

Bilag 2

Nybyggeri af almene boliger

2. halvår 2021



*Illustration som viser facaden mod øst
DFB / Arkitema*

Oversigt

I dette bilag præsenteres en almen boligafdeling med et seniorbofællesskab på 25 boliger og 45 ungdomsboliger, der skal bygges samlet ved Lygten på grænsen mellem Nordvest og Nørrebro. Ud over en 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	Grundkapitallån (inkl. 5 pct. regulering)	Etageareal boliger, brutto	Familie- boliger	Ungdoms- boliger	Pleje- boliger
Lygten II	DFB	10,17 mio. kr.	3747 m ²	25	45	0

LYGTEN II

25 almene boliger i seniorbofællesskab og 45 ungdomsboliger ved DFB, heraf 12 små billige ungdomsboliger til boligsocial anvisning

Projektet

Projektet omfatter opførelsen af 25 familieboliger i seniorbofællesskab og 45 ungdomsboliger, heraf 12 små billige ungdomsboliger til boligsocial anvisning. Bebyggelsen er placeret i bydelen Bispebjerg i nord-vestområdet, øst for Mimersparken. Området er omkranset af Tagensvej, S-togbanen, Frederikssundsvej og Lygten. Projektet opføres som et L-formet bygningsvolumen, hvor den nordligste del opføres i 7. etager, indeholder seniorbofællesskabet og den sydligste del i 6. etager med ungdomsboliger.

Kælderen er delvist placeret under den almene bebyggelse og fungerer som kælder for hele lokalplanområdet. Kælderen indeholder parkering og depotrum for de almene boliger.

Boligprojektet er omfattet af lokalplan nr. 597 "Lygten II" og beliggende i byggefelt B, bygning C.

Planforhold

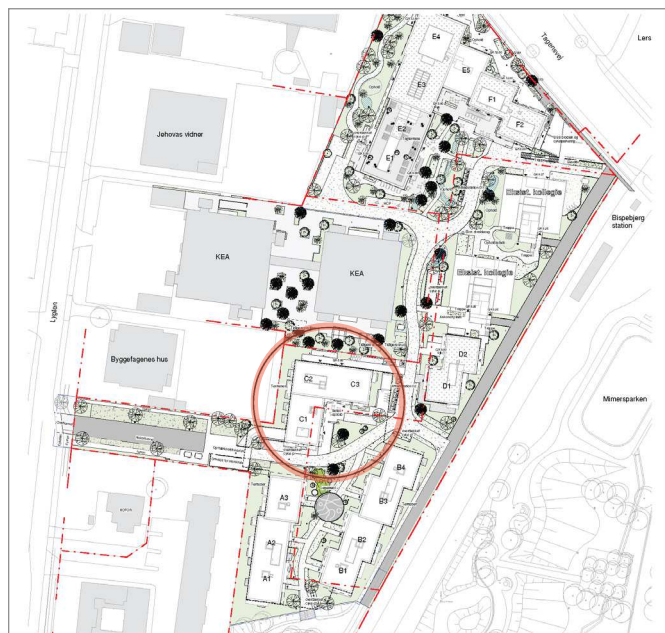
Projektet vurderes til overvejende at være i overensstemmelse med gældende lokalplan nr. 597 "Lygten II", som er bekendtgjort 14. januar 2021.

Boligerne

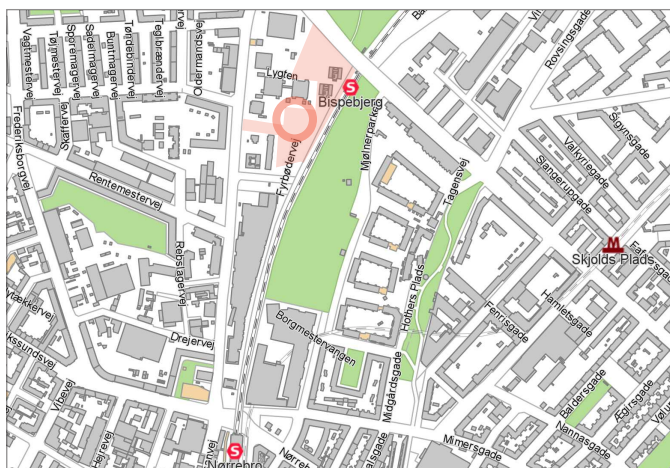
Boligerne i seniorbofællesskabet er alle indrettet som traditionelle familieboliger, med køkkenalrum, soveværelse og badeværelse. Seniorbofællesskabet har fællesrum i "sutsko afstand" i stueetagen og på 7. etage med flere fælles funktioner. Ungdomsboligerne er alle et-rums boliger, med køkken og mindre badeværelser, hvoraf 6 er handicapvenlige ungdomsboliger. De 12 af boligerne er små billige ungdomsboliger. På hver af etagerne er der centralt placeret fælles køkkenopholdsrum.



Situationsplan. Den røde cirkel viser bebyggelsens placering.



Situationsplan. Den røde cirkel viser bebyggelsens placering.



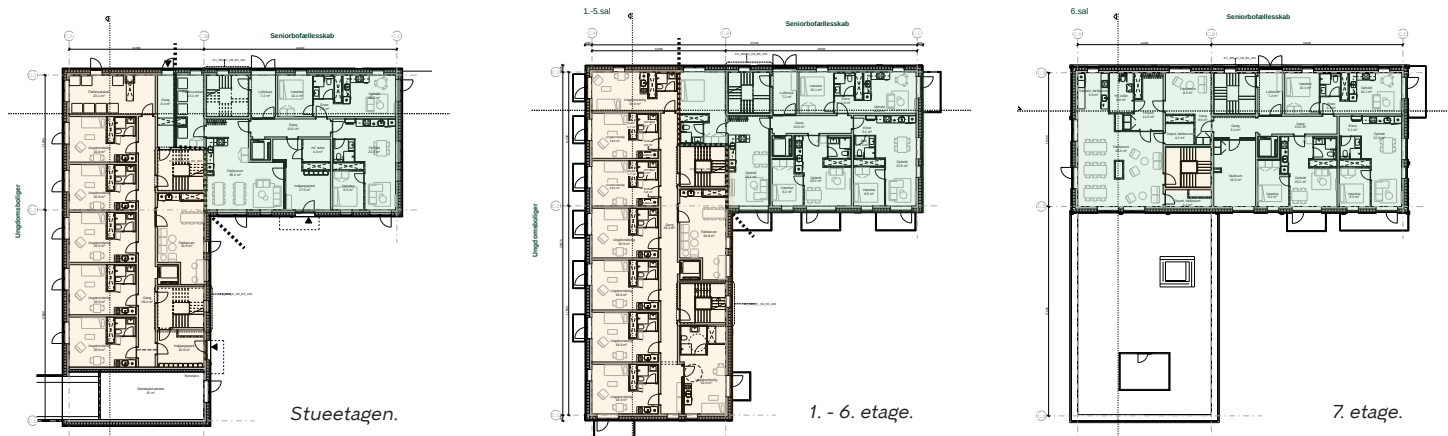
Kort over Lygten. Bebyggelsens placering er vist med cirklen.

Fakta

Bygherre: DFB v/Domea
Arkitekt: Arkitema Arkitekter
Adresse: Tagensvej 147, 2400 KBH NV

Familieboliger:	25
Boligstørrelse:	70 m ² i gns.
Husleje:	1.336 kr/m ² /år (ekskl. forbrug)
Ungdomsboliger:	45
Boligstørrelse:	44 m ² i gns.
Husleje:	1.141 kr/m ² /år (ekskl. forbrug)

Anskaffelsessum:	106,186 mio. kr. (28.344 kr/m ²)
Kommunal garanti:	78,63 mio. kr.
Grundkapitallån:	10,17 mio. kr. (inkl. 5 pct. reg.)



Projektets etageplaner hvor det orange markerer afdelingen med ungdomsboliger og grøn seniorbofællesskabet.

Miljøforhold

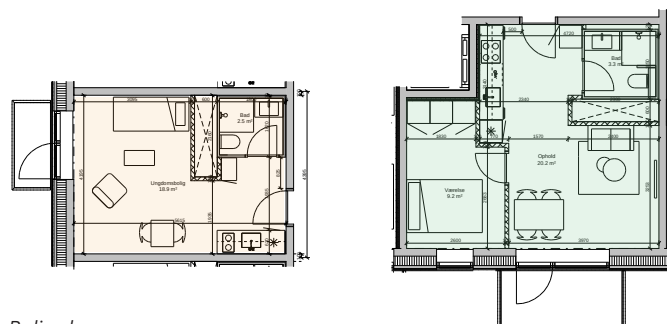
Projektet udføres som DGNB-sølv certificeret, med Københavns Kommunes krav hertil.

Grundkøb

En betinget salgsaftale er under udarbejdelse.

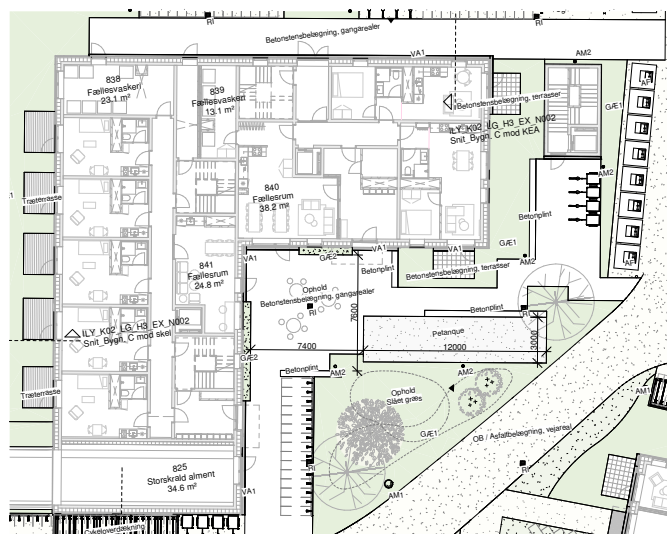
Betingelser og godkendelser

- at projektet videreudvikles i samarbejde med PARC, Almene Boliger,
- at fællesrum for seniorbofællesskabet på 7. etage bearbejdes og indrettes mere hensigtsmæssigt i den videre projektering,
- at badeværelser i familieboligerne i seniorbofællesskabet indrettes tilnærmelsesvis tilgængeligt i den videre projektering,
- at de fælles udearealer i gårdrummet bearbejdes yderligere,
- at der i projektet i vid udstrækning etableres grønt tag,
- at eventuelle projektændringer godkendes af PARC, Almene Boliger,

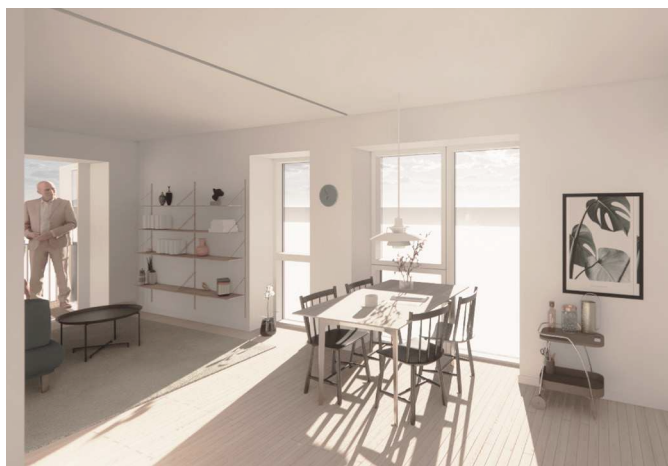


Boligplaner:

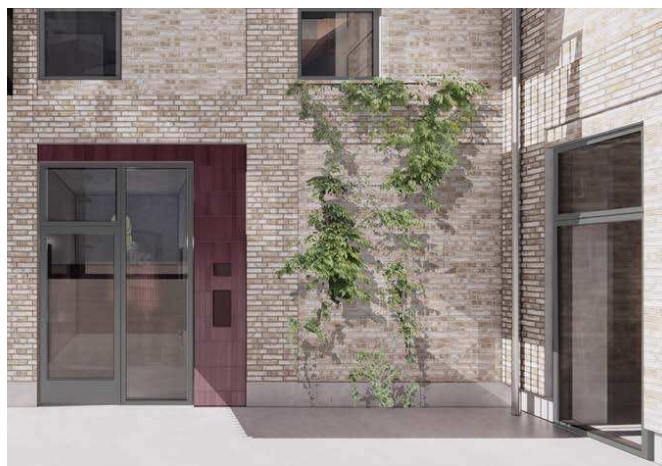
Orange = Ungdomsbolig, Grøn = Seniorbofællesskabsbolig.



Plan over stueetagen og umiddelbar kontekst.



Visualisering af bolig i seniorbofællesskab.



Visualisering af bebyggelsens indgangsparti.

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 2022.

Kommunens grundkapitallån

De nye almene familieboliger finansieres i henhold til almenboligloven med 90 pct. kreditforeningslån, 8 pct. kommunalt grundkapitallån og 2. pct. beboerindskud. De nye almene ungdomsboliger 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.