

# BILAG 1

# NYBYGGERI AF

# ALMENE BOLIGER

SEPTEMBER 2017

Indhold:

OVERSIGT

BAGGRUND OG ØKONOMI

IT-GRUNDEN

s. 2

s. 3

s. 4



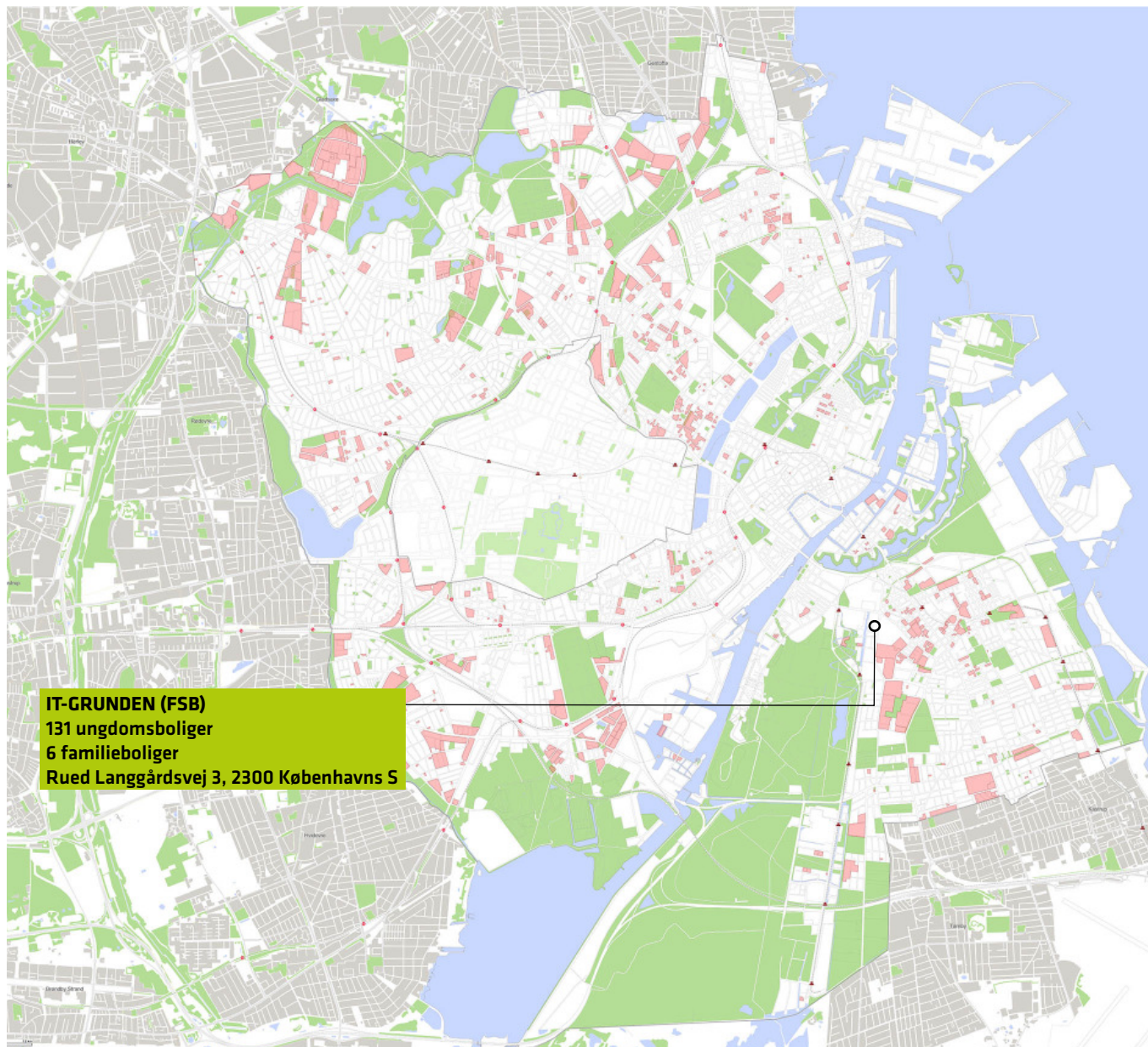
Foto:

Almene boliger på IT-grunden  
fsb

Henning Larsen Architects



# OVERSIGT



| Projekt    | Boligselskab | Grundkapital (inkl. 5 pct. regulering) | Etageareal boliger, brutto | Familieboliger | Små familieboliger* | Ungdomsboliger | Plejeboliger |
|------------|--------------|--|----------------------------|----------------|---------------------|----------------|--------------|
| IT-grunden | FSB          | 15,7 mio. kr.                          | 5386 m <sup>2</sup>        |                | 6                   | 131            | 0            |
| <b>SUM</b> |              | <b>15,7 mio. kr.</b>                   | <b>5386 m<sup>2</sup></b>  |                | <b>6</b>            | <b>131</b>     | <b>0</b>     |

\* Små familieboliger til boligsocial anvisning

# 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: Udarbejdelse via dialog
- 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 udvalgte projekt

Projektet er beskrevet på de følgende sider.

## Videre forløb

Det forventes, at opførelsen af projektet kan gå i gang medio 2018.

# IT-GRUNDEN

## 131 ungdomsboliger og 6 små familieboliger - FSB

### Projektet

Bygningen opføres på IT-grunden tæt ved KUA, IT-universitetet, metrostationen ved Islands Brygge samt en række kollegier. Den skal danne rammerne for individuelt velfungerende boliger og samtidig understøtte mulighederne for at danne stærke fællesskaber. Boligerne er derfor organiseret langs et centralt fællesrum, der stækker sig op gennem etagerne mod øst og Amagerfælledvej. Depotrum er placeret i små klynger i det store fællesrum og bidrager på den måde til at inddеле dette i mindre zoner og nicher til ophold.

Bygningens primære arkitektoniske udtryk udgøres af kontrasten mellem den massive teglfacade og det store glasparti mod øst, som åbner fællesrummet op mod Amagerfælledvej.

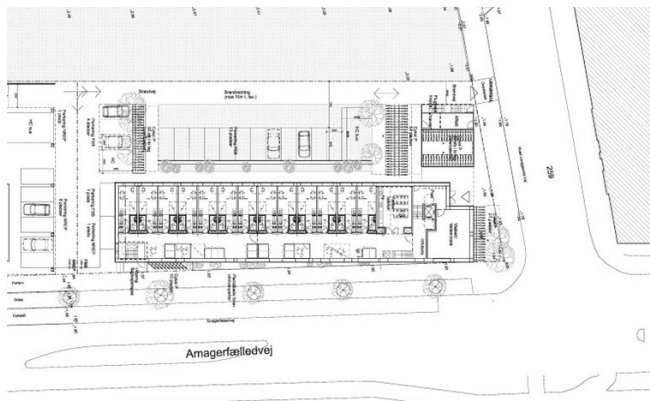
Det fælles gårdrum har udlæg til dobbeltudnyttet parkeringsareal, som kan anvendes til boldbane og rekreative formål i de tidsrum, hvor parkeringspladserne ikke benyttes

### Planforhold

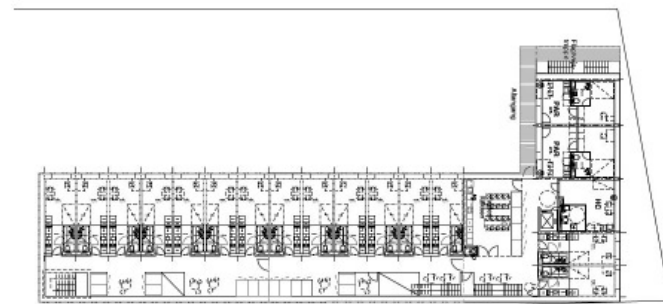
Det er en forudsætning for gennemførelse af projektet, at lokalplanforslaget for grunden opnår godkendelse i Borgerrepræsentationen, hvor det forelægges på samme møde som projektet. Projektet overholder lokalplanforslagets bestemmelser og intentioner.

### Boligerne

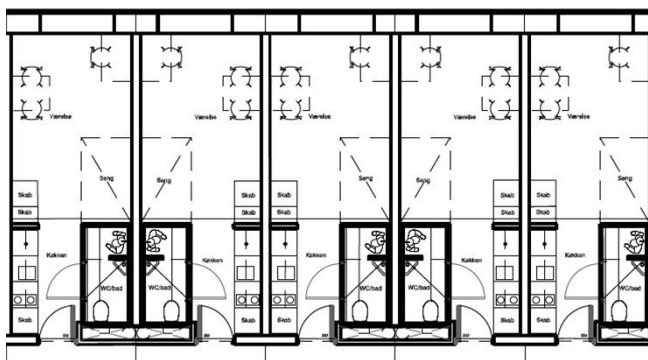
Ungdomsboligerne vinduer orienteres med et stort vinduesparti mod vest og det fælles gårdrum, mens de til den anden side har dør mod husets fælles funktioner placeret mod Amagerfælledvej. Mod nord ligger små familieboliger til boligsocial anvisning med dagslys fra to sider. Adgang til familieboligerne sker via en sydvendt altangang mod gårdrummet.



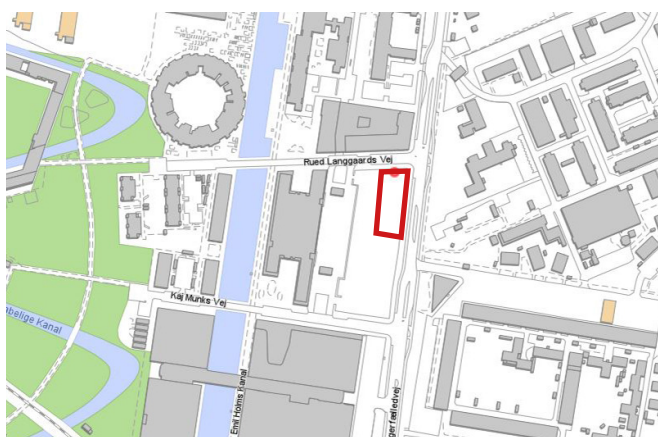
Situationsplan



Plan 1. sal



Boligplan



### FAKTA

|                   |  |
|-------------------|--|
| BYGHERRE:         | fsb  |
| ARKITEKT:         | Henning Larsen Architects  |
| ADRESSE:          | Rued Langgårdsvej 3<br>2300 København s  |
| BOLIGER:          | 131 ungdomsboliger<br>6 familieboliger   |
| BOLIGSTØRRELSE:   | 37 m <sup>2</sup> brutto i gns. (ung.)<br>54 m <sup>2</sup> brutto i gns. (fam.) |
| HUSLEJE:          | 1063 kr. pr. m <sup>2</sup> /år (ung.)<br>1181 kr. pr. m <sup>2</sup> /år (fam.) |
| ANSKAFFELSESSUM:  | 149.879.300 mio. kr.   |
| KOMMUNAL GARANTI: | 88 pct.  |
| GRUNDKAPITALLÅN:  | 15,7 mio. kr. (inkl. 5 pct. reg.)  |



### Miljøforhold

Projektet overholder energikravene i MBA 2010 med undtagelse af krav om tilslutning til bygas og etablering af grønne tage, hvorfra der er søgt dispensation i henhold til de reviderede krav i MBA 2016. En forudsætning herfor er, at regnvand håndteres lokalt i området på anden tilfredsstillende vis.

Det er nødvendigt med særlige afværgeforanstaltninger mod Amagerfælledvej for at imødekomme trafikstøj.

### Grundkøb

Der foreligger en underskrevet grundkøbsaftale, som er betinget af Skema A og Skema B.

### Proces

Københavns Kommune stiller sædvanligvis krav om, at der foreligger byggetilladelse, inden der kan gives Skema B. Til grund for denne praksis ligger et ønske om at sikre, at byggeriet opfylder kommunens krav til kvalitet og økonomi. Fsb ønsker i dette projekt at benytte sig af en totalentreprisemodel, hvor projektet sendes i tidligt udbud, så projekteringsomkostningerne kan indgå i totalentreprisen. Udbydes på denne måde, er det ifølge fsb mest hensigtsmæssigt, at Skema B gives førend det tegningsmateriale, der typisk danner grundlag for en byggetilladelse foreligger. Københavns Kommune vil derfor gå i dialog med

fsb for at afklare om kommunen på anden vis kan opnå tilstrækkelig sikkerhed for byggeriets kvalitet og økonomi.

### Betingelser og godkendelser

#### Købebenhavns kommune kan godkende Skema A under forudsætning af:

- at projektet overholder lokalplanens intentioner og bestemmelser.
- at kravene i MBA 2010 overholdes, Dog dispenseres fra krav om tilslutning til bygas samt etablering af grønne tage.
- 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 de bærende arkitektoniske elementer, herunder teglfacaden, det store glasparti mod Amagerfælledvej og de gode dagslysforhold, fastholdes i den videre bearbejdning af projektet.
- at det sikres og dokumenteres, at det indendørs støjniveau med delvist åbne vinduer ikke overstiger Lden 46 dB fra vejtrafik i boligers sove- og opholdsrum.
- at der for så vidt angår de små familieboliger kan indgås en udlejningsaftale i overensstemmelse med "Boliger til flygtninge i København - Boligplaceringsaftalen"

