

BILAG 2 NYBYGGERI AF ALMENE BOLIGER

NOVEMBER 2018

Indhold:

OVERSIGT
STORE SOLVÆNGET

BAGGRUND OG ØKONOMI

s. 2

s. 3

s. 4

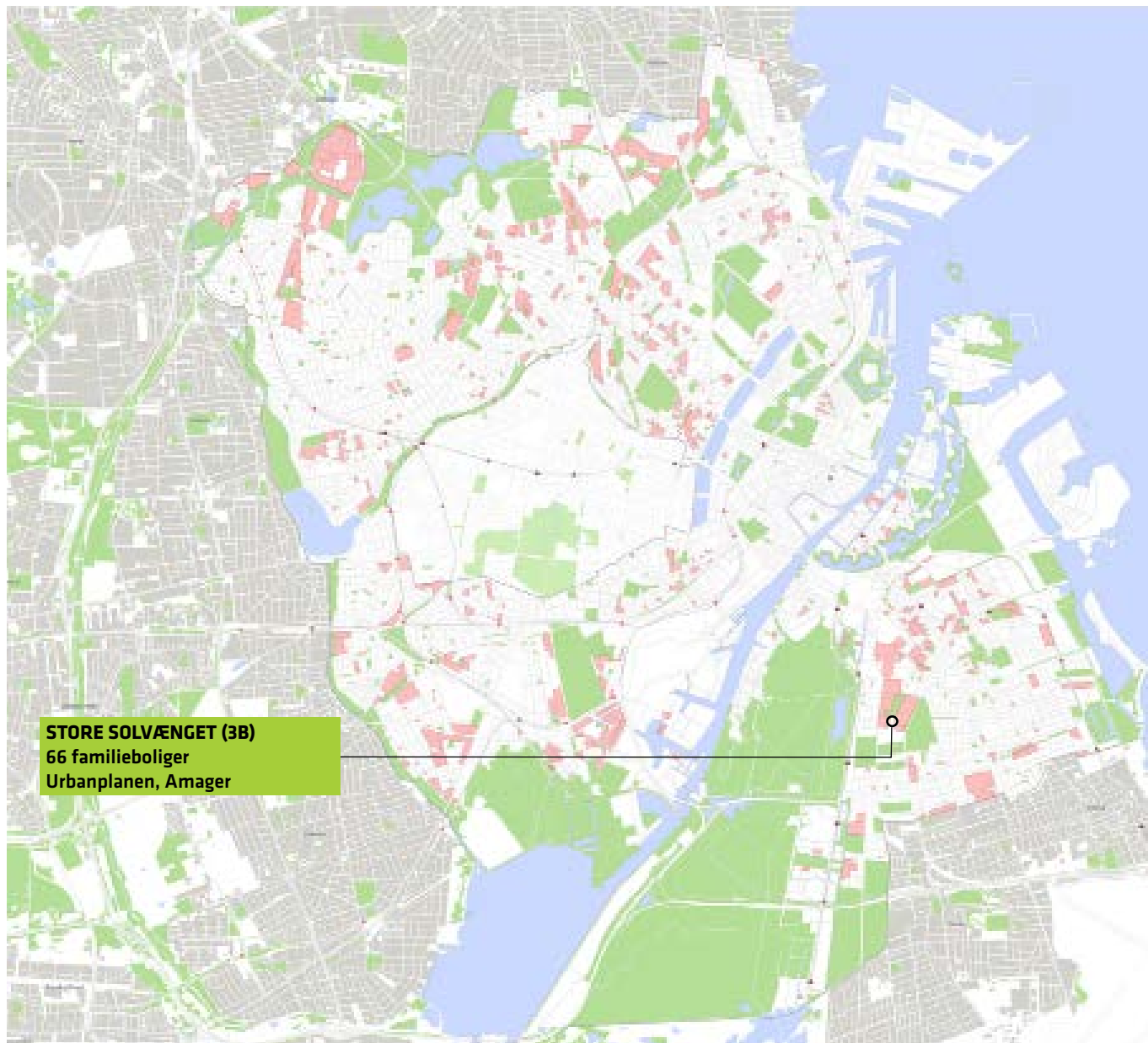


Illustration: Store Solvænget, 3B
ONV Arkitekter / JAJA Architects

OVERSIGT

Intro

I dette bilag præsenteres de 66 almene familieboliger som planlægges opført på Remisevej 1-25 på Amager Vest. 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	Boligselskab	Grundkapital (inkl. 5 pct. regulering)	Etageareal boliger, brutto	Familieboliger, antal
Store Solvænget	3B	16,2 mio. kr.	6.310 m ²	66

STORE SOLVÆNGET

66 familieboliger ved 3B

Projektet

Projektet indeholder 66 almene familieboliger og et tilhørende fælleslokale. Bebyggelsen består af rækkehuse placeret omkring et indre grønt og rekreativt gårdrum for beboerne. Bebyggeshøjden varierer fra to til fire etager. Der er adgang til boligerne fra henholdsvis små forhaver til boliger på terræn og fra fælles altangange til boliger på 1. sal.

Bebyggelsen er placeret umiddelbart syd for Remise-parken og med 3Bs boligafdelinger "Remisevænget Vest" og "Remisevænget Øst" som naboer.

Boligerne

Boligerne varierer i størrelse fra 60 m² op til 115 m² og alle boliger er indrettet med gennemlyste opholdsrum.

Projektet bygger på konceptet for "AlmenBolig+". Byggesystemet består af træelementer som udgør et basisbyggemodul. Modulet kan sammensættes på forskellige måder og dermed skabes stor variation inden for et enkelt system. Projektet rummer syv forskellige boligtyper. Det er muligt for beboerne at sætte præg på boligen med eventuel udvidelse af køkken samt yderligere skillevægge.

Planforhold

Projektet er omfattet af gældende lokalplan nr. 536 "Solvangkvarteret" som blev bekendtgjort d. 10. juni 2016. Dispensationer fra lokalplanen forelægges Teknik- og Miljøudvalget d. 19. november.

Der anlægges midlertidige parkeringspladser syd for bebyggelsen. Ved opførelsen af ungdomsboliger på stedet, bygges en kælder med plads til permanent parkering for familieboligerne.



Bebyggelsen set fra vest.



Bebyggelsesplan. Boligerne er placeret i en karréstruktur omkring et indre gårdrum.



FAKTA

BYGHERRE: 3B
ARKITEKT: ONV Arkitekter
 JAJA Architects
ADRESSE: Remisevej 1-25, Amager Vest

BOLIGER: 66 familieboliger
BOLIGSTØRRELSE: 97 m² brutto i gns.
HUSLEJE: 1.194 kr. pr. m²/år
ANSKAFFELSESSUM: 154,3 mio. kr. (24.054 kr./m²)
KOMMUNAL GARANTI: 115,4 mio.kr.
GRUNDKAPITALLÅN: 16,2 mio. kr. (inkl. 5 pct. reg.)



Facade mod øst.

Miljøforhold

Bebyggelsen skal leve op til kravene i Miljø i Byggeri og Anlæg 2016 for almene boliger. Grunden er ikke kortlagt som forurenet, og ejer skal sikre at den øverste 1/2 meter på ubefæstede arealer består af rene materialer eller varig fast belægning.

Projektet opføres i energiklasse 2020, hvilket betyder lavt energiforbrug til rumopvarmning og varmt forbrugsvand, og dermed lave forbrugsudgifter til energi.

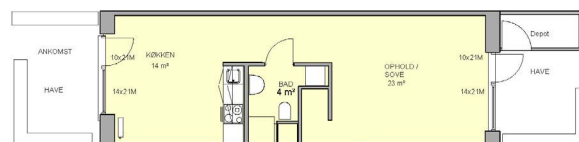
Grundkøb

Grundsælger er 3Bs afdeling "Remisevænget Nord". Grunden sælges til den nye afdeling "Store Solvænget".

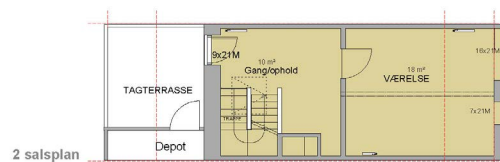
Betingelser og godkendelser

Københavns Kommune kan godkende skema A under forudsætning af:

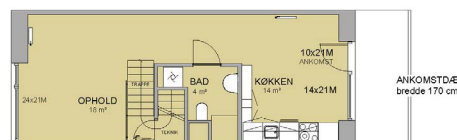
- at lokalplanens bestemmelser for bebyggelsesprocent, friarealer og parkering overholdes,
- at indretning af pladsen mod nordvest viderebearbejdes mht. tryk og overskuelighed,
- at kantzoner ved boliger, ud for gavle og ved skure detaljeres yderligere,
- at gårdrummet indrettes som et grønt rum med plads til ophold for bebyggelsens beboere,
- at projektet videreudvikles i samarbejde med Byens Udvikling, Almene Boliger, ligesom væsentlige ændringer i det nu foreliggende projekt skal godkendes,
- at der for så vidt angår de små familieboliger kan indgås en udlejningsaftale i overensstemmelse med "Boliger til flygtninge i København - Boligplaceringaftalen".



Boligtype 08 - 60 m²

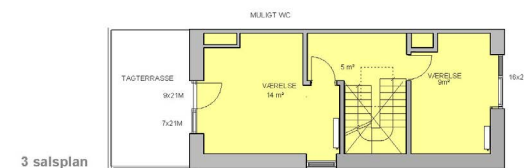


2 salsplan

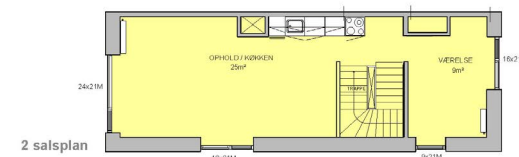


1 salsplan

Boligtype 02 - 92 m²



3 salsplan



2 salsplan



1 salsplan

Boligtype 05 - 115 m²

Tre af projektets syv forskellige boligtyper. Variation i størrelse og indretning kan tiltrække en bred målgruppe.



Facade mod Remiseparken mod nord.

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.