



Bilag 2

Nybyggeri af almene boliger

1. halvår 2020



Oversigt

Intro

I dette bilag præsenteres de 60 almene ungdomsboliger som planlægges opført på Nyborggade 17 på Østerbro i København. 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
Teaterhaven	AKB	7,291 mio. kr.	2.365 m ²	0	60	0

TEATERHAVEN

60 almene ungdomsboliger ved AKB, heraf 12 små billige ungdomsboliger til bolisocial anvisning

Projektet

Projektet omfatter opførelsen af 60 almene ungdomsboliger, heraf 12 små billige ungdomsboliger til bolisocial anvisning. Boligprojektet er omfattet af lokalplan nr. 568 for "Østre gasværk Teatergrund". De almene ungdomsboliger er del af en ny sammenhængende bebyggelse, med ca. 240 boliger bestående af både private og almene boliger samt en teatersal. Bebyggelsen er udformet som en hestesko i syv etager med terrasserede tage mod vest og en åben gårdhave på 1.sal. Facaderne fremstår i gullige tegl med felter i varierende forbandt og formsten. Boligernes fælleslokale er placeret med direkte adgang til den fælles gårdhave på 1.sal. Adgang til boligerne sker via altangange på facaderne mod gårdhaven.

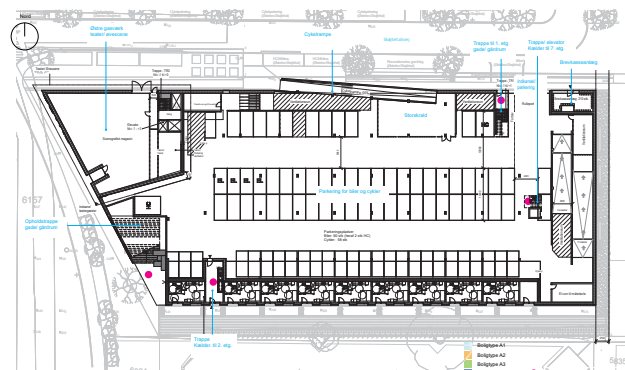
Området er tæt bebygget, stationsnært med metrostation indenfor 600 meter og mindre end 4 km fra Rådhuspladsen.

Planforhold

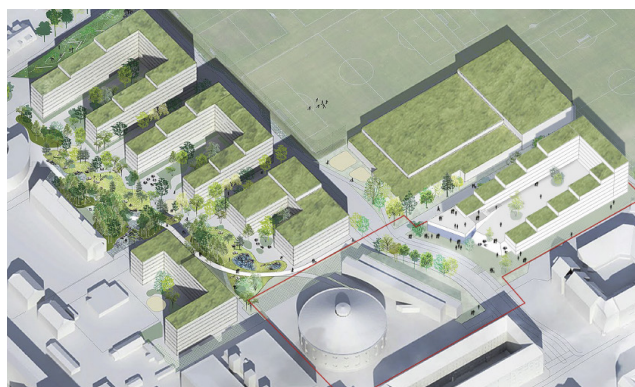
Projektet vurderes overordnet at være i overensstemmelse med gældende lokalplan nr. 568 "Østre gasværk teatergrund", som er bekendtgjort den 9 januar 2019. Det er dog udfordringer vedrørende brandforhold og flere af lokalplanens bestemmelser, disse forventes at kunne afklares i den kommende byggesag.

Boligerne

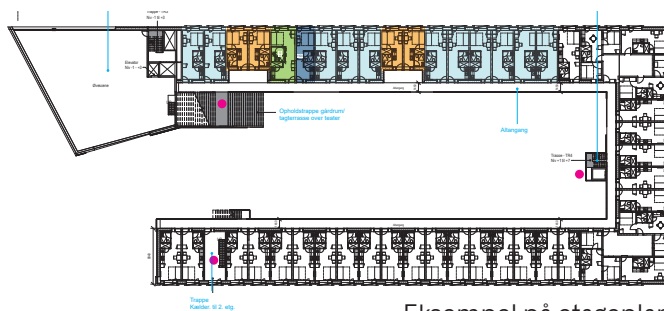
Projektet indeholder 60 almene ungdomsboliger, hvor 12 af boligerne er små billige ungdomsboliger. Boligerne er placeret i bebyggelsens nordlige fløj og har et boligareal på ca. 33 - 49m² og et gennemsnit på ca. 39,4 m². Standard ungdomsboligen er bygget op med en wc kerne i midten, et køkken med opholdsareal mod syd og et lidt større soveareal mod nord.



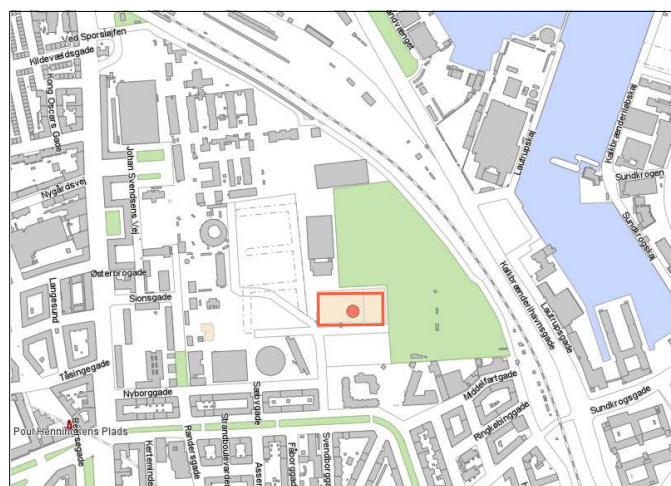
Situationsplan



Teaterhaven - grønne tage



Eksempel på etageplan



Placering

FAKTA

Bygherre: AKB Købehavn v. KAB
Arkitekt: KHR Architecture
Adresse: Nyborggade 17, 2100 KBH Ø

Ungdomsboliger: 60
Boligstørrelse: 39,4 m² brutto i gns.
Husleje: 1.208 kr. pr. m²/år

Anskaffelsessum: 69, 436 mio. kr.
(29.360 kr./m²)

Kommunal garanti: 51,938 pct.
Grundkapitallån: 7, 291 mio. kr. (inkl. 5 pct. reg.)



Facade mod Nord

Alle boliger har adgang via altangangen mod gården og adgang til to fællestagterasser, en på 7. sal og en ovenpå teatersalen på 3.sal mod vest. Alle boliger forsynes med en stor skrånstillet sidde karnap.

Miljøforhold

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

Grundkøb

Grundejer og bygherre benytter den delegerede bygherremodel.

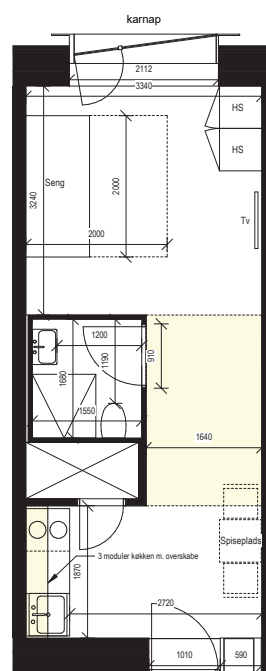
Betingelser og godkendelser

Københavns Kommune kan godkende skema A under forsætning af:

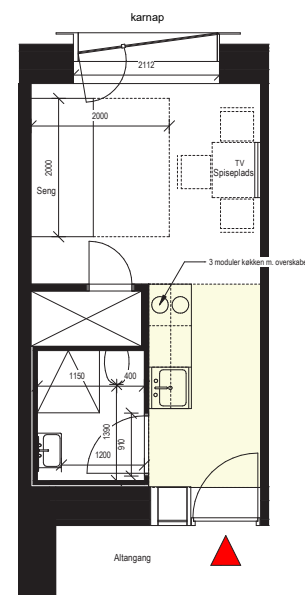
- at reliefvirkning, karnap og murstensdetaljer i facaden fastholdes i den videre projektering,
- at indgangsdøren til boligen etableres som glasdør eller at vinduesarealet mod syd øges,
- at materialer på altgang er lydæmpende og taktile,
- at de almene boliger sikres adgang til tagterasser og ikke skal gå igennem private fællesarealer,
- at eventuelle projektændringer godkendes af PARC, Almene Boliger.



Karnap i boligen



Standard ungdomsbolig



Billig ungdomsbolig

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 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.