

BILAG 2 NYBYGGERI AF ALMENE BOLIGER

MAJ 2019

Indhold:

OVERSIGT	s. 2
ENGVEJ	s. 3
BAGGRUND OG ØKONOMI	s. 5



Illustration: Engvej, AAB
AI Arkitekter

OVERSIGT

Intro

I dette bilag præsenteres de 75 almene ungdomsboliger som planlægges opført på Engvej på Amager. 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	Grundkapital (inkl. 5 pct. regulering)	Etageareal boliger, brutto	Familie-boliger	Ungdoms-boliger	Pleje-boliger
Engvej	AAB	8,71 mio. kr.	2.862 m ²	0	75	0

ENGVEJ

75 ungdomsboliger ved AAB

Projektet

De almene boliger bliver en del af en større samlet bebyggelse som, efter ombygning af fire eksisterende kontorbygninger, vil indeholde hotel, kommunal dagsinstitution, fitnesscenter, café, dagligvarebutik og private og almene ungdomsboliger.

De almene ungdomsboliger indrettes i eksisterende bygning, samt i nyopført tagetage.

Facaderne er hvidpudsede og med guldfarvede vinduer ligesom den nybyggede del af hotellet beklædes helt i "guld"-aluplader.

Planforhold

Projektet er omfattet af gældende lokalplan nr. 567 "Femøren Station" som blev bekendtgjort den 7. januar 2019. Lokalplanen stiller krav om 25 % almene boliger. Projektet er i overensstemmelse med lokalplanen.

Boligerne

Projektet rummer 75 ungdomsboliger heraf 4 handicappede boliger, 9 par-ungdomsboliger samt 7 små, billige ungdomsboliger. På tre af de fire etager er der fællesrum og på taget en fælles tagterrasse.

Alle boliger har fransk altan og min. to vinduer i facaden. Fra boligen er der et vindue ud til den indeliggende fordelingsgang, så der dermed kommer dagslys ind i midten af bygningen.

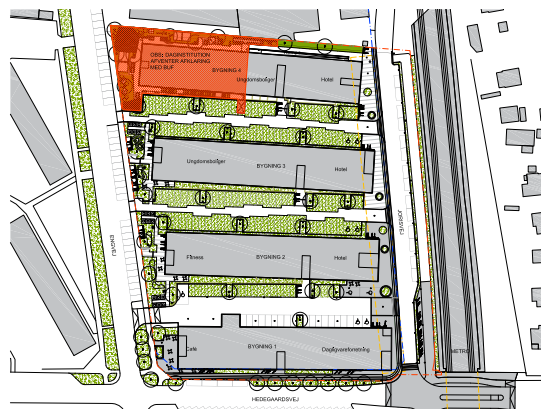
Miljøforhold

Bebyggelsen skal leve op til kravene i Miljø i Byggeri og Anlæg 2016 for almene boliger.

Da der er tale om en ombygning skal krav om energioptimering i større renoveringer overholdes. Ansøger skal redegøre for, at bygningens energimærke forbedres iht. kravet.



Stedet i dag. Placeringen af de almene boliger er markeret med rød, stiplede linje



Situationsplan.



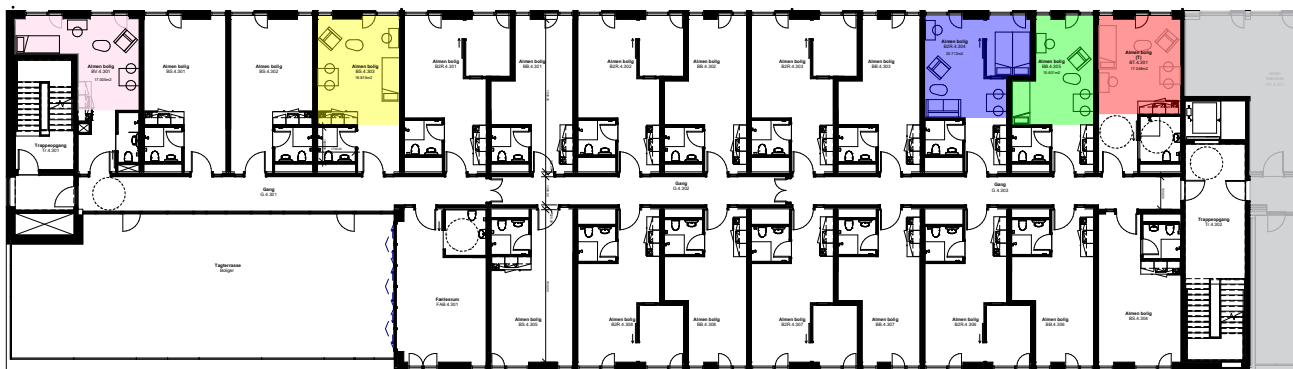
Illustration af de hvidpudsede facader med guldfarvede vinduer.



FAKTA

BYGGERE: AAB
ARKITEKT: AI Arkitekter
ADRESSE: Engvej 155, 2300 Kbh S

BOLIGER: 75 ungdomsboliger
BOLIGSTØRRELSE: 38 m² brutto i gns.
HUSLEJE: 1.154 kr. pr. m²/år
ANSKAFFELSESSUM: 82,969 mio. kr.
KOMMUNAL GARANTI: 65,2 mio.kr. (inkl. 5 pct. reg.)
GRUNDKAPITALLÅN: 8,7 mio. kr. (inkl. 5 pct. reg.)



4. sal - de farvede felter viser projektets forskellige boligtyper.

Grundkøb

Grundejer er Gefion og bygherre er AAB, benytter den delegerede bygherremodel. Gefion står også for opførelse af daginstitution og hotel.

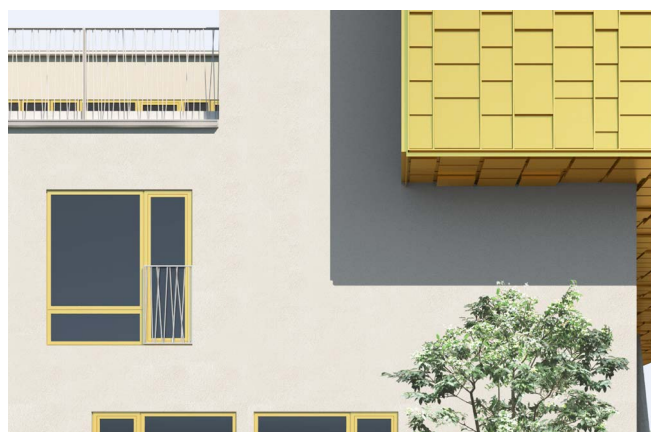
Betingelser og godkendelser

Københavns Kommune kan godkende skema A under følgende forudsætninger:

- Projektet skal overholde lokalplanens intentioner og bestemmelser, herunder skal der redegøres for opfyldelsen af betingelser for kantzoner og indretning af tagterrasser
- Fællesrum på 2. og 3. sal skal forbindes internt og en del af rummet gøres dobbelthøjt for at tilføje rumlige kvaliteter til projektet
- Fællesrum skal indrettes med køkken
- Fællesrum og indgangen skal markere sig i facaden
- De almene boliger skal udgøre 25 % af det samlede boligareal muliggjort i lokalplanen
- Kravene i Miljø i Byggeri og Anlæg skal overholdes
- Der skal tinglyses en deklaration om brug af trapper
- Projektet skal videreudvikles i samarbejde med Byens Udvikling, Københavns Kommune, ligesom væsentlige ændringer i det nu foreliggende projekt skal godkendes af Byens Udvikling, Københavns Kommune



Tre af projektets boligtyper. Boligerne er indrettet med eget wc-bad samt køkken. Alle boliger har franske altaner.



Udsnit af facaden som viser detaljer af værn på franske altaner samt "guld"-beklædning på hotellet.



Sydfacaden med daginstitution i stueplan og almene ungdomsboliger på 1.-3. sal.

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 ønsker, 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 ultimo 2019.

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.