

BILAG 2 NYBYGGERI AF ALMENE BOLIGER

JUNI 2018

Indhold:

OVERSIGT
BAGGRUND OG ØKONOMI

s. 2
s. 3

A.C. MEYERS VÆNGE

s. 4-5

RÆKKEHUSENE

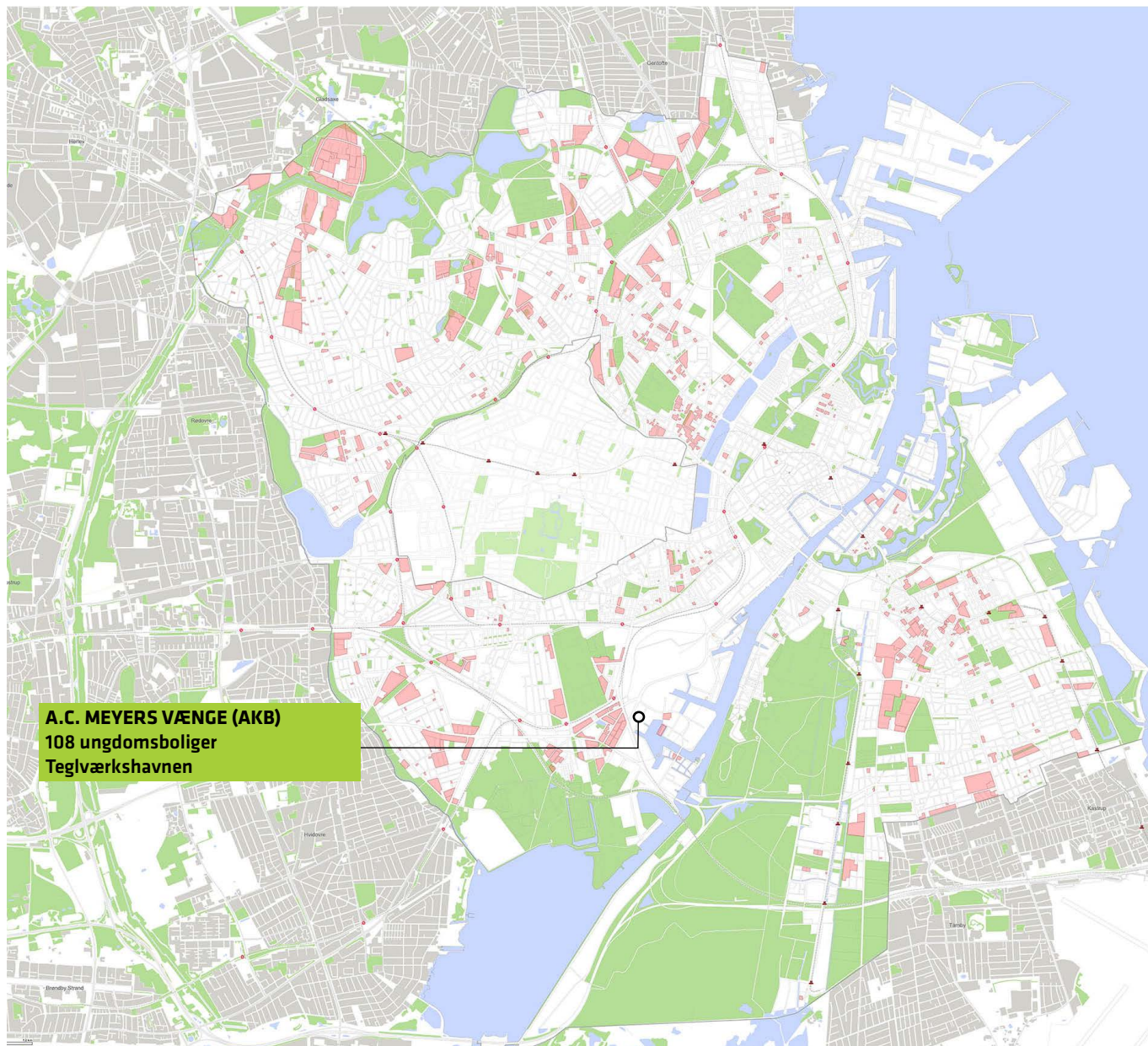
NORDHUSET

KAB - UNGDOMSBOLIGER



Fotocollage: Ungdomsboliger på
Teglværkshavnen, AKB v. KAB,
entasis arkitekter

OVERSIGT



Projekt	Boligselskab	Grundkapital (inkl. 5 pct. regulering)	Etageareal boliger, brutto	Familieboliger	Ungdomsboliger
A.C. Meyers Vænge	AKB	13,90 mio. kr.	4.637 m ²	0	108

BAGGRUND OG ØKONOMI

Processen

De senere års udbudsform er blevet evalueret i samarbejde med de almene boligorganisationer. På den baggrund blev det besluttet, at udmøntningsprocessen tilrettelægges ud fra følgende:

- Dialog mellem boligorganisation og kommune
- Hurtigere proces med tidligere tilsagn
- Klare målsætninger, afleveringskrav og bedømmelseskriterier

Formålet er at opnå en proces, hvor de potentielle projekter udvikles i et dialogbaseret samarbejde mellem de almene boligorganisationer og Teknik- og Miljøforvaltningen, og at projekterne kan få tilsagn om Skema A på et tidligere tidspunkt i processen. Udmøntningsforløbet indeholder derfor følgende faser:

- Fase 1: Prækvalifikation
- Fase 2: Udvikling
- Fase 3: Bedømmelse
- Fase 4: Tilsagn

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 krav 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 valgte projekt

Det valgte projekt er placeret på Teglværkshavnen.

Projektet er beskrevet på de følgende sider.

Det videre forløb

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

Det forventes, at opførelsen af de første projekter kan gå i gang i 2019.

A.C. MEYERS VÆNGE

108 ungdomsboliger ved AKB, heraf 8 ungdomsboliger til boligsocial anvisning



Visualisering af "Den grønne kile" set fra vest mod øst, med gang- og cykelsti, træer og regnbede samt kantzoner. Illustration: Entasis.

Projektet

Projektet omfatter opførelsen af 108 ungdomsboliger placeret i Teglværkshavnen. Planområdet, der er beliggende i bydelen Kongens Enghave, omfatter et ca. 40.000 m² stort areal begrænset af A.C. Meyers Vænge, Sydhavnsgade, Scandiagade og Tegholmegade. Lokalplanen fastlægger en bebyggelsesplan med boliger og serviceerhverv.

Området er overvejende præget af boliger i form af punkthuse og rækkehusbebyggelse. AKB's bebyggelse består af to åbne karréer med hver fem etager. Bygningerne beklædes på ydersiden med facadeelementer i beton som tilføres rød farve. Facaderne mod gården består af rød og sort anodiseret aluminium. Projektet er centralt beliggende tæt på lokalcenteret ved Sydhavns Station og er nærmeste nabo til den videregående uddannelsesinstitution Aalborg Universitet.

Planforhold

Projektet vurderes at være i overensstemmelse med den gældende lokalplan nr. 310 "Teglværkshavnen",



tillæg 6, som er godkendt af Borgerrepræsentationen den 15. december 2016.

Projektet er udbudt i 2013, men på grund af lokalplanens endelige udfærdigelse og en længere behandlingstid på grundkøbsaftalen mellem MT. Højgaard og KAB, er projektet først nu realiserbart.

Boligerne

Projektet rummer 108 et-rumsboliger der alle er gennemlyste. De er indrettet med en centralt placeret toiletkerne som gør at lejlighederne opdeles i en sovezone og en opholdszone og derfor vil opleves som en to-rumsbolig. Otte boliger indrettes til unge henvist af Socialforvaltningen. Alle ungdomsboliger har hver to franske altaner samt udgang til en fælles svalegang. I stueetagen placeres fællesfaciliteterne. Herunder fælleslokaler, renovation og vaskeri. Ungdomsboligerne har deres eget fællesrum men deler renovationsrum med resten af A.C. Meyers Vænge.

FAKTA

BYGHERRE:	AKB v. KAB
ARKITEKT:	Entasis
ADRESSE:	A.C. Meyers Vænge 7, 2450 København SV

Ungdomsboliger

BOLIGER:	100 ungdomsboliger
BOLIGSTØRRELSE:	44 m ² brutto i gns.
HUSLEJE:	1.118 kr. pr. m ² /år

Små, billige ungdomsboliger til Socialforvaltningen

BOLIGER:	8 ungdomsboliger
BOLIGSTØRRELSE:	35 m ² brutto i gns.
HUSLEJE:	1.118 kr. pr. m ² /år

ANSKAFFELSESSUM:	132,38 mio. kr. (28.550 kr./m ²)
KOMMUNAL GARANTI:	103,98 mio. kr.
GRUNDKAPITALLÅN:	13,90 mio. kr. (inkl. 5 pct. reg.)

Projektets friarealer knytter sig til den samlede bebyggelseplan, hvor de grønne arealer deles af alle områdets beboere. Hermed opstår muligheden for fællesskaber på tværs af bebyggelsen.

Området indeholder en "Kvartersplads" og "Den grønne kile". Kvarterspladsen indrettes med butikker i stueetagen og tilbyder mødesteder, leg, ophold og bevægelse for lokalområdet. Den grønne kile indeholder varieret flora bestående af forskellige træer og buske samt områder med græsplæner. Regnbede og skybrudsrender er placeret centralt i kilen og skal medvirke til, at kilen fremstår med stor biodiversitet.

Miljøforhold

Vejstøjen ligger mellem 58-63 dB og derfor skal der foreligge dokumentation for, at grænseværdien på Lden 46 dB med åbent vindue i møbleret opholdsrum kan overholdes.

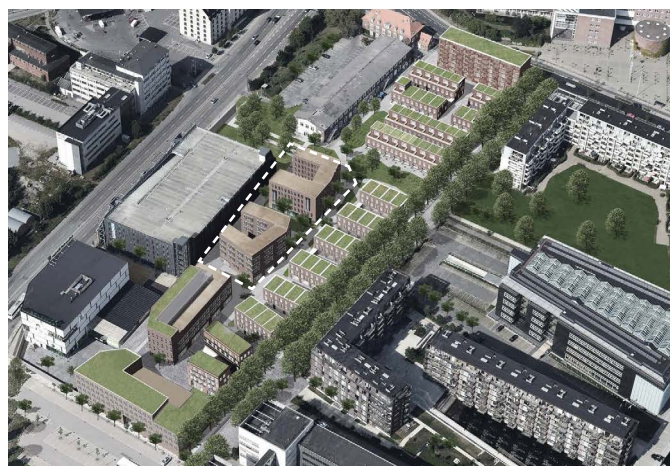
Grundkøb

AKB har option på køb af grunden fra MT Højgaard, der også indgår i en aftale om delegeret bygherre.

Betingelser og godkendelser

Københavns Kommune kan godkende skema A under forsætning af:

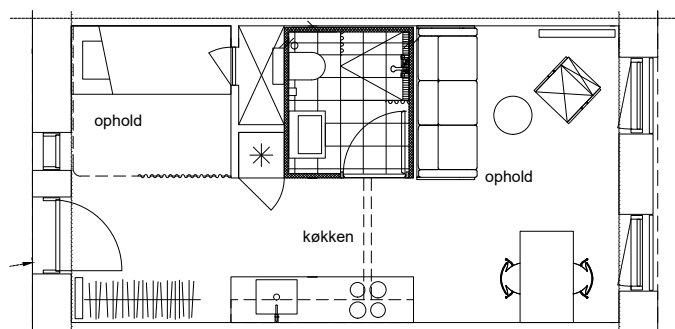
- at byggeriet er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser og intentioner,
- at projektet overholder kravene i Miljø i Byggeri og Anlæg 2010 for de berørte bygningsdele mv.
- at der i den videre projektering tages højde for støjbelastning i boligerne,
- at projektet videreudvikles i samarbejde med Byens Udvikling, Almene Boliger bl.a. hvad angår depotrum, kantzoner, gavle og facader
- at projektet afklares på en række punkter og bearbejdes yderligere,
- at Københavns Kommune skal godkende den juridiske konstruktion for ejerforhold og drift af fællesarealer mv. mellem de almene og private parter i projektet.



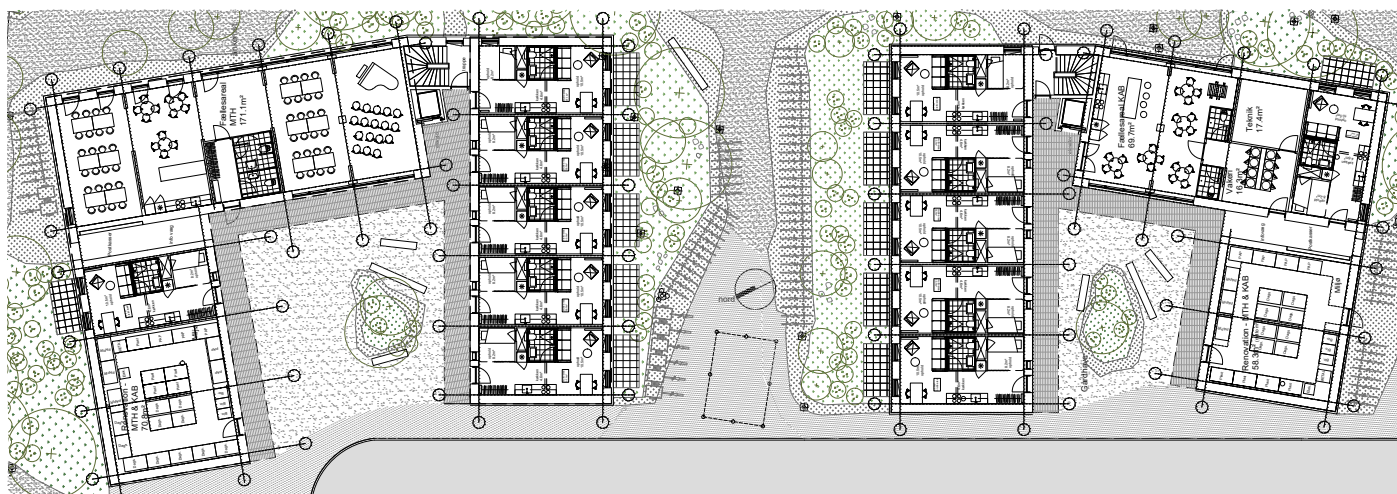
Bebyggelsen set fra luften. De almene ungdomsboliger er markeret med en stiptet linje



Illustration af gårdrummet og gavle med begrønning



Plantegning af ungdomsbolig



Plantegning af stueetagen med omgivelser