



Bilag 2

Nybyggeri af almene boliger

1. halvår 2020

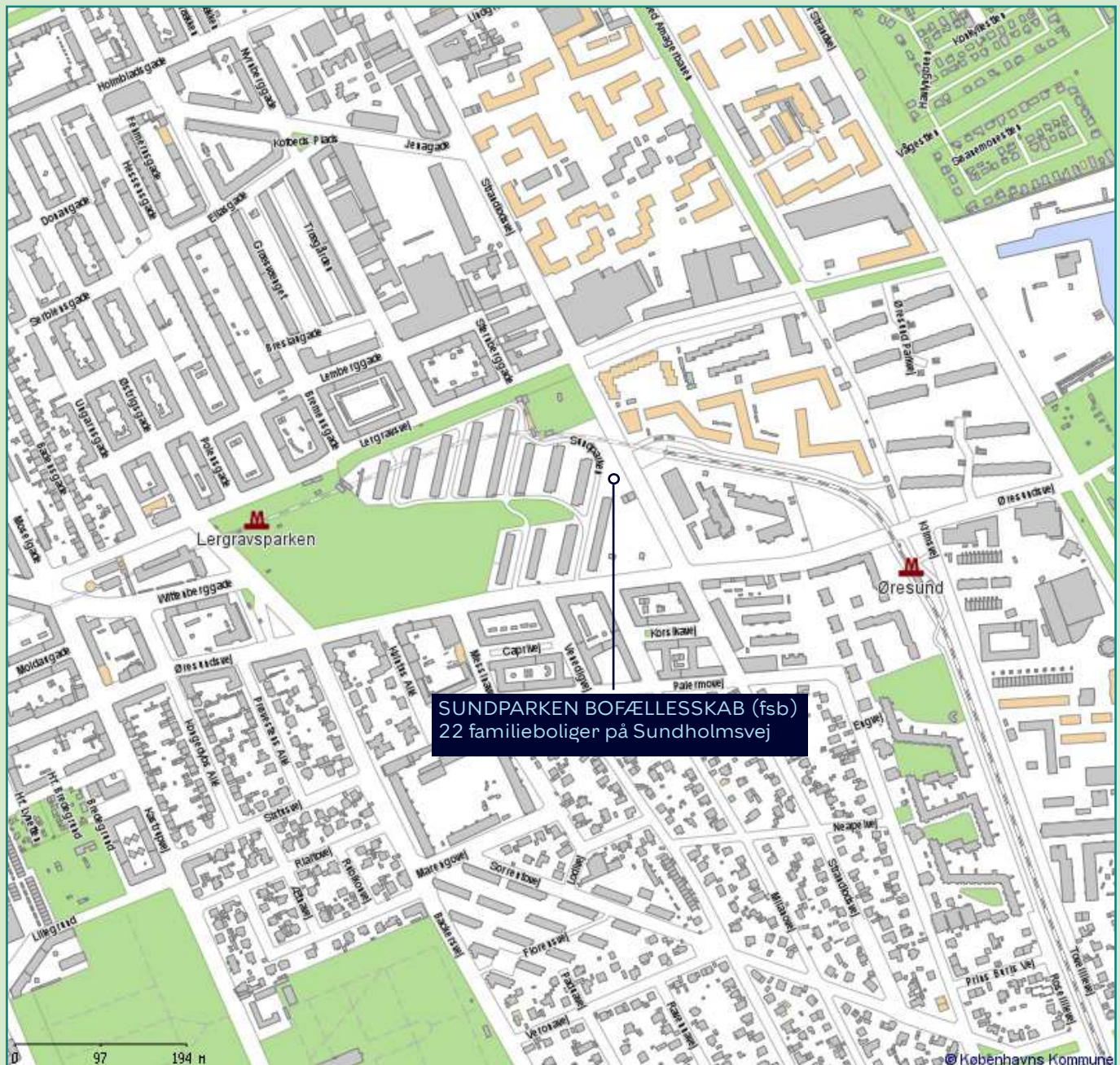


*Illustration:
Sangberg Architects Aps*

Oversigt

Intro

I dette bilag præsenteres de 22 almene boliger som planlægges opført i et seniorbofællesskab i Sundparken på Amager. 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
Sundbo Seniorbofællesskab	fsb	4,140 mio. kr.	1.931 m ²	22	0	0

SUNDBO

SENIORBOFÆLLESSKAB

22 familieboliger ved fsb

Projektet

Projektet omfatter opførelsen af 22 familieboliger i et seniorbofællesskab i Sundparken. Seniorbofællesskabet er omfattet af lokalplan Sundparken og bliver del af et område med eksisterende ældreboliger og et nyt plejecenter. Seniorbofællesskabet opføres i fire og en halv etage, og bygningens udformning relaterer sig til den eksisterende ældrebolig bebyggelse i Sundparken med sadeltag, forskudte gavle og hvide vinduesrammer og altaner. Facaderne fremstår i hængte teglskaller i vandret format. Stueetagen indeholder boliger men også fælleskøkken og spisesal.

Projektet er et af de første almene projekter der opføres med en bærende CLT-trækonstruktion. Området er tæt bebygget, stationsnært med metrostation indenfor 400 meter og mindre end 4 km fra Rådhuspladsen.

Planforhold

Projektet vurderes overordnet at være i overensstemmelse med Sundparken - lokalplan 589, som er vedtaget af Borgerrepræsentationen den 14. maj 2020.

Boligerne

Boligerne er placeret omkring et større åbent og centralt placeret fællesareal på hver etage. I fællesarealerne findes projektets fællesfunktioner som bibliotek, spisestue, lounge og hobbyrum. Fællesarealerne er attraktivt udformede med dobbelthøje rum, store glasarealer, en fælles tagterrasse og flere altaner.

Projektet indeholder 22 almene familieboliger, hvor 2 af boligerne er mindre 2 værelses familieboliger på ca. 50 m². De resterende familieboliger er 2-3 rumm boliger med et gennemsnit på ca. 88 m². Boligerne er funktionelt indrettede, har franske altaner og direkte adgang til de centrale fællesarealer.



Situationsplan



Opstalt mod syd



Placering

FAKTA

Bygherre: fsb
Arkitekt: Sangberg Architects
Adresse: Strandlodsvej, 2300 KBH S

Familieboliger: 22
Boligstørrelse: 88 m² brutto i gns.
Husleje: 1.264 kr. pr. m²/år

Anskaffelsesum: 49,295 mio. kr.
(25.528 kr./m²)

Kommunal garanti: 37,7 mio.kr.
Grundkapitallån: 4,140 mio. kr. (inkl. 5 pct.)
reg.)



Centralt fællesrum

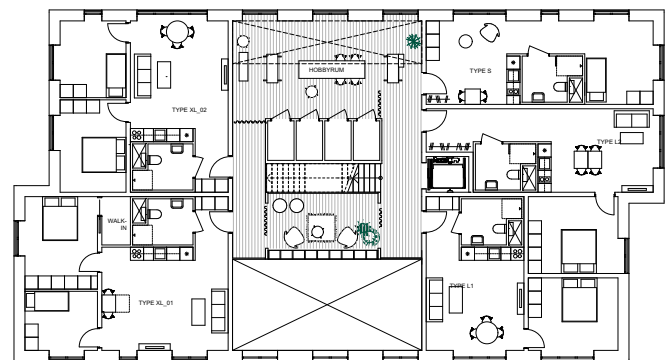
Miljøforhold

Projektet skal leve op til kommunens krav til miljø og bæredygtighed. Støjniveauet er op til 68 dB på dele af friarealet, og det skal derfor etableres støjafskærmning af friarealerne til seniorbofællesskabet i form af en støjskærm mod Strandlodsvej.

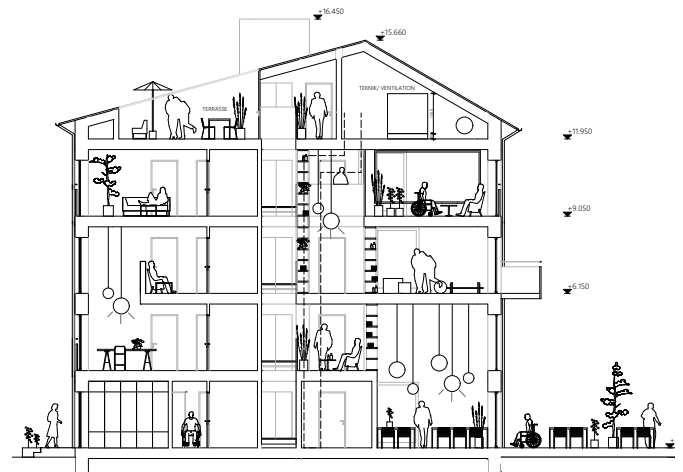
Betingelser og godkendelser

Københavns Kommune kan godkende skema A under forudsætning af:

- at facaderne bearbejdes, så de indre funktioner og kvaliteter - fx det dobbelthøje rum - synliggøres mere i facaden,
- at tagets hældning/asymmetri viderebearbejdes og tilpasses evt. til den omkringliggende arkitekturs fremtræden,
- at altanværn skal være åbne/transparente,
- at tagterrassen fastholdes i projektet,
- at fællesaltaner præciseres ift. størrelse, facader, placering og brug,
- at eventuelle projektændringer skal godkendes af PARC, Almene Boliger.



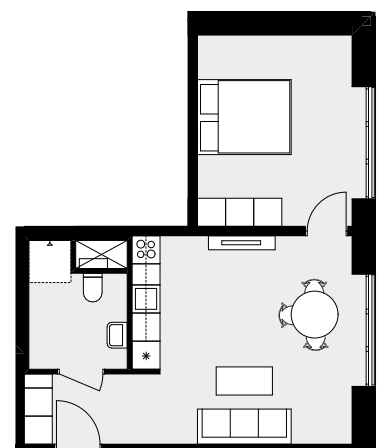
Etageplan



Tværsnit



Facade mod Sundholmsvej



Eksempel på boligplan

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 ultimo 2020.

Kommunens grundkapitallån

De nye almene boliger finansieres i henhold til almenboligloven med 90 pct. kreditforeningslån, 8 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.