

BILAG 1 NYBYGGERI AF ALMENE BOLIGER

MARTS 2017

Indhold:

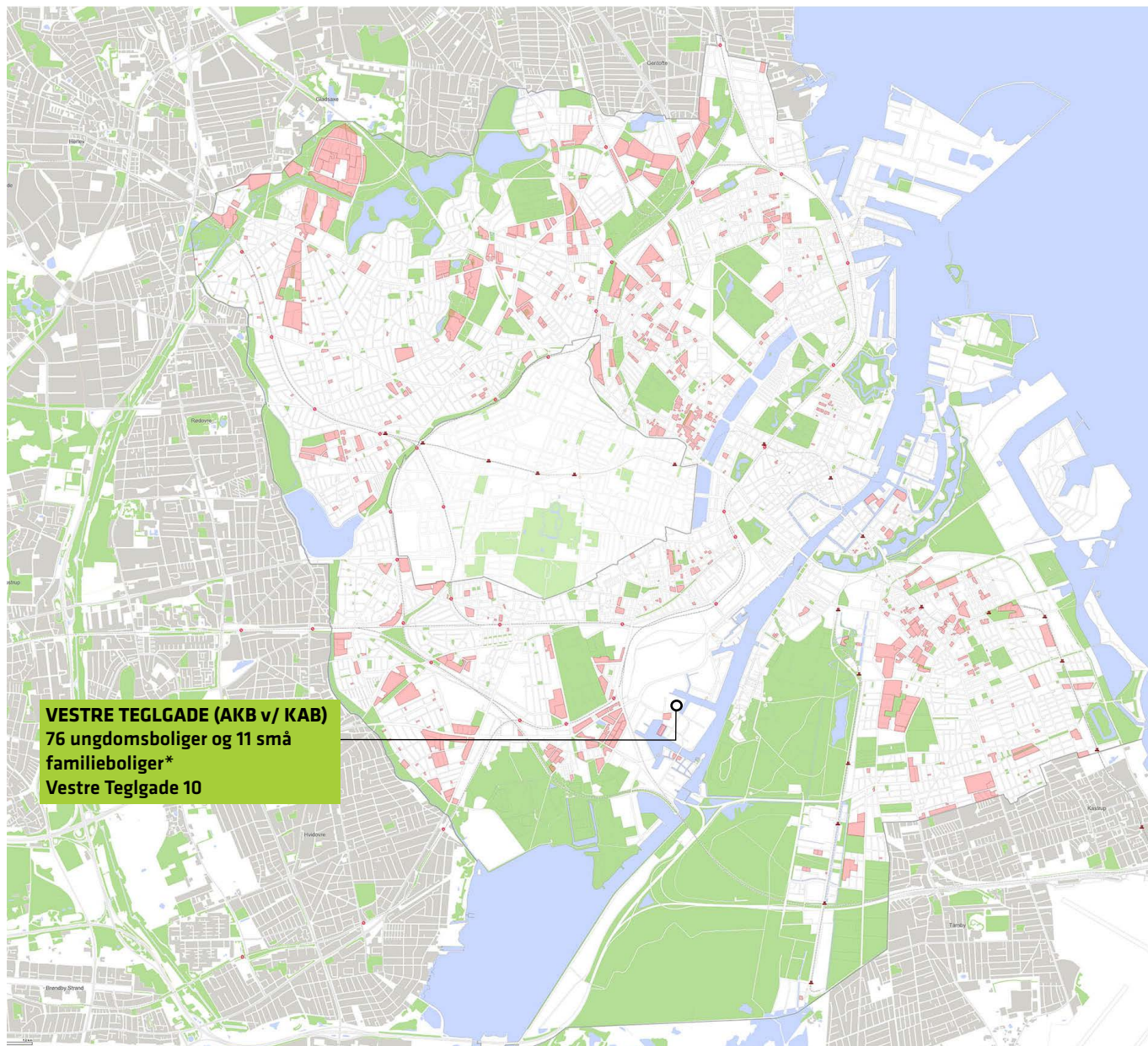
OVERSIGT s. 2
BAGGRUND OG ØKONOMI s. 3

VESTRE TEGLGADE s. 4



*Ungdomsboliger og små familiebøliger
AKB v/ KAB
Arkitema Architects*

OVERSIGT



Projekt	Boligselskab	Grundkapital (inkl. 5 pct. regulering)	Etageareal boliger, brutto	Ungdoms- boliger	Små familie- boliger*
Vestre Teglåde	AKB v/ KAB	mio. kr.	3.730 m ²	76	11

*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

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.

Det videre forløb

Det forventes, at opførelsen af projektet kan gå i gang i efteråret 2017.

Projektet er beskrevet på de følgende sider.

VESTRE TEGLGÅDE

76 ungdomsboliger og 11 små familieboliger ved AKB

Projektet

Projektet omfatter opførelse af 76 ungdomsboliger og 11 små familieboliger til boligsocial anvisning på en grund på Tegllholmen, hvor der i dag ligger to erhvervsbygninger som nedrives. Projektet indgår som en del af Teglværksbyen - en ny bydel med en bebyggelsesstruktur som tager udgangspunkt i en karré- og kanalstruktur. De almene boliger bliver en del af en samlet boligkarré med et ensartet og sammenhængende facadeudtryk. Facaderne er vist med tegl. På særlige steder er der skabt variation vha. detaljering i murværk - fx ved fællesarealer og omkring vinduer.

Planforhold

Projektet er omfattet af tillæg 7 til Lokalplan nr. 310 "Teglværkshavnen".

Vedrørende parkeringsarealet syd for bygningen, samt placering af træer skal der ske en mindre tilretning af projektet for at bringe disse elementer i overensstemmelse med lokalplanen.

Tilsagn til det foreliggende projekt beror på, at bygherre ansøger om, og opnår dispensation fra lokalplanens bestemmelser om bygningshøjder. Hermed er der ikke taget stilling til spørgsmålet om en eventuel dispensation.

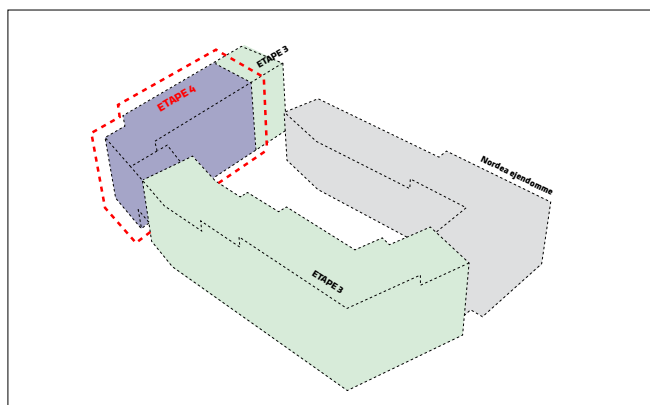
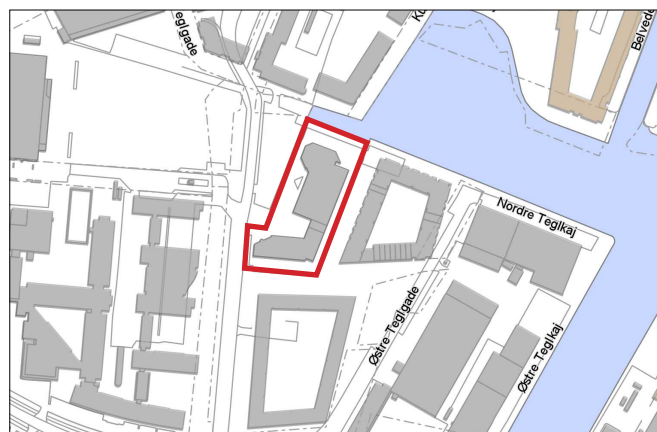
Såfremt en dispensation ikke kan opnås, reduceres projektet med op til 8 ungdomsboliger og 1 familiebolig, svarende til ca. 294 m².



Situationsplan - de almene boliger er markeret med blåt



Den samlede karré set fra luften

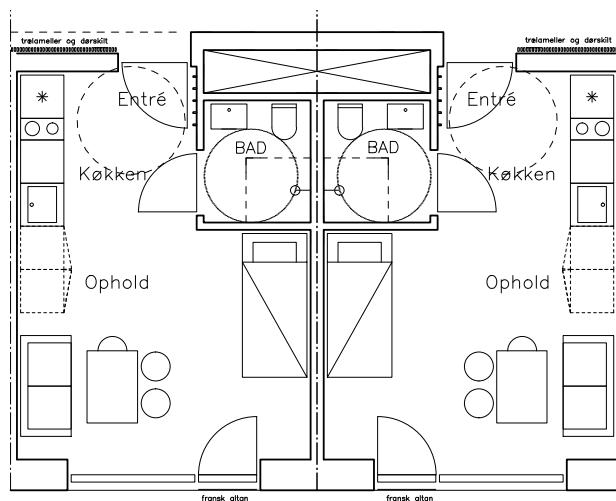


Den almene del af karrén er markeret med rød stiplede linje (etape 4)

Ungdomsboliger

Ungdomsboligerne er placeret på begge sider af en central fordelingsgang og henvender sig hhv. mod syd og nord - undtagelsesvist i stueetagen hvor ungdomsboligerne kun disponeres mod syd. Sidstnævnte boliger har egen lille kantzone med terrasse. De øvrige boliger har franske altaner. Ungdomsboligerne udformes som små boliger med entré og køkken ved ankomsten og åbner sig rumligt op mod facaden, hvor der er mulighed for at indrette sig med spise/sofa arrangement og soveplads. Hver enhed har sit eget badeværelse med toilet og brus.

Én ud af 20 boliger indrettes til selvhjulpne kørestolsbrugere.



Eksempler på ungdomsboliger

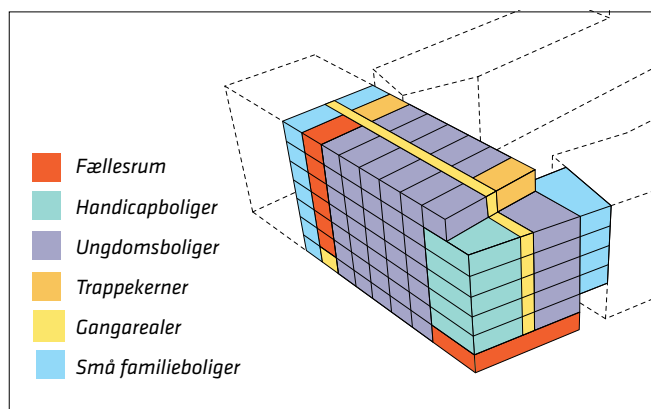
Små familieboliger til boligsocial anvisning

De små familieboliger til boligsocial anvisning udføres i etagerne over portgennemgangen og i bygningens sydvestlige hjørne - begge som gennemlyste 2-værelses boliger og med direkte adgang fra trapperum. Den ene familiebolig har desuden indeliggende altan mod syd.

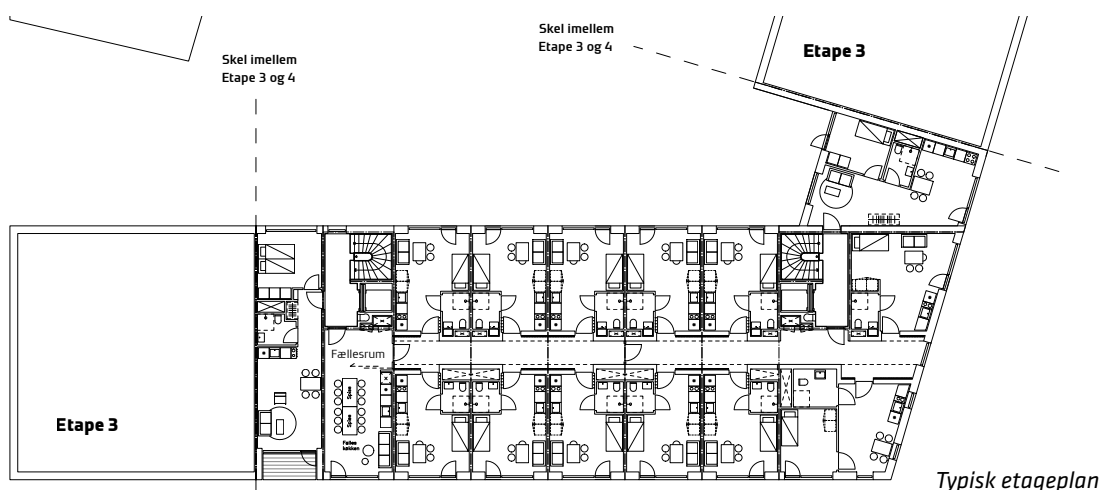
Fællesskab

For at styrke den sociale bæredygtighed i projektet, indgår der en stor andel fællesarealer, hvor beboerne kan mødes. Ankomsten til bebyggelsen sker fra Kvartérstorvet på den sydøstlige side af bebyggelsen, hvor man kommer til en hævet udendørs terrasse som ligger i nær kontakt til det største fællesrum med mulighed for ophold i studiecafé med de andre beboere eller fælles køkken med mulighed for fælles madlavning og -spisning.

På hver etage findes ligeledes et fællesrum for etagens beboere. Gårdrummet indrettes som et centralt grønt rum som samlingssted for alle karréens beboere.



Overordnet disponering af boliger, adgangs- og fællesarealer



Typisk etageplan

Miljøforhold

Projektet skal overholde kravene i "Miljø i Byggeri og Anlæg 2016" (MBA 2016)

Vestre Teglgade er trafikeret med en årsdøgntrafik på 4000 biler i døgnet. Da projektet i denne etape ikke lukker karréen, vil de udendørs opholdsarealer i gårdrummet ikke være støjbeskyttede mod støjen fra Vestre Teglgade. Der skal laves en støjvurdering med løsningsforslag til dette. Ved fuld udbygning af grunden, vil gården blive afskærmet for trafikstøj.

Grunden er ved at blive undersøgt for eventuel forurening.

Grundkøb

Grunden tilhører Tegholmen Aps, og AKB har erhvervet byggeretten til en ejerlejlighed med et etageareal på 3.730 m², betinget af prækvalifikation, skema A og skema B til byggeriet. AKB har uddelegeret bygherrerollen til Tegholmen Aps.

Betingelser for godkendelse

Københavns Kommune kan godkende skema A under forudsætning af at:

- projektet er i overensstemmelse med lokalplanen hvad angår parkering, friarealer, kantzoner og beplantning
- hvad angår bygningshøjder, skal projektet enten bringes i overensstemmelse med lokalplanen eller der skal opnås dispensation herfra
- der i den videre projektering tages højde for trafikstøjbelastningen på stedet
- rumstørrelser er i overensstemmelse med kommunens retningslinjer til indretning af ungdomsboliger

- facaderne bearbejdes med henblik på at skabe sammenhæng, variation og deltaljering
- der arbejdes videre med at forbedre dagslysforhold i fællesrum og på fordelingsgangen
- de nordvendte boliger kvalificeres ift. dagslys og rumlig kvalitet
- projektet overholder MBA 2016
- projektet videreudvikles og tilpasses i samarbejde med Byens Udvikling, Almene boliger

FAKTA

BYGGERE:	AKB v/KAB / Tegholmen APS
ARKITEKT:	Arkitema Architects
ADRESSE:	Vestre Teglgade 10 2450 København SV

Ungdomsboliger

BOLIGER:	76 ungdomsboliger
BOLIGSTØRRELSE:	44,6 m ² brutto i gns.
HUSLEJE:	1.107 kr. pr. m ² /år
HUSLEJE FOR 39 m ² :	3.600 kr./mdr.
ANSKAFFELSESSUM:	74,2 mio. kr. (kr./m ²)
KOMMUNAL GARANTI:	85 pct.
GRUNDKAPITALLÅN:	7,8 mio. kr. (inkl. 5 pct. reg.)

Små familieboliger

BOLIGER:	11 små familieboliger til boligsocial anvisning
BOLIGSTØRRELSE:	56,5 m ² brutto i gns.
HUSLEJE:	1.095 kr. pr. m ² /år
HUSLEJE FOR 57 m ² :	5.200 kr./mdr.
ANSKAFFELSESSUM:	30,5 mio. kr. (kr./m ²)
KOMMUNAL GARANTI:	85 pct.
GRUNDKAPITALLÅN:	3,2 mio. kr. (inkl. 5 pct. reg.)

