

BILAG 1

12 SKÆVE BOLIGER

NOVEMBER 2017

Indhold:

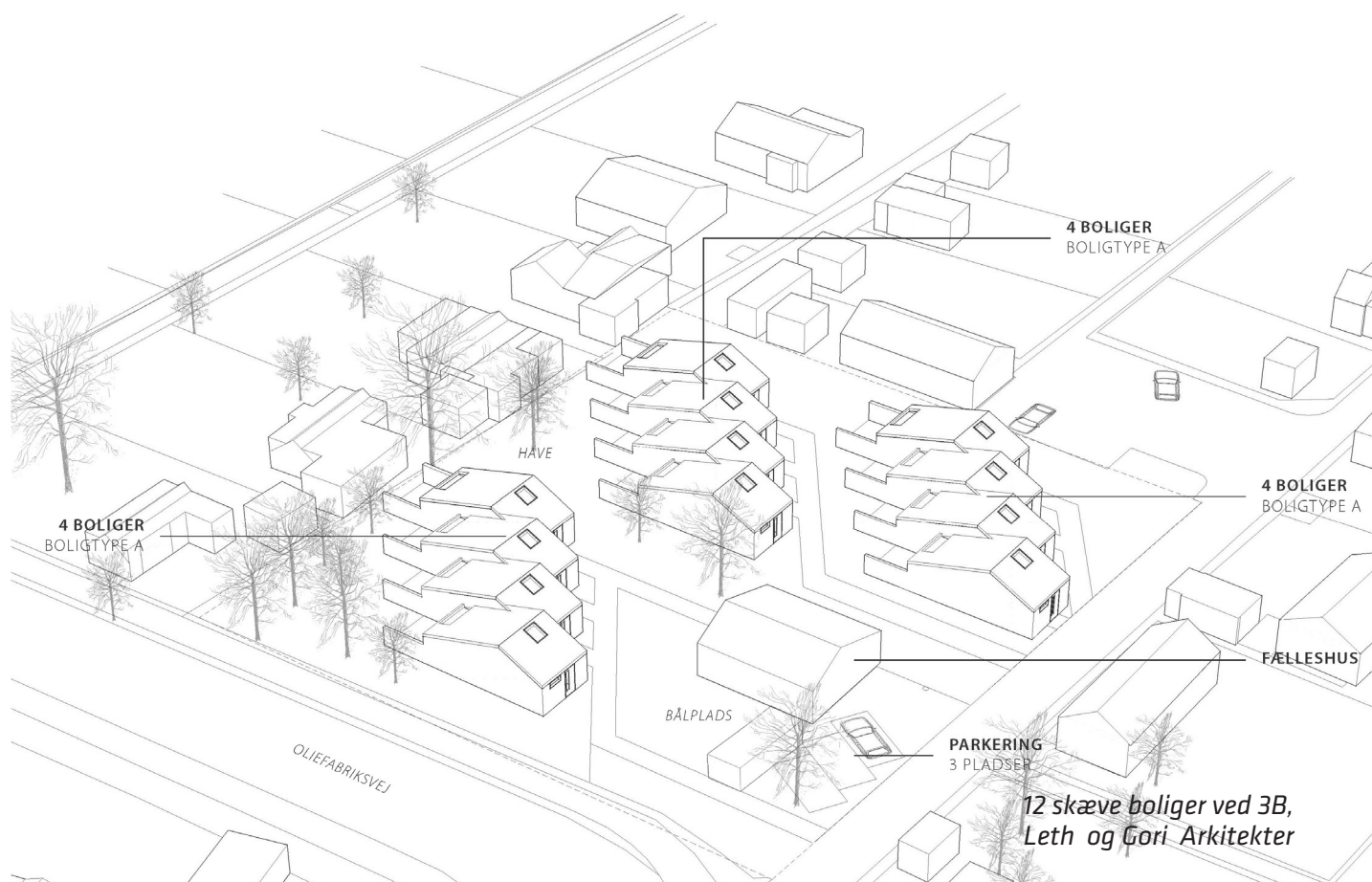
OVERSIGT OG PLACERING
BAGGRUND OG ØKONOMI

s. 2

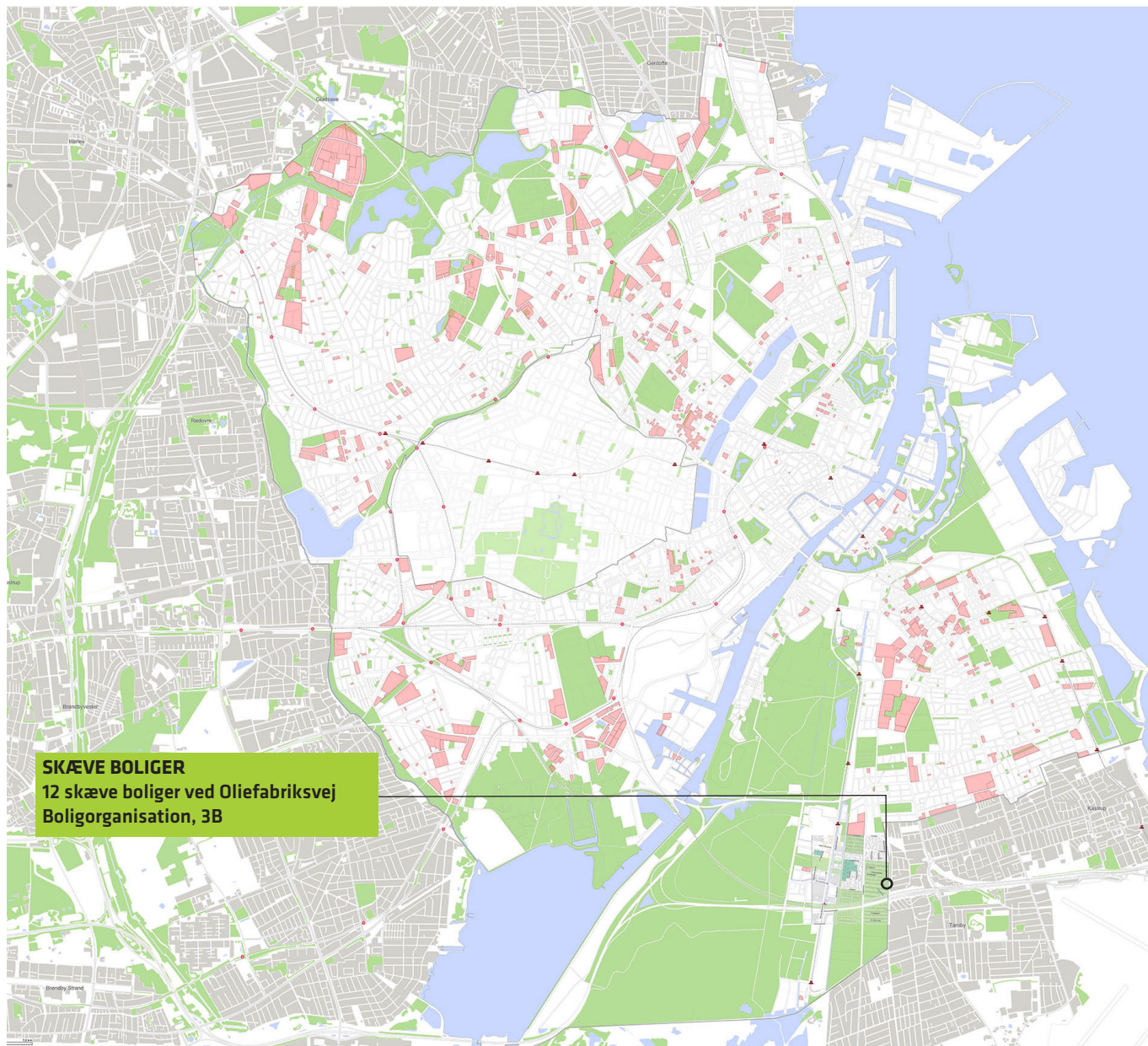
s. 3

12 SKÆVE BOLIGER

s. 4-5



OVERSIGT - PLACERING



Tabel 1

Projekt	Boligselskab	Kommunalt tilskud (inkl. 5 pct. regulering)	Etageareal boliger, brutto	Skæve boliger	Ungdomsboliger	Plejeboliger
12 skæve boliger	3B	5,7 mio. kr.	35 m ²	12	0	0
SUM		5,7 mio. kr.	35 m²			

BAGGRUND OG ØKONOMI

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.

Kommunalt tilskud

Det kommunale tilskud til opførelse af 12 skæve boliger forventes at udgøre 5,7 mio. kr. Midlerne forventes anvendt som anført i tabel.

Vederlagsfri grund

Københavns Kommune har i de senest byggerier med skæve boliger stillet en byggegrund vederlagsfrit til rådighed for boligselskaberne. Denne praksis har andre kommuner også benyttet. Der har efterfølgende været tvivl om kommunen havde hjemmel til dette og ordningen er efterfølgende blevet godkendt under søgskommunekonceptet.

Baggrund

Skæve huse opføres til hjemløse og særligt udsatte borgere, som har svært ved at indpasse sig eller ikke magter at bo i et traditionelt bomiljø som eksempelvis en lejlighed. De skæve huse er med til at sikre, at flere hjemløse får og fastholder egen bolig. Der tilknyttes



Referencebilleder: rum og materialitet

en social vicevært til bebyggelsen, som finansieres af Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet de første 3 år. Socialforvaltningen får 100% anvisningsret til boligerne og indgår i processen omkring den endelige udformning af boligerne. Som en del heraf vil Socialforvaltningen som i andre skæve boligafdelinger sætte stort fokus på at skabe det rigtige match til de ledige boliger, når der visiteres nye beboere.

Tabel 2 Anlægsbevilling – frigivelse af anlægsmidler (beløb i 1.000 kr. 2018 P/L)

Udvalg	Aktivitet/ projekt	Bevilling	Funktion	2018	2019	2020	2021
		(nr. og navn)					
SUD	12 skæve boliger	3641 Byggeri og modernisering af tilbud	00.25.18.3	4.648	1.003	0	0
I alt	-	-	-	4.648	1.003	0	0

Tabel 3 Kategorisering af anlægsmidler (beløb i 1.000 kr. 2018 P/L)

	2018	2019	2020	2021	I alt
Ekstern rådgivning	100	0	0	0	100
Heraf forundersøgelser	100	0	0	0	100
Interne udgifter	56	585	0	0	641
Heraf projektlederhonorar	56	0	0	0	56
Heraf montering	0	104	0	0	104
Heraf flytteudgifter og reservationsleje	0	115	0	0	115
Heraf udbetaling af lån i boligaftale i Vermlandsgade	0	366	0	0	366
Anlæg af projektet	4.492	0	0	0	4.492
Heraf tilskud til anlægs sum	4.012	0	0	0	4.012
Heraf øvrige anlægsudgifter, bl.a. velfærds teknologi	480	0	0	0	480
Heraf reetablering af lejemål som fraflyttes	0	418	0	0	418
I alt	4.648	1.003	0	0	5.651

12 SKÆVE BOLIGER ved 3B



Projekt

Boligorganisationen 3B vil sammen med dette projekt opføre ialt 34 skæve boliger med eget bad, toilet og køkken. De 34 skæve boliger fordeler sig rundt i byen med de tidligere godkendte 12 boligerne på hjørnet ved Kongelundsvej og 10 boliger ved Hulgårdsvej/Bo-rups Allé samt med dette projekt yderligere 12 ved Oliefabriksvej. Boligerne tilknyttes fællesfaciliteter for beboerne og faciliteter til en social vicevært.

Robuste "vedligeholdelsesfrie" boliger

Visionen "robuste skæve huse" bygger på en byggeteknisk strategi med fokus på valg af slidstærke materialer med et minimum af efterbehandlingsbehov, som kan klare hårdt slid, uhensigtsmæssig brugeradfærd og hyppig beboerudskiftning. Projektet har et ambi-

tiøst mål om vedligeholdelsesfri huse i ca. 50 år, derfor lægges der stor vægt på, at der bruges gode, sunde og vedligeholdelsesvenlige materialer i projektet.

Den oprindelige ide med enkelthuse er ændret til forskudte rækkehuse. Ligeledes har den oprindelige indretning af boligerne i et vist omfang måttet fraviges, da det efter afsøgning i det fortiden ret pressede bygemarkedet har vist sig vanskeligt at finde villige entreprenører, der kan bygge til en økonomi på niveau for alment byggeri. Projekterne for de 3 bebyggelser Kongelundsvej, Hulgårdsvej og denne på Oliefabriksgade er derfor blevet tilpasset så de alle i alt 34 skæve boliger bliver på samme måde som de her viste.



FAKTA

BYGGERE	boligselskabet 3B
ARKITEKT:	LETH OG GORI
ADRESSE:	OLIEFABRIKSVEJ 2
BOLIGER:	12 SKÆVE BOLIGER
BOLIGSTØRRELSE:	35 m ² brutto i gns.
HUSLEJE:	3.300 kr. pr. måned
ANSKAFFELSESSUM:	34.760 (kr./m ²)
KOMMUNAL	
MEDFINANSIERING:	5,7 mio.kr.

Planforhold

Projektet er i overensstemmelse med Kommuneplanen 2015. Området er ikke omfattet af lokalplan.

Boligerne

Boligerne er beliggende i 3 små rækker med 4 i hver boliger. Rækkehusene er forskudt så den enkelte boligenhed er skærmet imod naboer og fællesarealer. De enkelte huse har en lille privat have, overdækket terrasse og et skur. Boligen og åbner sig imod haven og et grønt område.

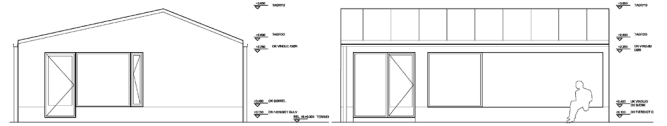
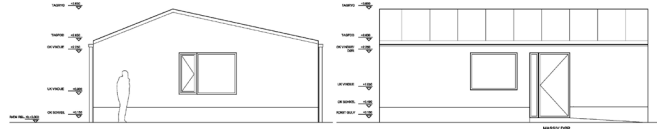
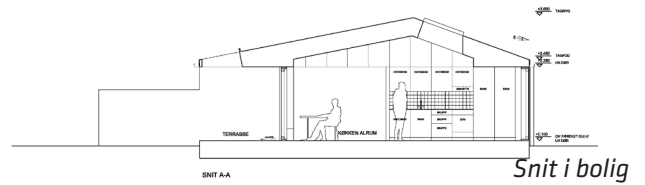
Indvendigt består boligen af køkken alrum med en sove-niche og et wcbaderum. Boligen er på 35 m².

Miljø

Projektet opføres i overensstemmelse med kravene i "Miljø i Byggeri og Anlæg 2016". Der ansøges om dispensation fra krav om bygningsklasse 2020 for disse skæve boliger.

Betingelser for godkendelse

- Projektet videreudvikles og tilpasses i samarbejde med Socialforvaltningen og Byens Udvikling, Almene Boliger.
- I forbindelse med den kommende licitation skal arbejdes på at finde en udbudsform eller andre tiltag der kan bringe den oplyste anslåede, meget høje entreprisum, ned i nærheden af den normale anlægøkonomi for alment byggeri.

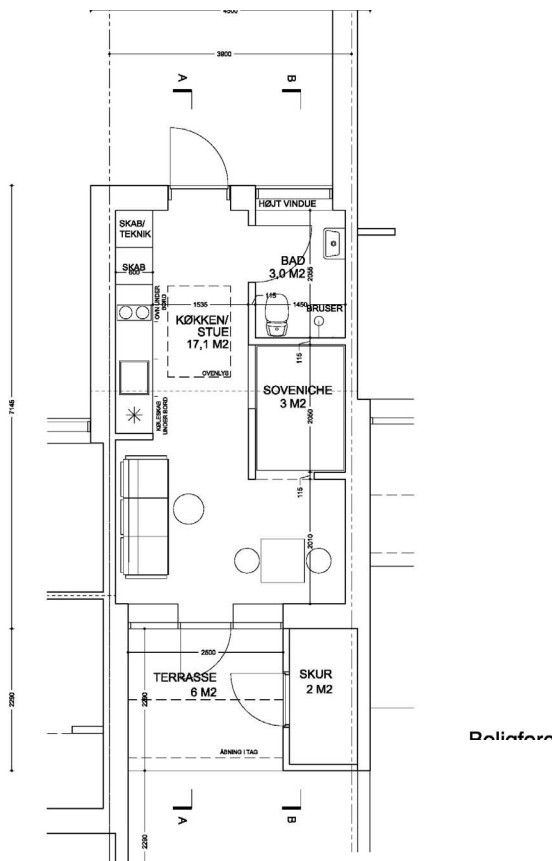


Facader fælleshus



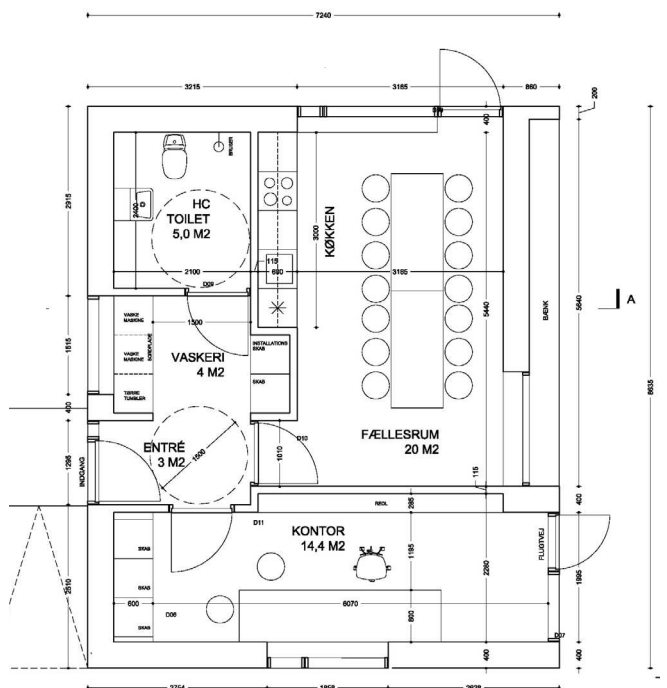
Boligforening 3B Robuste Skæve boliger
Dispositionsforslag
Interier - Boligtype A

rendering af bolig



BOLIG TYPE A
TOAREAL: 29,7 M2

Bolig



Fælleshus