

BILAG 2 NYBYGGERI AF ALMENE BOLIGER

JUNI 2018

Indhold:

OVERSIGT
BAGGRUND OG ØKONOMI

s. 2

s. 3

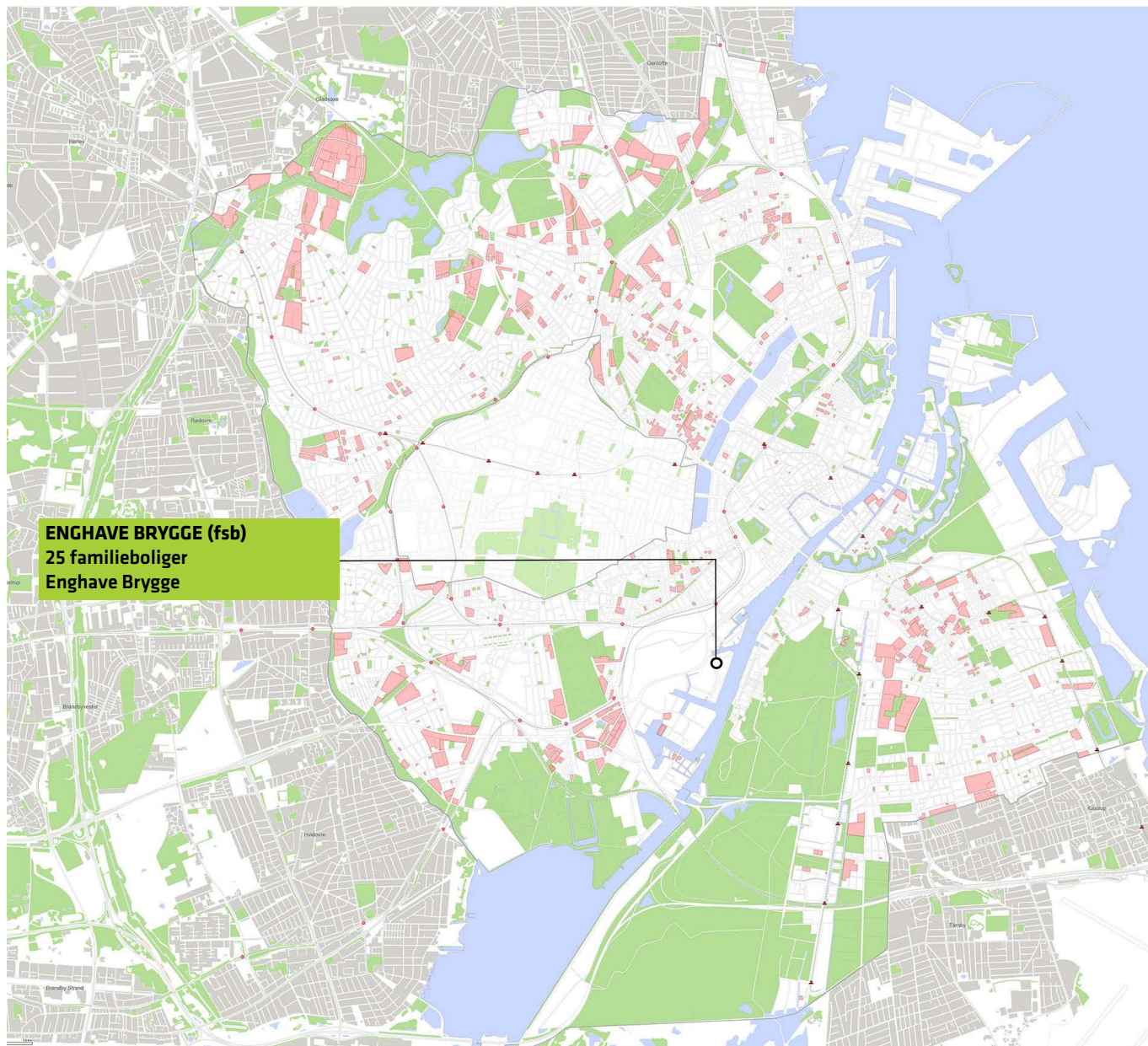
ENGHAVE BRYGGE

s. 4-5



*Illustration: Familieboliger på
Enghave Brygge, fsb,
Arkitema Architects*

OVERSIGT



Projekt	Boligselskab	Grundkapital (inkl. 5 pct. regulering)	Etageareal boliger, brutto	Familieboliger	Ungdomsboliger
Enghave Brygge	fsb	5,95 mio. kr.	2.319 m ²	25	0

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: Udvikling
- 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 valgte projekt

Det valgte projekt er placeret på Enghave Brygge.

Projektet er beskrevet på de følgende sider.

Det videre forløb

Projektet kan tildeles Skema A-tilsagn umiddelbart efter Borgerrepræsentationens godkendelse.

Det forventes, at opførelsen af de første projekter kan gå i gang i 2019.

ENGHAVE BRYGGE

25 familieboliger ved fsb

heraf 3 familieboliger til boligsocial anvisning

Projektet

Bebyggelsen opføres som en åben karrébebyggelse i 5-9 etager indeholdende almene familieboliger, private boliger og en daginstitution i stueetagen. Karréen rummer i alt 218 boliger. Ved siden af karréen opføres "kanalhusene" med private boliger.

De 25 almene familieboliger er samlet i en opgang og er placeret i karréens nordøstlige hjørne.

Mod nord ligger havnekanalen "Tømmergraven", mod syd er adgang til det fælles gårdrum, og mod sydøst er der udsigt til det kommende havnebassin.

Facaderne fremstår i grå nuancer i mørke og gråhvide toner. I stueetagen beklædes bygningen med tegl-skaller. Alle boliger er udstyret med altan. Karréen vil fremstå som en samlet bebyggelse, og de almene boliger vil få samme udtryk som de private boliger.

Planforhold

Projektet vurderes overordnet at være i overensstemmelse med den gældende lokalplan nr. 494 "Enghave Brygge" som er bekendtgjort d. 19. januar 2015.

Boligerne

Boligerne varierer i størrelse fra 50 m² til 105 m² fordelt som henholdsvis 1 og 3-værelseslejligheder. Adgang til boligerne sker via trappeopgang fra gaden.

Boligerne er enten gennemlyste, eller har lys fra minimum to verdenshjørner. Alle boliger har udsigt til vandet. I stueplan er tre små boliger placeret med direkte adgang til terræn.

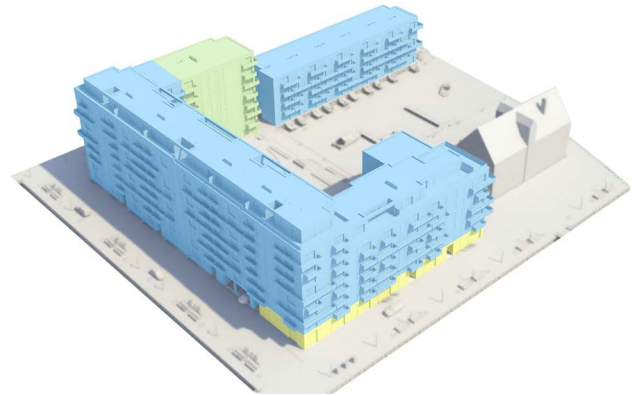
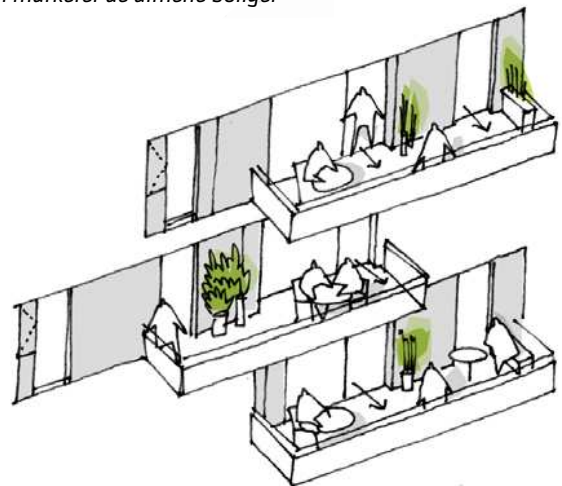
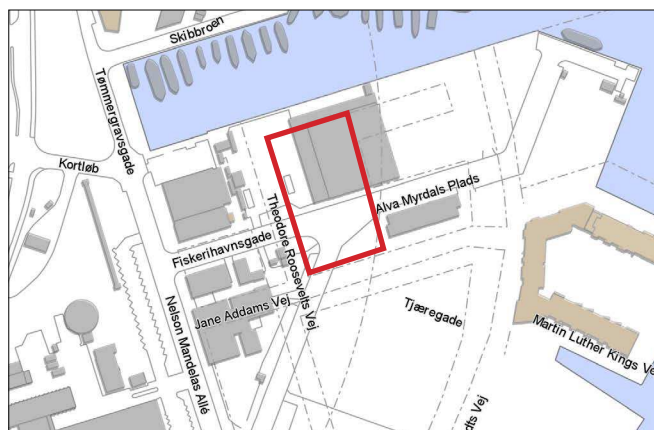


Diagram som viser de forskellige funktioner i bebyggelsen: Blå markerer private boliger, gul markerer en daginstitution og grøn markerer de almene boliger



Skitse af princip for placering af altaner



FAKTA

BYGHERRE: fsb
 ARKITEKT: Arkitema Architects
 ADRESSE: Fiskerihavnsvej 3, 2450 København SV

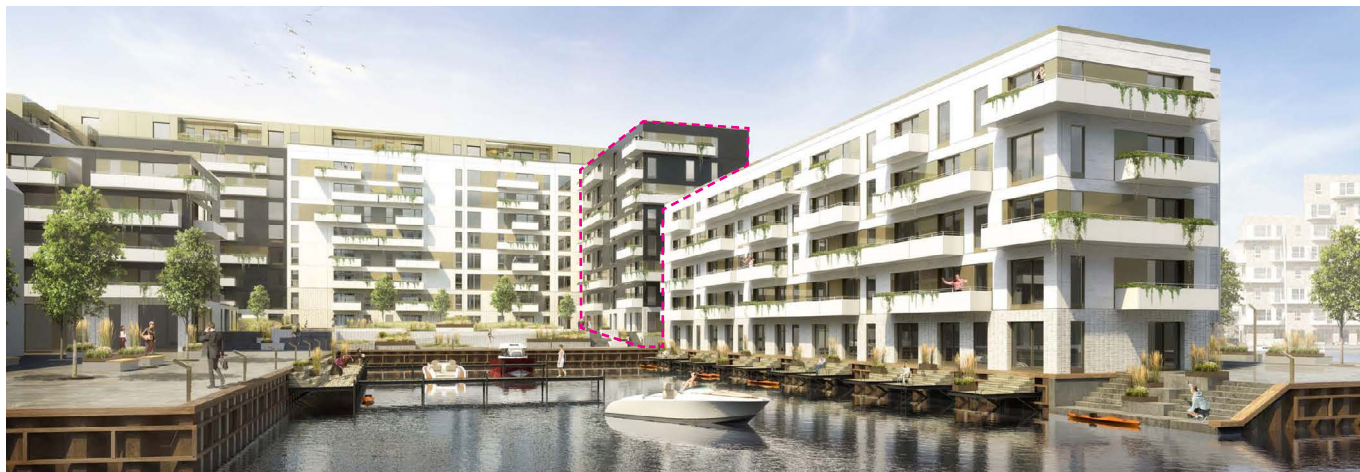
Familieboliger

BOLIGER: 22 familieboliger
 BOLIGSTØRRELSE: 96 m² brutto i gns.
 HUSLEJE: 1.118 kr. pr. m²/år

Små familieboliger til boligsocialanvisning

BOLIGER: 3 familieboliger
 BOLIGSTØRRELSE: 58 m² brutto i gns.
 HUSLEJE: 1.118 kr. pr. m²/år

ANSKAFELSESSUM: 59,52 mio. kr. (25.666 kr./m²)
 KOMMUNAL GARANTI: 44,52 mio.kr.
 GRUNDKAPITALLÅN: 5,95 mio. kr. (inkl. 5 pct. reg.)



Bebyggelsen set fra øst - de almene boliger er markeret med en stiplede linje

Miljøforhold

Projektet er en del af en byudviklingsaftale for Enghave Brygge mellem Københavns Kommune og den private grundejer. Aftalen blev indgået, da Miljø i Byggeri og Anlæg 2010 var gældende, hvorfor den skal overholdes. Dog dispenseres fra kravet om tilslutning til bygas. Det forventes at trafikbelastningen på stedet ved en fuld udbygning vil være høj, og bygherre skal udarbejde en beregning af støjbelastningen på bebyggelsen for at sikre et godt indeklima ift. støjniveau. Området er jordforurenet og der stilles i lokalplanen krav til håndtering af jord ved etablering af friarealer.

Grundkøb

Grundkøbet sker på baggrund af ovennævnte byudviklingsaftale mellem Københavns Kommune og den private grundejer. Fsb delegerer bygherrerollen til den private grundejer.

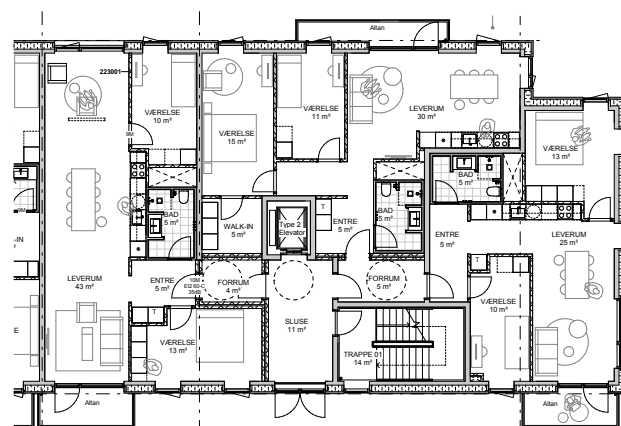
Betingelser og godkendelser

Københavns Kommune kan godkende skema A under forudsætning af:

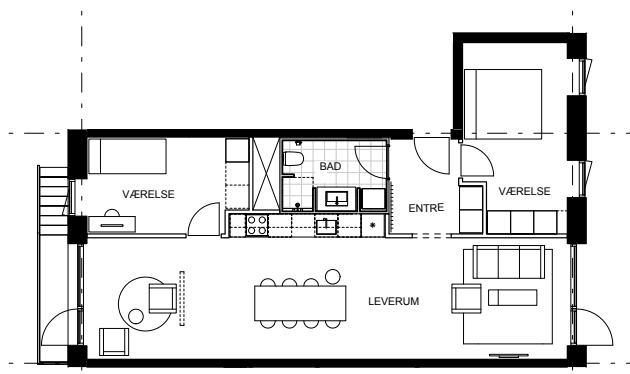
- at projektet overholder lokalplanens intentioner og bestemmelser, herunder at der redegøres for opfyldelsen af betingelser til facader, kantzoner og fællesarealer,
- at kravene i Miljø i Byggeri og Anlæg 2010 overholdes, dog dispenseres fra krav om tilslutning til bygas,
- at projektet videreudvikles i samarbejde med Byens Udvikling, Københavns Kommune, ligesom væsentlige ændringer i det nu foreliggende projekt skal godkendes af Byens Udvikling, Københavns Kommune,
- at der for så vidt angår de tre små familieboliger kan indgås en udlejningsaftale i overensstemmelse med "Boliger til flygtninge i København - Boligplaceringsaftalen",
- at Københavns Kommune skal godkende den juridiske konstruktion for ejerforhold og drift af fællesarealer mv. mellem de almene og private parter i projektet.



Facaden mod nord



Plantegning 1.-7. sal



Boligtypen "Almen 04" på 105 m²