



Bilag 2

Nybyggeri af almene boliger

1. halvår 2022

Oversigt

Intro

I dette bilag præsenteres de 10 almene familieboliger som planlægges opført ved Skotlands Plads 1-11, 2300 København S. 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	Bolig-selskab	Grundkapitallån (inkl. 5 pct. regulering)	Etageareal boliger, brutto	Familieboliger	Ungdomsboliger	Plejeboliger
Islands-gården	Bo-Vita	2,81 mio. kr.	1048m ²	10	0	0

Tagboliger Islandsgården

10 centralt placerede familieboliger på Amager, ved Bo-Vita. Boligerne indarbejdes som tagbolig i boligafdelingen Islandsgården.

Projektet

Projektet omfatter en udvidelse med tagboliger i den almene boligafdeling Islandsgården.

Islandsgården ligger på Amager (Skotlands Plads 1 - 11 + Sundholmsvej 89 - 95) og er opført i 1952. Bebyggelsen rummer 94 boliger fordelt på ca. 6.800 m² og består hovedsagligt af treværelses lejligheder på 68-88 m². Ud over boligerne rummer bebyggelsen et erhvervslejemål og en tidligere institution, der nu er ombygget til fælles-lokaler.

Islandsgården er et klassisk eksempel på dansk boligbyggeri fra 50'erne. Derfor skal projektet forsøge at indpasse sig i det originale klare arkitektoniske udtryk forhold til geometri og materialitet. Derfor er der mod gaden og parken ikke foreslået kviste eller andre udhæng og installationer.

Placering af tagterrasser og tagvinduer er indpasset den eksisterende bygnings meget tydelige takt, hvor de eksisterende tilbagetrukne altaner spiller godt sammen med de nye tagterrasser. Mod gården etableres der to kviste pr. lejlighed (en kvist ved de to mindre lejligheder). Kvistenes bredde og udformning forholder sig stramt til vinduerne og franske altaner i det eksisterende byggeri og udføres med et 'traditionelt' udtryk.

Planforhold

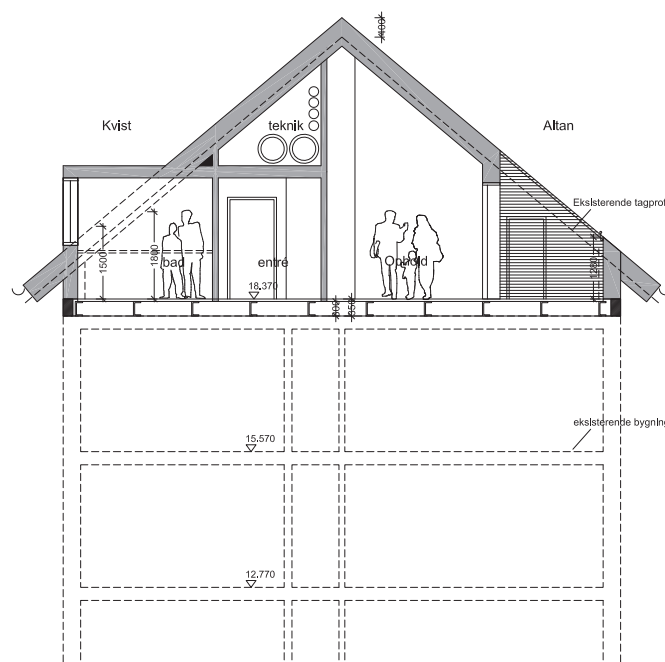
Projektet vurderes overordnet at være i overensstemmelse med tillæg 1 til lokalplan nr. 171 Hemsedalsgade, som er godkendt af Borgerrepræsentationen den 3. februar 2022 og bekendtgjort den 10. februar 2022.

Boligerne

De nye almene boliger består af 10 familieboliger, 8 store lejligheder på ca 115m², samt 2 mindre på 63-68 m². Hver anden af de eksisterende trappeopgange føres op til tagetagen og danner adgang til 2 lejligheder.



Kort med projektets placering



Tværsnit i tagbolig



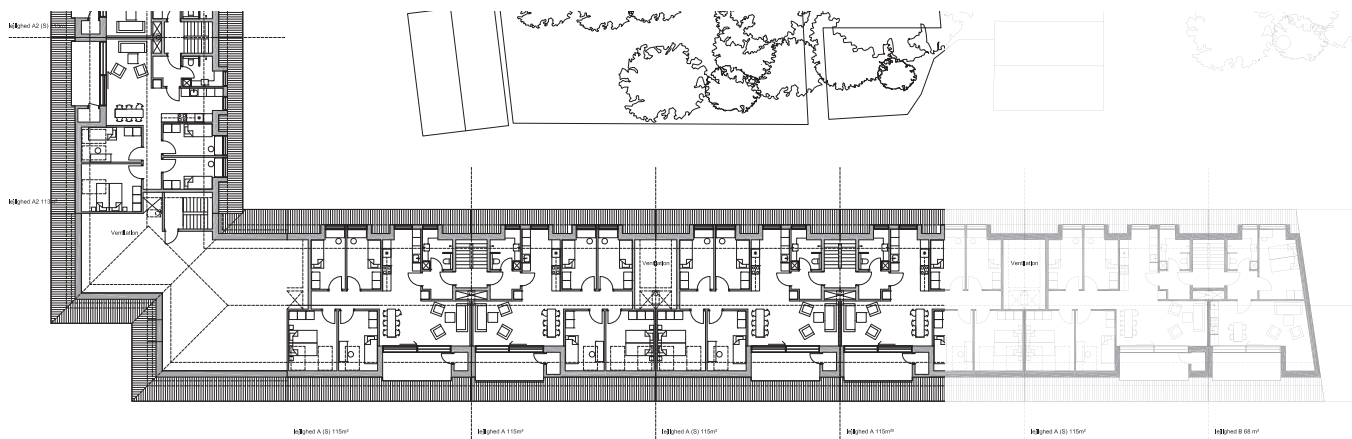
Eksisterende bebyggelse, hjørnet v. Sundholmsvej

FAKTA

Bygherre: Bo-Vita
Arkitekt: Kant
Adresse: Skotlands Plads 1-11

familieboliger: 10 stk.
Boligstørrelse: 104,8 m² brutto i gns.
Husleje: 1.160 kr. pr. m²/år

Anskaffelsessum: 26,75 mio. kr.
Kommunal garanti: 19,55 mio. kr.
Grundkapitallån: 2,81 mio. kr. (inkl. 5 pct.)



Planudsnit af tagboligerne

De 8 store lejligheder indholder entre, bad/toilet, stort gennemlyst køkken/alrum i forbindelse med stue. Dertil har de 4 gode værelser. Køkken alrum har gennem et glasparti med skydedør adgang til lejlighedens store tagterrasse.

De 2 mindre lejligheder indeholder entre, bad/toilet, stort køkken alrum i direkte forbindelse med lejlighedens store tagterrasse. Lejlighederne har ét stort værelse.

Den del af lejlighederne, der vender mod gården(bad, køkken og værelser), har fladt loft med ca. 2.5 meters frihøjde. Dette giver plads til føring af ventilationsinstallationer. I den del af lejligheden, der vender mod gaden, er der loft til kip, så den fulde rumlighed under taget udnyttes.

Islandsgården råder i dag over en stor og højloftet kælder med flere uudnyttede arealer. Her etableres der pulterrum til de nye lejligheder i henhold til gældende krav. Desuden udvides cykel- og barnevognsparkering, så der er plads til de nye beboere.

Miljøforhold

Projektet skal certificeres med minimum DGNB sølv.

Grundkøb mm

Byggeretten købes af den eksisterende afdeling.

Betingelser og godkendelser

Københavns Kommune kan godkende skema A under forsætning af:

- at projektet er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser
- at de almene familieboliger bibeholder adgang til egen tagterrasse.
- at projektet viderebearbejdes, hvad angår respekten for det eksisterende tags geometri, dets lille tagudhæng og beskedne gesims.
- at evt. projektændringer godkendes af PARC, Almene Boliger.
- at projektet bliver DGNB/Svanemærket certificeret eller lignende.



Opstalt mod Skotlands Plads

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 marts 2023.

Kommunens grundkapitallån

De nye almene ungdomsboliger finansieres med 86 pct. kreditforeningslån, 12 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.