

BILAG 2 NYBYGGERI AF ALMENE BOLIGER

NOVEMBER 2018

Indhold:

OVERSIGT
VED AMAGERBANEN 29

s. 2
s. 3-4

BAGGRUND OG ØKONOMI

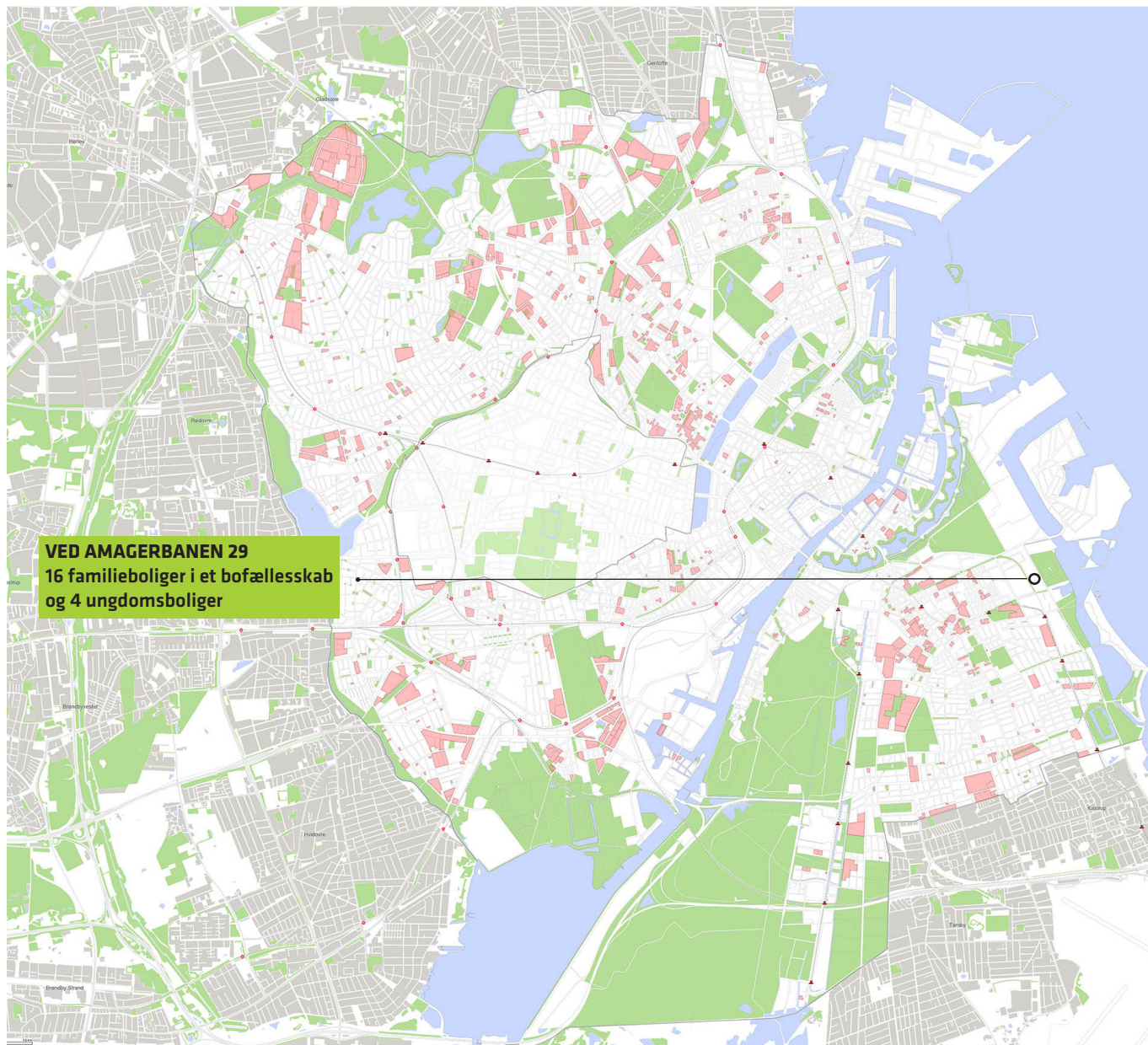
s.5



OVERSIGT

Intro

I dette bilag præsenteres det almene projekt som planlægges opført på Ved Amagerbanen 29. Ud over en beskrivelse af 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	Grundkapital (inkl. 5 pct. regulering)	Etageboliger, brutto	Familieboliger, antal	Ungdomsboliger, antal
Ved Amagerbanen 29	DFB	4,78 mio.kr	1830m ²	16	4

VED AMAGERBANEN 29

Et bofællesskab og ungdomsboliger ved DFB

Projektet

Boligprojektet ligger som del af en større samlet bebyggelse og er placeret som en fritstående fire etagers bygning bagved den større private boligbebyggelse. Det almene projekt består af 4 ungdomsboliger og et bofællesskab med 16 familieboliger. Bygningen fremstår i lette materialer med corteen stål i rustrød farve og træ. Det private og almene byggeri har fælles kælder med pulterrum, cykelparkering, fælles vaske-ri og teknikrum. Taget er begrønnet med sedum og tagterassen belagt i træ.

Boligerne

Bofællesskabet er bygget op omkring to trappe op-gange, hvor fire boliger er placeret omkring et større centralt fællesrum. Fællesrummet er i to etager og in-deholder et større spisekøkken på den ene etage samt lounge/bibliotek på den anden. Ungdomsboligerne kan fungere selvstændigt og er placeret i forbindelse med den ene trappeopgang. Familieboligerne er 2-3 rums boliger og ungdomsboligerne 1 rums boliger.

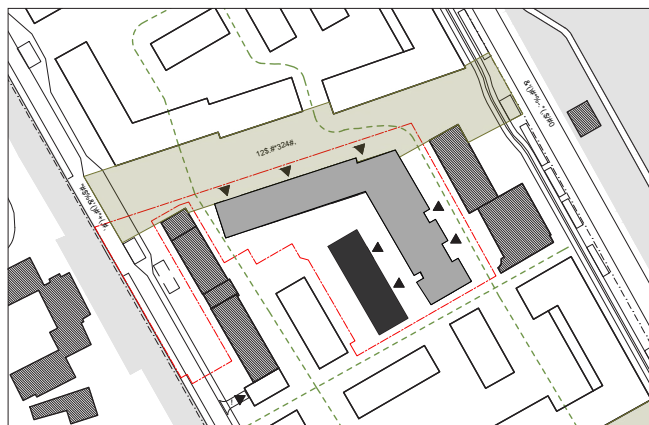
Planforhold

Projektet vurderes overordnet at være i overensstem-melse med lokalplan nr. 544 Ved Amagerbanen Syd bekendtgjort den 24. marts 2017.

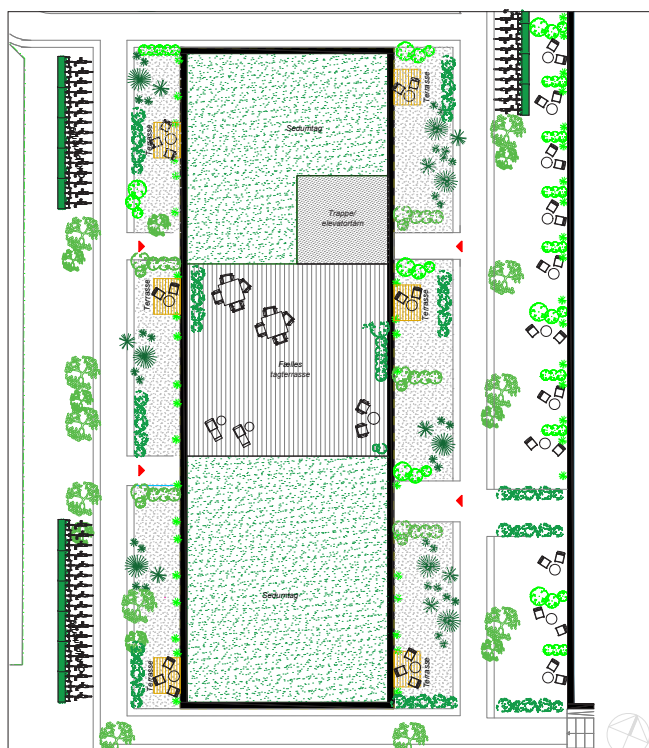
Miljøforhold

Bebyggelsen skal leve op til kravene i Miljø i Byggeri og Anlæg 2016 for almene boliger. Projektet opføres i energiklasse 2020, hvilket betyder lavt energiforbrug til rumopvarmning og varmt forbrugsvand, og dermed lave forbrugsudgifter til energi.

Ved etablering af boliger skal der søges om en §8 tilladelse jf. jordforureningsloven.



Almene og private boliger



Tagplan /situationsplan af det almene projekt



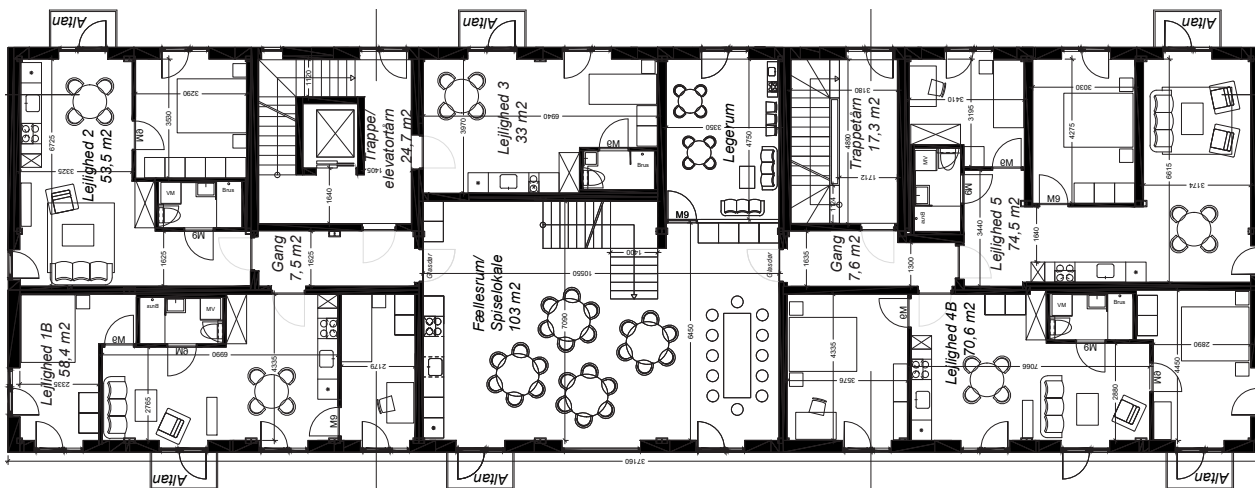
FAKTA

BYGHERRE: DANSKE FUNKTIONÆRERS BOLIGSELSKAB
ARKITEKT: PLH ARKITEKTER
ADRESSE: VED AMAGERBANEN 29

BOLIGER: 16 familieboliger
4 ungdomsboliger

BOLIGSTØRRELSER:
ungdomsboliger: 49 m² brutto i gns.
familieboliger: 102 m² brutto i gns.

HUSLEJE: 1.135 kr. pr. m²/år
ANSKAFFELSESSUM: 45,5 mio. kr. (24.885 kr.m²)
KOMMUNAL GARANTI: 34,1 mio.kr.
GRUNDKAPITALLÅN: 4,78 mio. kr. (inkl. 5 pct. reg.)



Etageplan 1- 4 sal

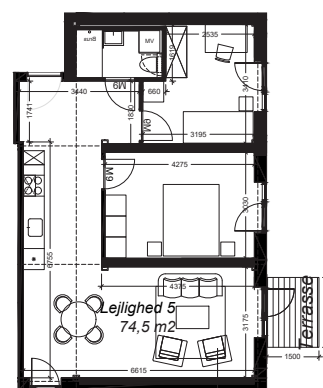
Grundkøb

Grundsælger er "Ved Amagerbanen 29 Aps". Grunden sælges til den nye afdeling "Ved Amagerbanen".

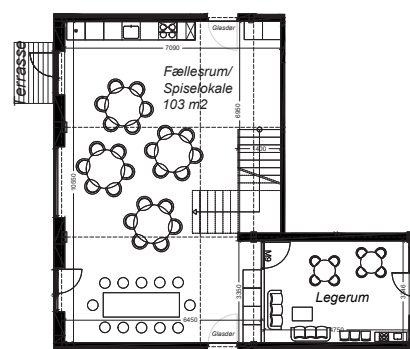
Betingelser og godkendelser

Københavns Kommune kan godkende skema A under forudsætning af:

- at lokalplanens bestemmelser overholdes,
- at den videre bearbejdning af projektet sker i samarbejde med Københavns Kommune,
- at der etableres flere vinduer i bygningens gavle,
- at bofællesskabets fællesrum søges bearbejdet med dobbelt rumhøjde, større terrasse i stuen, større altan og vinduespartier som afspejler at rummet har en anden funktion og størrelse end boligerne,
- at boligerne videreudvikles med henblik på at etablere en mere direkte kontakt (i form af døre) mellem boligerne og fællesrummet,
- at der etableres glasareal fra gang ind til fællesrummet i stueetagen,
- at der indgås en aftale om udlejning af bofællesskabet mellem Danske Funktionærers Boligselskab og Københavns Kommune.



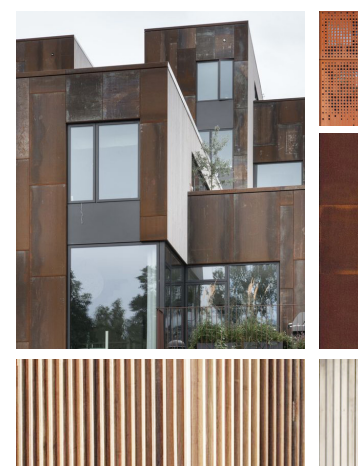
eksempel på 3 værelsesbolig



Bofællesskabets fællesrum



Facade mod øst



Facadens materialer

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.

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 videre forløb

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

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