



Bilag 2

Nybyggeri af almene boliger

1. halvår 2021



Oversigt

Intro

I dette bilag præsenteres de 69 almene boliger som planlægges opført på Ved Amagerbanen 17 - 23 på Amager. 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	Bolig-selskab	Grundkapitallån (inkl. 5 pct. regulering)	Etageareal boliger, brutto	Familie- boliger	Ungdoms- boliger	Pleje- boliger
Ved Ama- gerbanen Syd	SAB	12,47 mio. kr.	5.731m ²	69	0	0

Ved Amagerbanen Syd

69 familieboliger ved SAB, heraf etableres 9 små familieboliger til boligsocial anvisning.

Projektet

Projektet omfatter opførelsen af 69 familieboliger. Planområdet ligger i Sundbyøster og udgør en del af Amager Øst industriktvarter. Projektet er placeret tæt på Øresund med ca. 500 m til Amager Strandpark, og er beliggende mellem Amagerbanen og Strandvejen. I umiddelbar nærhed er der adgang til større grønne arealer ved Kløvermarken, Lergravsparken og Amager Fælled. Den almene bebyggelse opføres som den sidste bebyggelse i karréen på byggefeltet. Projektudviklingen og gennemførelsen af projektet sker efter den delegerede bygherremodel.

Projektet består af to bygningsvolumener i forskellige etagehøjder. Et L-formet bygningsvolumen, og et rektangulært bygningsvolumen. Fra begge bygningsvolumener er der adgang til fælles kælder, som indeholder bebyggelsens parkering samt teknik- og depotrum.

Bebyggelsen opføres i bløddstrøgen lys tegl, og udføres som skalmurede bagvægselementer. De varierede taghøjder er udnyttet som arkitektonisk motiv i form af grønne tage med sedum vækster.

Planforhold

Projektet vurderes overordnet at være i overensstemmelse med gældende lokalplan nr. 544 "Ved Amagerbanen Syd", som er godkendt af Borgerrepræsentationen den 2. marts 2017.

Boligerne

Bebyggelsen indeholder 69 familieboliger, heraf etableres 9 som små familieboliger. Bebyggelsens boliger er mellem 43 og 110 m², inkl. andel af adgangs- og fælles arealer. Bebyggelsen indeholder 5 elevatorer og 5 adgangstrapper. Alle boliger har altan eller terrasse.



Illustration af bebyggelsen set fra nord



Almene boligers placering

FAKTA

Bygherre: SAB
Arkitekt: Juul Frost Arkitekter
Adresse: Ved Amagerbanen 17-23

Familieboliger: 69 stk.
Boligstørrelse: 83 m² brutto i gns.
Husleje: 1.214 kr. pr. m²/år

Anskaffelsessum: 148,42 mio. kr.
Kommunal garanti: 85 pct.
Grundkapitallån: 12,47 mio. kr. (inkl. 5 pct.)



Situationsplan med almene boliger placeret øverst (grå)



Stueplan

Fælles udearealer udgør både grønne gårdrum og grønne landskabskiler mellem de enkelte byggerier. Gårdrummene og kilerne er centrum for fællesskabet mellem beboerne i bebyggelsen. Området fremstår således ikke med en forside og bagside, og i kraft af de tværgående stier inviterer den områdets naboer igennem kvarteret.

Miljøforhold

Projektet skal leve op til certificering som enten DGNB Sølv eller Svanemærke og opfylder Københavns Kommunes krav til certificeringerne.

Grundkøb

Der er indgået en betinget grundkøbsaftale mellem Boligforeningen SAB og AG Construction.

Det er aftalt, at grundsælger står for oprensning af grunden i forbindelse med etablering af de almene boliger.

Betingelser og godkendelser

Københavns Kommune kan godkende skema A under forudsætning af:

- at projektet er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser
- at bygningens kantzoner viderebearbejdes ift. placering af cykler samt etablering af private opholdszoner ved terrasser i stueetagen
- at indretningen i enkelte boliger viderebearbejdes ift. gennemgangskøkken m.m.
- at ankomst til fællesarealer bearbejdes så de kan tilgås indefra bygningen
- at ventilation etableres som en integreret del af bygningen
- at projektet viderebearbejdes, hvad angår etableringen af øget antal boliger til boligsocial anvisning
- at evt. projektændringer godkendes af PARC, Almene Boliger.



Illustration af gårdmiljø set fra syd

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 primo 2023.

Kommunens grundkapitallån

De nye almene familieboliger finansieres i henhold til almenboligloven med 90 pct. kreditforeningslån, 8 pct. kommunalt grundkapitallån og 2 pct. beboerindskud. Ungdomsboligerne finansieres med 88 pct. kreditforeningslån, 10 pct. 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.