

BILAG 1

NYBYGGERI AF

ALMENE BOLIGER

MAJ 2017

DANSKE FUNKTIONÆRERS BOLIGSELSKAB
AFD. SVANEN, 37 UNGDOMSBOLIGER OG 7 FAMILIEBOLIGER

Indhold:

OVERSIGT

s. 2

BAGGRUND OG ØKONOMI

s. 3

PROJEKTET, BEBYGGELSEN

s. 4

BOLIGEN

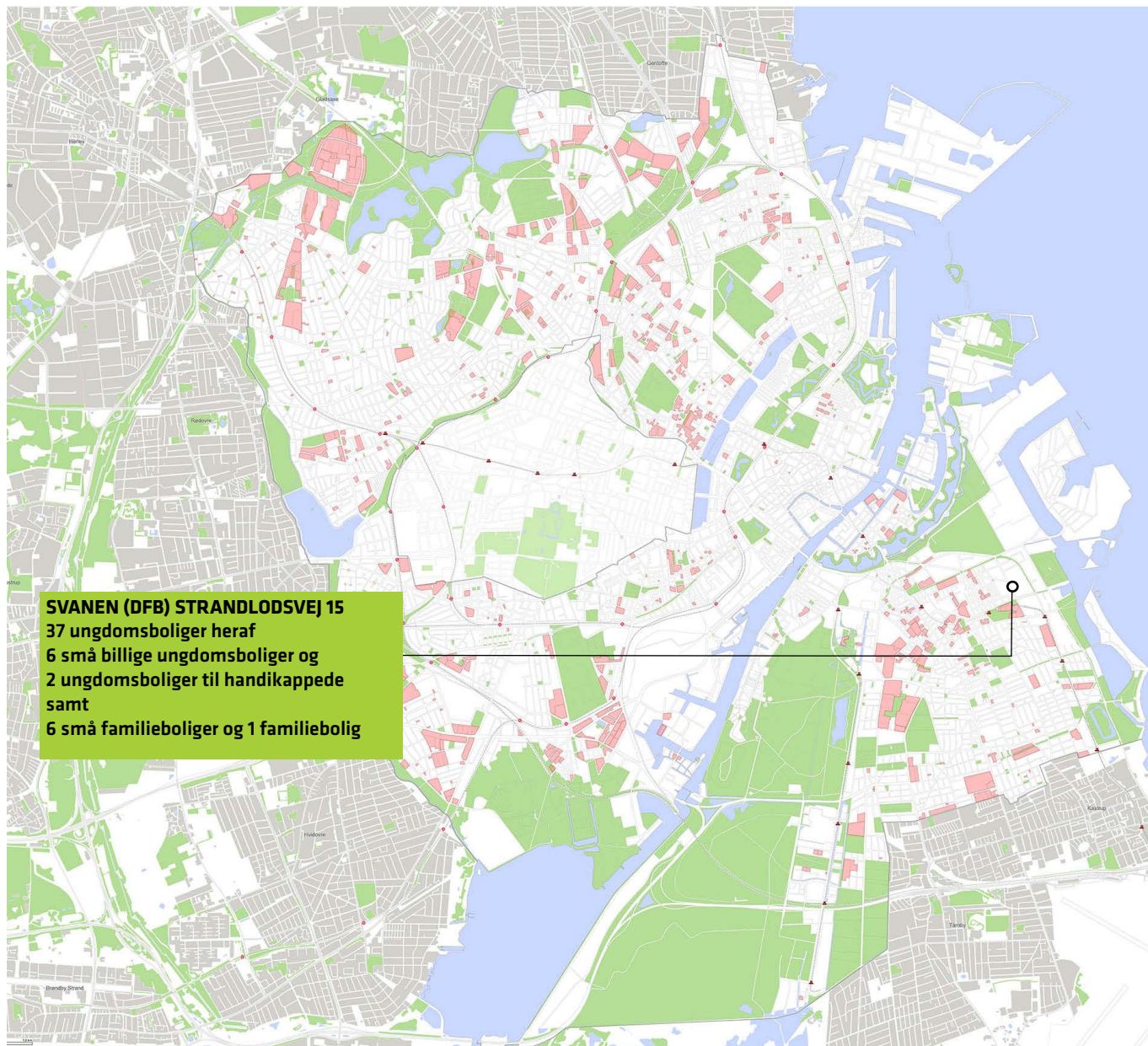
s. 5

MILJØFORHOLD, GRUNDKØB

s. 6



OVERSIGT



Projekt	Boligselskab	Grundkapital (inkl. 5 pct. regulering)	Etageareal boliger, brutto	Familie- boliger	Små familie- boliger*	Ung- doms- boliger	Pleje- boliger
Svanen	Danske funktionærers Boligselskab (DFB)	5,9 mio. kr.	2071 m ²	1	6	37	

* Små familieboliger til boligsocial anvisning

BAGGRUND OG ØKONOMI

Baggrund

Byggeriet er beliggende i området ved Strandlodsvej, der er en del af lokalplan nr. 449 Strandlodsvej. På grund af manglende efterspørgsel efter erhvervsarealer med denne beliggenhed har grundejerne ønsket at mindske erhvervsarealet og øge boligarealet. Derfor blev der udarbejdet et tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 449 Strandlodsvej, som giver mulighed for at 80 % af etagearealet kan anvendes til boliger. I forbindelse med forøgelsen af etagearealet til boligformål har kommunen, i overensstemmelse med planlovens § 15, stk. 2, 9, ønsket, at 25 % af det forøgede etageareal fastlægges til almene boliger, jf. lov om almene boliger mv.

De almene boliger skal i denne del af lokalplanområdet have et samlet etageareal på 2.071 m².

Kommunens grundkapitallån

Indtil udgangen af 2018 finansieres nye almene boliger i henhold til almenboligloven med 88 % kreditforeningslån, 10 % kommunalt grundkapitallån og 2 % beboerindsud. 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.

SVANEN

37 ungdomsboliger og 7 familieboliger ved DFB

Projektet

Projektet er placeret ved Strandholmen 1 og afdelingen kaldes af DFB for Svanen. Bygningen er placeret ud mod Strandlodsvej og kommer til at have et samlet etageareal på 7.465 m². Af dette skal 382 m² være erhverv og 2.071 m² være almene boliger (markeret med rødt på situationsplanen th.). Det resterende areal vil bruges til lejeboliger og fællesarealer. De almene boliger vil ligge som en selvstændig, men sammenhængende blok imellem lejeboligblokke og have egne indgange, kælder og fællesarealer.

De almene boliger bliver opført som en boligafdeling med i alt 37 ungdomsboliger og 7 familieboliger. Seks af ungdomsboligerne indrettes som små billige ungdomsboliger og 2 ungdomsboliger indrettes for selvhjulpne kørestolsbrugere. Der indrettes 6 små familieboliger med statsligtilskud samt én større familiebolig.

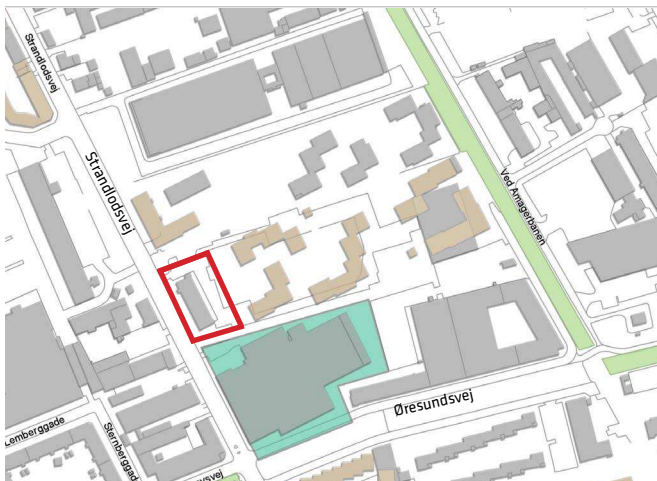
Planforhold

Det er Lokalplan nr. 449 med tillæg nr. 1, der gælder for området, og der er stillet krav om, at der indarbejdes almene boliger. Bygningerne er korrekt placeret i bebyggelsesplanen og overholder bygningshøjderne. Bygningerne er tilpasset lokalplanens krav til den ydre fremtræden.

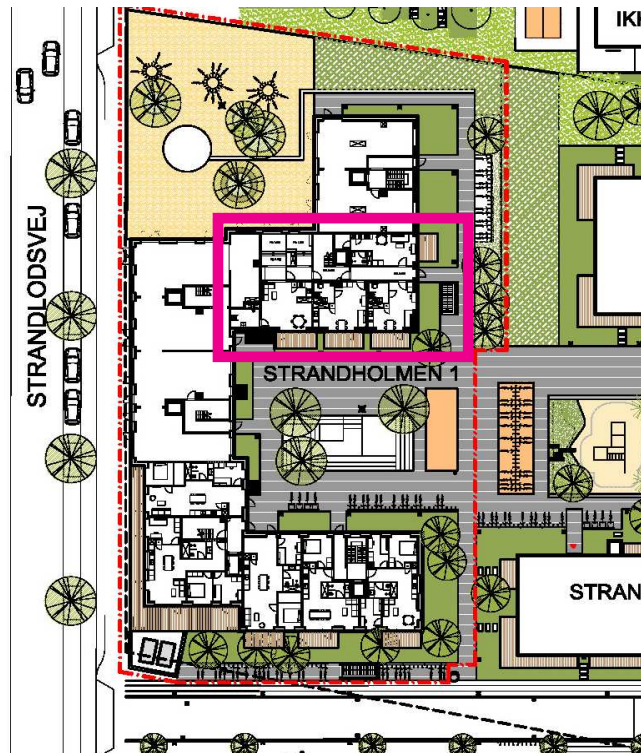
Bebyggelsen

Boligerne er placeret i områdets vestlige del og er sammenbygget med det private byggeri. Placeringen i bebyggelsen har medført, at der indrettes flere forskellige boligtyper, for at boligplanerne bliver veldisponerede.

De almene boliger har adgang til kælderen via en udvendig trappe med cykelsliske. Kælderen rummer udover depotrum, også vaskerum og cykelparkering.



Placeringen ved Strandlodsvej



Situationsplan med placeringen i bygningen mod Strandlodsvej

FAKTA

BYGHERRE:	DFB
ARKITEKT:	HOLSCHER NORDBERG
ADRESSE:	Strandlodsvej 15 / Strandholmen 1

Ungdomsboliger

ANTAL BOLIGER:	37
BOLIGSTØRRELSE:	ca. 46 m ² brutto i gns.
HUSLEJE:	1.415 kr. pr. m ² /år
ANSKAFELSESSUM:	27.676 kr. (kr./m ²)

Familieboliger

ANTAL BOLIGER:	1 familiebolig samt 6 små familieboliger med statsligt tilskud
BOLIGSTØRRELSE:	ca. 54 - 85,5 m ² brutto
HUSLEJE:	1.415 kr. pr. m ² /år
ANSKAFELSESSUM:	23.686 kr. (kr./m ²)alm. 23.690 kr. (kr./m ²)små

For det samlede projekt

KOMMUNAL GARANTI:	85 %
GRUNDKAPITALLÅN:	5,93 mio. kr. (inkl. 5 % reg.)

SVANEN

37 ungdomsboliger og 7 familieboliger ved DFB

Boligerne

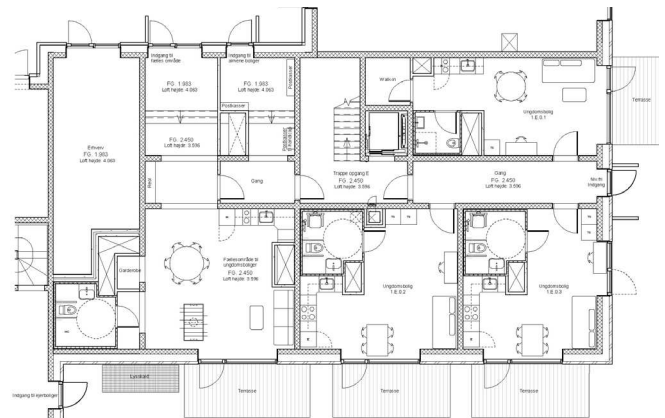
De i alt 44 boliger har alle rigeligt dagslys og vil sammen med det fælles opholdsrum i stueetagen have adgang til dagslys fra flere sider. I stueetagen er 2 af ungdomsboligerne anlagt som bolig for selvhjulpne kørestolsbrugere. Derudover er der i stuen yderligere én ungdomsbolig. Fællesarealet har selvstændig indgang og er indrettet med køkken og handikaptoliet. På taget indrettes fælles tagterrasse.

Der vil være indgang til de almene boliger fra gårdområdet mod øst og fra torvet mod nord. Trappen er placeret i bygningens mørkeste del for at give lejlighederne så meget facade berøring som muligt. Dette giver lejlighederne store, velfungerende grundplaner med flere indretningsmuligheder. Lejlighederne laves højloftet som bebyggelsens resterende beboelse og bliver vel belyste fra de store vinduespartier i facaden.

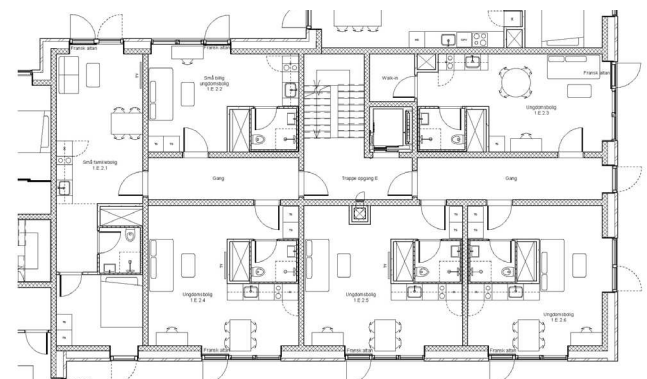
Området ved Strandlodsvej

Konceptet for hele området har været, at både materialevalg og de byggetekniske løsninger skal være varierede fra bebyggelse til bebyggelse, samtidig med at de tydeligt indgår i familie med hinanden og i den overordnede arkitektoniske karakter, der kendetegner byggerierne på Strandholmen og Strandloden.

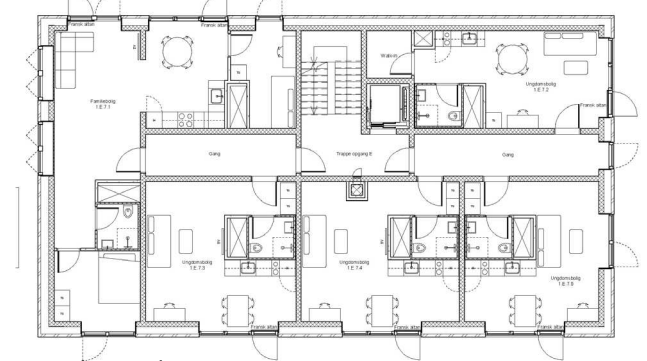
Bygningerne er i varierede højder og sammenbygget. Overfladerne vil fremstå i naturlige materialer, såsom tegl, der kan være blank mur eller behandlet overflade, natursten, træ, metal og glas.



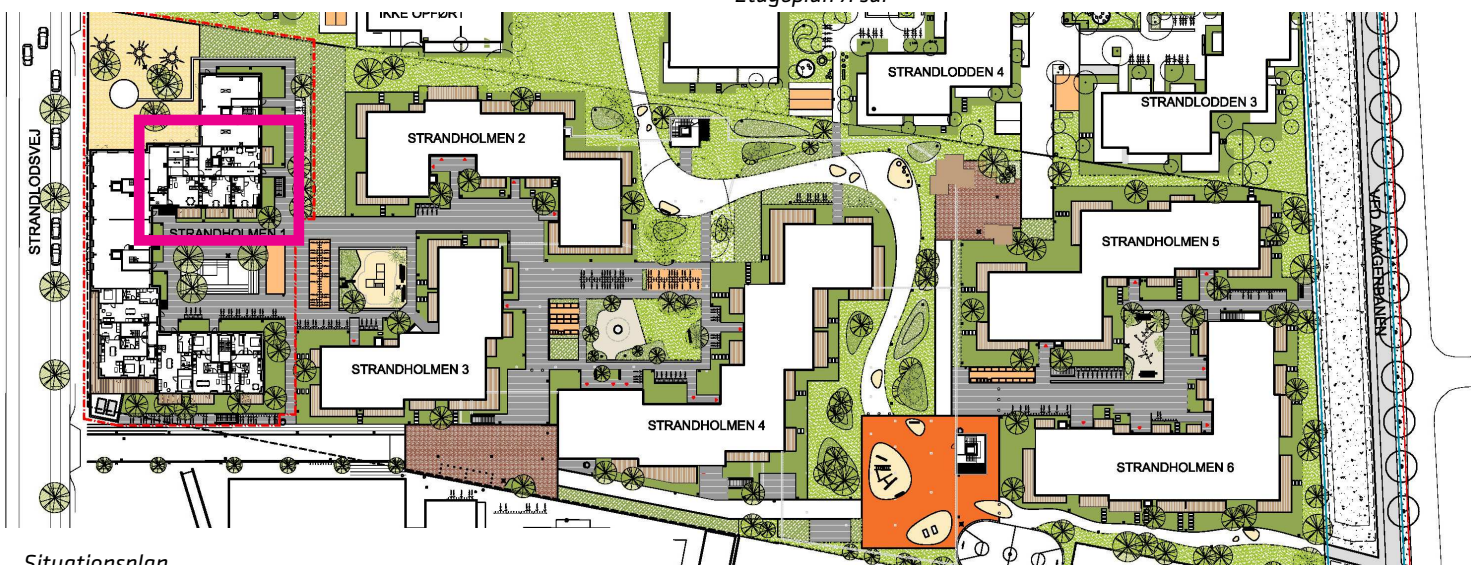
Stueetagen



Etageplan 1.-6. sal



Etageplan 7. sal



Situationsplan



3D illustration set fra lille plads ved Strandlodsvej - almen del markeret med blå streg

Miljøforhold

Projektet skal overholde Miljø i Byggeri og Anlæg 2016. Det er i beskrivelsen af projektet nævnt, at byggeriet vil overholde energirammen for 2020 med blandt andet brug af 3-lags glas og solceller.

Grundkøb

Byggeriet er i lokalplanen betinget opført som alment byggeri. Der er indgået en samarbejdsaftale med grundsælger om grundkøbet, der indebærer, at byggeriet opføres af grundsælger som delegeret bygherre.

tegn nr 1_A



Opstalt mod Øst - almen del markeret med blå streg