

# BILAG 2

## REVIDERET ALMENT UNGDOMSBOLIGPROJEKT PÅ ROVSINGSGADE 63

MAJ 2019

Indhold:

OVERSIGT  
SKEMA A OG SKEMA B PROJEKT PÅ ROVSINGSGADE 63  
BAGGRUND OG ØKONOMI

s. 2

s. 3-4

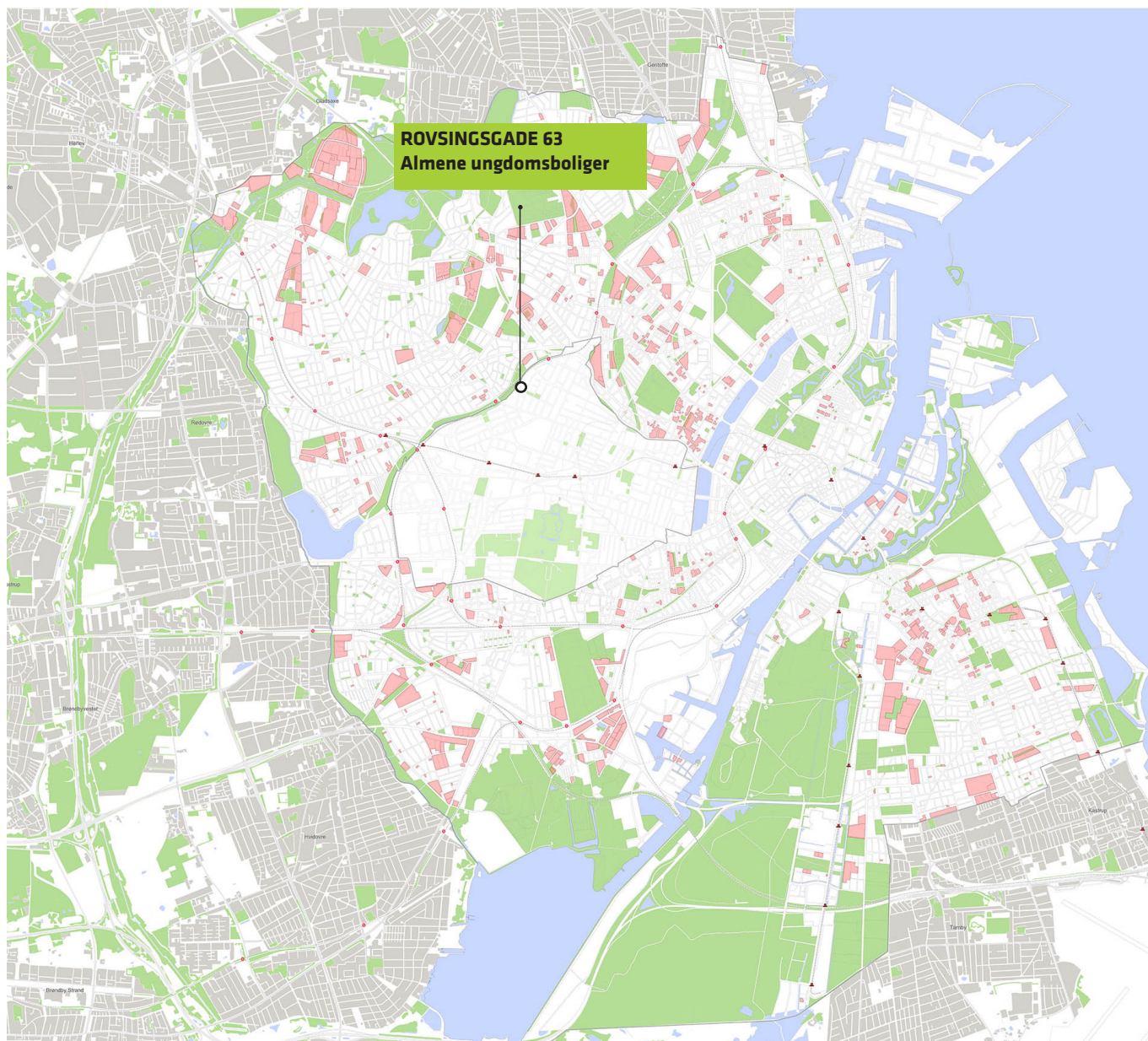
s. 5

Foto: Ungdomsboliger på Rovsinggade 63,  
Boligorganisation: Domea  
Arkitekt: Rambøll

# OVERSIGT

## Intro

I dette bilag præsenteres kortfattet det første politisk godkendte Skema A projekt for ungdomsboligerne på Rovsinggade 63, samt det nye reviderede ungdomsboligprojekt. Formålet er at redegøre for de bygningsmæssige forskelle mellem det tidligere godkendte Skema A projekt og det nu reviderede Skema B projekt.



Projekt	Boligselskab	Grundkapital (inkl. 5 pct. regulering)	Etageareal boliger, brutto	Familieboliger	Ungdomsboliger	Plejeboliger
Skema A projekt	Domea	13,3 mio. kr.	4546 m <sup>2</sup>	0	118	0
Skema B projekt	Domea	10,2 mio.kr.	3350 m <sup>2</sup>	0	67	0

# ROVSINGSGADE 63

## ALMENE UNGDOMSBOLIGER VED DOMEA

### Skema A projekt



Gadebillede af det politisk godkendte Skema A projekt af ungdomsboligerne på Rovsinggade 63 (Illustration KHS arkitekter)

#### Beskrivelse

Skema A projektet på Rovsinggade bestod af 118 almene ungdomsboliger og var placeret i direkte forlængelse med private ungdomsboliger. Projektet var udformet som to sammenkoblede randbebyggelser med sadeltag langs henholdsvis Rovsinggade og Ragnhildgade. De almene ungdomsboliger havde franske altaner og sidde-karnapper ud mod Rovsinggade, samt fællesaltaner ind mod gården. Boligerne var gennemlyste med adgang via en svalegang i gården. Fællesrummet var placeret centralt i stueetagen mod Rovsinggade.

Bygningen var tænkt opført i tegl i forskellige grå nuancer, med detaljer i træ på karnapper og franske altaner ud mod Rovsinggade.

Projektet indeholdt i alt 6.133 m<sup>2</sup>, heraf 4.593 m<sup>2</sup> almene ungdomsboliger og 1.540 m<sup>2</sup> private ungdomsboliger.

Projektet fik Skema A tilsagn d. 14. juni 2016.

#### FAKTA

BYGHERRE: DOMEA KØBENHAVN  
ARKITEKT: KHS ARKITEKTER  
ADRESSE: ROVSINGSGADE 63

UNGDOMSBOLIGER :	118
BOLIGSTØRRELSE:	38,5 m <sup>2</sup> brutto i gns.
HUSLEJE:	1.043 kr. pr. m <sup>2</sup> /år
ANSKAFFELSESSUM:	126,3 mio. kr.
KOMMUNAL GARANTI:	op til 99,2 mio.kr
GRUNDKAPITALLÅN:	13,3 mio. kr. (inkl. 5 pct. reg.)

### Skema B projekt



Gadebillede af det reviderede ungdomsboligprojekt på Rovsinggade 63 (Illustration Rambøll)

#### Beskrivelse

Skema B projektet på Rovsinggade består af 67 almene ungdomsboliger og er placeret i direkte forlængelse med private ungdomsboliger. Projektet er udformet som en sammenhængende blok i 4 etager ud mod Rovsinggade. De almene ungdomsboliger har franske altaner ud mod Rovsinggade og fællesaltaner ind mod gården. Boligerne er gennemlyste med adgang fra gården via svalegangen og fællesrummet er placeret som en fritstående bygning i gården.

Bygningen opføres i rødt tegl mod Rovsinggade med markering af stueetagen via skift i fugefarven. Facaden ind mod gården udføres i et jordfarvet plademateriale.

I alt bygges der 6.140 m<sup>2</sup>, heraf 3350 m<sup>2</sup> almene ungdomsboliger og 2790 m<sup>2</sup> private ungdomsboliger.

#### FAKTA

BYGHERRE: DOMEA KØBENHAVN  
ARKITEKT: RAMBØLL  
ADRESSE: ROVSINGSGADE 63

UNGDOMSBOLIGER:	67
BOLIGSTØRRELSE:	49 m <sup>2</sup> brutto i gns.
HUSLEJE:	1.146 kr. pr. m <sup>2</sup> /år
ANSKAFFELSESSUM:	97,1 mio. kr.
KOMMUNAL GARANTI:	op til 76,3 mio.kr
GRUNDKAPITALLÅN:	10,2 mio. kr. (inkl. 5 pct. reg.)

## Skema A projekt



Situationplan af Skema A projektet for ungdomsboligerne på Rovsingsgade 63

### Udfordringer mellem Skema A og Skema B

I perioden 2016 til 2019 har der været en markant stigning på 20-25 % på byggepriserne i Storkøbenhavn. Det har derfor ikke været muligt at realisere det godkendte skema A projekt fra 2016 indenfor det almene rammebeløb.

Prisindhentninger fra flere entreprenører viste en budgetoverskridelse på min. 25 %.

## Skema B projekt



Situationsplan af det reviderede ungdomsboligprojekt på Rovsingsgade 63

### Betingelser og godkendelser ved Skema B

- At der etableres dagslys fra gade og gård i alle opgange,
- At der dokumenteres at støjkrav på friarealer kan overholdes,
- At vindue fra handicapbolig til altangang øges i bredde,
- At der kan opnås byggetilladelse og at projektet overholder alle krav til tilgængelighed,
- At projektet er i overensstemmelse med lokalplan nr. 423 "Ragnhildgade Vest",
- At projektet lever op til kravene i Miljø i Byggeri og anlæg 2016,
- At der i projektet indarbejdes altaner/fællesaltaner i overensstemmelse med lokalplanen,
- At alle opgange forsynes med gennemgang fra gade og gård,
- Der skal ansøges om og opnås dispensation for parkeringsnormen.

### KARAKTERISTIKA

FACADEAREAL:	5200 m <sup>2</sup>
BYGNINGSTYPOLOGI:	Åben karré
HØJDE:	4½ etage
TAG:	Sadeltag
BOLIGER:	1 og 2 værelsesboliger
ADGANGSSYSTEM:	Altangang
FACADEMATERIALE:	Tegl i grå nuancer
DETALJER:	Træ
PARKERING:	På terræn
FÆLLESRUM:	I stueetagen

### KARAKTERISTIKA

FACADEAREAL:	3600 m <sup>2</sup>
BYGNINGSTYPOLOGI:	Blok
HØJDE:	4 etager
TAG:	Fladt
BOLIGER:	1 værelsesboliger
ADGANGSSYSTEM:	Altangang
FACADEMATERIALE GADE:	Rødt tegl
FACADEMATERIALE GÅRD:	Plademateriale
PARKERING:	I konstruktion
FÆLLESRUM:	Solitær bygning

# 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 B tilsagn umiddelbart efter Borgerrepræsentationens godkendelse.

Det forventes, at opførelsen af projektet kan gå i gang i 2019.

## **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.