

Bilag 2

Nybyggeri af almene boliger



Urbania

2. halvår 2023



Oversigt

Intro

I dette bilag præsenteres de 88 almene boliger som planlægges opført på Lundtoftegade på Nørrebro. 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. 10 pct. regulering)	Etageareal boliger, brutto	Familieboliger	Ungdomsboliger	Plejeboliger
Urbania	AKB, København	18,19 mio. kr.	7.361 m ²	88	0	0

URBANIA

Alment familiebofællesskab på Lundtoftegade

Et bofællesskab med 88 familieboliger

Projektet

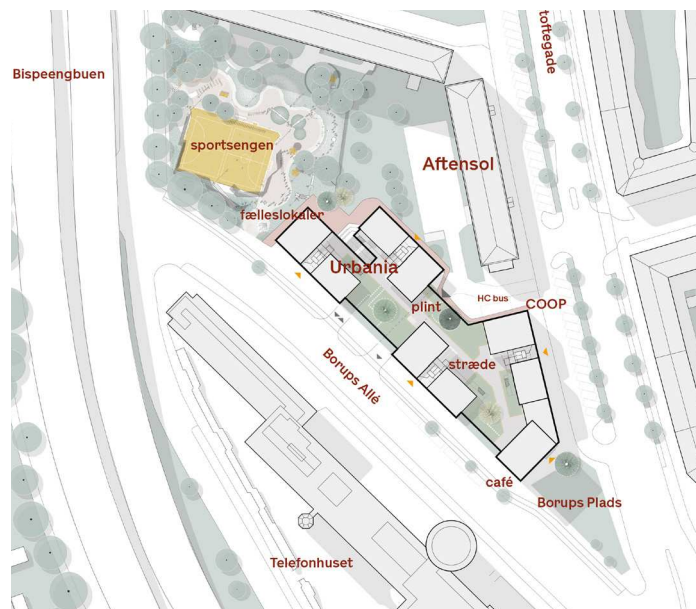
Det almene bofællesskab Urbania er placeret på en kileformet grund mellem Lundtoftegade og Borups allé. Projektets hovedgreb er udformet som en række fritstående tårne placeret på en plint i en etage. Plinten rummer fællesboligarealer til bofællesskabet, affaldssortering, gennemkørsel til vareindlevering/affalds afhentning, nedkørselsrampe til parkeringskælder, dagligvarebutik og et par mindre butikslejemål. Plinten har offentlig adgang via trappeanlæg mod hhv. Borups Plads og Idrætspladsen – "Nørrebro samles på banen".

I den indre have på plinten mellem bygningerne indrettes fælles grønne lege- og opholdsarealer. Der udføres tagterrasser for dyrkning på udvalgte tage, øvrige tage udstyres med solcelleanlæg.

Projektet opføres som et bofællesskab bestående af 88 almene familieboliger. Boligerne er placerede i de fritstående tårne i op til 5 etager, og har adgang til fællesboligarealer med plads til forskellige aktiviteter, fælleskøkken og vaskeri i stueetagen/plinten. Der indrettes arealer til beboerdepoter og cykelparkering i kælder. Det samlede boligareal bliver 7.361 m².

Borgerrepræsentationen godkendte den 1. juni 2023 forandringsplan for Lundtoftegade. Et af tiltagene i planen er opførelse af bofællesskabet Urbania som skal være med til at supplere den sociale sammenhæng og dynamik i boligområdet.

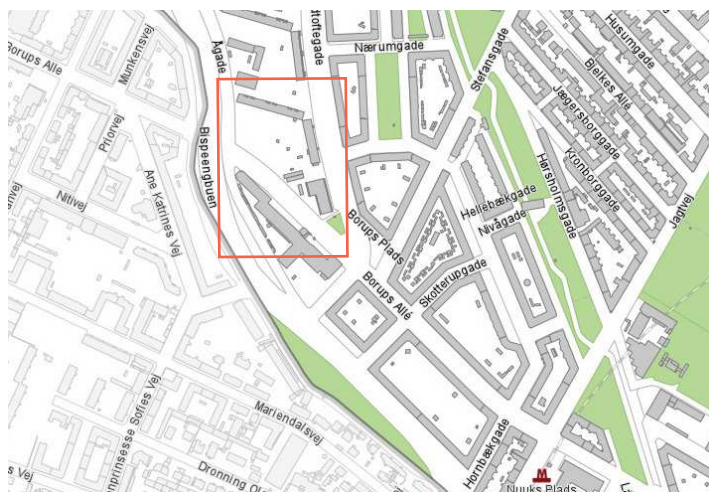
Området ved Lundtoftegade er tæt bebygget, stationsnært med metrostation Nuuks plads indenfor 500 meter og mindre end 3 km fra Rådhuspladsen.



Situationsplan



Axonometri



Placering i byen

FAKTA

Bygherre: AKB, København
Arkitekt: VANDKUNSTEN
Adresse: Lundtoftegade 1, 2200 Kbh N

Familieboliger i bofællesskab: 88
Boligstørrelse: 84 m² brutto i gns.
Husleje: 1.381 kr. pr. m²/år (ex. forbrug)

Anskaffelsessum: 206,73 mio. kr. (28.084 kr./m²)
Kommunal garanti: 158,15 mio. kr.
Grundkapitallån: 18,19 mio. kr. (inkl. 10 pct. reg.)



Dagligvarebutik i stueetagen - set fra Lundtoftegade

Planforhold

Ejendommen er omfattet af lokalplan "Lundtoftegade Syd" som er udarbejdet specifikt til projektet. Projektet forudsætter Borgerrepræsentationens endelige vedtagelse af lokalplanen "Lundtoftegade Syd" med kommuneplantillæg den 21. september 2023. Bebyggelsens omfang og placering vurderes at være i overensstemmelse med lokalplanen.

Boligerne

Boligerne er placerede i bebyggelsens 5 "tårne" og har indgang fra terræn/plint niveau. Hvert tårn har tre boliger placeret i forbindelse med en opgang med elevator. I tilknytning til hver opgang er der placeret et mindre fælleshus med fælleskøkken og gæsteværelse. Fælleshusets udadvendte facader vender mod bebyggelsens indre gårdrum. Boligerne er målrettede forskellige målgrupper og varierer i størrelser fra 52 m² til 110m².

Bebyggelsen udføres med facader af grønlakerede, profilerede metalplader jf. lokalplan, vinduer udføres i træ eller aluminium. Tage udføres som flade tage, indrettet med tagterrasser, solceller og grønne tagflader. Friareal til boligerne er placeret på plint i 1. sals niveau, samt på bebyggelsens tagterrasser.

Miljøforhold

Byggeri af boliger, daginstitutioner o. lign. er omfattet af kravet om §8 tilladelse efter jordforureningsloven. Støjredegørelsen og miljøscreeningen fra lokalplanen for Lundtoftegade skal iagttages.



Facadeudsnit



Snit igennem bebyggelse og plint



Indre have og fællesarealer på plinten

Da projektet har en anskaffelsessum på over 20 mio. kr., skal projektet certificeres til DGNB sølv, svanemærkes eller lignende

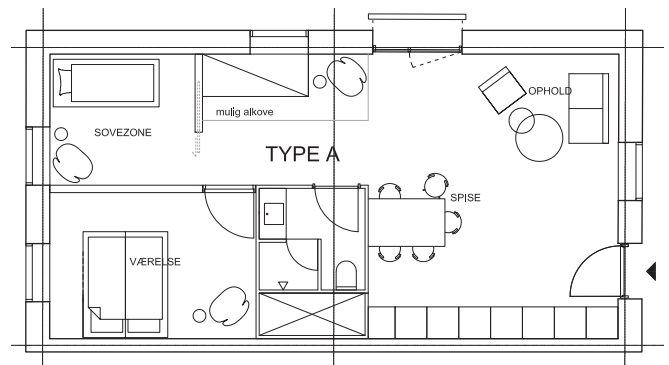
Grundkøb og afkald på tillægskøbesum

Der foreligger en betinget aftale om arealoverdragelse mellem afdelingen Lundtoftegade og den nye afdeling Urbania, samt en betinget købs- og samarbejdsaftale med Coop Danmark AS. Projektet forudsætter at kommunen giver afkald på tillægskøbesum.

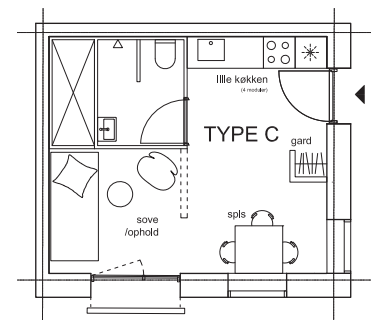
Betingelser og godkendelser

Københavns Kommune kan godkende skema A bl.a under forudsætning af:

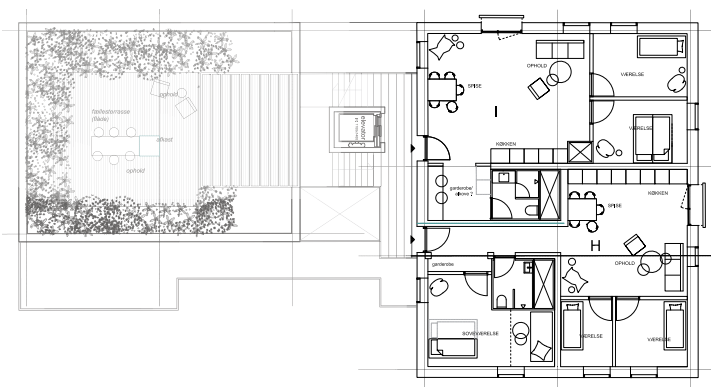
- at projektet videreudvikles i samarbejde med Klima og Byudvikling, Område for Almen Boliger,
- at projektet certificeres til minimum DGNB sølv, svanemærket eller lignende og at de kommunale miljøkrav overholdes,
- at eventuelle projektændringer godkendes af Klima og Byudvikling, Område for Almene Boliger
- at der indgås en aftale om udlejning mellem AKB, København og kommunen senest samtidigt med Skema A tilsagn.



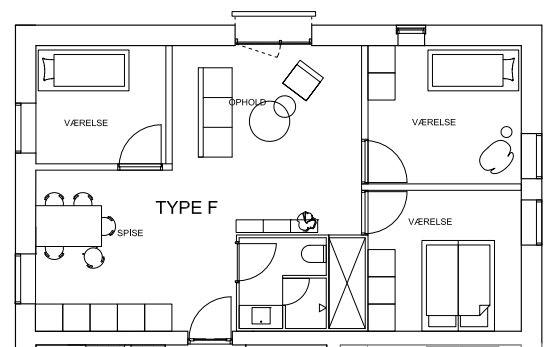
Fælleshus og gæsteværelse



Lille familiebolig 52m²



Stor familiebolig ca. 110m²



Mellem familiebolig - ca. 100 m²

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 igang ultimo 2024 og afsluttes i 2026.

Kommunens grundkapitallån

Familieboligerne finansieres med 90 pct. realkreditlån og 8 pct. kommunalgrundkapitallån 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.