

# BILAG 1

# NYBYGGERI AF

# ALMENE BOLIGER

DECEMBER 2017

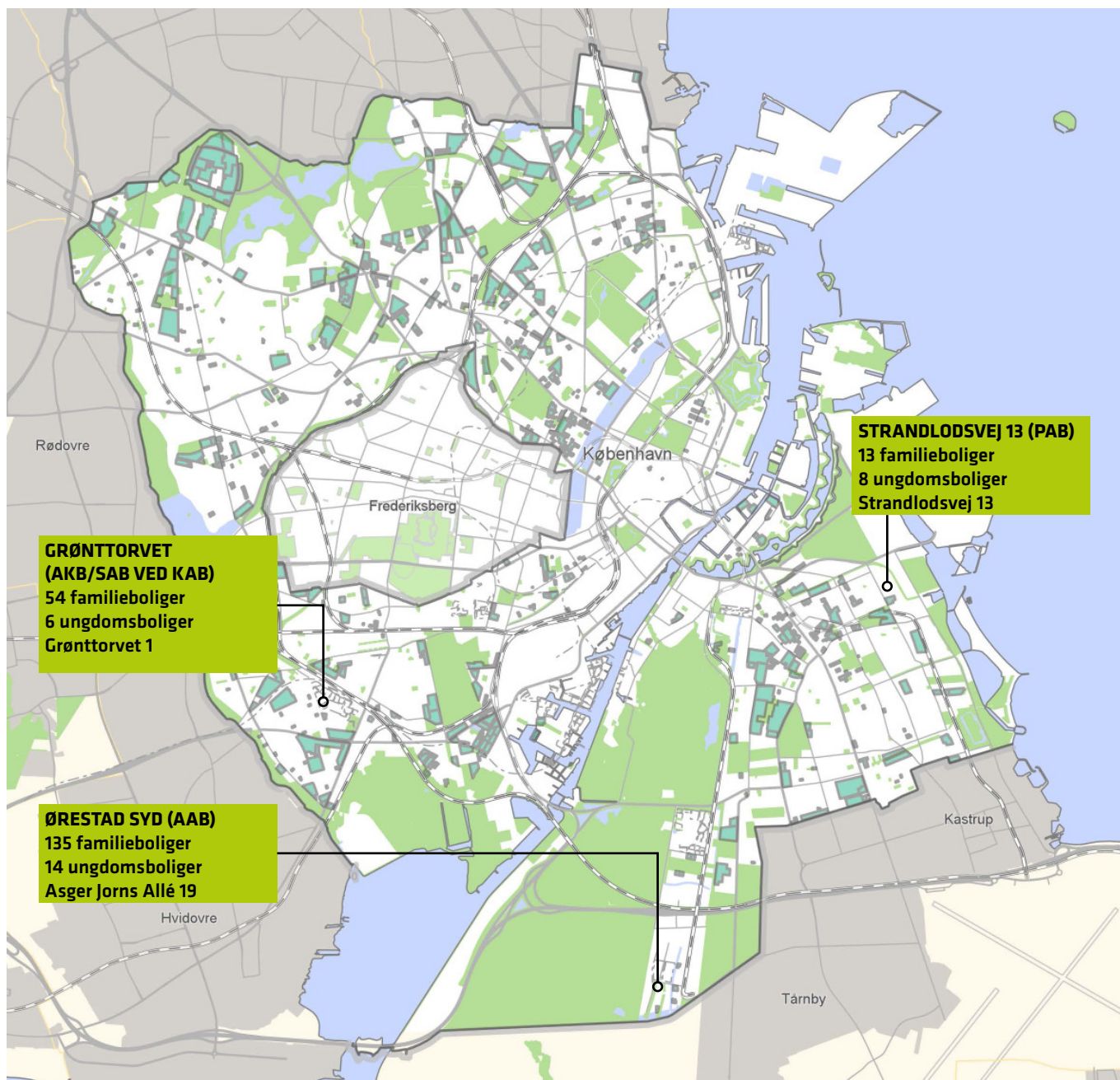
**Indhold:**

**OVERSIGT**  
**BAGGRUND OG ØKONOMI**  
**ØRESTAD SYD**  
**GRØNTTORVET**  
**STRANDLODSVEJ 13**

s. 2  
s. 3  
s. 4-6  
s. 7-8  
s. 9-10



# OVERSIGT



Projekt	Boligselskab	Grundkapital (inkl. 5 pct. regulering)	Etageareal boliger, brutto	Familieboliger	Små familieboliger*	Ungdomsboliger	Plejeboliger
Ørestad Syd	AAB	30,85 mio. kr.	12.074 m <sup>2</sup>	123	12	14	0
Grønttorvet	AKB/SAB	15,63 mio. kr.	6.156 m <sup>2</sup>	48	6	6	0
Strandlodsvej 13	PAB	3,78 mio. kr.	1.423 m <sup>2</sup>	11	2	8	0
<b>SUM</b>		<b>50,26 mio. kr.</b>	<b>19.653 m<sup>2</sup></b>	<b>182</b>	<b>20</b>	<b>28</b>	<b>0</b>

\* Små familieboliger med statstilskud til boligsocial anvisning

# BAGGRUND OG ØKONOMI

## Processen

De senere års udbudsform er blevet evalueret i samarbejde med de almene boligorganisationer. På den baggrund blev det besluttet, at udmøntningsprocessen tilrettelægges ud fra følgende:

- Dialog mellem boligorganisation og kommune
- Hurtigere proces med tidligere tilsagn
- Klare målsætninger, afleveringskrav og bedømmelseskriterier

Formålet er at opnå en proces, hvor de potentielle projekter udvikles i et dialogbaseret samarbejde mellem de almene boligorganisationer og Teknik- og Miljøforvaltningen, og at projekterne kan få tilsagn om Skema A på et tidligere tidspunkt i processen. Udmøntningsforløbet indeholder derfor følgende faser:

- Fase 1: Prækvalifikation
- Fase 2: Udarbejdelse via dialog
- Fase 3: Bedømmelse
- Fase 4: Tilsagn

## 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.

## Kommunens grundkapitallån

Indtil udgangen af 2018 finansieres nye almene boliger 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.

## De udvalgte projekter

Der er udvalgt tre projekter på følgende placeringer i byen:

- Ørestad Syd
- Grønttorvet
- Amager - Strandlodsvej

De tre projekter, er beskrevet på de følgende sider.

## Det videre forløb

Projekterne kan tildeles Skema A-tilsagn umiddelbart efter Borgerrepræsentationens godkendelse.

Det forventes, at opførelsen af de første projekter kan gå i gang i 2018.

# ØRESTAD SYD

## 135 familieboliger og 14 ungdomsboliger ved AAB

### Projektet

Projektet indgår i en karrébebyggelse på Else Alfelts vej, Richard Mortensens Vej og Asger Jorns Allé i Ørestad Syd. De almene boliger er placeret i den nordlige del af karréen, der desuden rummer en daginstitution i stueetagen og på første sal, mens den sydlige del af karréen består af private boliger. Gårdrummet deles af private boliger, almene boliger samt daginstitutionen, der har mulighed for at lukke en del af gården af i dagtimerne.

Bebyggelsen er udformet som en samlet karré med et gennemgående facadeudtryk. Karréen er inddelt i en række mindre bygningskroppe, der markerer sig i henhold til lokalplanen med skiftende taghøjder og former, ligesom bygningskroppene enkelte steder forskyder sig i gadeforløbet.

Bebyggelsen udføres med tegl som det bærende facademateriale.

### Daginstitution

På Børne- og Ungdomsudvalgets ramme er der i budget 2016 afsat anlægsmidler til 19 nye daginstitutioner, og ti af disse grupper placeres i Ørestad Syd projektet på byggefelt 3.1. Daginstitutionen skal leve op til Børne- og Ungdomsforvaltningens funktionsprogram for daginstitutioner, og bygherren planlægger indretningen af institutionen i samarbejde med BUF.

### Planforhold

Projektet er omfattet af lokalplan 398 Ørestad Syd med tillæg nr. 1 og 2. Projektet er i overensstemmelse med lokalplanen med undtagelse af lokalplanens bestemmelse om, at en almen boligafdeling maksimalt må rumme 120 familieboliger. Kommunens krav om små billige boliger til boligsocial anvisning medfører



Visualisering



Situationsplan



## FAKTA

**BYGHERRE:** AAB

**ARKITEKT:** Dorte Mandrup Arkitekter ApS

**ADRESSE:** Asger Jorns Allé 19, 2300 København S

### FAMILIEBOLIGER

**BOLIGER:** 123 familieboliger  
**BOLIGSTØRRELSE:** 89 m<sup>2</sup> brutto i gns.  
**HUSLEJE:** 1.118 kr. pr. m<sup>2</sup>/år

### SMÅ FAMILIEBOLIGER MED TILSKUD

**BOLIGER:** 12 familieboliger  
**BOLIGSTØRRELSE:** 47 m<sup>2</sup> brutto i gns.  
**HUSLEJE:** 1.199 kr. pr. m<sup>2</sup>/år

### UNGDOMSBOLIGER

**BOLIGER:** 14 ungdomsboliger  
**BOLIGSTØRRELSE:** 39 m<sup>2</sup> brutto i gns.  
**HUSLEJE:** 1.335 kr. pr. m<sup>2</sup>/år

**ANSKAFELSESSUM:** 294,68 mio. kr.

**KOMMUNAL GARANTI:** 230,77 mio. kr.

**GRUNDKAPITALLÅN:** 30,85 mio. kr. (inkl. 5 pct. reg.)

et samlet set højere antal boliger i projektet, da boligerne er mindre end gennemsnitlige almene familieboliger. Det endelige boligantal er derfor betinget af, at bygherren ansøger om og opnår dispensation fra lokalplanbestemmelsen herom. Der er ikke hermed taget stilling til spørgsmålet om dispensation.

## Boligerne

Boligerne har fælleslokale i karreens nordvestlige del mod Asger Jorns Allé. Over daginstitutionen er disponeret et antal dobbelthøje lejligheder med adgang fra altangange, som en rækkehustypologi. Rækkehusene har adgang enten fra en altangang eller fra taget over daginstitutionen, hvor der etableres en bred kantzone. De øvrige boliger varierer mellem små, billige boliger (1-rums), små familieboliger og 2-, 3- og 4-rums boliger.

Boliger placeret på stueniveau er har gulvniveau ca. 60 cm over gadeniveau og har adgang via opgange. Der er i opgangene direkte gennemgang fra gade til gård og udgang fra boligerne til gårdens hævede areal.

Boligerne er veldisponerede og velbelyste og har alle franske altaner, altaner eller udgang til terrasser.

## Miljøforhold

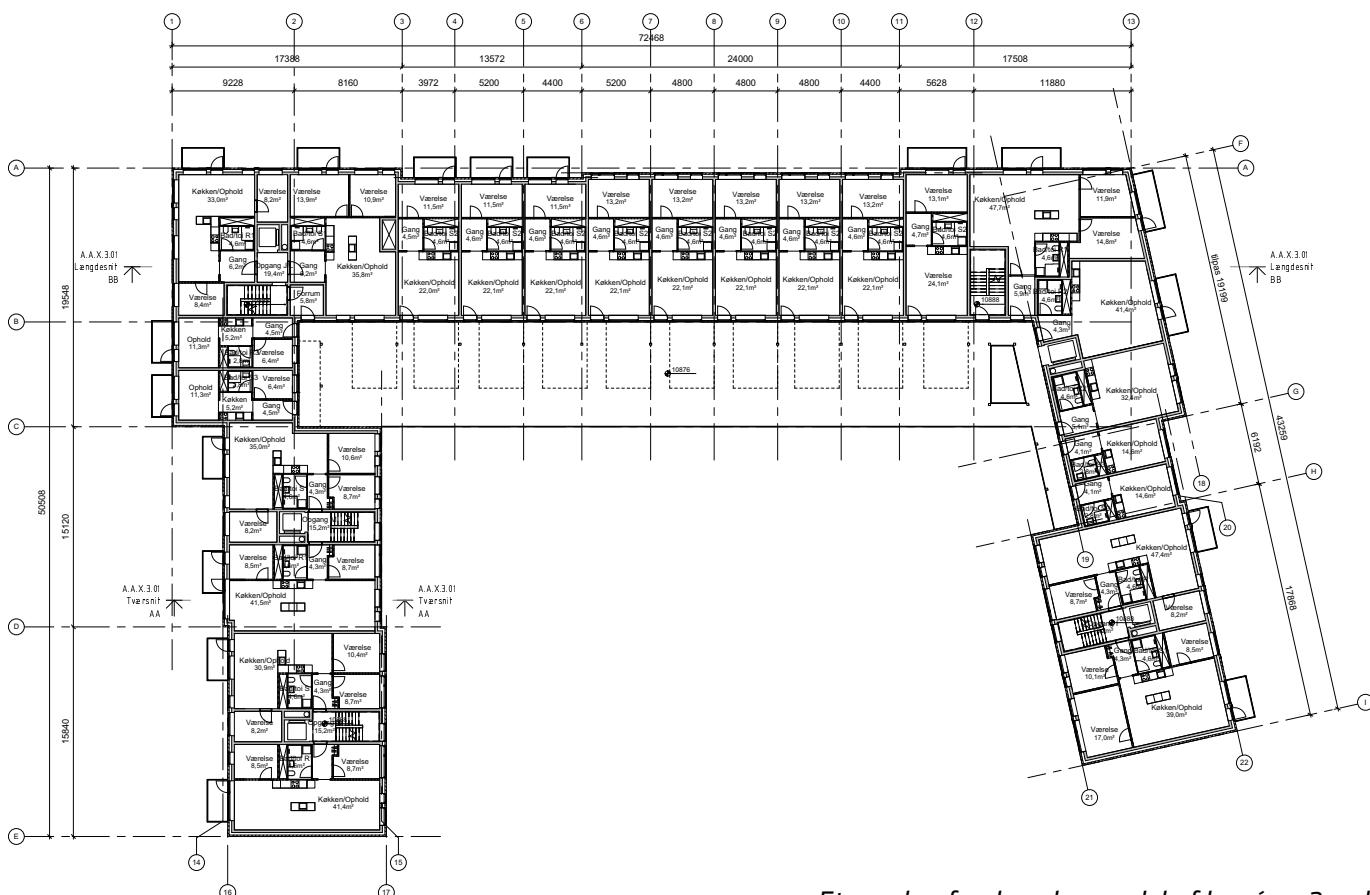
Projektet opføres i overensstemmelse med Miljø i Byggeri og Anlæg 2016.

## Grundkøb

Byggeriet er i lokalplanen betinget opført som alment byggeri. Der er indgået en samarbejdsaftale med grundsælger om grundkøbet, der indebærer, at byggeriet opføres af grundsælger som delegeret bygherre.

## Proces

Københavns Kommune stiller sædvanligvis krav om, at der foreligger byggetilladelse, inden der kan gives Skema B. Til grund for denne praksis ligger et ønske om at sikre, at byggeriet opfylder kommunens krav til kvalitet og økonomi. AAB ønsker i dette projekt at benytte sig af en totalentreprisemodel for at sikre, at entreprenørens viden om byggbare løsninger indtænkes tidligt i projektudviklingen, så projekteringsomkostningerne reduceres. Udbydes på denne måde, er det ifølge AAB mest hensigtsmæssigt, at Skema B gives førend det tegningsmateriale, der typisk danner grundlag for en byggetilladelse foreligger. Københavns Kommune er derfor i dialog med AAB for at afklare, hvordan kommunen på anden vis kan opnå tilstrækkelig sikkerhed for byggeriets kvalitet og økonomi.



Etageplan for den almene del af karreén, 2. sal

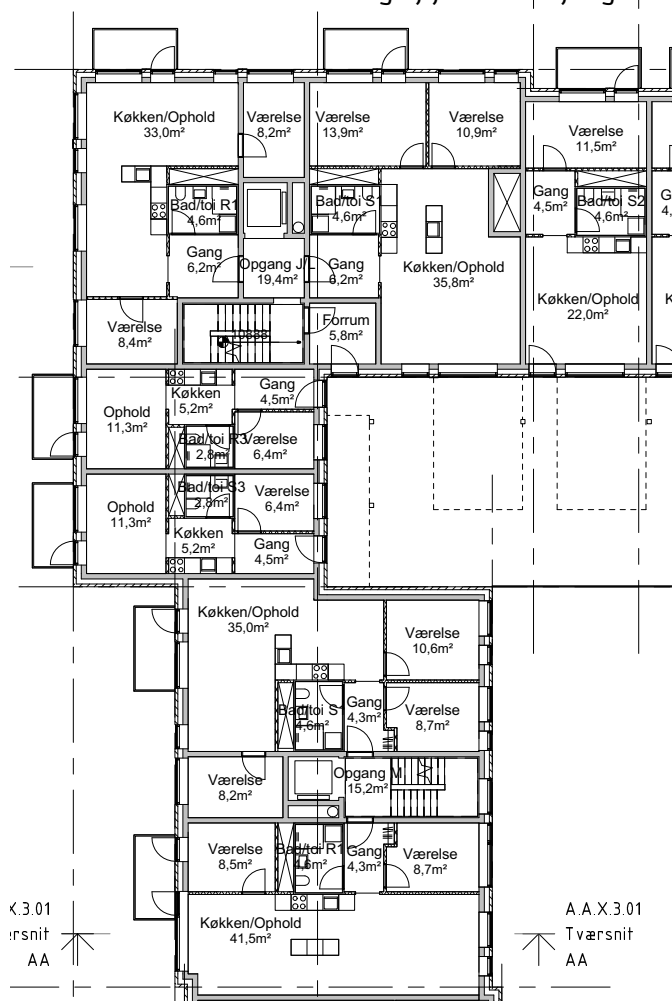


Visualisering af facade set fra gaden

### Betingelser for godkendelser

Københavns Kommune kan godkende Skema A under forudsætning at:

- projektet videreudvikles i overensstemmelse med lokalplanens intentioner og bestemmelser.
- kravene i MBA 2016 overholdes.
- projektet videreudvikles i samarbejde med Byens Udvikling, Københavns Kommune, ligesom væsentlige ændringer i det nu foreliggende projekt skal godkendes af Byens Udvikling, Københavns Kommune.
- projektet videreudvikles, så det fremstår i samme kvalitet og med samme arkitektoniske udtryk som den private del af karréen.
- de bærende arkitektoniske elementer, herunder teglfacaden, opdelingen i flere bygningskroppe samt de store vinduespartier fastholdes i den videre bearbejdning af projektet.
- der udarbejdes en støjrapport, og at det efterfølgende sikres og dokumenteres, at det indendørs støjniveau med delvist åbne vinduer ikke overstiger Lden 46 dB fra vejtrafik i boligernes sove- og opholdsrum.
- der for så vidt angår de små familieboliger kan indgås en udlejningsaftale i overensstemmelse med "Boliger til flytninge i København - Boligplaceringsskema A".
- den delegerede bygherremodel kan godkendes af Københavns Kommune.



Boligplaner af familieboliger i karréens vestlige del

# GRØNTTORVET

## 54 familieboliger og 6 ungdomsboliger (AKB/SAB)

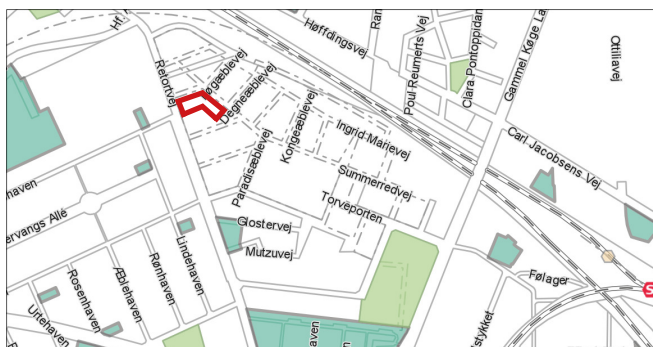


Facader mod gade

### Projektet

Bebyggelsens overordnede greb tager udgangspunkt i en tolkning af lokalplanens krav om variation og i den kendte københavnske karréstruktur. Bebyggelsen inddeles i to forskellige bygningskroppe i et arkitektonisk sprog, der klæder hinanden og den indenforliggende rækkehusbebyggelse. Ved bygningens to meget forskellige gadesituationer, det smalle stræde mod nordvest og den grønne ankomstvej mod nordøst, viger taghøjden og formen så de respekterer lokalplanens krav og sikrer optimale lysforhold på tværs af gadesnittet.

Langs bygningens stueetager udnyttes kantzonerne aktivt. Mod gårdsiden anvises der en 4 m. grøn havezone, der knytter sig til lejlighederne i stueetagen og dermed skaber en naturlig graduering mellem den offentlige gårdhave og den private bolig.



### FAKTA

**BYGHERRE:** AKB/SAB ved KAB

**ARKITEKT:** Vandkunsten

**ADRESSE:** Grønttorvet 1, 2500 Valby

#### FAMILIEBOLIGER

**BOLIGER:** 48 familieboliger  
**BOLIGSTØRRELSE:** 110 m<sup>2</sup> brutto i gns.  
**HUSLEJE:** 1.195 kr. pr. m<sup>2</sup>/år

#### SMÅ FAMILIEBOLIGER MED TILSKUD

**BOLIGER:** 6 familieboliger  
**BOLIGSTØRRELSE:** 50 m<sup>2</sup> brutto i gns.  
**HUSLEJE:** 1.195 kr. pr. m<sup>2</sup>/år

#### UNGDOMSBOLIGER

**BOLIGER:** 6 ungdomsboliger  
**BOLIGSTØRRELSE:** 35 m<sup>2</sup> brutto i gns.  
**HUSLEJE:** 1.195 kr. pr. m<sup>2</sup>/år

**ANSKAFELSESSUM:** AKB: 85,39 mio. kr.  
SAB: 63,49 mio. kr.

**KOMMUNAL GARANTI:** 116,93 mio. kr.  
**GRUNDKAPITALLÅN:** AKB: 8,96 mio. kr. (inkl. 5 pct. reg.)  
SAB: 6,67 mio. kr. (inkl. 5 pct. reg.)



*Gavlfacade ved de små billige ungdomsboliger og øvrige facader mod gård. Kantzonen ud mod gården indrettes med små haver. På gadesiden beplantes den smalle kantzone med buske og græsser, der bidrager til ambitionen om Grønttorvets grønne gadeprofiler.*

### Planforhold

Projektet er omfattet af lokalplan 462 Grønttorvsområdet tillæg 3 og er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Dog udestår tilpasning af projektet vedrørende det skrå højdegrænseplan, gulvkoten i den ene bygning samt skift i facaden. Det skal bringes på plads, før der gives tilsagn.

### Boligerne

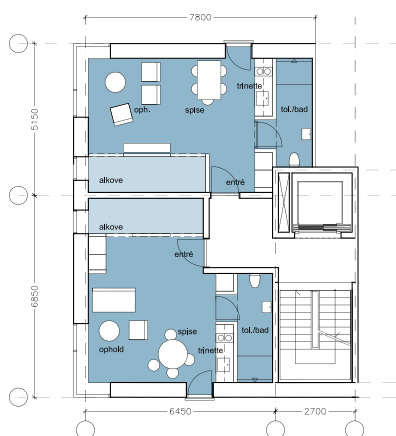
Alle boligerne er gennemlyste, store som små. Ved at placere de små familieboliger og de små billige ungdomsboliger to og to ved hver sin gavl opnår alle boligerne godt dagslys fra to sider. De store familieboliger er gennemlyste og har altan. Dør til toilet direkte ud til køkken flyttes til entre i bearbejdningen af projektet.

### Miljøforhold

Projektet opføres i overensstemmelse med kravene i "Miljø i Byggeri og Anlæg 2016".

### Grundkøb

Der foreligger en underskrevet betinget købsaftale.

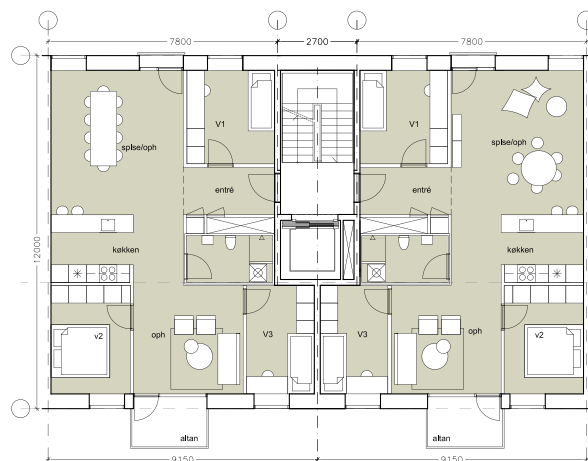


*De små familieboliger er placeret ved hjørnerne ved gavlen og opnår maksimal udnyttelse af dagslyset fra to sider.*

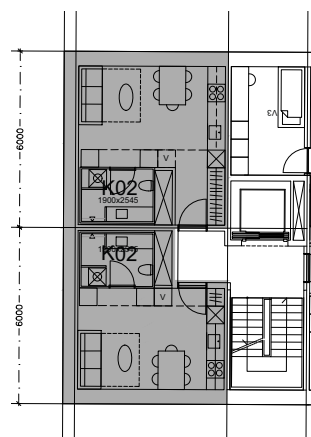
### Betingelser for godkendelse

Københavns Kommune kan godkende Skema A under forudsætning at:

- projektet videreudvikles og tilpasses i samarbejde med Byens Udvikling, Almene Boliger.
- facader uden altan bearbejdes.
- lokalplanens krav til højdegrænseplanet samt skift i facaden skal overholdes.



*Stor gennemlyst familiebolig, dør til toilet flyttes til entre i bearbejdningen af projektet.*



*De små billige ungdomsboliger er kompakte og meget effektivt indrettet, og med placeringen ved hjørne og gavl får de optimalt dagslys fra to sider.*



# STRANDLODSVEJ 13

## 13 familieboliger og 8 ungdomsboliger ved PAB

### Projektet

Som den sidste brik på Strandloden bidrager bygning 6 til at færdiggøre den første del af lokalplanområdet. Projektet er beliggende ud til Diagonalstien og indtager en central rolle i den samlede plan, som udgøres af 12 større fritliggende boligbebyggelser. Bebyggelsen er udformet som et terrasseret volumen og følger lokalplanens niveauspring fra 4 til 8 etager og ned igen i samme takt. Den almene boligandel udgør boligbebyggelsens sydlige længe på 4-6 etager. Det almene projekt indgår i en arkitektonisk helhed med den resterende del af samme bygning, som huser omkring 70 private ungdomsboliger. Ankomst til bebyggelsen ligger på gårdsiden, og er i direkte forbindelse med bygningens vaskeri og boligernes fællesareal. Gårdrummet er fælles for de tre bygninger og kan dermed blive mødested for både familieboliger og ungdomsboliger, almene og private.

### Planforhold

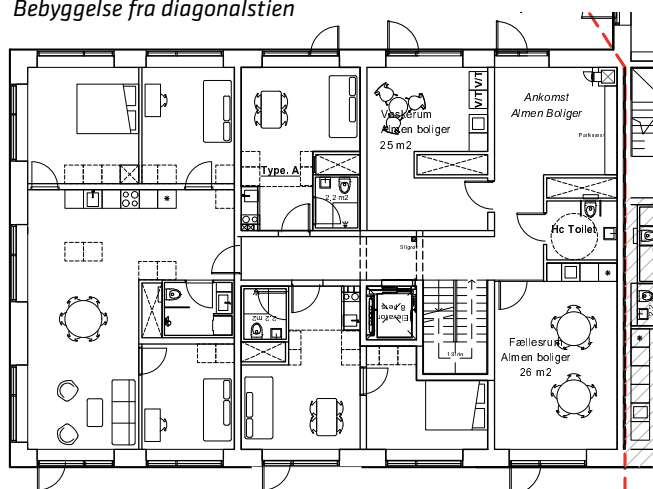
Projektet er omfattet af lokalplan 449 Strandlodsvej tillæg 1 og er i overensstemmelse med lokalplanes bestemmelser og intentioner.

### Boligerne

Den almene boligbebyggelse består af mange forskellige boligtyper og indeholder 13 almene familieboliger og 8 almene ungdomsboliger. Familieboligerne spænder fra 50-110m<sup>2</sup> med de små billige familieboliger placeret øverst i bebyggelsen. Alle familieboliger er gennemlyste, har altan eller tilsvarende terrasseareal i stuen. I boligerne er der lagt vægt på at skabe rummelige lejligheder med fokus på gode opholdsrum og godt dagslys. Ungdomsboligerne ligger spredt ud over fire etager med to boliger per etage. Ungdomsboligerne etableres som små billige ungdomsboliger med lav husleje samt en enkelt to-rums ungdomsbolig. Alle med udgang til terrasse eller altan. Den almene boligbebyggelse realiseres som delegeret bygherremodel.



Bebyggelse fra diagonalstien



### FAKTA

**BYGHERRE:** Postfunktionærernes Andelsboligforening

**ARKITEKT:** Holscher Nordberg Arkitekter

**ADRESSE:** Strandlodsvej 13, 2300 København S

#### FAMILIEBOLIGER

**BOLIGER:** 11 familieboliger  
**BOLIGSTØRRELSE:** 89 m<sup>2</sup> brutto i gns.  
**HUSLEJE:** 1.129 kr. pr. m<sup>2</sup>/år

#### SMÅ FAMILIEBOLIGER MED TILSKUD

**BOLIGER:** 2 familieboliger  
**BOLIGSTØRRELSE:** 50 m<sup>2</sup> brutto i gns.  
**HUSLEJE:** 1.129 kr. pr. m<sup>2</sup>/år

#### UNGDOMSBOLIGER

**BOLIGER:** 8 ungdomsboliger  
**BOLIGSTØRRELSE:** 36 m<sup>2</sup> brutto i gns.  
**HUSLEJE:** 1.129 kr. pr. m<sup>2</sup>/år

**ANSKAFFELSESSUM:** 35,9 mio. kr.  
**KOMMUNAL GARANTI:** 26,85 mio. kr.  
**GRUNDKAPITALLÅN:** 3,78 mio. kr. (inkl. 5 pct. reg.)



## Materialer

Ligesom områdets øvrige bygninger fremstår facaden i lys grå tegl. Som sekundært materiale anvendes lyse perforerede aluplader, der ønsker at understøtte den industrielle karakter, der er slået an af de taktfaste vindueshuller.

## Miljøforhold

Projektet skal overholde Miljø i Byggeri og Anlæg 2016 og opføres i energiramme 2020. Grunden er kortlagt mht. jordforurening på V2 og kræver derfor en §8 tilladelse efter jordforureningsloven forud for byggeri.

## Grundkøb

Byggeriet er i lokalplanen betinget opført som alment byggeri. Der er indgået en samarbejdsaftale med grundsælger om grundkøbet, der indebærer, at byggeriet opføres af grundsælger som delegeret bygherre.

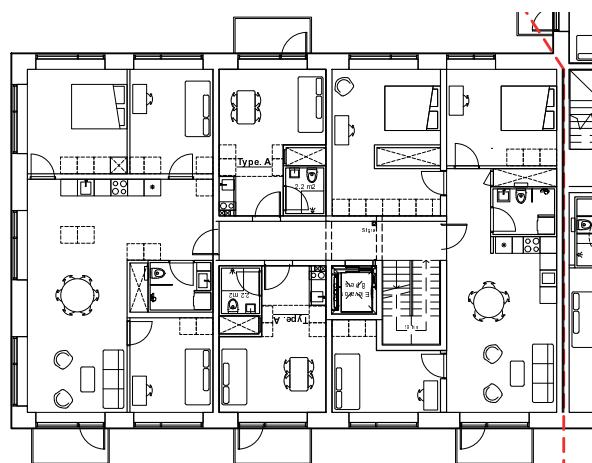
## Betingelser og godkendelser

Københavns Kommune kan godkende Skema A under forudsætning at:

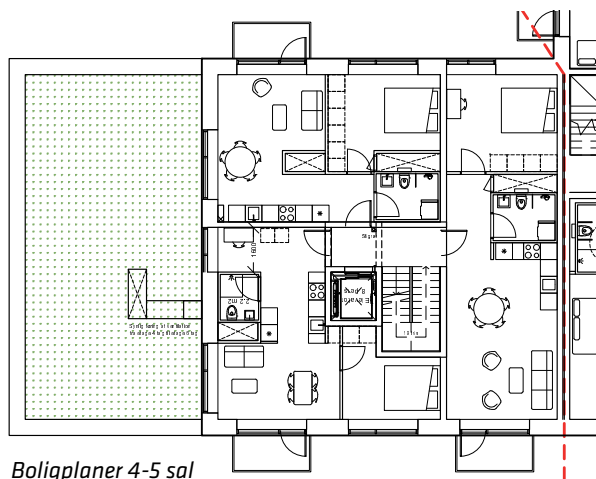
- projektet overholder lokalplanens intentioner og bestemmelser.
- projektet videreudvikles i samarbejde med Byens udvikling, Københavns Kommune ligesom væsentlige ændringer i det nu foreliggende projekt skal godkendes af Byens udvikling, Københavns Kommune.
- de bærende arkitektoniske elementer som teglfacaden og de store vinduespartier fastholdes i den videre bearbejdning af projektet .
- at stueetagen markeres med reliefvirkning eller lignende i teglfacaden.
- kantzoner til semiprivat ophold etableres i stueetagen.
- indgange markeres.
- facader begrønnes.
- der etableres en gennemgående indgang mellem gård og haveside .
- at der etableres en fælles tagterasse på 4.sal som kan benyttes af de små familieboliger.



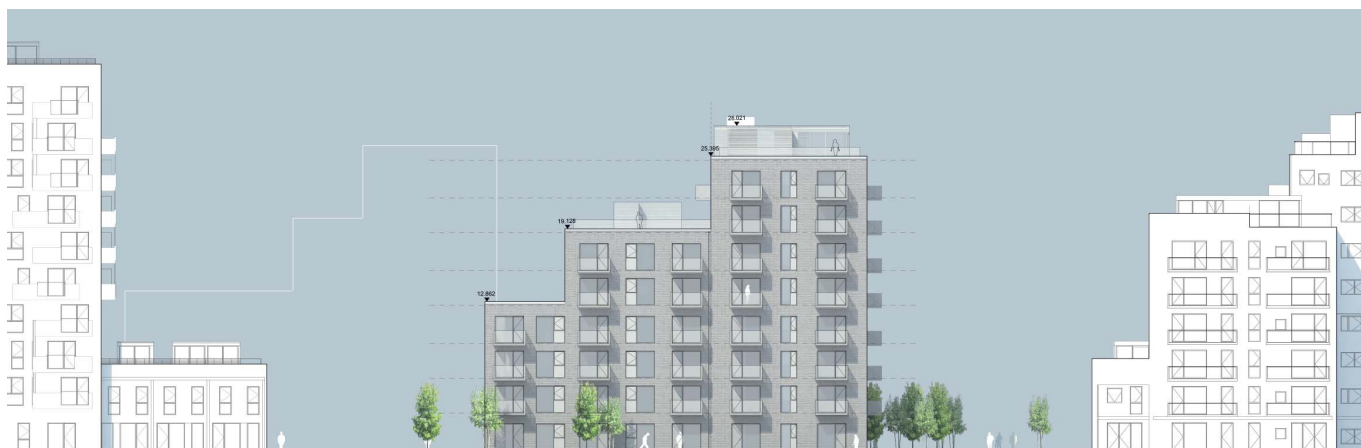
Bebyggelse fra gårdside



Boligplaner 1-3 sal



Boligplaner 4-5 sal



Opstalt