BILAG 2
UNGDOMS- OG FAMILIE-BOLIGER I CARLSBERG BYEN

JUNI 2019

Indhold:

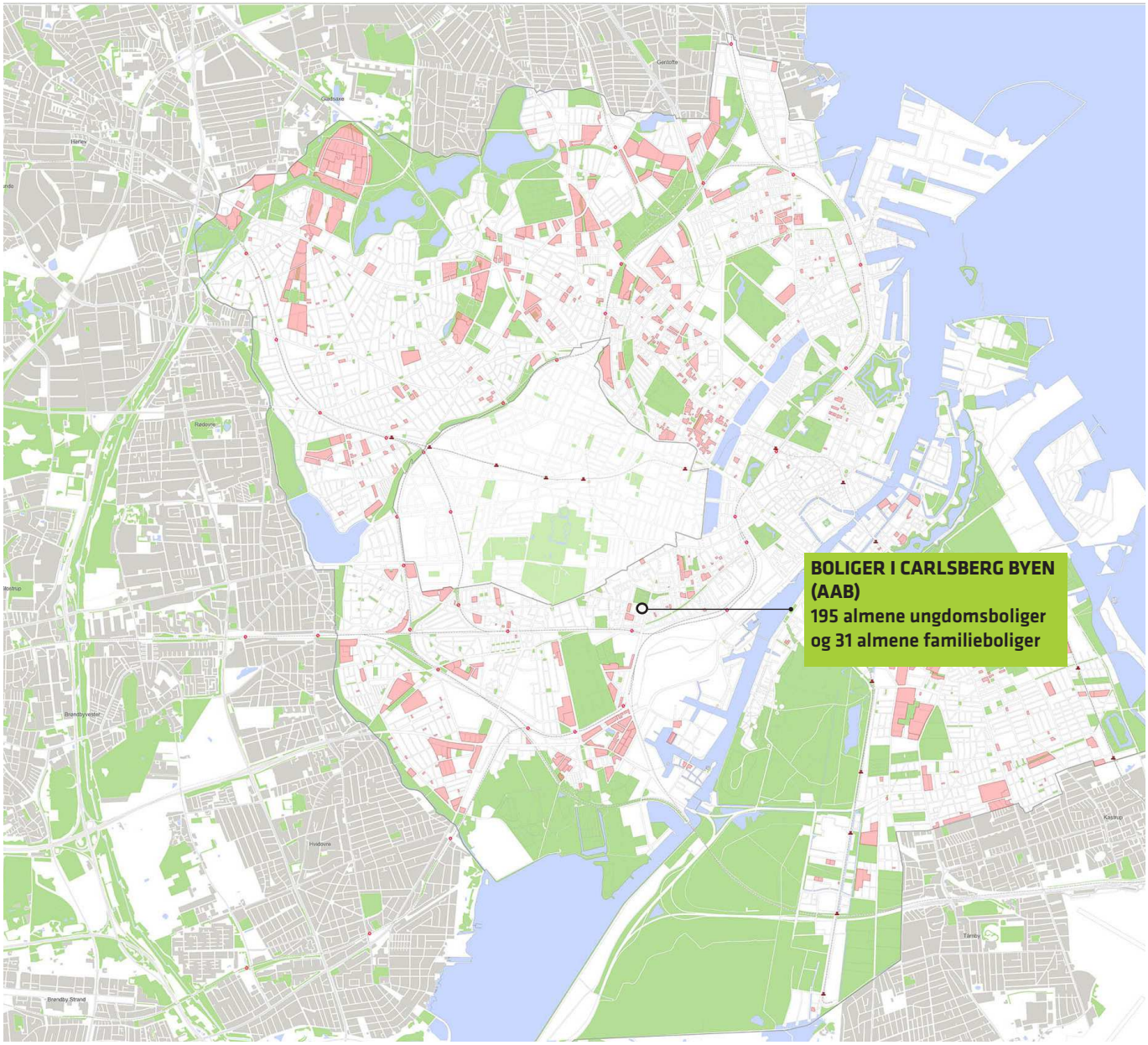
OVERSIGT	s. 2
UNGDOMS- OG FAMILIEBOLIGER I CARLSBERG BYEN	s. 3-4
BAGGRUND OG ØKONOMI	s. 5



Ungdomsboliger ved AAB
Illustration: JJW arkitekter

OVERSIGT

Intro
I dette bilag præsenteres de almene ungdomsboliger og familieboliger som planlægges opført på Vesterfælledvej 98, 1799 København V. Udover 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	Grundkapital (inkl. 5 pct. regulering)	Etageareal boliger, brutto	Familie-boliger	Ungdoms-boliger	Pleje-boliger
Boliger i Carlsberg Byen	AAB	29,35 mio. kr.	10.200 m²	31	195	0
SUM		**29,35 mio. kr.**	**10.200 m²**			

UNGDOMS- OG FAMILIEBOLIGER I CARLSBERG BYEN

195 ungdomsboliger og 31 familieboliger

Projektet

Bebyggelsen er placeret i den østlige del af lokalplan-området mod Vesterfælledvej, og danner gennem sin placering og udformning et bindeled mellem Carlsberg Byen og den eksisterende Vesterbro-bydel. Bygningens volumen er formet som en hestesko med gårdrum ind mod den gamle administrationsbygning og gadefacader ud mod Vesterfælledvej, Gærtorvet og Kildepladsen. Bygningen opføres i 5 etager med en tilbagetrukket tagetage samt en ekstra "parasit" med to familieboliger på ca. 150m^2. Projektet indeholder i alt 226 boliger og rummer både ungdomsboliger og familieboliger. Bygningen opføres i tegl i både røde og gule nuancer samt med træfacade ind mod gården. Facaden mod Gærtorvet samt alle bygningens gavle har karnapper, som bidrager til at skabe dybde og variation i bygningens udtryk.

Boligerne

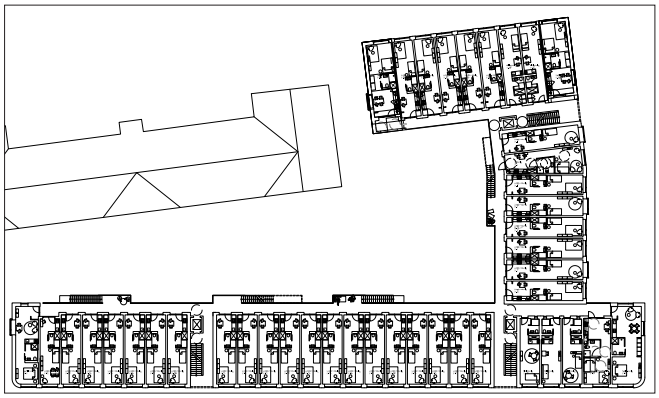
De første 4 etager består primært af ungdomsboliger og den sidste etage af familieboliger. Adgang til boligerne sker via en svalegang fra gården, og boligerne er derfor indrettede med en lille entré og køkken med spiseplads ind mod gården. Boligernes primære opholdsrum er placeret mod gadesiden, hvor vinduespartierne også indeholder en sidde-niche. Mod vest, i stueetagen ud mod Kildepladsen etableres en cafe/erhverv. Familieboligerne er primært placerede på tagetagen og i den ekstra lille "parasit"bygning på taget. Familieboligerne er indrettede som mindre to og tre rums boliger med direkte udgang til privat tagterrasse. Boligernes fællesfaciliteter er placerede i hjørnet mod Vesterfælledvej/Gærpladsen.



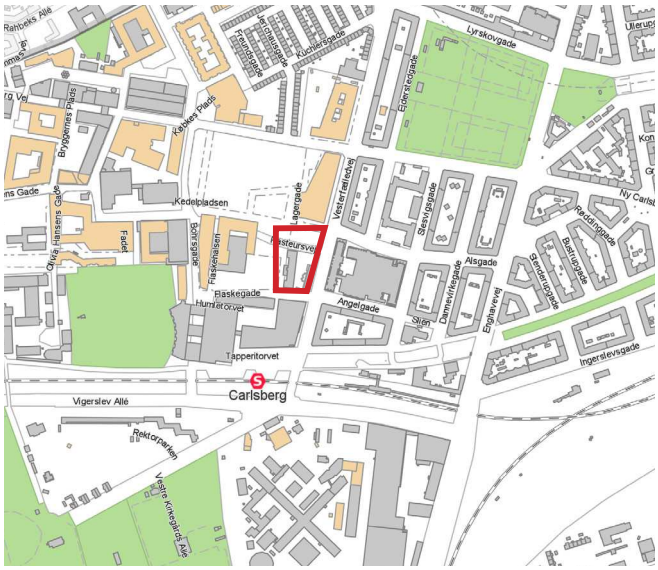
Modelfoto - Ungdomsboliger på Carlsberg



Situationsplan



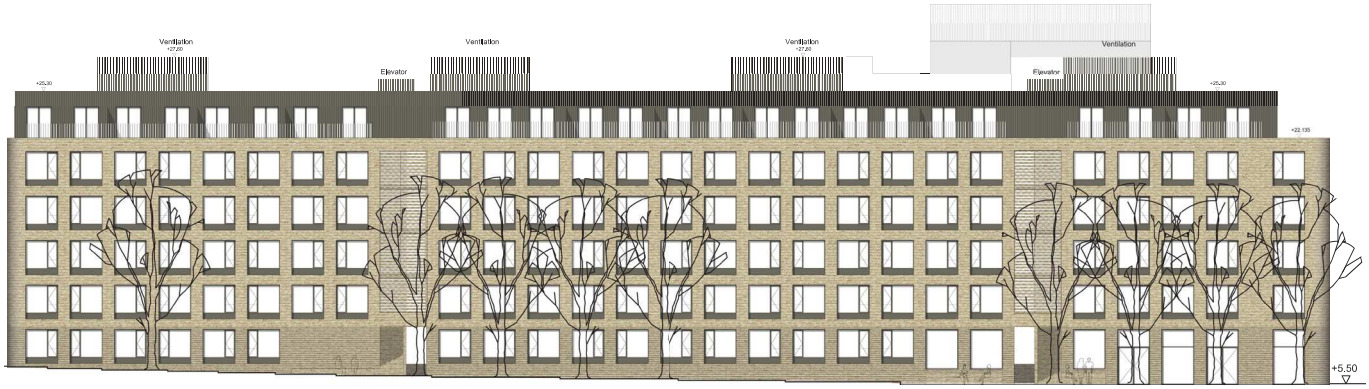
Standard etageplan



FAKTA

BYGHERRE: AAB
ARKITEKT: JJW ARKITEKTER
ADRESSE: VESTERFÆLLEDVEJ 98, 1799 KØBENHAVN V

UNGDOMSBOLIGER :	195
BOLIGSTØRRELSE:	43 m^2
HUSLEJE:	1.189 kr. pr. m^2/år
FAMILIEBOLIGER :	31
BOLIGSTØRRELSE:	57 m^2 brutto i gns.
HUSLEJE:	1.098 kr. pr. m^2/år
ANSKAFFELSESSUM:	288,82 mio. kr.
KOMMUNAL GARANTI:	216,4 mio. kr.
GRUNDKAPITALLÅN:	29,35 mio. kr. (inkl. 5 pct. reg.)

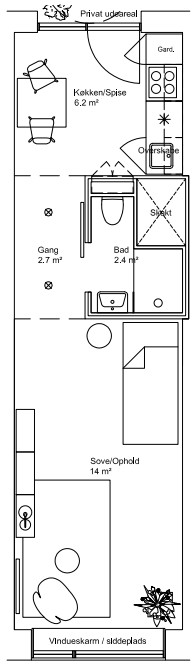


Facade mod Vesterfælledvej (Illustration JJW arkitekter)

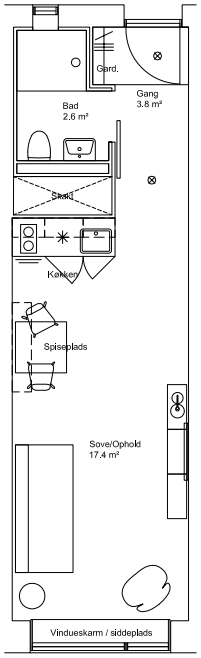
Planforhold
Projektet er omfattet af lokalplan 432 med tillæg 2-6. Projektet vurderes overordnet at være i overensstemmelse med lokalplanen.

Miljøforhold
Projektet skal leve op til kravene i Miljø i byggeri og Anlæg 2016 for almene boliger. Der er trafikstøj på facaden på op til 68 dB. Det betyder, at der i projekteringen af boligerne, skal være opmærksomhed på at kunne overholde et indendørs støjniveau med åbne vinduer på 46 dB.

Betingelser og godkendelser
- Der etableres en tagterrasse til fællesophold på mellembygningen ud mod Gærtorvet,
- Der arbejdes med detaljering af murværket for at øge mængden af dagslys og skabe variation i facaden ind til de to renovationsrum,
- Facaden mod Kildevældspladsen aktiveres med en bearbejdning af kantzonen eller byinventar,
- Træfacaden mod gården skal være i en træsort, der patinerer flot med tiden,
- Byggeriet og al tilhørende aktivitet skal tage hensyn til den bevaringsværdige trærække langs Vesterfælledvej umiddelbart ud for byggefeltet,
- Altangange skal indeholde kombinerede opholds- og adgangsarealer. Opholdsarealer skal placeres udenfor gangzoner og være tilstrækkeligt dybe til, at de kan møbleres med bord/stol eller faste bænke (min. 35 cm dybe).



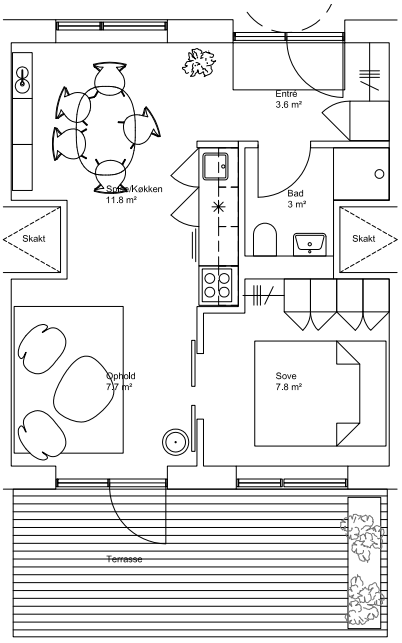
Standard ungdomsbolig



Billig ungdomsbolig til boligsocial anvisning



Sydfacade (Illustration JJW arkitekter)



Familiebolig med terrasse

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 i 2021.

Kommunens grundkapitallån
Almene ungdomsboliger finansieres i henhold til almenboligloven med 88 pct. kreditforeningslån, 10 pct. kommunalt grundkapitallån og 2 pct. beboerindskud. Familieboliger med et gennemsnitligt brutto etageareal på mindre end 90 m^2 finansieres med 90 pct. kreditforeningslån, 8 pct. kommunal 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.