BILAG 2
FÆLLESSKABETS HUS UNGDOMSBOLIGER PÅ APOLLOVEJ

JUNI 2019

Indhold:

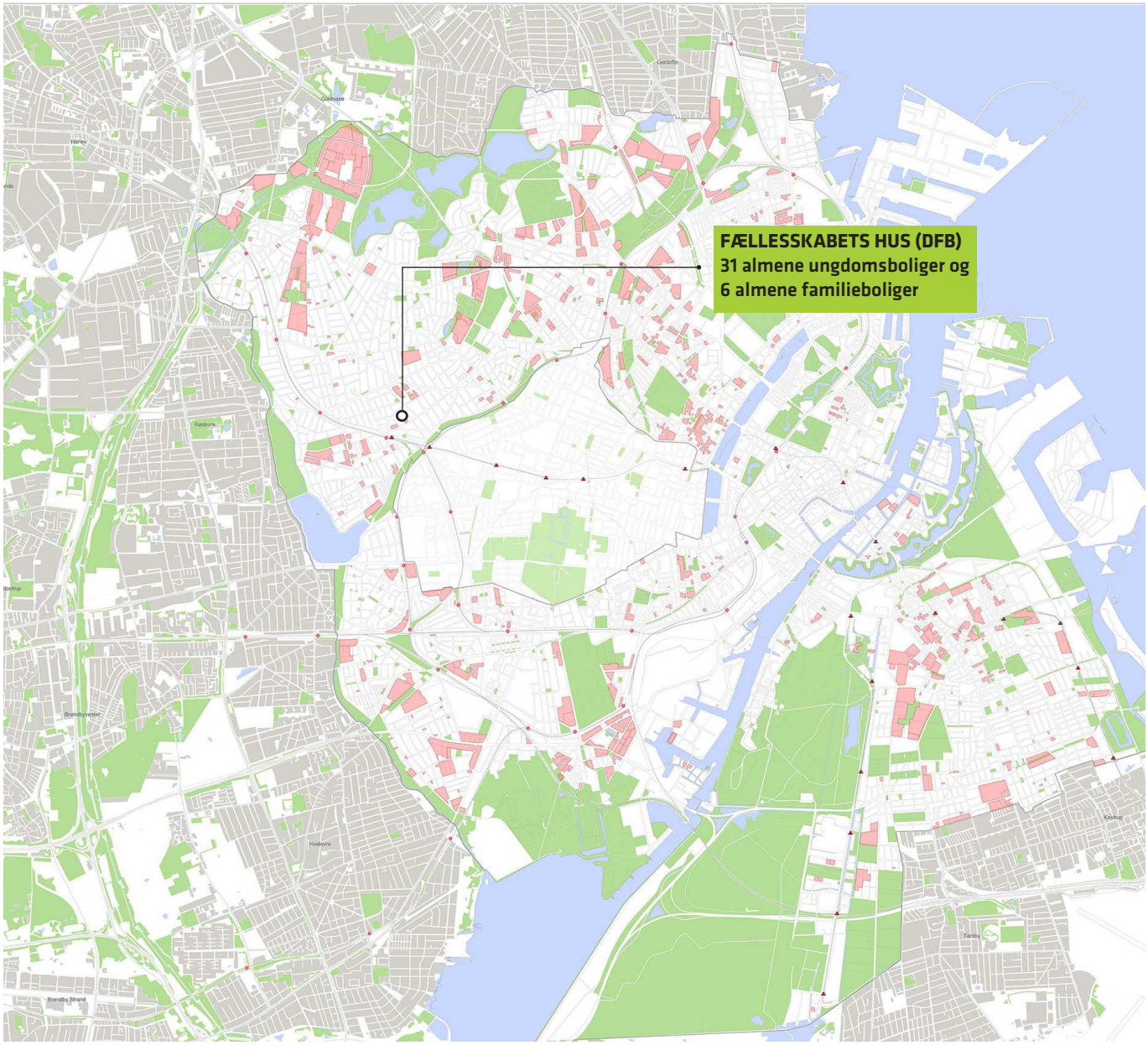
OVERSIGT	s. 2
APOLLOVEJ	s. 3-4
BAGGRUND OG ØKONOMI	s. 5



Foto: Fællesskabets hus Ungdomsboliger på Apollovej
Illustration: Zeso Architects

OVERSIGT

Intro
I dette bilag præsenteres de almene ungdomsboliger og de familieboliger som planlægges opført på Apollovej 24 i Vanløse. 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	Grundkapital (inkl. 5 pct. regulering)	Etageareal boliger, brutto	Familie-boliger	Ungdoms-boliger	Pleje-boliger
Fællesskabets hus	DFB	4,11 mio. kr.	1.454 m²	6	31	0
SUM		**4,11 mio. kr.**	**1.454 m²**			

APOLLOVEJ

31 ungdomsboliger og 6 familieboliger

Projektet
Fællesskabets hus på Apollovej er en blandet bebyggelse bestående af både private og almene ungdomsboliger. Bygningens volumen fremtræder som et sammenbindende hængsel mellem Apollovej og Vanløse Allé og danner med sin form en afsluttning på gadeforløbenes randbebyggelser. Mod øst skabes et nyt byrum med en ny offentlig plads og en café i stueetagen ud mod pladsen. Mod Apollovej placeres bebyggelsens fælleslokaler og i kantzonen mod Vanløse Allé videreføres de grønne arealer fra naboen mod pladsen i form af et beboerstrøg med mulighed for f.eks. små beboerhaver, bordtennis eller andre udadvendte aktiviteter.

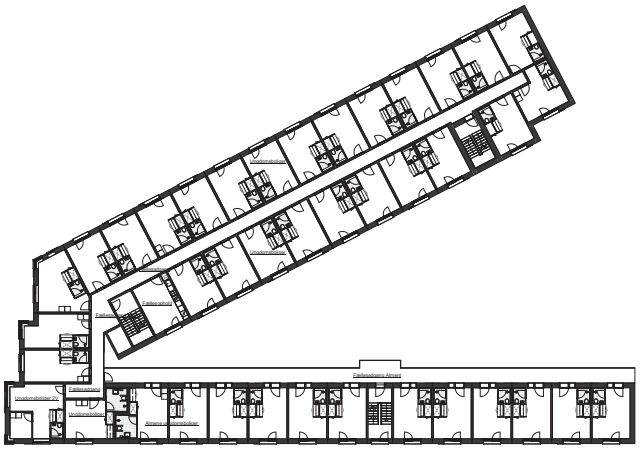
Boligerne
De almene ungdomsboliger er placeret i bygningens sydside ud mod Apollovej. Ungdomsboligerne er indrettede som et rums boliger med ankomst via en svalegang fra gården. Boligerne har køkken og bad, store vinduespartier og franske altaner ud mod Apollovej. Familieboligerne er placeret på 3.sal og er indrettet som mindre to rums boliger. Boligernes fællesarealer er placeret i stueetagen ud mod Apollovej.

Planforhold
Projektet vurderes overordnet at være i overensstemmelse med lokalplanen Hjørnestenen II.

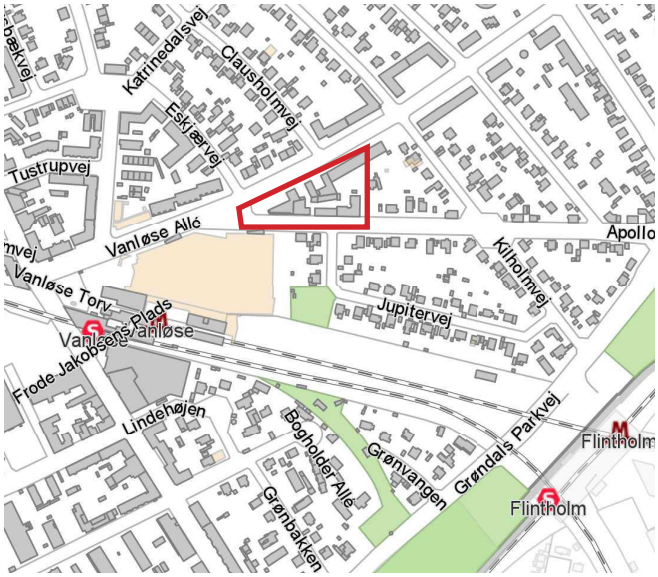
Miljøforhold
Projektet skal leve op til kravene i Miljø i byggeri og Anlæg 2016 for almene boliger. Der er trafikstøj på facaden på op til 68 dB.



Fugleperspektiv Fællesskabetshus



Standard etageplan



FAKTA

BYGHERRE: DANSKE FUNKTIONÆRERS BOLIGSELSKAB
ARKITEKT: ZESO ARCHITECTS
ADRESSE: APOLLOVEJ 24, 2735 VANLØSE

UNGDOMSBOLIGER :	31
BOLIGSTØRRELSE:	36,4 m²
HUSLEJE:	1.144 kr. pr. m²/år
FAMILIEBOLIGER :	6
BOLIGSTØRRELSE:	54,6 m² brutto i gns.
HUSLEJE:	1.203 kr. pr. m²/år
ANSKAFFELSESSUM:	40.788 mio. kr.
KOMMUNAL GARANTI:	30,65 mio. kr.
GRUNDKAPITALLÅN:	4,11 mio. kr. (inkl. 5 pct. reg.)

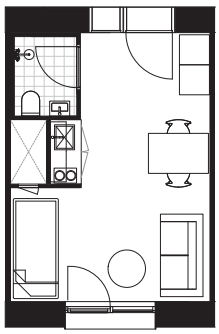


Gårdhave (Illustration Zeso Architects)

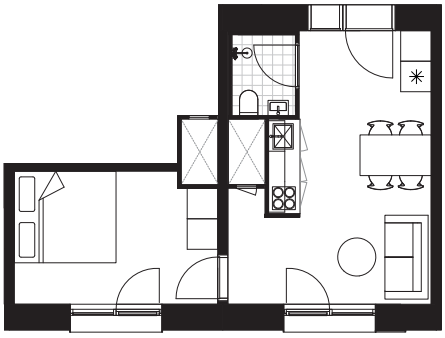
Det betyder, at der i projekteringen af boligerne skal være opmærksomhed på at kunne overholde et indendørs støjniveau med åbne vinduer på 46 dB.

Grundkøb
Grundejer og bygherre benytter den delegerede bygherremodel. Grundejer står også for opførelse af de private ungdomsboliger og café.

Betingelser og godkendelser
- At tagterasser indrettes til fællesophold med robuste og naturlige materialer,
- At der etableres et fællesvaskeri til boligerne,
- At nedkørslen til kælderen bearbejdes i det kommende landskabsprojekt,
- At der fokuseres på tilgængelighed for kørestolsbrugere, der færdes fra elevatoren i stueetagen over til fællesrummet.



Standard ungdomsbolig



Familiebolig til boligsocial anvisning



Gadefacade (Illustration Zeso Architects)

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 2020.

Kommunens grundkapitallån
Indtil udgangen af 2020 finansieres nye almene ungdomsboliger 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.