

Kamhusene – fortætningsprojekt

Hermed ansøger Bo-Vita om kommunens stillingtagen til, at der gennemføres et fortætningsprojekt, hvor andelen af private boliger udgør 48% og andelen af andelsboliger og almene ungdomsboliger skal udgøre 52%. Oprindelige kommunalt krav var 60% private og 40% almene.



Eksisterende forhold

Baggrunden for Bo-Vitas interesse for andelsboliger.

Bo-Vita har gennem et års tid arbejdet under rapportering til KTF på at tilvejebringe en betalbar andelsbolig, etableret i et sideaktivitetsselskab og med kommunal garantistillelse for belåningen mellem 60 og 80% af anskaffelsessummen. Projektet var så langt, at der var udarbejdet vedtægter og økonomiberegninger i samarbejde med et finansieringsinstitut.

Det københavnske boligmarked efterspørger som bekendt private boliger og ikke mindst andelsboliger, og den efterspørgsel passer fint ind i Bo-Vitas strategi for den blandende by og som en oplagt mulighed i forbindelse med det fortætningsprojekt, som Bo-Vita ønsker at gennemføre i Kamhusene.

Modellen med etablering af en andelsboligforening under boligorganisationens ansvar, er opgivet, primært grundet de risici, der vil være for boligorganisationen, og i stedet er Bo-Vita i forhandlinger med en privat investor, der agter at påtage sig opgaven, således der kan gennemføres et fortætningsprojekt med private andelsboliger og uden kommunal garanti.

Andelsboliger, hvorfor

Andelsboliger er en efterspurgt boligform, som der er politisk fokus på.

Andelsboliger vil være efterspurgt for formentlig yngre borgere, som gerne vil ind på boligmarkedet, og hvor ejerboligen måske ikke er indenfor økonomisk rækkevidde.

I den dialog vi har med en privat investor, er det forventningen, at en andelsbolig på ca. 80 m² vil kunne erhverves for et indskud på kr. 875.000 og med en boligafgift på ca. 13.000 ekskl. drift.

Status på Bo-Vitas fortætningsprojekt i Kamhusene

Bo-Vita har siden 2021 arbejdet med et fortætningsprojekt i Kamhusene, som imidlertid blev stillet i bero grundet kommunalt krav om projektet skulle indeholde 40% almene boliger.

Forudsætningen fra Bo-Vitas side var, at der kunne gennemføres et fortætningsprojektet som alene skulle indeholde private boliger med det formål at fremme den blandede by. Herudover ville et privat boligprojekt kunne genere væsentlig mere kapital ved salg af byggeretter end hvis der er tale om almene boliger, og som kunne kanaliseres tilbage til afdelingen og dermed sikre, at der ville være økonomi til at forskønne den eksisterende afdeling med altaner, flotte gårdum med fælles opholdsarealer- og fælleshuse mv.

Lokalplanarbejdet var godt i gang, og så langt, at møde nr. 4 var afholdt. Første møde den 2. september 2021 og sidste møde den 8. februar 2022, hvorefter projektet den 14. september 2022 sættes i bero grundet det kommunale krav om 40% almene boliger.

Forud herfor behandlede Teknik- og Miljøudvalget på sit møde den 20. juni 2022 startredegørelse for lokalplan Kamhusene med kommuneplantillæg, Valby (Grundejer planlægger at opføre 80 private boliger (tæt-lav, etageboliger) imellem eksisterende almene boligbebyggelser på Kamhusene 2-26) Startredegørelsen blev godkendt i Økonomiudvalget den 16/08-2022.

Indstillingen er kommunen bekendt og gengives ikke her.

Senest, den 10. april 2024, har Teknik- og Miljøforvaltningen oplyst Bo-Vita, at det ikke er relevant at fremsende en ny ansøgning indeholdende en mindre andel af almene boliger i Kamhusene end 40%, da der politisk er taget stilling hertil i august 2022.

Kravet om 40% almene boliger konverteres til krav om 40% almene ungdomsboliger eller andelsboliger.

Bo-Vita ønsker at genoptage lokalplanarbejdet, så projektet kan realiseres.

På den baggrund har Bo-Vita endnu engang overvejet, hvorledes boligfordelingen kan sammensættes, så kommunen kan godkende projektet, denne gang som et blandet privat,- alment og andelsprojekt, jf. nedenfor.

Data for projektet

Grundareal 19.204 m²

Eksisterende bebyggelse 8.936 m²

Eks. antal boliger 132 stk, heraf 25 stk. ungdomsboliger

Ny bebyggelse mod banen 5.830 m²

Ny bebyggelse mod vej/parkering 2.500 m² rækkehuse

Etagemeter nye boliger i alt 8.330 m²

Etagemeter boliger i alt efter fortætning 17.266 m²

Blandet byggeri

Mod banen er der 4 blokke, hver på ca. 1.460 m².

Hvis 60% skal være private boliger svarer det til 4.998 m². Rækkehusene, som skal være private, udgør 2.500 m², så er der 2.498 m² som kan/skal være private.

Hvis 1 blok mod banen etableres som privat, gerne ejerlejligheder, 1 blok etableres som almene ungdomsboliger og 2 blokke etableres som andelsboliger, så vil procentfordelingen se således ud:

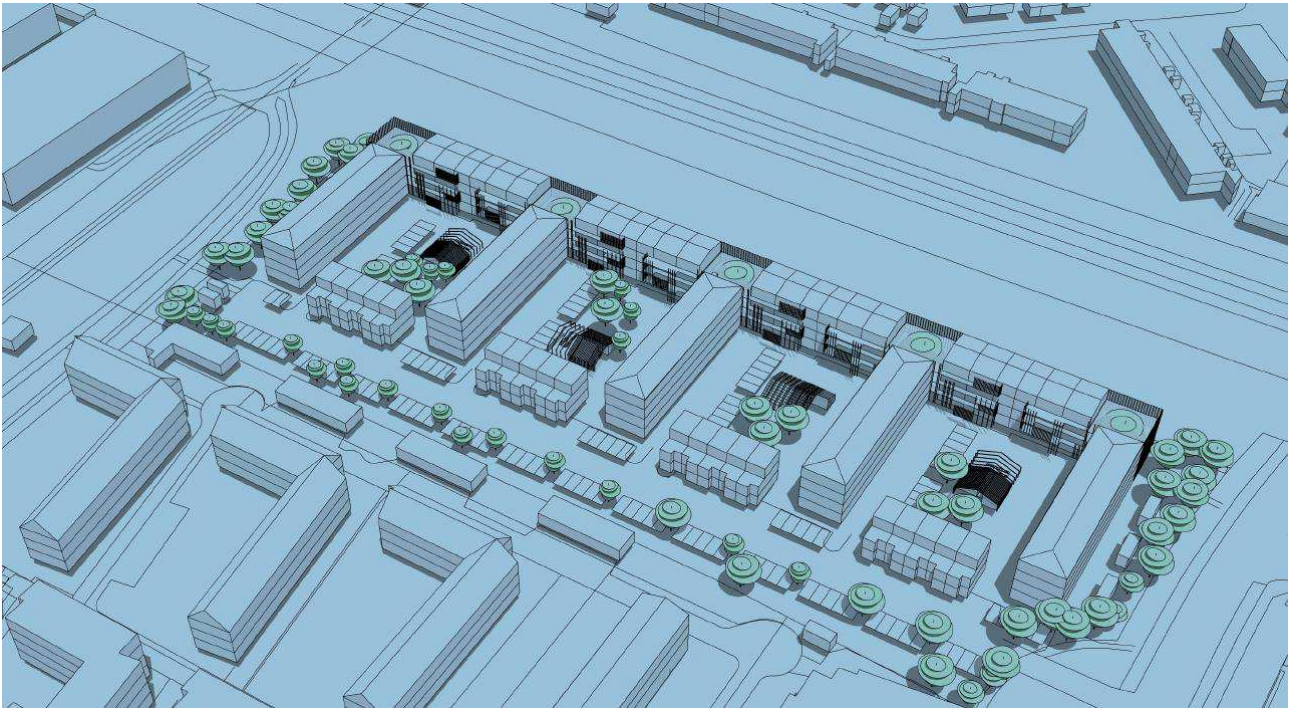
Private ejerlejligheder og rækkehuse (3.960 m ²)	48%
Andelsboliger (2.920 m ²)	35%
Almene ungdomsboliger (1.460 m ²)	17%

Rækkehuse kan ligeledes etableres som private ejerboliger til salg, hvilket passer fint ind det netop vedtagne krav om at projekter skal indeholde ejerboliger.

Grundareal	19.204 m ²
Eksisterende bebyggelse	8.936 m²
Eks. antal boliger	132
P-krav eks. bebyggelse	91+5
Ny bebyggelse	
Lejligheder mod banen	5.830 m ²
Rækkehuse	2.500 m ²
Etagemeter nye boliger i alt	8.330 m ²
Etagemeter boliger i alt	17.266 m²
Bebyggelsesprocent	90
Fællesarealer	1.640 m ²
Fælleshuse	172 m ²
Parkering	
Eksisterende bebyggelse	96 pladser
Ny bebyggelse (1:214 m ²)	39 pladser
Total:	135 pladser
Friareal, alt. D	
Vej	3.178 m ²
Parkering	1.688 m ²
Fodaftrek	4.762 m ²
Friareal	9.576 m ² / 55 %



Fortætningsforslag



Opsummering

Boligfordelingen kommer således til at udgøre under 60% private og over 40% almene/andelsboliger og den model tror vi på vil kunne realiseres indenfor for de økonomiske rammer og samtidig genere den økonomi til den eksisterende afdelings "forskønnelse"

Vi håber kommunen kan godkende ovenstående boligfordeling, og i så fald skal vi anmode om at lokalplanarbejdet genoptages.

Glostrup, den 6. februar 2026
Georg Schmidt