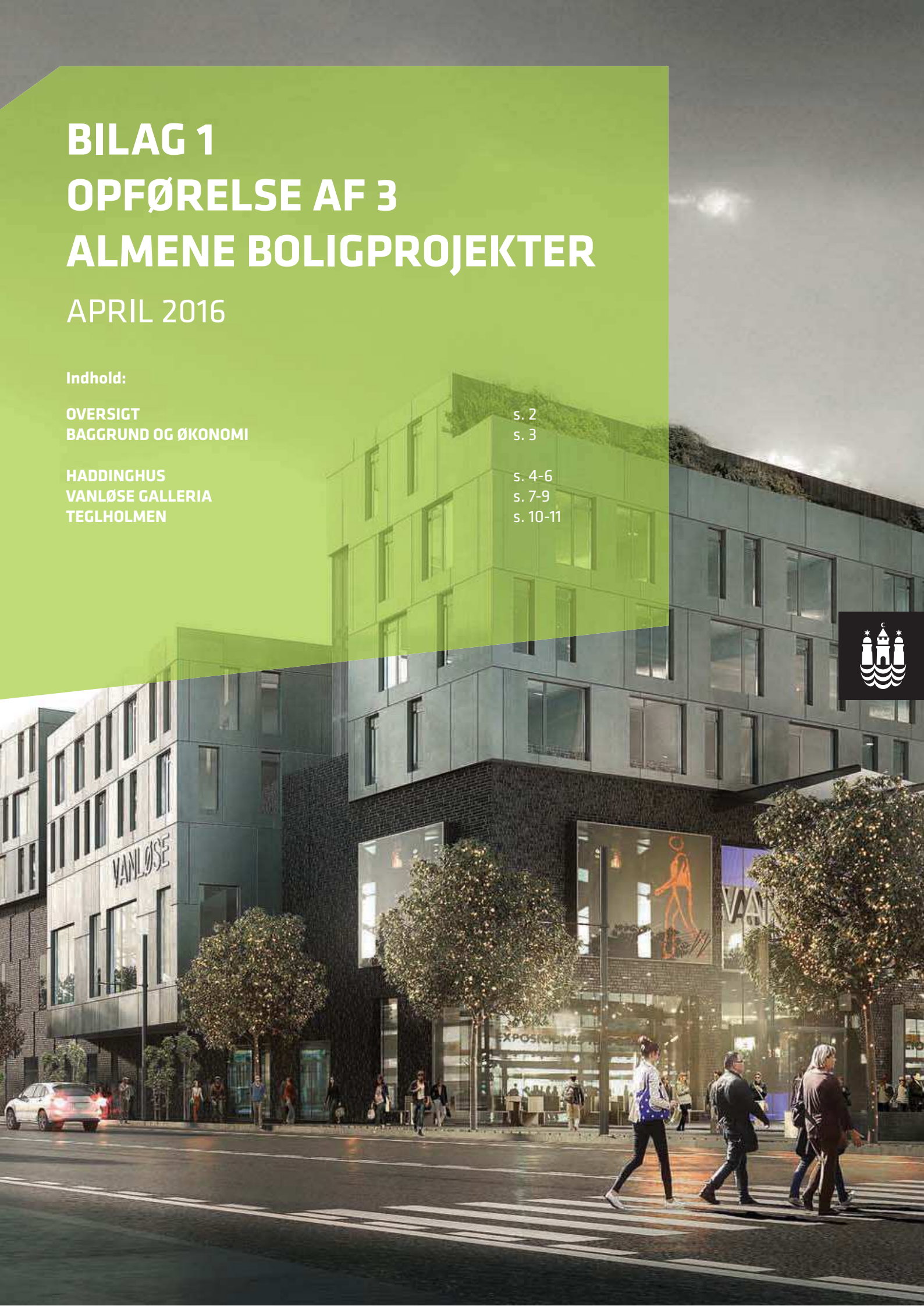
BILAG 1
OPFØRELSE AF 3 ALMENE BOLIGPROJEKTER

APRIL 2016

Indhold:

OVERSIGT	s. 2
BAGGRUND OG ØKONOMI	s. 3
HADDINGHUS	s. 4-6
VANLØSE GALLERIA	s. 7-9
TEGLHOLMEN	s. 10-11



OVERSIGT

Projekt	Boligselskab	Grundkapital (inkl. 5 pct. regulering)	Etageareal boliger, brutto	Familie-boliger	Ungdoms-boliger
Haddinghus	Domea København	13,3 mio. kr.	4.546 m²	0	118
Vanløse Galleria	fsb	8,7 mio. kr.	3.422 m²	30	10
Teglholmen	3B	16,7 mio. kr.	6.577 m²*	65	7
SUM		**38,7 mio. kr.****	**14.545 m²**	**95**	**135**

* Herudover er der 62 m² til den almene del af fællesskabet
** Inkl. afrunding.

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 videre forløb
Der er tale om projekter, der på forskellig vis kan bidrage med kvalitet til gennemførelsen af Københavns Kommunes boligpolitik. Bedømmelsesudvalget har herefter bedømt de tre projekter og indstiller dem til politisk godkendelse. Flere projekter vil efter denne godkendelse kræve en yderligere bearbejdning af eksempelvis bebyggelsesplan og planløsninger for at skabe ordentlige dagslysforhold og fleksible boliger, ligesom plangrundlaget skal bringes i orden for enkelte projekter.

De tre projekter, der er tale om, er beskrevet på de følgende sider.

PROJEKT 1

HADDINGHUS

118 ungdomsboliger ved DOMEA KØBENHAVN

Illustration: MLRP/KHS arkiteker

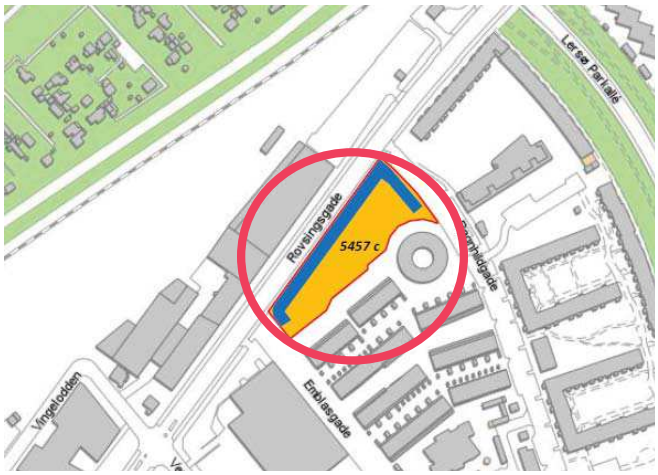
Projekt

De nye ungdomsboliger på Rovsingsgade bliver del af en blandet bebyggelse med både private og almene ungdomsboliger. I alt bygges der 6.133 m^2, heraf 4.593 m^2 almene ungdomsboliger og 1.540 m^2 private ungdomsboliger. Boligselskabet Domea København står for de almene boliger.

For at minimere vejstøj og skabe et aflukket gårdsrum i det bagvedliggende friareal udformes bebyggelsen som to sammenkoblede randbebyggelser med sadeltag langs henholdsvis Rovsingsgade og Ragnhildgade. Langs Rovsingsgade har bebyggelsen en traditionel bygningsprofil med sadeltag og kviste i 4½ etage. Mod Ragnhildgade fremstår bygningkroppen også med sadeltag i 3½ etage, dog uden kviste.

Planforhold

Bebyggelsen er i overensstemmelse med lokalplan nr. 423 Ragholdgade Vest i forhold til anvendelsen til ungdomsboliger og randbebyggelsens højde ud mod Rovsingsgade. På en række andre punkter er projektet ikke i overensstemmelse med lokalplanen og projektet kræver derfor videre bearbejdning og tilpassning for at opfylde lokalplanens bestemmelser og intentioner, særligt i forhold til kantzoner og facader.

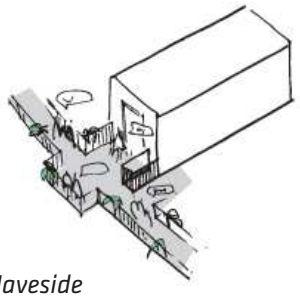


FAKTA

BYGHERRE:	DOMEA KØBENHAVN
ARKITEKT:	KHS ARKITEKTER/MLRP/ BOGL
ADRESSE:	ROVSINGSGADE 63
BOLIGER:	118 UNGDOMSBOLIGER
BOLIGSTØRRELSE:	38,5 m^2 brutto i gns.
HUSLEJE:	1.043 kr. pr. m^2/år* (ex. forbrug)
ANSKAFFELSESSUM:	126,3 mio. kr. (27.790 kr./m^2)
KOMMUNAL GARANTI:	op til 99,2 mio.kr
GRUNDKAPITALLÅN:	13,3 mio. kr. (inkl. 5 pct. reg.)

** fratrukket ungdomsboligbidrag*

Bebyggelsen
Bebyggelsen består af to bygningskroppe i en samlet randbebyggelse mod Rovsingsgade. Bebyggelsen har et centralt placeret fællesrum med en større gennemgang/port indtil haverummet/bebyggelsens fælles gård. Boligerne har adgang via åbne altangange og opholdsaltaner placeret på bebyggelsens sydvestvendte haveside. Hele bebyggelsen opføres i mursten og bygningen opdeles vertikalt i forskellige grå nuancer. Alle ungdomsboliger har karnapper eller franske altaner mod Rovsingsgade og fælles opholdsaltaner mod havesiden. Projektet indgår i Domeas projekt Fremtidens Ungdomsboliger og Domea ønsker at afprøve de anbefalinger, der er kommet ud af de afholdte workshops.



Haveside

Gadeside

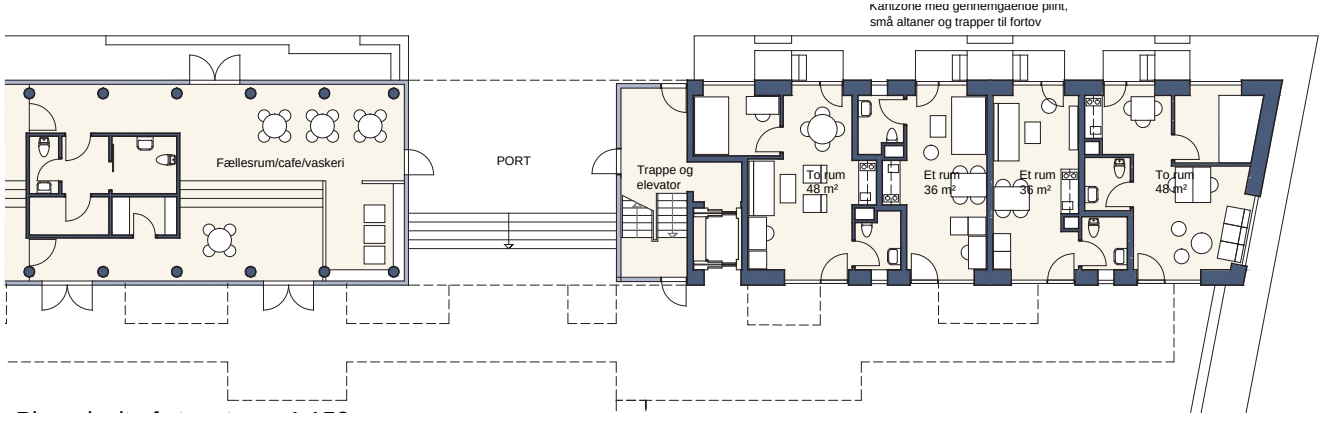
Boligerne
Bebyggelsen består af i alt 118 ungdomsboliger, 95 etrums boliger og 23 torumsboliger. Etrumsboligerne er i gennemsnit 36 m² og torumsboligerne ca 48 m². Seks af boligerne er lidt større og indrettes specielt med henblik på tilgængelighed og kørestolsbrugere.
Etrumsboligerne er disponerede med et bredt gennemgående opholdsrum på 17 m² netto med køkkenet placeret i en niche i den ene side. Denne disponering giver god fleksibilitet mht. møblering og indretning af boligen. Boligerne er udformet så de forholdsvis nemt kan sammenlægges til torumsboliger, hvilket sikrer transformationsmuligheder i fremtiden.
Alle boliger har enten en fransk altan med dør og vindue til gulv eller en fremskudt karnap, hvor dybden i karnappens fremskydning giver mulighed for ophold.

Karnapper og franske altaner

Miljø
Da matriklen er V2 kortlagt skal der søges en § 8 tilladelse efter jordforureningsloven i forbindelse med byggeri af ungdomsboliger. Arealet ligger uden for det offentlige indsatsområde.

Kantzone mod Rovsingsgade

Grundkøb:
Domea København har købt ejendommen Rovsingsgade 63 af Københavns Kommune. Domea København videresælger 1.540 m² byggeret til privat part, der vil opføre private ungdomsboliger.

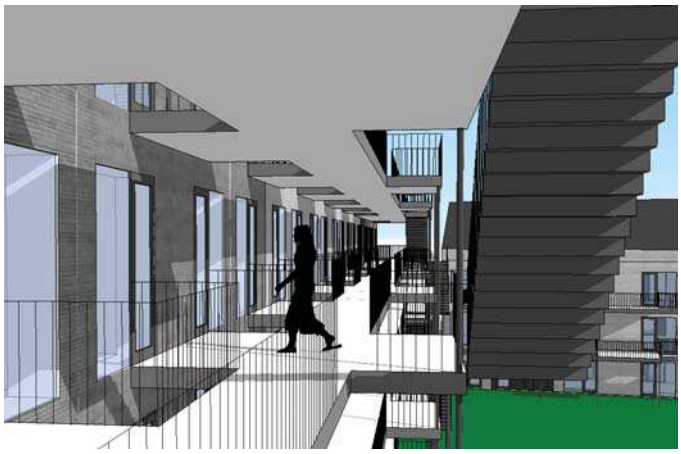


Planudsnit af Stueetage

Betingelser for godkendelse

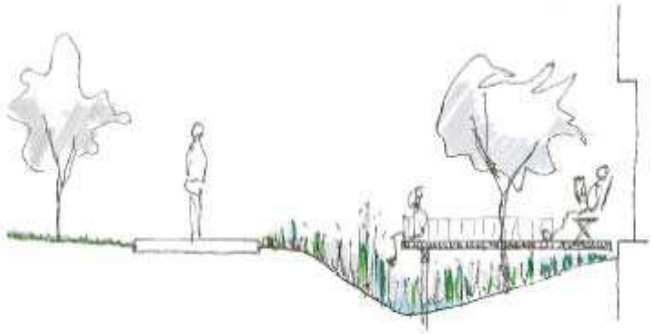
Københavns Kommune kan godkende skema A under forudsætning af at:

- Projektet skal viderebearbejdes og revideres på en række punkter i forhold til at opfylde lokalplanens bestemmelser og intentioner
- Der skal ansøges om og opnås dispensation for parkeringsnormen og kravet om etablering af 50 % parkeringspladser i konstruktion
- Der skal sikres en arkitektonisk sammenhæng mellem den private og den almene del af bebyggelsen
- Omfanget af forurening på grunden og omkostninger herved skal afklares inden skema B ansøgning
- Ungdomsboligernes gennemsnitlige størrelse skal bearbejdes så de kommer tæt på 35 m^2
- Kommunens krav til indendørs støjniveauer med åbne og lukkede vinduer samt støjbelastning på facaden og på opholdsarealet skal overholdes og eftervises ved fx måling på mockup eller beregning for at dokumentere, at løsningerne virker efter hensigten
- Facadens farvevalg og materialer, proportionering, tagkviste og altangange skal viderebearbejdes
- Bebyggelsens fritstående gavle skal bearbejdes som aktive facader med ex. vinduer. Kantzonen mod gaden skal have en grøn karakter
- Mellemrummet mellem de to bygningskroppe på hjørnet af Rovsingsgade og Ragnhildgade skal arkitektonisk bearbejdes også med henblik på støjafskærmning
- Københavns Kommune skal godkende den juridiske konstruktion på samarbejdet mellem den private investor og den almene boligorganisation
- Projektet overholder kravene i "Miljø i Byggeri og Anlæg"
- Projektet og boligerne skal videre bearbejdes sammen med Byens Udvikling, Almene Boliger.

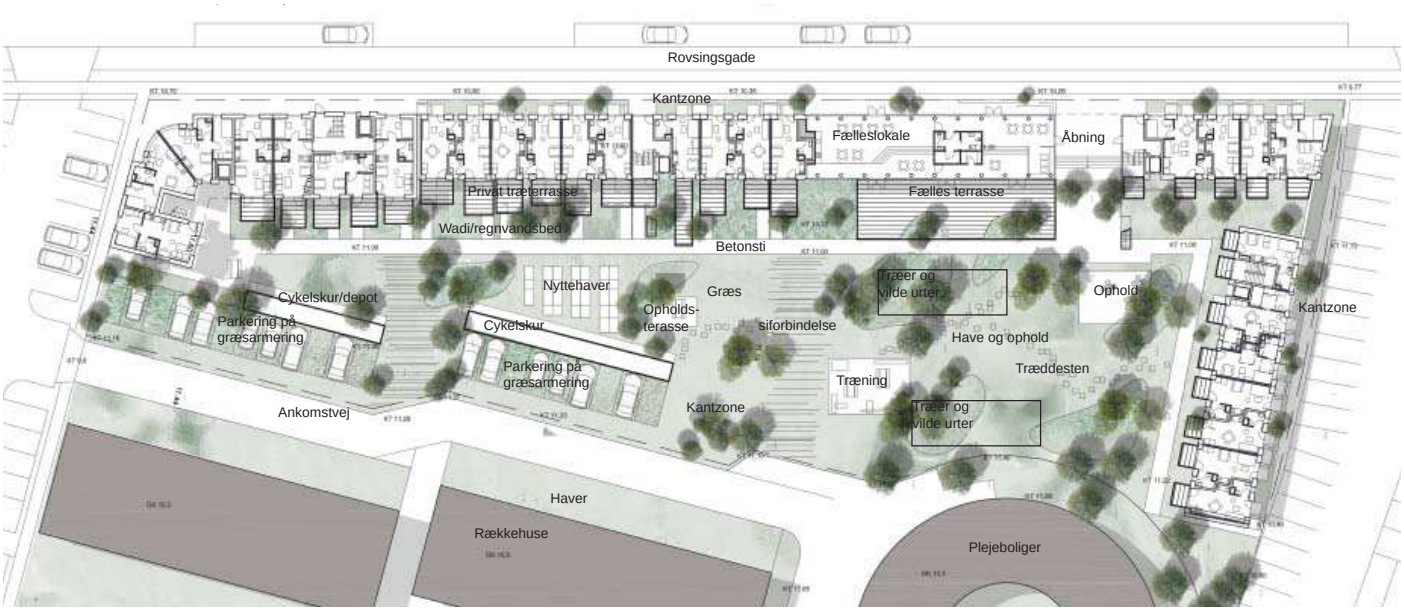


Altangang der sikrer dagslys og opholdsterrasse

Referencebillede



Terrasse mod haven



Situationsplan

PROJEKT 2

VANLØSE GALLERIA

10 ungdomsboliger og 30 familieboliger ved fsb

Illustration Polyform arkitekter

Projektet

Projektet rummer 10 ungdomsboliger og 30 familieboliger, som etableres på taget af det endnu ufærdige butikscenter Galleria i Vanløse. Her planlægges nu opført ca. 14.000 m² boliger, heraf 25 % almene boliger, samt 1.000 m² erhverv. Butikscenteret har siden 2010 ligget stille som et halvfærdigt byggeprojekt, og en afslutning på projektet vil derfor bidrage med et nyt vartegn for Vanløse og vil skabe nyt liv i byområdet.

Projektet er centralt beliggende på Vanløse Torv ved metroen og Vanløse station. Området er præget af villabebyggelse, fritliggende stokbebyggelse og enkelte karrebebyggelser.

Bygningsbasen udføres i mørk tegl og de øvre etager udføres i lyse galvaniserede stålplader med indgangspartier og terrasser udført i træ.

Byggeriet opføres som modulbyggeri i lette konstruktioner. Der arbejdes med miljørigtige materialer, med minimal drift og vedligeholdelse. Størstedelen af materialerne er langtidsholdbare og genanvendelige.

I den tilhørende lokalplan anvendes plankravet om op til 25 % almene boliger.

FAKTA

BYGHERRE:	fsb
ARKITEKT:	POLYFORM arkitekter
ADRESSE:	Vanløse Torv 1, 2720 Vanløse
UNGDOMSBOLIGER:	10
BOLIGSTØRRELSE:	41,2 m² brutto i gns.
HUSLEJE:**	998 kr. pr. m²/år* (ex. forbrug)
ANSKAFFELSESSUM:	10,0 mio. kr. (27.790 kr./m²)
KOMMUNAL GARANTI:	op til 7,8 mio. kr.
GRUNDKAPITALLÅN:	ca. 1,1 mio. kr. (inkl. 5 pct. reg.)

** fratrukket ungdomsboligbidrag*
*** boligtypernes husleje differentieres ifm. skema B.*

FAMILIEBOLIGER:	30
BOLIGSTØRRELSE:	97,7 m² brutto i gns.
HUSLEJE:**	1.178 kr. /m²/år (ex. forbrug)
ANSKAFFELSESSUM:	73,1 mio. kr. (23.800 kr./m²)
KOMMUNAL GARANTI:	op til 57,4 mio. kr.
GRUNDKAPITALLÅN:	ca. 7,7 mio. kr. (inkl. 5 pct. reg.)

Illustration Polyform arkitekter

Planforhold

Projektet vurderes overordnet at være i overensstemmelse med lokalplan nr. 531 Apollovej III som er godkendt på BR den 17. marts 2016.

Boligerne

Projektet rummer 30 familieboliger og 10 ungdomsboliger. Heraf etableres en ungdomsbolig som billig bolig til boligsocial anvisning med en max. husleje på 3.300 kr./md.

Familieboligerne etableres i flere størrelser, alle gennemlyste, med en gennemsnitsstørrelse på 97,7 m^2. Alle familieboliger opføres som rækkehuse indrettet i 1 til 2 etager. Boligerne indrettet i en etage etableres med udgang til egen privat have. Boliger indrettet i to etager, har to mindre udeopholdsarealer.

Ungdomsboligerne har en gennemsnitsstørrelse på 41,2 m^2. Da projektet har været færdigudviklet før plankravet om 25 % almene boliger blev realiseret, har det ikke været muligt at opfylde den af kommunen normalt ønskede gennemsnitsstørrelse for ungdomsboliger på ca. 35 m^2.

Alle ungdomsboliger er gennemlyste et-rumsboliger. De er indrettet med en centralt placeret toiletkerne som gør at lejligheden opdeles i en sovezone og en opholdszone og derfor opleves som en to-rumsbolig.

Friarealer ligger placeret på butiksbygningens tag og bindes sammen af et grønt landskabsprojekt med et hierarki af hovedadgangsstier, små torve og mindre stier. Tilsammen er det med til at skabe små byhaver som inviterer til nye fællesskaber mellem private og almene.

Derudover etableres der i gadeplan nyttehaver langs "Tangen" hvor der er plads til ophold og fælles grill. Et fællesopholdsrum etableres i blok 7, et fællesskab for både private og almene.

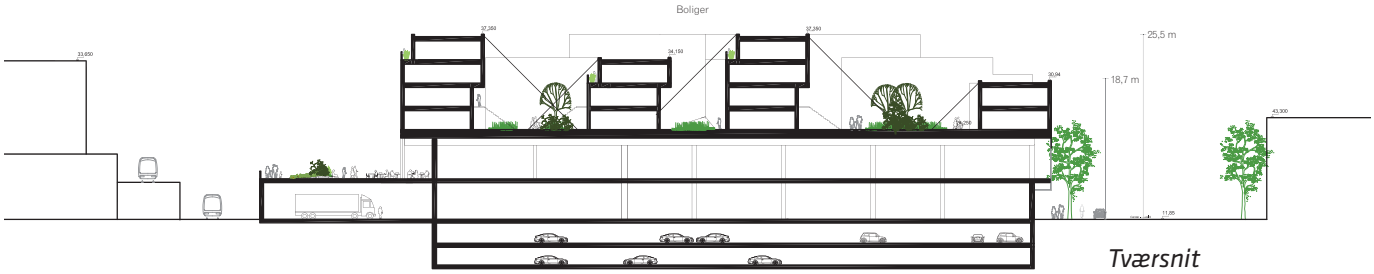
Miljøforhold

Vejstøjen ligger omkring 62 dB og der skal derfor foreligge dokumentation for, at grænseværdien på L_{DEN} 46 dB med åbent vindue i møbleret opholds- og soverum kan overholdes.

Grundkøb

Projektet er en delegeret bygherremodel, hvor de almene boliger opføres sammen med de 75 % af det samlede projekts boliger, der ikke er almene. Der foreligger en underskrevet rammeaftale dateret 21. marts 2016 mellem fsb og ejendommens ejer Apollovej ApS. Af rammeaftalen fremgår det, at parterne inden for 5 uger indgår kontrakt om køb af de boliger (med tilhørende byggeret), der skal være almene boliger, betinget af, at parterne når til enighed om opfyldelsen af en række faktiske forhold omkring projektet.

Projektets parter, fsb og grundejeren Apollovej Aps, oplyser at udbudsreglerne ind til nu er overholdt og fortsat vil blive det, samt at Apollovej ApS påtager sig at håndtere eventuelle klagesager desangående. Det har forvaltningen taget til efterretning.



Tværsnit

Illustration Polyform arkitekter

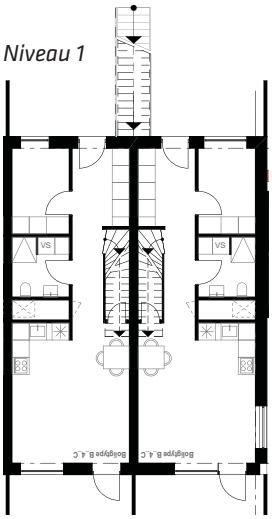
Betingelser for godkendelse

Københavns Kommune kan godkende skema A under forudsætning af at:

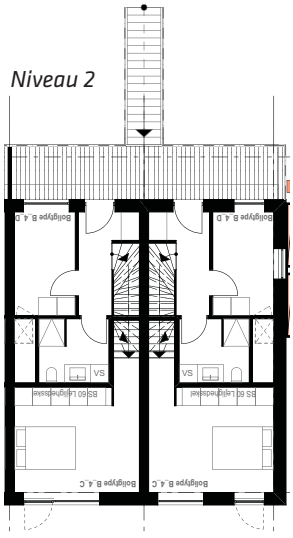
- Projektet overholder kravene i "Miljø i Byggeri og Anlæg" for de berørte bygningsdele mv.
- Der i den videre projektering tages højde for støjbelastning i boligerne
- Byggeriet er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser og intentioner
- Projektets rammeaftale mellem fsb og Apollovej ApS skal rettes på en række punkter. Det skal fremgå, at fsb modtager skøde på andel af ejendommen med tilhørende byggeret inden behandling af skema B, jf. Støttebekendtgørelsens § 22. Der skal foreligge en mere detaljeret aftale om, hvilke arealer de enkelte ejerlejligheder skal bestå af, og hvilke arealer der skal ejes af ejerlejlighedsforeningen som fællesarealer. Her er der behov for en vurdering af placeringen af parkeringsarealerne, fælleslokalerne og pulterrummene
- Aftale om delegeret bygherremodel inkl. grundkøb skal godkendes af Københavns Kommune
- Der skal opnås dispensation fra MBA10 i forhold til grønne tage og bygas
- Der skal ansøges om og opnås dispensation fra lokalplan Apollovej III i forhold til den endelige placering af de almene boliger
- Projektet videreudvikles i samarbejde med Byens Udvikling, Almene Boliger bl.a. hvad angår lejlighedsplaner, friarealer, og beplantnings- og belysningsplaner.
- Gavle bearbejdes for at opnå bedre dagslysforhold og udsyn
- Projektet skal afklares på en række punkter og kræver derfor yderligere bearbejdning og tilpasning
- Københavns Kommune skal godkende den juridiske konstruktion for ejerforhold og drift af fællesarealer mv. mellem de almene og private parter i projektet.

Eksempler på boligplaner

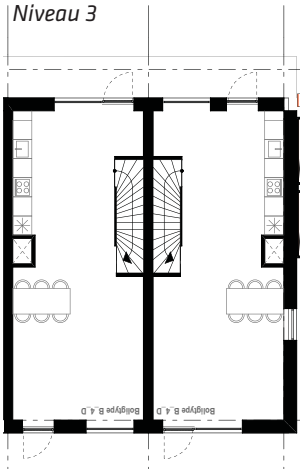
Niveau 1



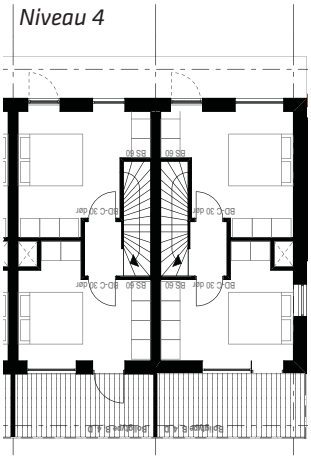
Niveau 2



Niveau 3



Niveau 4



PROJEKT 3

TEGLHOLMEN

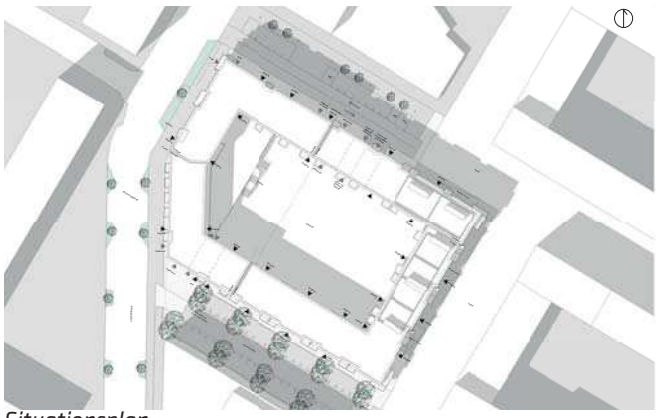
65 familieboliger og 7 ungdomsboliger ved 3B

Projektet
Projektet er beliggende i byggefeltet "karré B" som del af den nye karréstruktur på Teglholmen Øst. De 72 almene boliger udgør den ene halvdel af karré B, mens den anden halvdel består af private boliger. De almene boliger placeres i karréens nordvestlige halvdel mod Støberigade. Projektet medvirker således til at sikre at den nye bydel forsynes med almene boliger.

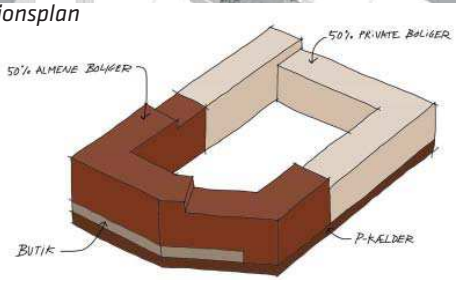
I karréens gårdrum indrettes fælles friareal og i tilnytning hertil fælleslokale for alle boligerne i karréen. Der anlægges fælles parkeringskælder. I stueetagen mod Støberigade planlægges indrettet en dagligvarebutik.

Planforhold
Forslag til tillæg nr. 8 til lokalplan nr. 310 udgør det planmæssige grundlag for projektet og udvilkling af byggefeltet "karré B". Tillægget indgår i byudviklingen af Teglholmen Øst som en videreudvikling af karre- og kanalbebyggelsen på Sluseholmen. Forslaget forventes vedtaget af BR på møde den 26. maj 2016.

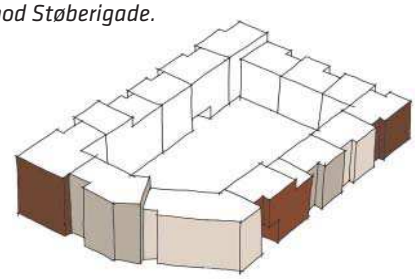
Boligerne
Den almene bebyggelse indeholder en vifte af forskellige boligtyper, der skal understøtte mulighederne for en mangfoldig beboersammensætning.
Familieboligerne spænder i størrelse fra 65-115 m². De er suppleret med 7 små billige boliger, der mærkes som ungdomsboliger og er reserveret til boligsocial anvisning. Disse har en gennemsnitlig størrelse på 36 m².
Ti af familieboligerne opføres som toplans duplexlejligheder. Familieboligerne udstyres med altan, eller et mindre privat udeareal på gårdside. Ungdomsboligerne har fransk altan.



Situationsplan



Opdeling mellem almene og private boliger, med de almene i forgrunden mod Støberigade.



Karréens facader udføres i tegl og varieres for at opfylde lokalplanens intentioner om selvstændige og individuelle byhuse.

FAKTA

BYGHERRE:	Boligforeningen 3B
ARKITEKT:	AI a/s og ÅRSTIDERNE
ADRESSE:	Støberigade 11-13
SMÅ BILLIGE BOLIGER:	7 (ungdomsboliger)
BOLIGSTØRRELSE:	36 m² brutto i gns.
HUSLEJE:**	918 kr. pr. m²/år* (ex. forbrug)
ANSKAFFELSESSUM:	7,0 mio. kr. (27.790 kr./m²)
KOMMUNAL GARANTI:	op til 5,5 mio. kr.
GRUNDKAPITALLÅN:	0,7 mio. kr. (inkl. 5 pct. reg.)

** fratrukket ungdomsboligbidrag*
*** boligtypernes husleje differentieres ifm. skema B.*

FAMILIEBOLIGER:	65
BOLIGSTØRRELSE:	98 m² brutto i gns.
HUSLEJE:**	1.099 kr. pr. m²/år (ex. forbrug)
ANSKAFFELSESSUM:	152,0 mio. kr. (23.800 kr./m²)
KOMMUNAL GARANTI:	op til 119,4 mio. kr.
GRUNDKAPITALLÅN:	16,0 mio. kr. (inkl. 5 pct. reg.)

Karré B set fra Støberigade med de almene boliger i forgrunden

Miljøforhold
Der er kortlagt jordforurening på byggefeltets matrikler. Det forudsættes derfor, at relevante tilladelser til byggeriet indhentes inden igangsætning.

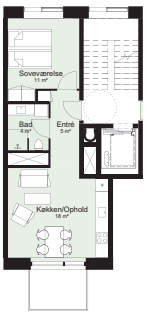
Grundkøb og delegeret bygherremodel:
Projektet opføres ud fra den delegerede bygherremodel, hvilket betyder at den private part KPC A/S, som delegeret bygherre, for 3B opfører et alment byggeri i kombination med privat byggeri. Grundkøbet er en del af aftalen om delegeret bygherre mellem KPC og 3B.

Betingelser for godkendelse
Københavns Kommune kan godkende skema A under forudsætning af at:

- Projektet overholder kravene i "Miljø i Byggeri og Anlæg"
- Projektet bringes i overenstemmelse med plangrundlagets bestemmelser om parkering
- Projektet videreudvikles i samarbejde med Teknik- og Miljøforvaltningen, bl.a. hvad angår lejlighedsplaner og friarealer
- Københavns Kommune skal godkende den juridiske konstruktion for ejerforhold og drift af fællesarealer mv. mellem de almene og private parter i projektet
- Projektet i øvrigt opnår de nødvendige tilladelser, herunder at der opnås dispensation til en mindre afvigelse fra lokalplanens bestemmelser vedrørende altangange
- Aftale om delegeret bygherremodel inkl. grundkøb skal godkendes af Københavns Kommune.

Eksempler på boligplaner

Duplex familiebolig



To-rums familiebolig

Facade mod Støberigade m. butik og fællesfaciliteter i stueetage

Snit gennem gårdrum, butik og boliger