

BILAG 2 NYBYGGERI AF ALMENE BOLIGER

NOVEMBER 2018

Indhold:

OVERSIGT
STRANDLODSVEJ 11

s. 2

s. 3-4

BAGGRUND OG ØKONOMI

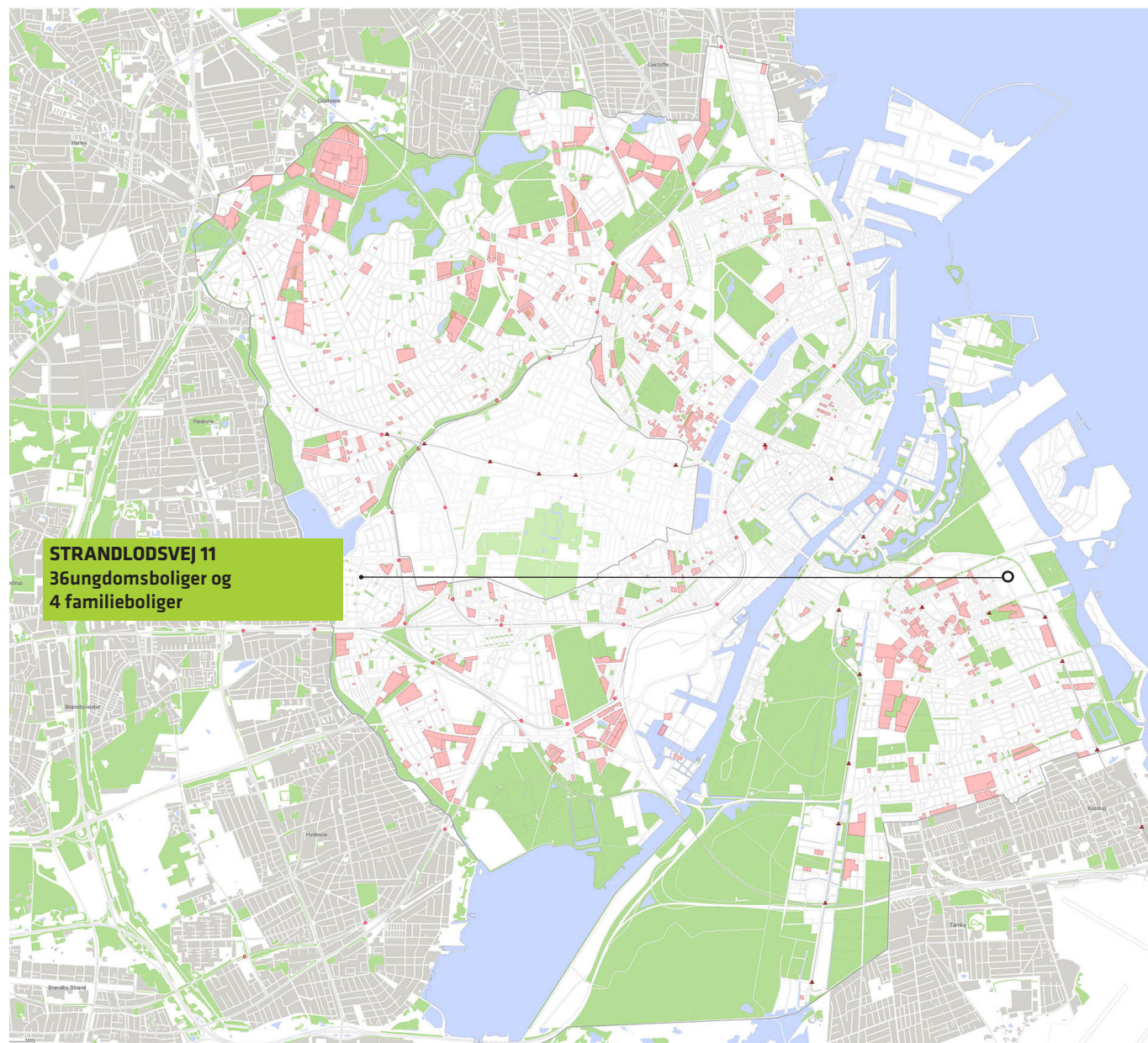
s. 5



OVERSIGT

Intro

I dette bilag præsenteres det almene projekt som planlægges opført på Strandlodsvej 11 . Ud over beskrivelse af 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	Boligselskab	Grundkapital (inkl. 5 pct. regulering)	Etageareal boliger, brutto	Ungdomsboliger, antal	Familieboliger, antal
Strandlodsvej 11	DFB	4,94 mio. kr.	1679 m ²	36	4

STRANDLODSVEJ 11

36 ungdomsboliger og 4 familieboliger ved DFB

Projektet

Det almene ungdomsboligprojekt indgår som en del af en større bebyggelse med blandede ejerformer. Ungdomsboligerne er placeret ud mod "Strandlodsvejs Plads" og er i umiddelbar forlængelse af bebyggelsens private ungdomsboliger. Fra pladsen ankommer man direkte til boligernes hovedtrappe, der fører op til boligene på 1.- 4. sal. Bebyggelsens stueetage indeholder erhverv samt boligernes fællesrum og vaskeri. Depoter placeres i kælderen direkte under hovedtrappen. Facader opføres overvejende i tegl og begrønnes ind mod gårdhaven. Byggeriet opføres som delegeret bygherremodel.

Boligerne

Ungdomsboligerne er placeret på 1.- 4. sal og bygget op omkring en indre fordelingsgang med en fælles opholdsniche ved hovedtrappen. Boligerne er ensidigt belyste, men store vinduespartier sikrer gode daglysforhold til alle boliger. Ungdomsboligerne har franske altaner med dobbeltdøre og gode fleksible indretningsmuligheder. Den lille familiebolig, type B, er placeret rundt om et hjørne med dagslys fra to sider.

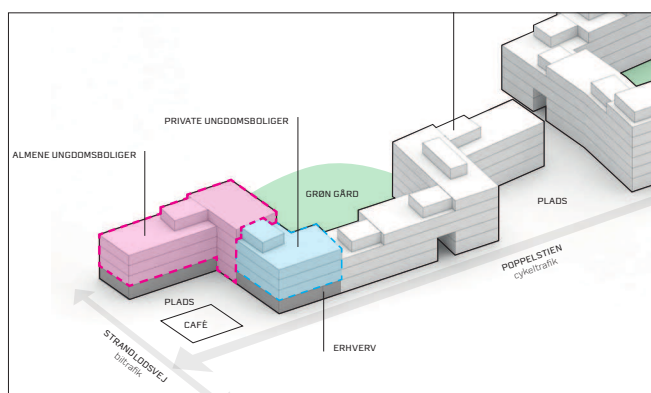
Planforhold

Projektet vurderes overordnet at være i overensstemmelse med gældende lokalplan nr. 550 Lindgreens Alle, bekendtgjort d. 31. Maj 2017.

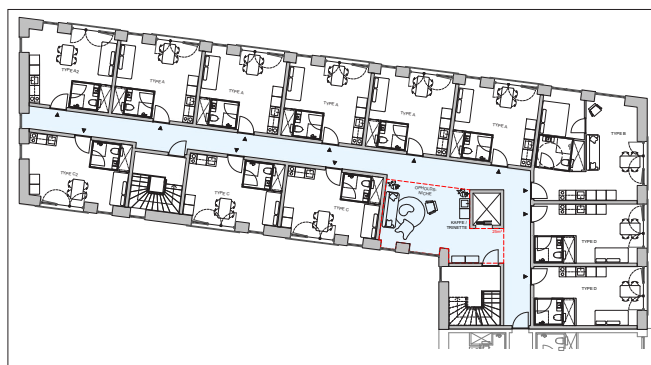
Det er igangsat ny planlægning i lokalplansområde nr. 550 Lindgreens alle, men det forventes ikke, at den nye lokalplan vil have indflydelse på byggemulighederne på Strandlodsvej 11.



Situationsplan og placering



Almene ungdomsboliger ved siden af private ungdomsboliger



Standard etageplan 1.- 4. sal



FAKTA

BYGGERE: DANSKE FUNKTIONÆRERS BOLIGSELSKAB
ARKITEKT: HOLSCHER&NORDBERG
ADRESSE: STRANDLODSVEJ 11

BOLIGER: 36 ungdomsboliger
4 familieboliger

BOLIGSTØRRELSER:
ungdomsboliger: 40 m² brutto i gns.
familieboliger: 56 m² brutto i gns.

HUSLEJE: 1.250 kr. pr. m²/år
ANSKAFFELSESSUM: 47,00 mio. kr. (27.993 kr./m²)
KOMMUNAL GARANTI: 35,16 mio. kr.

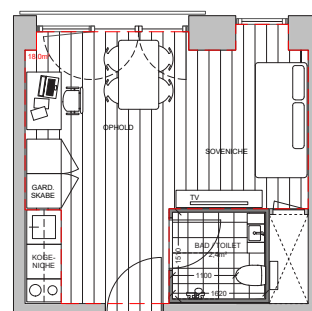


Illustration fra Strandlodsvejspladsen

Miljøforhold

Bygherre skal udarbejde et støjnotat, som dokumenterer støjbelastningen på facaden og mulige vinduesløsninger for at overholde kravet på 46 dB Lden med delvist åbne vinduer. Hvis lejlighederne ikke kan overholde kravet til indendørs støjniveau med åbne vinduer, kan der kræves særlige lydisolerende vinduesløsninger ved disse lejligheder. Ved etablering af boliger skal der søges om en §8 tilladelse jf. jordforureningsloven.

Bebyggelsen skal leve op til kravene i Miljø i Byggeri og Anlæg 2016 for almene boliger. Projektet opføres i energiklasse 2020, hvilket betyder lavt energiforbrug til rumopvarmning og varmt forbrugsvand, og dermed lave forbrugsudgifter til energi.

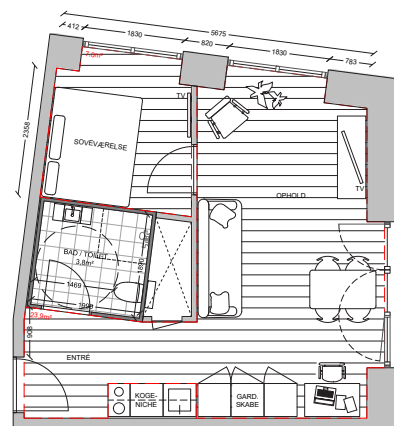


Standard ungdomsbolig

Betingelser og godkendelser

Københavns Kommune kan godkende skema A under forudsætning af:

- at lokalplanens bestemmelser overholdes,
- at gangarealer bearbejdes med taktile materialer og semiprivate opholdzoner foran boligerne,
- at der etableres glaspartier ind til gangarealer på 5.sal,
- at vestfacaden viderebearbejdes med f.eks. større vinduespartier og en altan til fællesophold på etagerne,
- at fællesrummet optimeres i forhold til den daglige brug af rummet.
- at tilfredsstillende aftalevilkår med grundsælger opnås.



Lille familiebolig til boligsocial anvisning



Facade mod nord



Facade mod øst

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.

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

Projektet kan tildeles Skema A-tilsagn umiddelbart efter Borgerrepræsentationens godkendelse.

Det forventes, at opførelsen af projektet kan gå i gang i 2019.