



Bilag 2

# Nybyggeri af almene boliger

2. halvår 2021

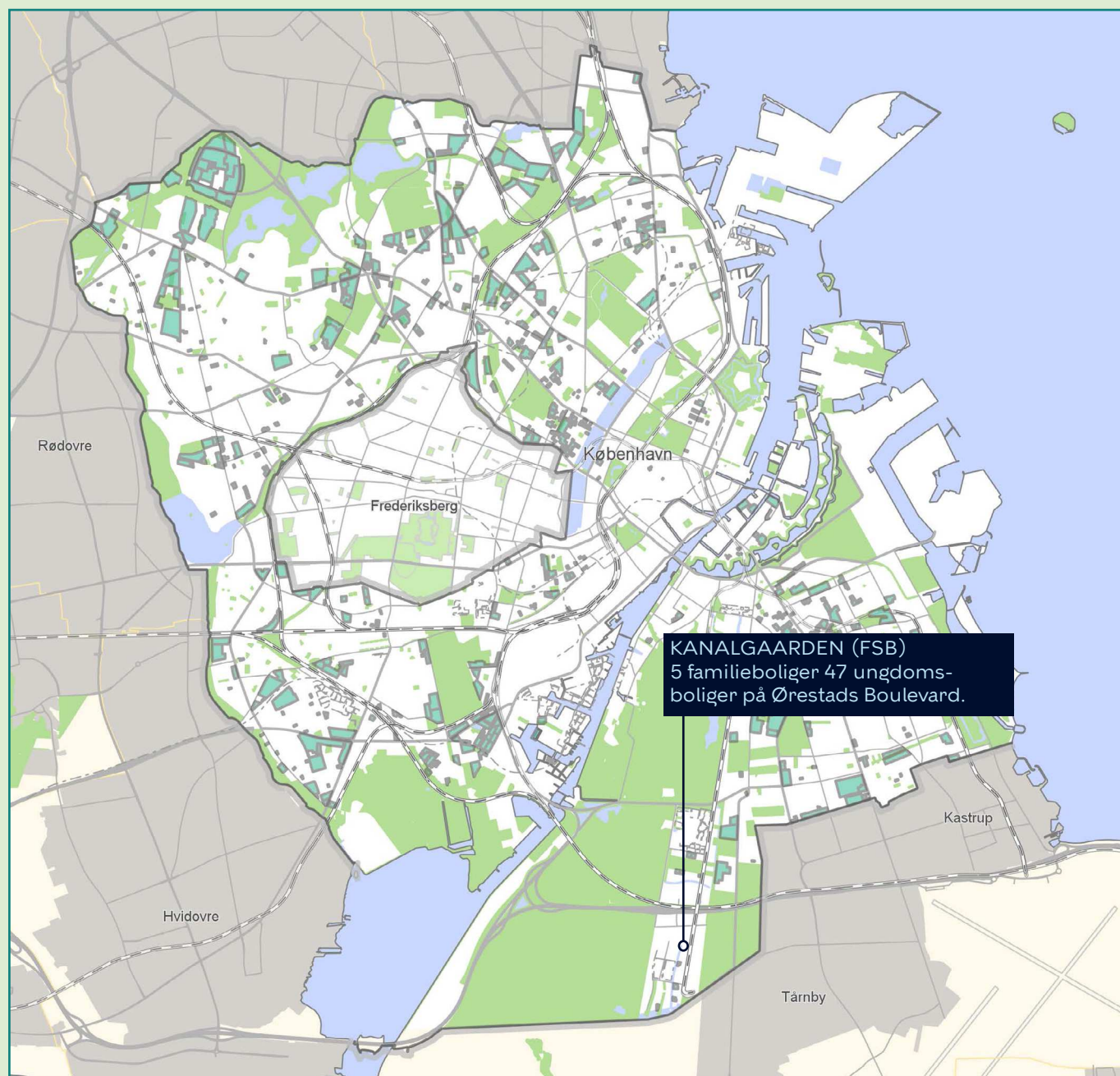




# Oversigt

## Intro

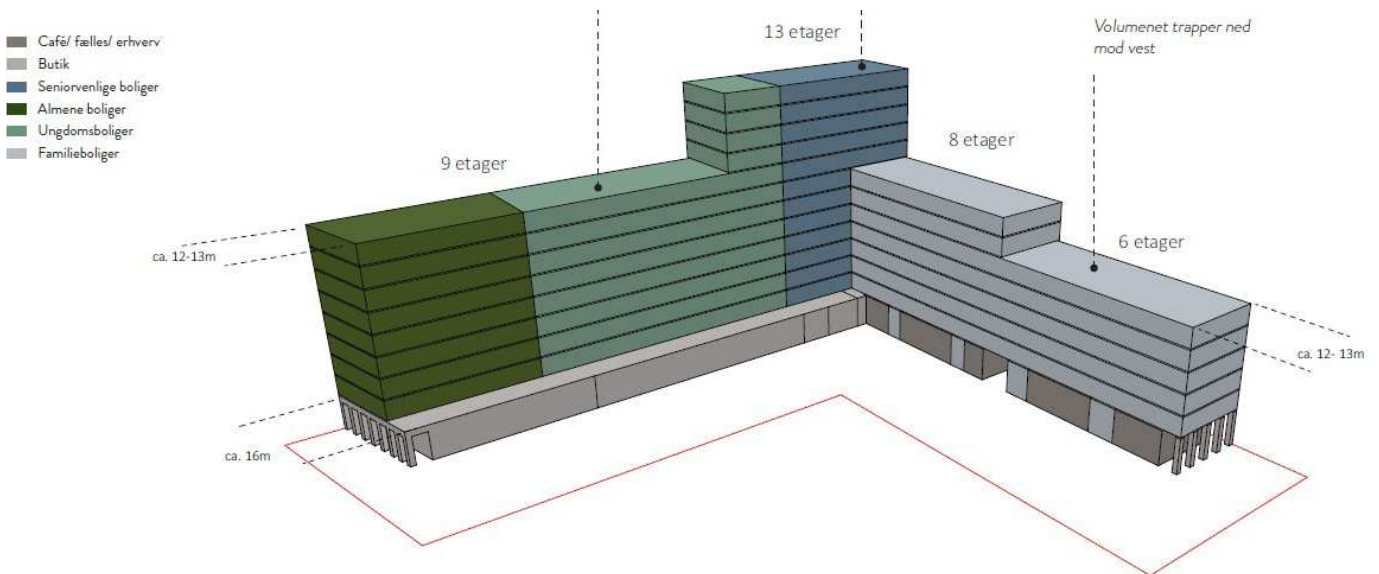
I dette bilag præsenteres de 52 almene boliger som planlægges opført på Ørestads Boulevard 126A i Ørestad Syd. Ud over beskrivelse af selve projektet, herunder boligerne, forhold vedrørende lokalplan, miljø og grundkøb, samt betingelser for godkendelse, indeholder bilaget et afsnit med information om baggrund og økonomi ved opførelse af almene boliger.



Projekt	Boligselskab	Grundkapitallån (inkl. 5 pct. regulering)	Etageareal boliger, brutto	Familiebøliger	Ungdomsbøliger	Plejeboliger
Kanalgaarden	FSB	6,61 mio. kr.	2.071m <sup>2</sup>	5	47	0

# KANALGAARDEN

47 ungdomsboliger og 5 små familieboliger ved fsb



## Projektet

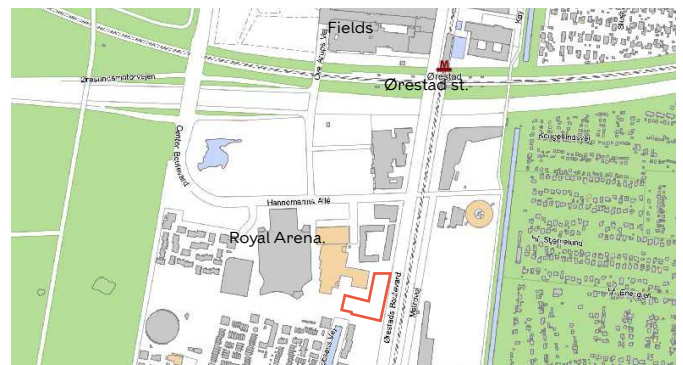
Projektet omfatter 47 ungdomsboliger og 5 familieboliger i Ørestad Syd i gåafstand fra Ørestad Metrostation, Fields, Amager Fælled og Royal Arena. Lokalplanen fastlægger en bebyggelse med boliger og serviceerhverv. Kanalgaarden består af en aflang vinkelbebyggelse med blandede funktioner og ejerformer. Bebyggelsen kommer således til at rumme serviceerhverv i stueetagen, mens de øvrige etager består af henholdsvis almene ungdoms- og familieboliger, private ungdoms- og familieboliger samt private seniorvenlige boliger. De almene boliger er placeret i bebyggelsens nordlige ende. Bygningens højde varierer fra 6 etager til 13 etager. Bebyggelsen opføres med facade i tegl i forskellige nuancer, med murede indfatninger omkring åbninger.

## Planforhold

Projektet vurderes overordnet at være i overensstemmelse med gældende lokalplan samt tillæg nr. 398-3 "Ørestad Syd tillæg 3", som er godkendt af Borgerrepræsentationen den 8. oktober 2020. Dog skal projektet tilpasses, så det lever op til lokalplanens krav om, at alle boliger skal have direkte adgang til altan eller terrasse.

## Boligerne

Projektet indeholder 47 ungdomsboliger. Heraf er 7 boliger 2-rumsboliger mens de resterende er 1-rumsboliger. 4 af 1-rumsboligerne er små, billige ungdomsboliger målrettet boligsocial anvisning. Projektet består desuden af 5 små familieboliger ligeledes målrettet boligsocial anvisning. De små billige ungdomsboliger er placeret på 1. sal sammen med fælleslokaler indeholdende vaskeri, køkken, toilet og mulighed for ophold



Situationsplan

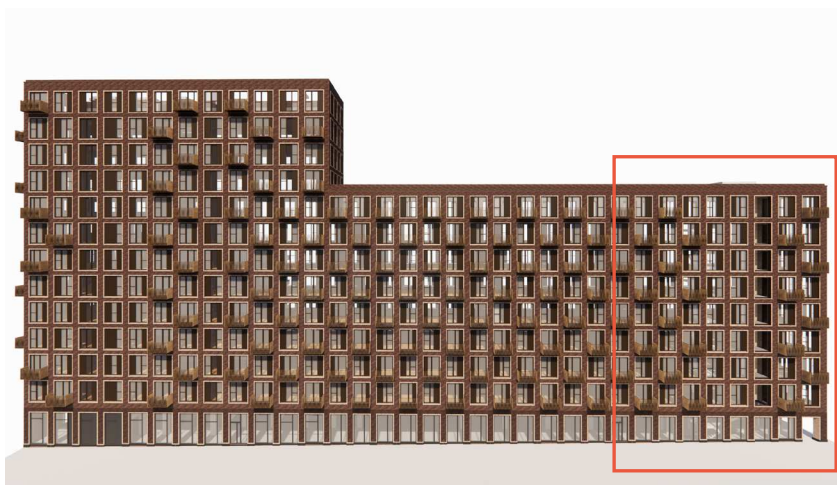
## FAKTA

Bygherre: FSB  
Arkitekt: WERK  
Adresse: Ørestads Boulevard 126A,  
2300 KBH S

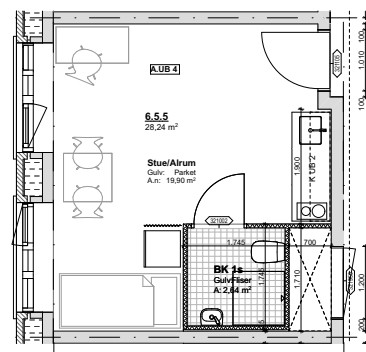
Ungdomsboliger: 47  
Bolitgørrelse: 39 m<sup>2</sup> brutto i gns.  
Husleje: 1275 kr. pr. m<sup>2</sup>/år i gns.

Familieboliger: 5  
Bolitgørrelse: 47 m<sup>2</sup> brutto i gns.  
Husleje: 1400 kr. pr. m<sup>2</sup>/år i gns.

Anskaffelsessum: 64,36 mio.kr  
Kommunal garanti: op til 48,14 mio. kr.  
Grundkapitallån: 6,61 mio. kr. (inkl. 5 pct. reg.)



Opstalt af husets østfacade. Placeringen af de almene boliger er markeret med rødt



1-rums ungdomsbolig

Boligen er udformet med indeliggende wc/ badekerne og køkken samt soveniche og opholdsareal. Der skal sikres, at der er nok tolerance, så der også i det færdige projekt er plads til en seng i nichen, da boligens møbleringsmuligheder ellers vil forringes væsentligt. Det skal desuden være direkte adgang til altan eller terrasse fra boligen jf. lokalplanen

samt fælles terrasse. Adgang til boligerne sker via en langsgående fordelingsgang midt i i bebyggelsen. De fleste af ungdomsboligerne får således daglys fra en side, mens de små familieboliger samt 2-rumsboligerne er fordelt på etagerne og placeret i gavlen, hvor der er mulighed for dagslys fra to sider.

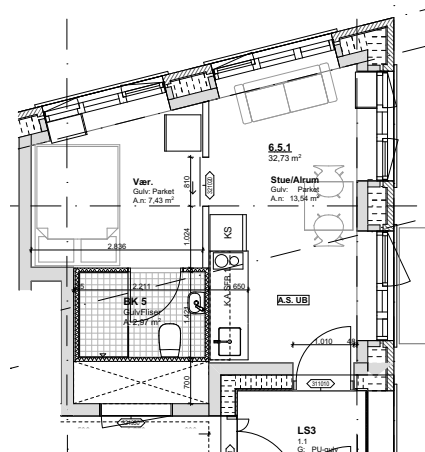
### Betingelser og godkendelser

Københavns Kommune kan godkende skema A under forsætning af:

- at projektet videreudvikles i samarbejde med PARC Almene Boliger Boliger
- at projektet certificeres til DGNB-sølv i overensstemmelse med kommunens krav
- at 20 pct. af boligerne målt på boligantal skal etableres med særlig lav husleje så de kan anvendes til boligsocial anvisning. Mulighederne for etablering

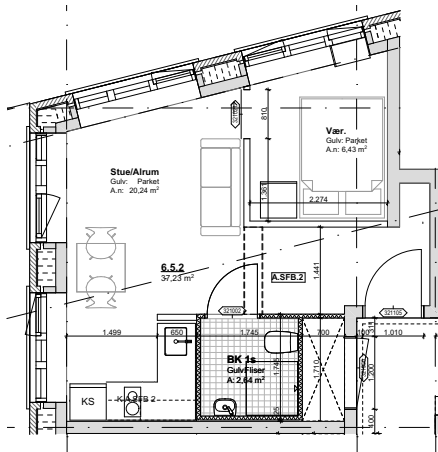
af 10 fremfor de nuværende 9 små billige boliger skal derfor afklares

- at der i det videre forløb redegøres for placering og størrelse på depotrum
- at projektet lever op til lokalplanens bestemmelser, herunder at alle boliger har direkte adgang til altan eller terrasse
- at den videre arkitektoniske bearbejdning af korridorgangene sikrer adgangen til boligerne bliver imødekommende og overskuelig.
- at der er visuel kontakt fra korridorgang til fælleslokaler
- at boligplanerne bearbejdes yderligere jf. bemærkninger til de enkelte boligtyper her på siden
- at projektet lever op til kommunens program for nybyggeri af almene boliger



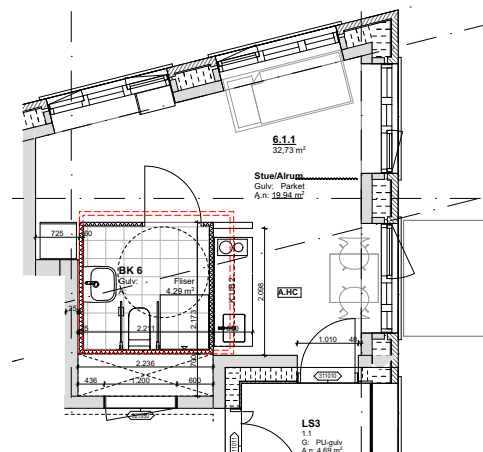
2-rums ungdomsbolig

Boligens areal er godt udnyttet, dog skal den tilpasses, så der er plads til opbevaring af fx tøj og overtøj - fx ved forskydning eller rotation af den lette indervæg.



Lille familiebolig til boligsocial anvisning

Boligens areal er godt udnyttet, dog skal den undersøges, om det kan optimeres fx ved spejling af WC/badekernen, så dør direkte fra wc ud i opholdsarealet undgås



Handicapvenlig bolig

Boligen har meget spildareal mens pladsen er trang omkring indgangen. Planen skal derfor tilpasses i det videre forløb. Evt kan det undersøges, om rotation af WC/badekernen giver bedre indretningsmuligheder.



# 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% realkreditlån, 8% kommunalt grundkapitallån og 2% beboerindskud, og de nye almene ungdomsboliger finansieres med 88% realkreditlån, 10% kommunalt grundkapitallån og 2% beboerindskud. Grundkapitallånet etableres ved et kommunalt lån til Landsbyggefonden, som derefter udbetaler lånet til den almene afdeling. Grundkapitallånet skal afdrages af den almene boligafdeling senest efter 50 år, men 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.