

Bilag 2

Nybyggeri af almene boliger

2. halvår 2020



Oversigt

Intro

I dette bilag præsenteres de 122 almene boliger som planlægges opført på Robert Jakobsens Vej 48 i Ørestad Syd. 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	Boligselskab	Grundkapitallån (inkl. 5 pct. regulering)	Etageareal boliger, brutto	Familieboliger	Ungdomsboliger	Plejeboliger
Generationernes Træhus	3B	24,71 mio. kr.	8.714m ²	90	32	0

Generationernes Træhus

90 familieboliger og 32 ungdomsboliger ved 3B, heraf etableres 4 billige ungdomsboliger og 10 små familieboliger til boligsocial anvisning.

Projektet

Projektet omfatter opførelsen af 90 familieboliger og 32 ungdomsboliger. Planområdet der er beliggende i Ørestad Syd på Asger Jorns Allé, er placeret med Ørestads Boulevard mod øst og Fælleden mod vest. Lokalplanen fastlægger en bebyggelse med boliger og serviceerhverv.

Projektet består af en 95 meter lang og 12 meter dyb bebyggelse. Bebyggelsen består af 5 voluminer, der er opdelt i henholdsvis ungdomsboliger, seniorbofællesskaber og familieboliger. Stueetagen er udlagt til fælleslokaler og serviceerhverv.

Bebyggelsen opføres som en betonkonstruktion med træbeklædte facader. Bebyggelsens sydvendte facade består af altangange med mindre fælles opholdsterrasser. Altangangene og opholdsterrasserne er opbygget som en struktur, der kan begrønnes og give bebyggelsen et levende præg i form af lodrette haver.

Planforhold

Projektet vurderes overordnet at være i overensstemmelse med gældende lokalplan nr. 398 "Ørestad Syd", som er godkendt af Borgerrepræsentationen den 28. januar 2016. Der er uafklarede forhold omkring byggefeltet, etablering af altaner m.m., som forventes afklaret i den kommende byggesag.

Boligerne

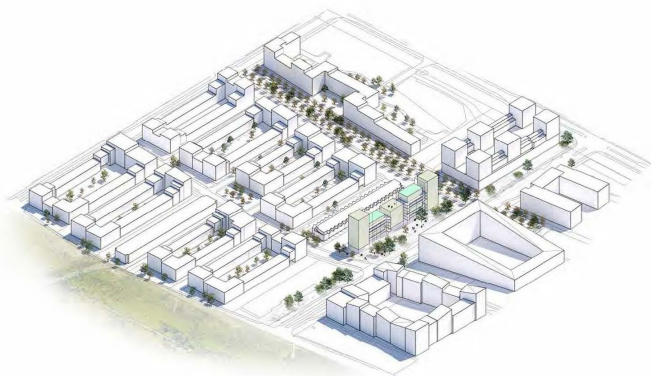
Projektet indeholder 90 familieboliger, heraf er 34 som seniorbofællesskaber og 10 som små familieboliger til boligsocial anvisning. Herudover indeholder bebyggelsen 32 ungdomsboliger, heraf 4 som små billige ungdomsboliger til boligsocial anvisning.



Kort med projektets placering



Visualisering af Asger Jorns Allé



3D model af området omkring Generationernes Træhus

FAKTA

Bygherre:	3B
Arkitekt:	Kant og JJW
Adresse:	Robert Jakobsens Vej 48

Ungdomsboliger:	32 stk.
Boligstørrelse:	46 m ² brutto i gns.
Husleje:	1.067 kr. pr. m ² /år

Familieboliger:	90 stk.
Boligstørrelse:	80 m ² brutto i gns.
Husleje:	1.311 kr. pr. m ² /år

Anskaffelsessum:	240,16 mio. kr.
Kommunal garanti:	87 pct.
Grundkapitallån:	24,71 mio. kr. (inkl. 5 pct.)



Illustration af de grønne tage og tagterrassen

Bebyggelsens stueetage er udlagt til flere udadvendte fællesrum med faciliteter som fællesspisning, vaskeri, værksted, byttebørs, arbejdsfællesskab, studiepladser og hjemmearbejdspladser.

Alle boliger har adgang til en fælles tagterrasse. Tagterrassen er placeret på 7. etage og etableres med trædæk, en pergola-struktur med klatreplanter og flytbare borde og stole. Altangangene er tænkt som naturlige mødesteder, der samtidig fungerer som solafskærmning for boligerne.

Cykelparkeringen er placeret ved den nordlige del af byggefeltet i nærheden af indgangspartierne. Bilparkering og friarelaer håndteres centralt for hele kvarteret.

Miljøforhold

Projektet skal leve op til kravene i Miljø i Byggeri og Anlæg 2016 for almene boliger. Byggeriet udføres med henblik på DGNB Guld.

Grundkøb

Der er indgået en betinget grundkøbsaftale mellem Boligforeningen 3B og By & Havn



Illustration af opholdsaltaner og fælleslokalerne i stuen

Betingelser og godkendelser

Københavns Kommune kan godkende skema A under forsætning af:

- at projektet er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser
- at bygningens facader har fokus på træ som det primære materialevalg
- at ventilation etableres som en integreret del af bygningen
- at ankomstarealet omkring hoveddørene på altangangene og opholdsaltaner bearbejdes i forhold til privathed
- at integrationen mellem affald, cykler og ophold på nordsiden bearbejdes
- at læ-zoner integreres på tagterrassen
- at projektet viderebearbejdes, hvad angår etableringen af øget antal boliger til boligsocial anvisning
- at evt. projektændringer godkendes af PARC, Almene Boliger



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 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 ultimo 2022.

Kommunens grundkapitallån

De nye almene familieboliger finansieres i henhold til almenboligloven med 90 pct. kreditforeningslån, 8 pct. kommunalt grundkapitallån og 2 pct. beboerindskud. Ungdomsboligerne finansieres med 88 pct. kreditforeningslån, 10 pct. 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.