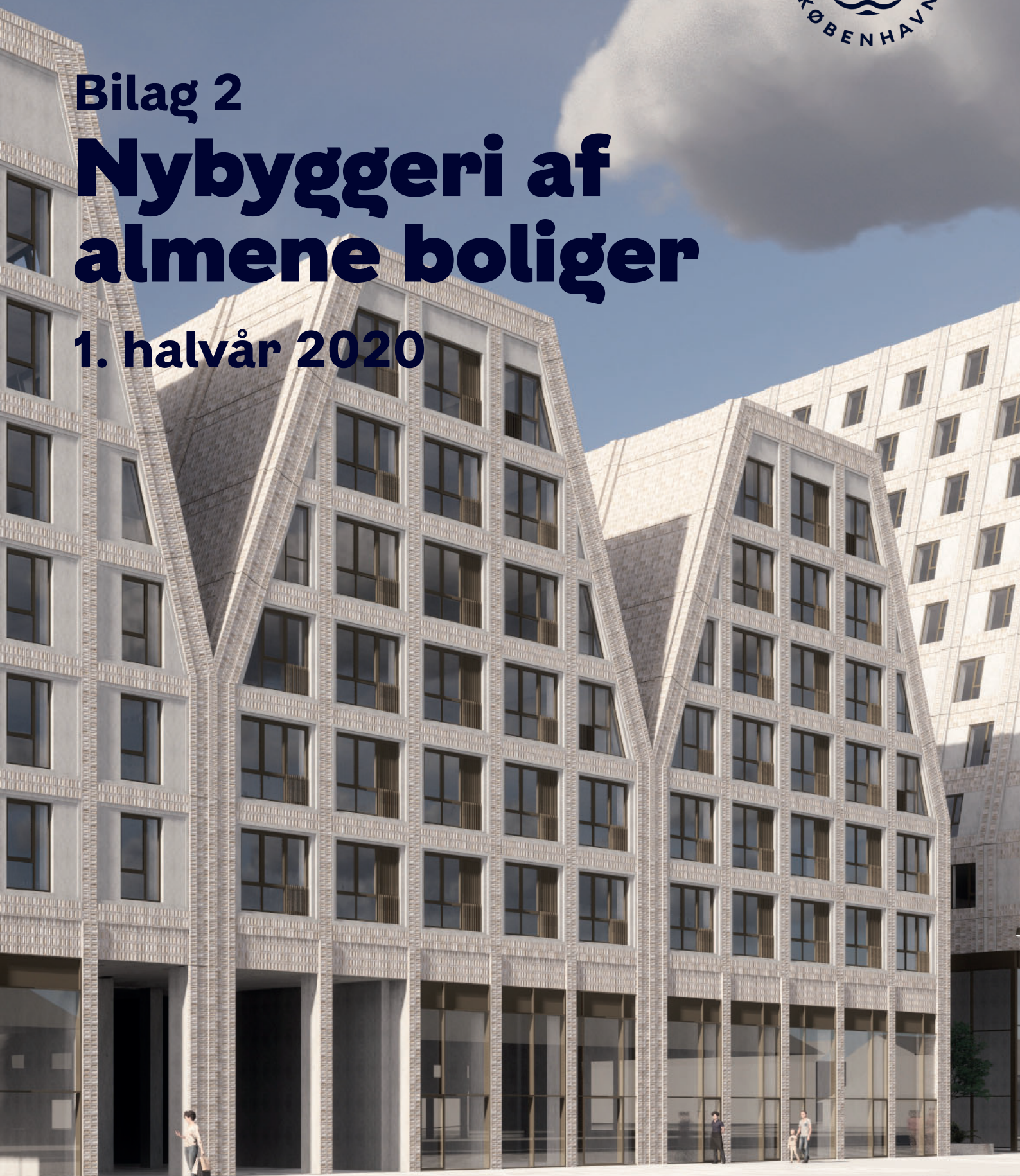




Bilag 2

Nybyggeri af almene boliger

1. halvår 2020



Oversigt

Intro

I dette bilag præsenteres de 85 almene boliger som planlægges opført på Trangravsvej 11 på Christiansholm. 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	Boligselskab	Grundkapitallån (inkl. 5 pct. regulering)	Etageareal boliger, brutto	Familieboliger	Ungdomsboliger	Plejeboliger
Christiansholm	AKB	18,38 mio. kr.	6.805m ²	63	22	0

CHRISTIANSHOLM

22 ungdomsboliger og 63 familieboliger ved AKB, heraf 6 små familieboliger til boligsocial anvisning, 53 bofællesskaber og 4 almindelig familieboliger.

Projektet

Projektet omfatter opførelsen af 22 ungdomsboliger og 63 familieboliger. Planområdet der er beliggende på Christiansholm (Papirøen), er et af havnens mest markante områder. Christiansholm er omgivet af oplevelsesrig by, der byder på kulturhistoriske og arkitektoniske motiver og bystrukturer. Med metroen på Christianshavns Torv, havnebussen til kajkant og broer som nærmeste nabo, er projektet placeret centralt i byen. Lokalplanen fastlægger en bebyggelse med boliger og serviceerhverv.

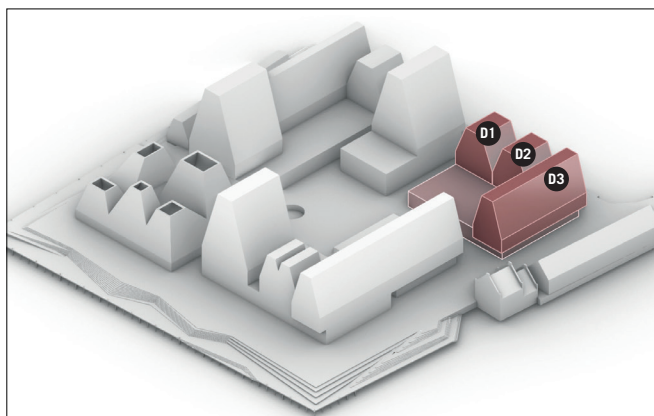
Det almene projekt består af et bygningsafsnit med tre bebyggelser (D1, D2 og D3). De tre bebyggelser består af hhv. et længehus og to gavlhuse, som alle er på 7 etager og bearbejdet med det karakteristiske "Christiansholmer-tag". Bygningernes facader udføres af præfabrikerede beton-sandwichelementer, og har en variation af indstøbte teglsten og blotlagte betonoverflader.

Planforhold

Projektet vurderes overordnet at være i overensstemmelse med gældende lokalplan nr. 548 "Christiansholm" som er godkendt af Borgerrepræsentationen den 27. april 2017.

Boligerne

Projektet indeholder 22 ungdomsboliger, og 63 familieboliger. Heraf er 53 som bofællesskaber, 6 som små familieboliger til boligsocial anvisning og 4 som almindelige familieboliger. Boligerne har adgang til en stor fælles taghave, som kun er forbeholdt de almene boliger. På niveau 2 er placeret et stort udadvendt fællesrum med køkken og direkte udgang til taghaven. Der etableres desuden fællesrum på alle etager. De øvrige fællesarealer er udstyret med små trinette køkkener.



Placering af almene boliger på Christiansholm



Situationsplan



Visualisering af området omkring taghaverne.

FAKTA

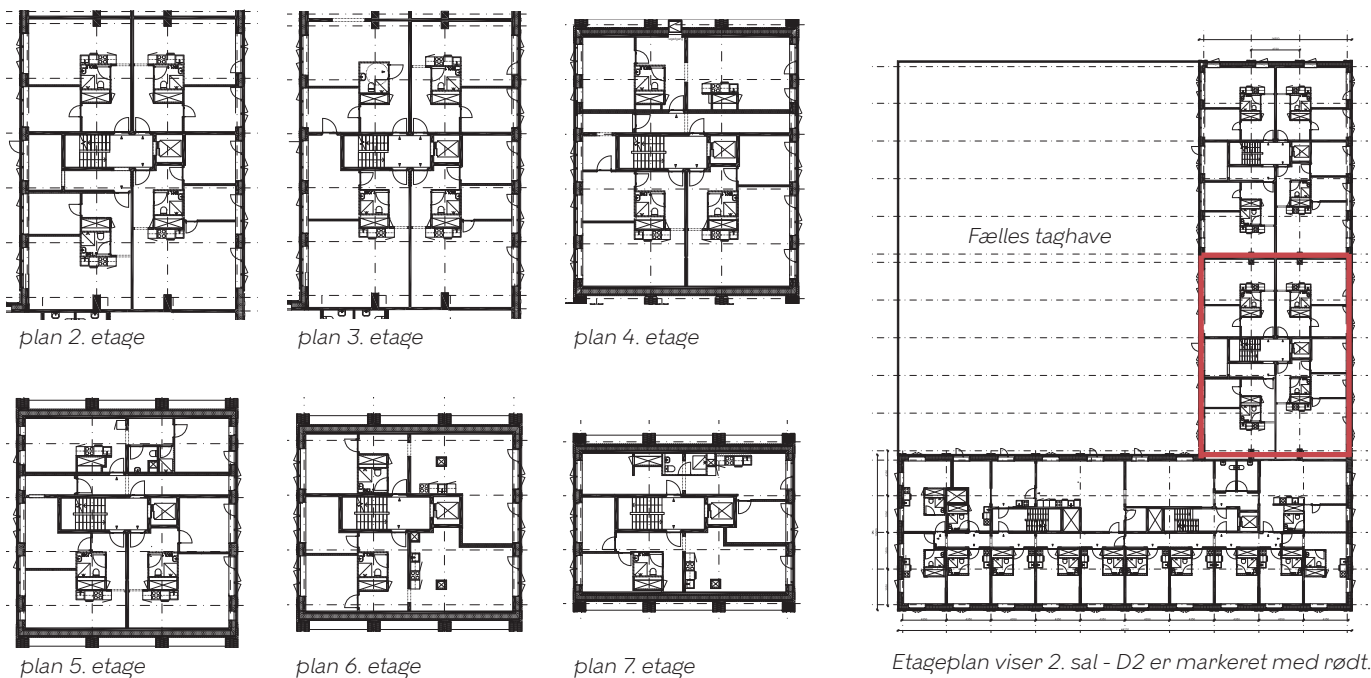
Bygherre: AKB
Arkitekt: COBE
Adresse: Trangravsvej 11, 1436 KBH K

Ungdomsboliger: 22 stk.
Boligstørrelse: 42 m² brutto i gns.
Husleje: 1149 kr. pr. m²/år

Familieboliger: 63 stk.
Boligstørrelse: 93 m² brutto i gns.
Husleje: 1335 kr. pr. m²/år

Anskaffelsessum: 27.010 kr. (kr./m²)
Kommunal garanti: 85 pct.
Grundkapitallån: 18,38 mio. kr. (inkl. 5 pct.)

Plan af D2 i 6 etager (se rød markering til højre). Etagerne bliver mindre opefter, da bygningens tag snævrer ind.



Derudover vil der være vaskeri og cykelværksted til brug for alle ejendommens beboere. Der er offentlig parkering til cykler og biler i kælderen, hvor der ligeledes er placeret pulterrum.

Bebyggelsens dybde er på 15 meter. Derfor er det ikke muligt at få vinduer i mere end en facade pr. bolig. Det betyder, at de almene boliger bliver ensidige belyste. På østgavlen er der kompenseret herfor ved at etablere franske altaner. Altanerne bidrager med lys og luft.

Pga. ensidige belyste boliger og et krav om brandredning fra begge sider, etableres der tværgående gangarealer. Gangarealerne gør, at udnyttelsen af boligernes indretningsmuligheder forringes. Det ses ved fx små rum med begrænset anvendelse, snævre fællesarealer, samt et stort antal kvadratmeter kun til gangarealer.

Miljøforhold

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

Grundkøb

Der foreligger udkast til betinget købsaftale mellem afdelingen og Udviklingselskabet CØ P/S.

Betingelser og godkendelser

Københavns Kommune kan godkende skema A under forsætning af:

- at Københavns Kommune skal godkende den juridiske konstruktion for ejerforhold og drift af fællesarealer mv. mellem de almene og private parter
- at projektet er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser, herunder også forslag til etablering af legeplads med aktiviteter for børn på taghaven
- at ensidige belyste familieboliger (på gavlsiden mod vest) også får mulighed for at åbne op for lyset og det grønne uderum fx med franske altaner
- at projektet viderebearbejdes, hvad angår planløsninger ifm. små rum med begrænset anvendelse, snævre fællesarealer og optimering af store gangarealer.



Visualisering af Christiansholm.

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 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 2020.

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.