

BILAG 2 NYBYGGERI AF ALMENE BOLIGER

MAJ 2019

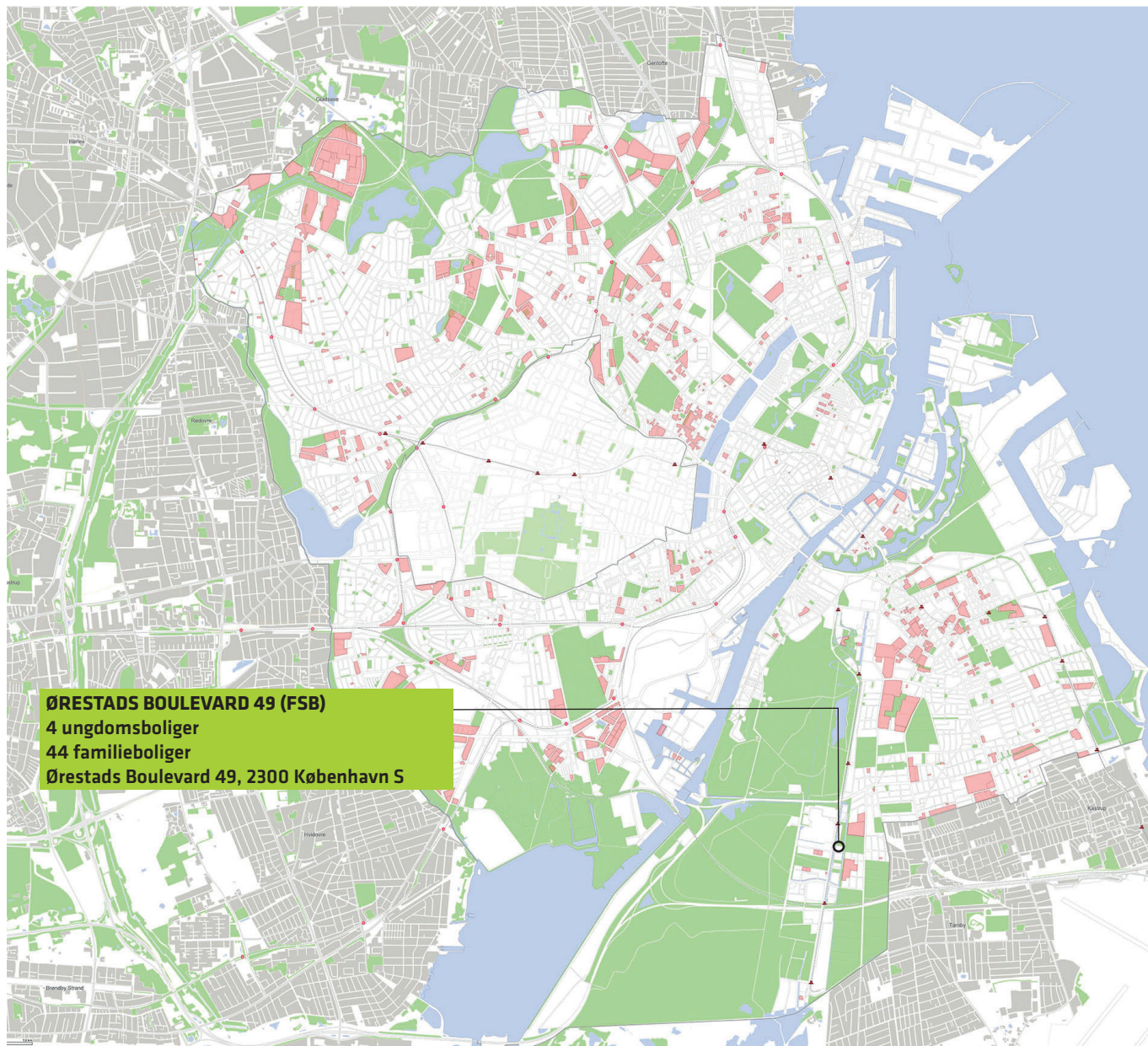
Indhold:

OVERSIGT	s. 2
BAGGRUND OG ØKONOMI	s. 3
ØRESTADS BOULEVARD 49	s. 4



*Illustration:
Almene boliger på Ørestads Boulevard 49
fsb
COBE*

OVERSIGT



Projekt	Boligselskab	Grundkapital (inkl. 5 pct. regulering)	Etageareal boliger, brutto	Familieboliger	Små familieboliger*	Ungdomsboliger	Plejeboliger
Ørestads Boulevard 49	FSB	12,3 mio. kr.	4607 m ²	40	4	4	0
SUM		12,3 mio. kr.	4607 m²	40	4	4	0

* Små familieboliger 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 krav og ønsker, og tilpasses kommunens politikker om bl.a. tryghed, arkitektonisk kvalitet, bæredygtighed og sammenhæng i byen.

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.

Det udvalgte projekt

Projektet er beskrevet på de følgende sider.

Videre forløb

Det forventes, at opførelsen af projektet kan gå i gang medio 2019 med ibrugtagelse medio 2021.

ØRESTADS BOULEVARD 49

44 familieboliger og 4 ungdomsboliger - FSB

Projektet

Bebyggelsen er et blandet byggeri med private- og almene boliger. Den opføres på Ørestads Boulevard 49 tæt ved Ørestad Gymnasium, Ørestad skole og metrostationen ved Bella Center. Den skal danne rammerne for individuelt velfungerende boliger og samtidig understøtte mulighederne for at danne stærke fællesskaber. Der er derfor fokuseret på at skabe attraktive og grønne fælles udearealer fremfor at etablere private altaner til de enkelte boliger. De fælles udearealer består af gårdrummet mellem bygningerne, taghaver ovenpå bygningerne samt sociale fællesrum og svalegange med opholdsmuligheder i selve bygningerne.

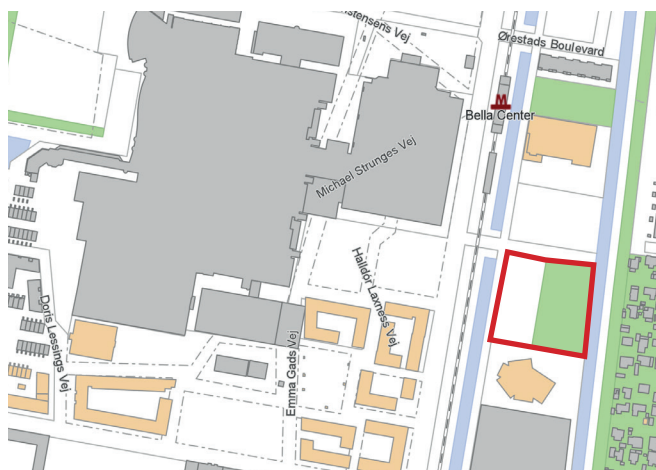
Bebyggelsen består af en række punkthuse med med et fælles gårdrum samt taghaver. De enkelte bygninger bindes visuelt sammen af et markant fælles facadeudtryk, som udgøres af kontrasten mellem det stringente betongrid og den frodige begrønning i griddets "huller" som markering af de grønne opholdsrum.

Planforhold

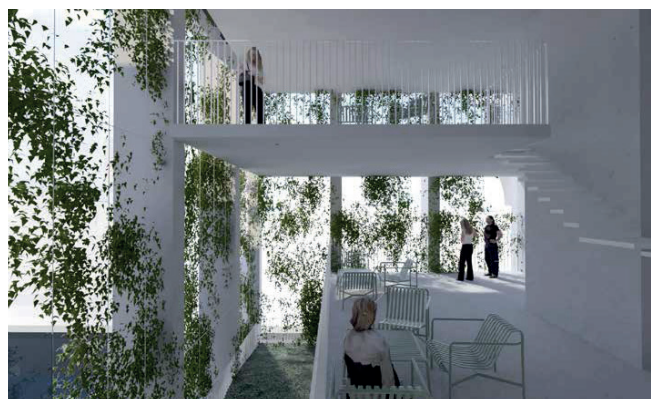
Det er en forudsætning for gennemførelse af projektet, at det overholder lokalplanens bestemmelser og intentioner.

Boligerne

Alle boliger har køkken-alrum samt et varierende antal værelser. Små familieboliger og ungdomsboliger er placeret i enden af den ene bygning, så de opnår dagslys fra to sider på trods af de dybe bygningskroppe. De øvrige boliger i den nordøstligste bygning er enten gennemlyste eller har dagslys fra to sider. I den sydøstligste bygning etableres almene familieboliger i to plan. Adgang til disse boliger sker via en dobbelthøj altangang med begrønning og mulighed for ophold.



Fælles udendørs opholdsrum markerer sig med begrønning i gridfacaden



Fælles udendørs opholdsrum



Svalegang med mulighed for ophold ved familieboliger i to plan

FAKTA

BYGHERRE:	fsb
ARKITEKT:	COBE
ADRESSE:	Ørestads Boulevard 49 2300 København S
BOLIGER:	44 familieboliger 4 ungdomsboliger
BOLIGSTØRRELSE:	40 m ² brutto i gns. (ung.) 102 m ² brutto i gns. (fam.)
HUSLEJE:	1272 kr. pr. m ² /år
ANSKAFELSESSUM:	117,505 mio. kr.
KOMMUNAL GARANTI:	87,9 mio. kr.
GRUNDKAPITALLÅN:	12,3 mio. kr. (inkl. 5 pct. reg.)

Miljøforhold

Projektet overholder energikravene i MBA 2016.

Grundkøb

Der foreligger en underskrevet grundkøbsaftale, som er betinget af Skema A og Skema B.

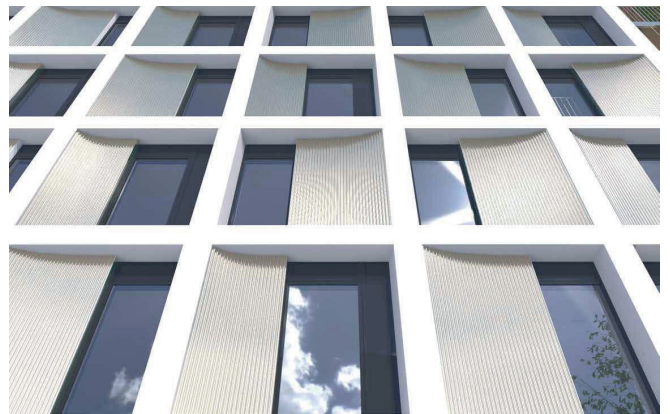
Betingelser og godkendelser

Københavns kommune kan godkende Skema A under forudsætning af:

- at projektet overholder lokalplanens intentioner og bestemmelser.
- at kravene i MBA 2016 overholdes
- at projektet videreudvikles i samarbejde med Byens Udvikling, Almene Boliger, ligesom væsentlige ændringer i det nu foreliggende projekt skal godkendes af Byens Udvikling, Almene Boliger
- at de bærende arkitektoniske elementer, herunder gode planløsninger, attraktive, grønne opholdsarealer på tagterrasser, i forbindelse med adgangsarealer og fælles sociale rum samt gode dagslysforhold i og imellem boligerne, fastholdes i den videre bearbejdning af projektet.
- At der forud for Skema B redegøres for, at der er gode dagslysforhold i de enkelte boliger med

særlig opmærksomhed på boligerne i bebyggelsens nordøstlige hjørne.

- at det sikres og dokumenteres, at det indendørs støjniveau med delvist åbne vinduer ikke overstiger Lden 46 dB fra vejtrafik i boligers sove- og opholdsrum.
- At der forud for Skema B redegøres nærmere for materialevalg og farver. Materialerne skal overholde krav i MBA 2016 og understøtte en effektiv og bæredygtig drift af bebyggelsen. Endeligt materialevalg skal godkendes af Byens Udvikling, Almene Boliger efter besigtigelse af Mock-up.



Facadeudsnit



Den samlede bebyggelse - de almene boliger er markeret med rødt