

# BILAG 1: FASTE BATTERI

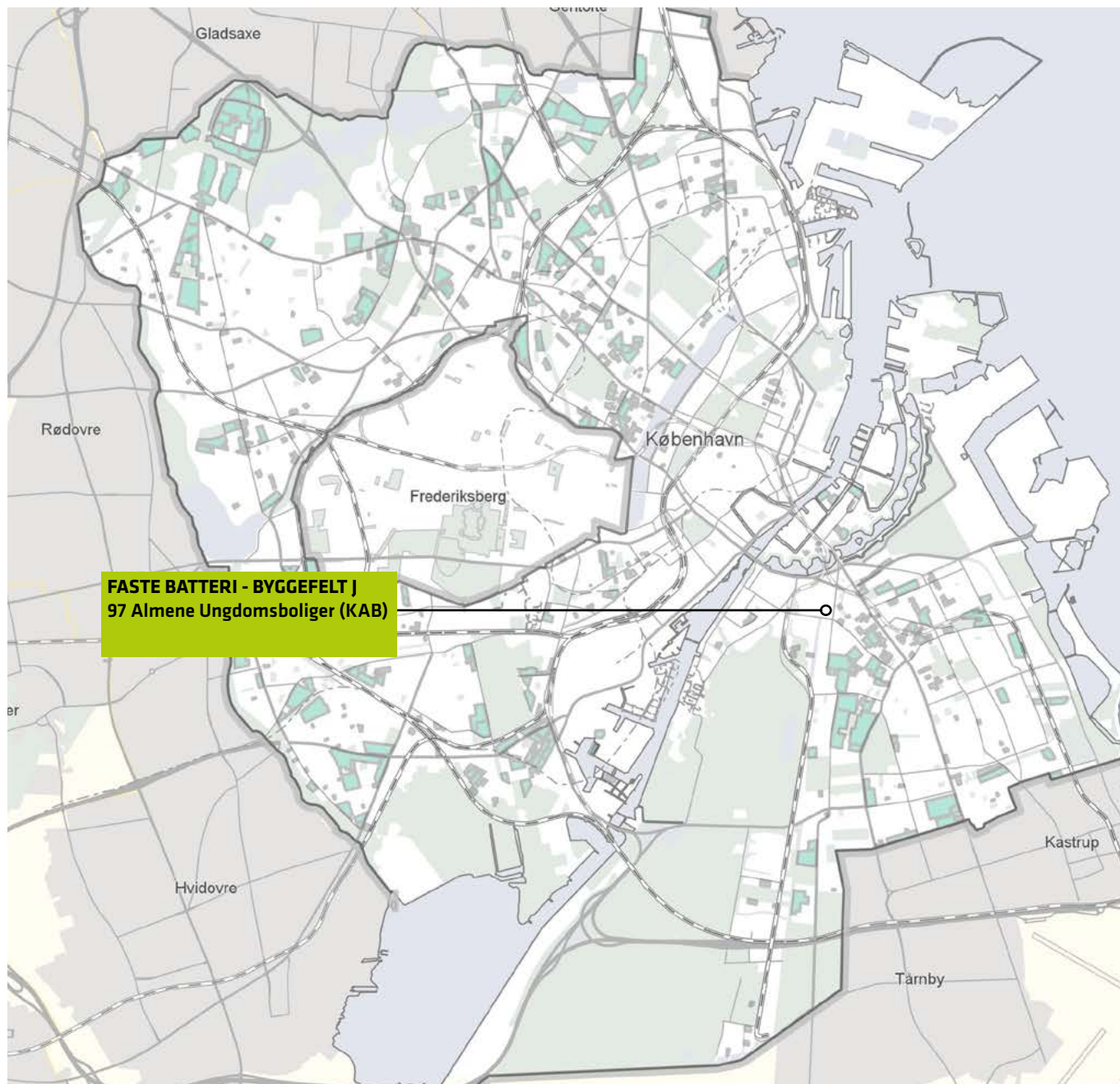
## ALMENE UNGDOMSBOLIGER I EN BLANDET BEBYGGELSE

### INDHOLD:

|                                                        |        |
|--------------------------------------------------------|--------|
| PLACERING I BYEN OG BAGGRUND                           | S. 2-3 |
| PROJEKTBEKRIVELSE BYGGEFELT I<br>ALMENE UNGDOMSBOLIGER | S. 4-5 |
| ØKONOMI                                                | S. 6   |



# PLACERING I BYEN



| Projekt                       | Boligselskab             | Grundkapital<br>(inkl. 5 pct.<br>regulering) | Grundkøbslån | Etageareal<br>boliger brutto | Familie<br>boliger | Ungdoms<br>boliger |
|-------------------------------|--------------------------|----------------------------------------------|--------------|------------------------------|--------------------|--------------------|
| Faste Batteri-<br>Byggefelt J | KAB ved AKB<br>København | 13,3 mio.kr.                                 | 19,2 mio.kr. | 4560m2                       | 0                  | 97                 |

# BAGGRUND

## LOKALPLAN - FASTE BATTERI

### Beskrivelse af Masterplanen

Masterplanens hovedgreb er et grønt parkstrøg, som forbinder Svinget mod øst til fortidsmindet Faste Batteri mod vest. Det centrale grønne parkstrøg vil indeholde offentligt tilgængelige grønne områder med friarealer til gavn for både beboere og brugere i området, samt en offentlig cykel- og gangsti og vandhåndterende elementer.

Fortidsmindet genetableres og indrettes til en bypark til ophold. Bebyggelsen kobler sig til parkstrøget og tager afsæt i den omkringliggende bys struktur i forhold til højde, struktur og materialevalg, så området kommer til at binde bydelene sammen.

Lokalplanen muliggør, at den stationsnære og attraktivt beliggende grund ved Njalsgade kan omdannes til et tæt bykvarter med en blanding af erhverv, boliger, butikker og kulturfunktioner. Udnyttelse af stationsnærheden, attraktive og trygge byrum samt bæredygtighed skal være i fokus, både i byggeriets enkelte etaper og i forhold til det færdigt udbyggede lokalplanområde. Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med forslag til Kommuneplan 2015.



Byrummet "Vandpladsen"



Om forsiden: Illustration Arkitema Architects  
Faste Batteri Byggefelt J - Blandet karrebebyggelse  
med Almene ungdomsboliger ved KAB

Nedenfor: Byggefelt J markeret på Lokalplanens  
Masterplan for Faste Batteri

# FASTE BATTERI: 97 UNGDOMSBOLIGER(KAB)

## BYGGEFELT J - ALMENE UNGDOMSBOLIGER

### Projekt

De almene ungdomsboliger i Byggefelt J, bliver en del af den samlede masterplan for området "Faste Batteri". Byggefelt J udformes som en karré, der tager udgangspunkt i den omkringliggende bys struktur og placeres langs det centrale parkstrøg. Karréen udformes med varierende højde fra fire etager ind mod parkstrøget og syv etager hhv. Amager Fælledvej og Njalsgade. Karréen består af blandede ejerformer og opføres med forskellige bolig-typologier fra rækkehuse/byhuse til lejligheder og taghaveboliger.

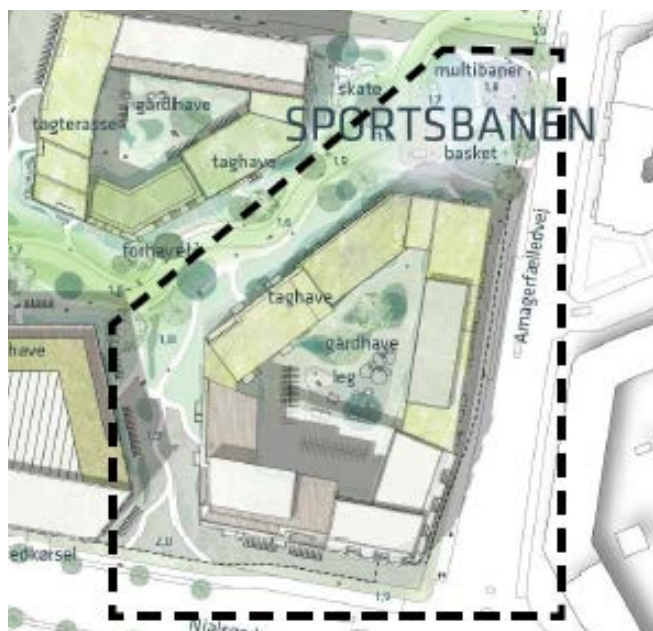
### Planforhold

Bebyggelsen er placeret på Byggefelt J på Faste Batteri, der er omfattet af lokalplansforslaget til "Faste Batteri", der er vedtaget af Borgerrepræsentationen den 21. januar 2016. Anvendelsen til ungdomsboliger er i overensstemmelse med lokalplanen.

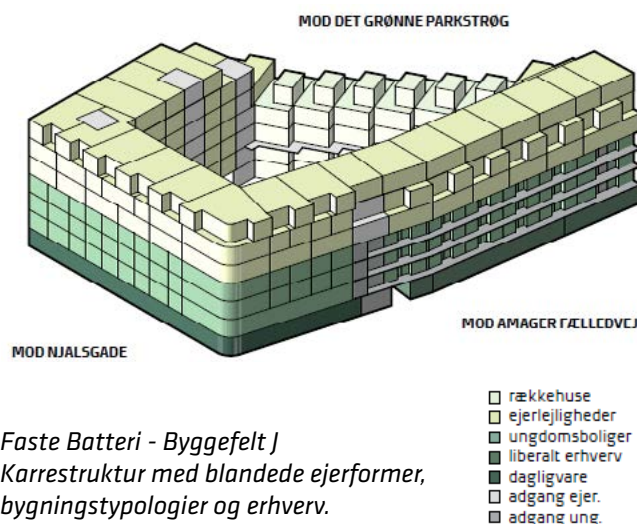
### Bebyggelsen

Ungdomsboligerne placeres primært på 1.-3. sal i den sydlige og østlige længe. I stueetagen mod vejene placeres dagligvarebutik og mulighed for liberalt erhverv, mens der mod gården i den østlige længe, placeres 7 stk 1-rums ungdomsboliger med direkte adgang fra gårdrummet. De øvrige ungdomsboliger, hovedsageligt 2-rums boliger til par, er disponeret omkring tre trappeopgange, internt forbundet af delvist åbne altangange. Ungdomsboligerne på 1, 2 og 3.sal får altaner på de attraktive facader mod hhv. vest og syd.

Boligernes fællesareal er placeret på 1.sal i hjørnet Amagerfælledvej/Njalsgade med niveaufri og direkte adgang til gårdens fællesterasse.



Faste Batteri - Byggefelt J



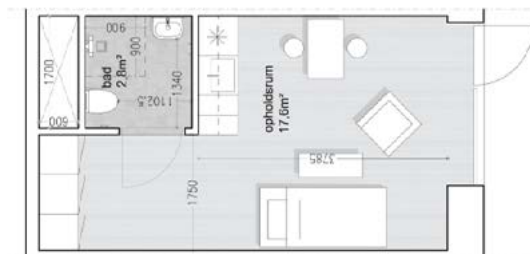
Faste Batteri - Byggefelt J  
Karrestruktur med blandede ejerformer, bygningstypologier og erhverv.



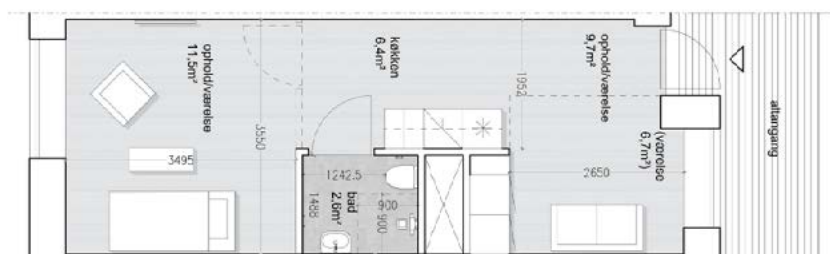
Byrummet "Sportsbanen"

## FAKTA

|                          |                                      |
|--------------------------|--------------------------------------|
| <b>BYGHERRE:</b>         | KAB ved AKB KBH                      |
| <b>DRIFTSHERRE:</b>      | KAB                                  |
| <b>ARKITEKT:</b>         | Arkitema Architects                  |
| <b>ADRESSE:</b>          | Amagerfælledvej/Njalsgade            |
| <b>BOLIGER:</b>          | 97 ungdomsboliger,                   |
| <b>BOLIGSTØRRELSE</b>    |                                      |
| <b>UNGDOMSBOLIGER:</b>   | 47m <sup>2</sup> brutto i gn.snit    |
| <b>HUSLEJE:</b>          | fra 3.260 til 4.470 kr. mdr          |
| <b>ANSKAFFELSESSUM</b>   |                                      |
| <b>UNGDOMSBOLIGER:</b>   | 126.722 (27.790 kr./m <sup>2</sup> ) |
| <b>KOMMUNAL GARANTI:</b> | Op til 85 pct.                       |
| <b>GRUNDKAPITALLÅN:</b>  | 13.3 mio.kr.(inkl. 5 pct. reg.)      |
| <b>GRUNDKØBSLÅN:</b>     | 19.2 mio.kr.                         |



Plan - 1-rums ungdomsbolig



Plan - 2-rums ungdomsbolig

## Boligerne

For at optimere dagslysforhold og minimere støjbelastningen etableres boligerne som gennemlyste 2-rums boliger i ungdomsboligbebyggelsen. Indretningen er fornuftigt disponeret og 2-rums boligerne har et tilbagetrukket indgangsparti, to åbne rum og et centralt placeret køkken. Opholdsdelen har sammen med køkkenarealet et areal på 17,9m². 1 rums boligen har niveaufri adgang fra gård og er indrettet med integreret køkken i opholdsrummet. Ungdomsboligerne har et samlet bruttoareal fra 36,4 m² og op til 49,6 m². Huslejen ligger mellem 3.260 kr. pr. mdr. for 1-rums boligerne og op til 4.470 kr. pr. mdr. for 2-rumsboligerne.

## Miljø

Byggeri af boliger skal have en § 8 tilladelse efter jordforureningsloven. Projektet opføres i overensstemmelse med kravene i "Miljø i Byggeri og Anlæg 2010". Det vil i nogle lejligheder være nødvendigt med lyddæmpende vinduer (lydsluser) mod gade.

## Grundkøb

Der søges om grundkøbslån i størrelsesordenen 4.218 kr/m² inkl.moms, svarende til ca 19,2 mio. kr., jf.almenboligloven § 119.

## Betingelser for godkendelse

Københavns Kommune kan godkende skema A under forudsætning af at:

- Hjørnet Njalsgade/Amagerfælledvej skal udformes med vinduesåbninger.
- Fællesarealet skal indrettes med adgang fra alle etager.
- I den videre projektering skal der tages højde for trafikstøjbelastningen på stedet. Kommunens krav til indendørs støjniveauer med åbne og lukkede vinduer samt støjbelastning på facaden og på opholdsarealet skal overholdes og eftervises ved fx måling på mockup eller beregning for at dokumentere, at løsningerne virker efter hensigten.
- Redegørelse for delegeret bygherremodel skal godkendes. KAB/AKB ønsker at overdrage bygherreforpligtelser samt entreprisopgaven til Bach Gruppen(grundejer).
- Projektet og boligerne skal videre bearbejdes sammen med Byens Udvikling, Almene Boliger.



Eksempel på Etageplan



Byggefelt J - Hjørnet Njalsgade/Amagerfælledvej

# FASTE BATTERI: 97 UNGDOMSBOLIGER(KAB)

## ØKONOMI

### 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 som hovedregel 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.



Byrummet "Skoven"