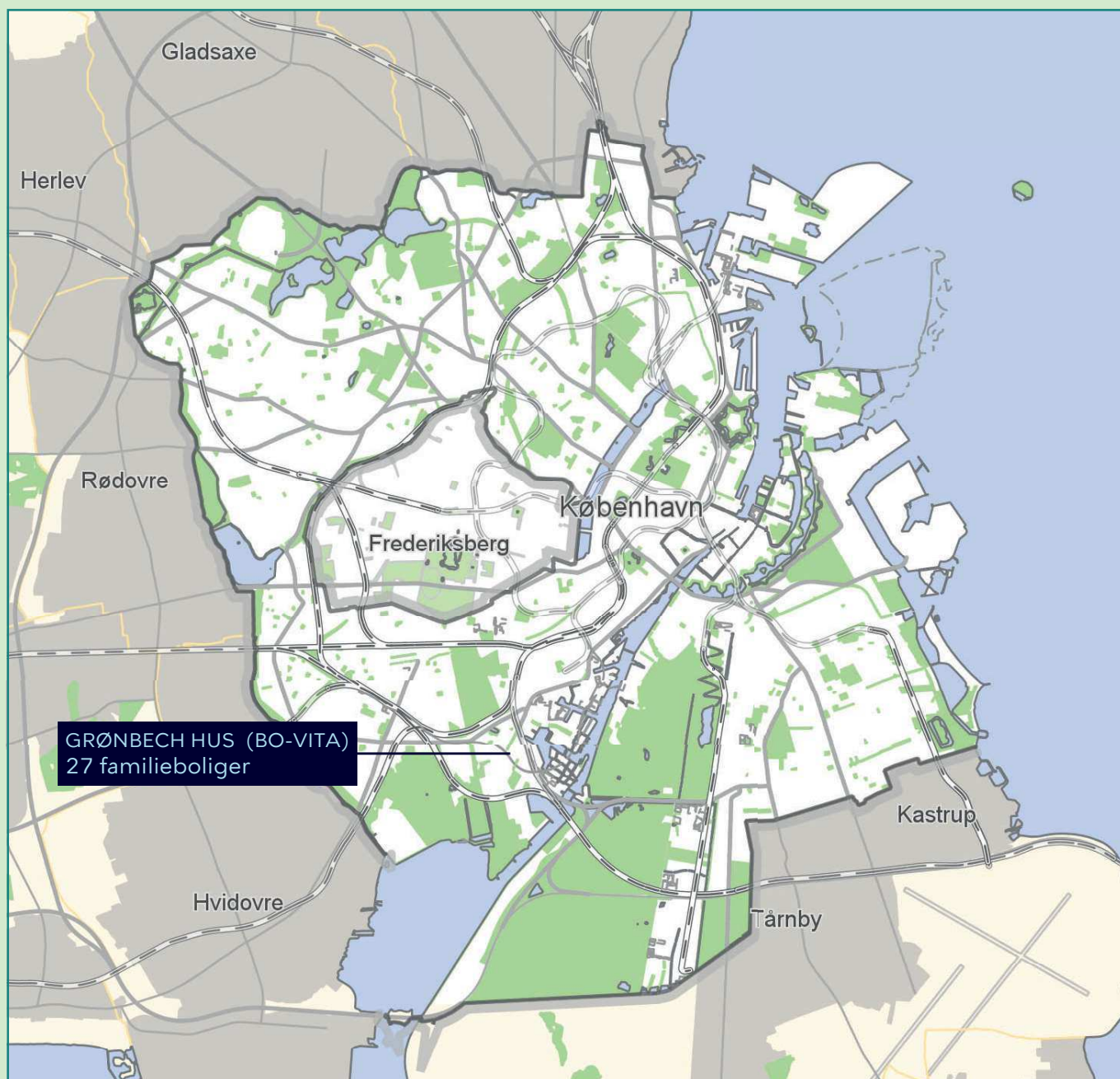
1. halvår 2024



Oversigt

Intro

I dette bilag præsenteres de 27 almene boliger, som planlægges opført i Sydhavnsgade Kvarter i København. 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	Boligselskab	Grundkapitallån (inkl. 10 pct. regulering)	Etageareal boliger, brutto	Familieboliger	Ungdomsboliger	Plejeboliger
Grønbech Hus	BO-VITA	5,79 mio. kr.	2.306 m ²	27	0	0

GRØNBECH HUS

familieboliger i Sydhavns­gade Kvarter

Et projekt med 27 almene familieboliger ved BO-VITA

Projektet

De almene boliger indgår i et byggeri på ca. 12.486 m² på et byggefelt III i Sydhavns­gade Kvarter, der grænser op til de traditionelle boligområder i det gamle Sydhavnen.

Projektet omfatter opførelse af 27 almene familieboliger med et samlet bruttoetageareal på 2.306 m².

Boligprojektet er omfattet af lokalplan nr. 584 "Sydhavns­gade" og er en del af en ny sammenhængende bebyggelse bestående af både private og almene boliger, et hotel, samt erhverv.

Den almene del af bebyggelsen er udformet som en lukket randbebyggelse i den nordlige del af byggefeltet. Det samlede byggeri varierer mellem 4-6 etager. Den almene del af bebyggelsen er på 5 etager.

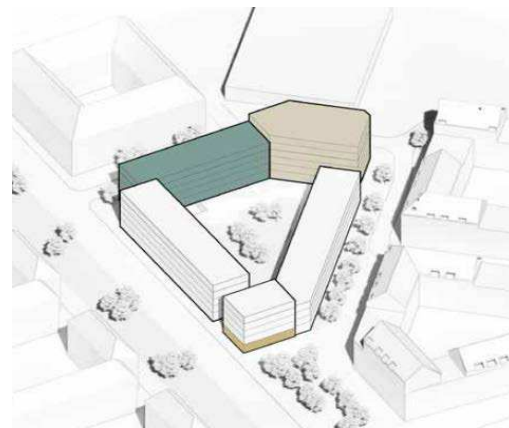
Med reference til den eksisterende karrébys tegltage, er de øverste etager i bebyggelsen behandlet som tag. Ved etager over 4 etage er der foretaget et materiale skift, tilbagerykning og en taghældning. Overgangen fra facade til tag er en væsentlig synlig del af arkitekturen.

Byggeriet opføres i lys tegl med særlig detaljering af sokkel, ved vinduer, ved indgangsparti og ved gesims. Vinduesrammer, indgangspartier, metaltag og balustre på de franske altaner er i grøn farve.

Området er tæt bebygget, og stationsnært med ny metro ved Mozarts Plads og er beliggende mindre end 3 km fra Rådhuspladsen.

Planforhold

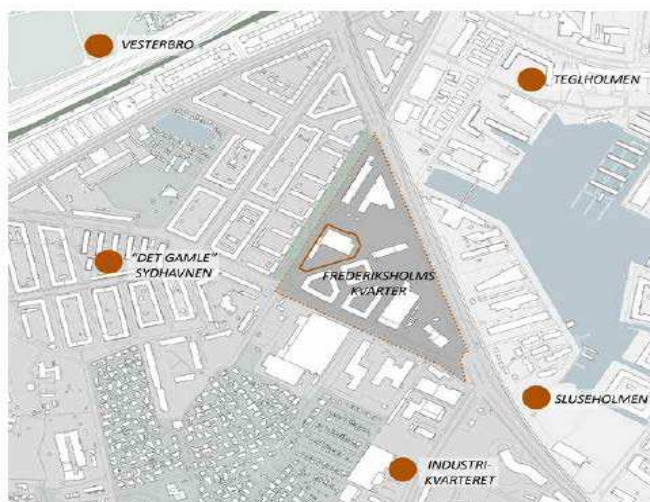
Projektet vurderes til at være i overensstemmelse med gældende lokalplan nr. 584 "Sydhavns­gade" som er bekendtgjort den 19. december 2019.



De almene boliger markeret med grønt



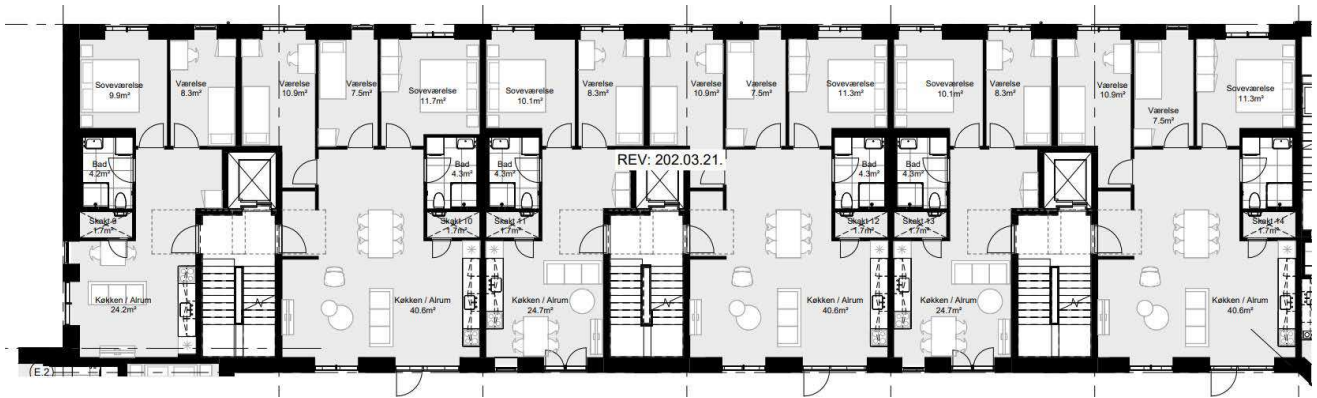
Situationsplan - med de almene boliger i den nordlige del



Placering i byen

FAKTA

Bygherre:	BO-VITA
Arkitekt:	Sweco Architects
Adresse:	Scandiagade 25
Familieboliger:	27
Boligstørrelse:	85,4 m ²
Husleje:	1.315 kr. pr. m ² /år (eksl.forbrug)
Anskaffelsessum:	65,81 mio. kr. (28.539 kr/m ²)
Kommunalgaranti:	50,35 mio. kr.
Grundkapitallån:	5,79 mio. kr. (inkl. 10 pct. reg.)



Normal etage - boligplaner

Boligerne

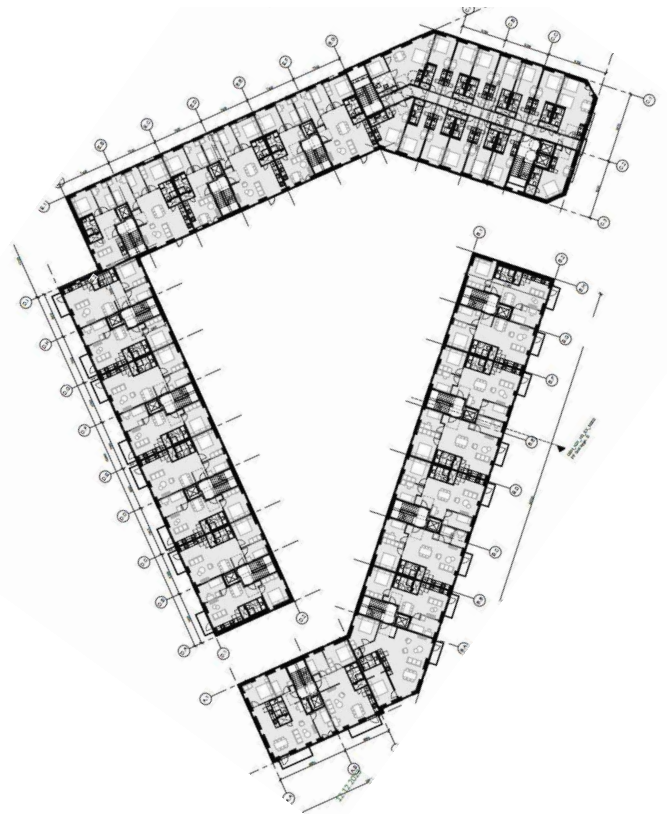
Projektet indeholder 27 familieboliger, hvoraf der er en to værelses bolig på ca. 69 m². De resterende familieboliger er større boliger på 72 - 103 med henholdsvis tre og fire værelser.

Boligerne har i stueetagen i gården udgang til en terrasse og en mindre kantzone mod gadesiden og er meget velegnede til familier med flere børn. Der er franske altaner til boligerne på de øvrige etager.

De almene boliger deler fællesareal med bebyggelsens private boliger.

Grundkøb

Projektet opføres med brug af den delegerede bygherremodel. Der foreligger en betinget købsaftale og en betinget samarbejdsaftale mellem boligorganisationen BO-VITA og den private bygherre (M.J. Grønbech Ejendomme A/S).



Typisk etageplan med de almene boliger er placeret øverst til venstre



Sydfacade - fra gårdside



Illustration - Facadeudsnit.



Vinduesdetalje

Betingelser og godkendelser

Københavns Kommune kan godkende skema A under forudsætning af:

- at projektet certificeres til minimum DGNB sølv, svanemærkes eller lignende og at de kommunale miljøkrav overholdes,
- at der etableres 1 ud af 20 antal boliger til selvhjulpne kørestolsbrugere,
- at kantzoner og terrasser for boliger i stueetagen bearbejdes,
- at de fælles ude-/opholdsarealer i gårdrummet bearbejdes yderligere og optimeres med flere opholdsarealer,
- at projektet videreudvikles i samarbejde med TMF Klima og Byudvikling, Almene Boliger, herunder planløsninger for boliger,
- at eventuelle projektændringer godkendes af TMF Klima og Byudvikling, Almene Boliger.



Nordfacade - fra gadesiden



Rumlig illustration af hele bebyggelsen

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.

Kommunens grundkapitallån

De nye almene boliger finansieres i henhold til almenboligloven med 90 pct. kreditforeningslån, 8 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.