



Bilag 2

Nybyggeri af almene boliger

2. halvår 2019



Illustration:
Mangor og Nagel arkitekter

Oversigt

Intro

I dette bilag præsenteres de 31 almene boliger som planlægges opført på Sundholmsvej 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	Boligselskab	Grundkapitallån (inkl. 5 pct. regulering)	Etageareal boliger, brutto	Familieboliger	Ungdomsboliger	Plejeboliger
Astas have	Vibo	7,670 mio. kr.	2.912 m ²	31	0	0

ASTAS HAVE

31 familieboliger ved Vibo, heraf 6 små billige boliger til bolisocial anvisning

Projektet

Projektet omfatter opførelsen af 31 familieboliger, heraf 6 små billige familieboliger til bolisocial anvisning. Boligprojektet er omfattet af lokalplan nr. 572 - Kornblomstvej II og er del af en ny sammenhængende bebyggelse bestående af både private og almene boliger, et eksisterende bevaringsværdigt byhus samt erhverv. Den almene del af bebyggelsen er udformet som en lukket randbebyggelse med sadeltag i fire etager ud mod Sundholmsvej. Facaderne fremstår i mursten med reliefvirkning i stueetagen samt en markering i murværket ved gesimsbånd og tagfod. Karnapper, vinduer, altanværn og de tilbagetrukne indgangspartier udføres i aluminium i bronzenuance.

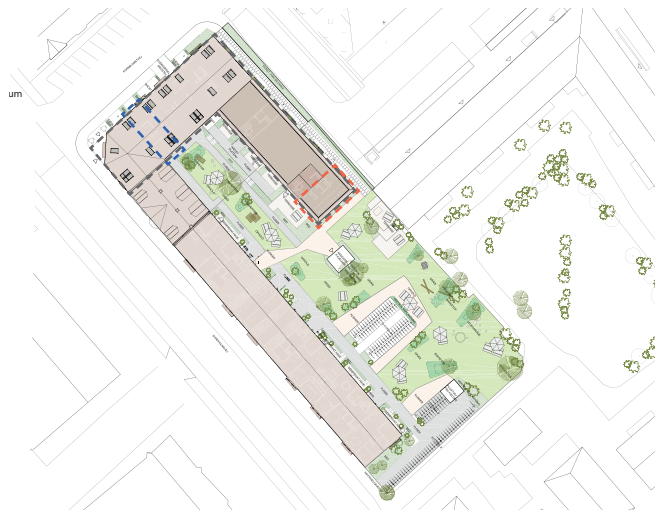
Området er tæt bebygget, stationsnært med metrostation indenfor 600 meter og mindre end 3 km fra Rådhuspladsen.

Planforhold

Projektet vurderes overordnet at være i overensstemmelse med gældende lokalplan nr. 572 "Kornblomstvej II", som er godkendt af Borgerrepræsentationen den 28 februar 2019.

Boligerne

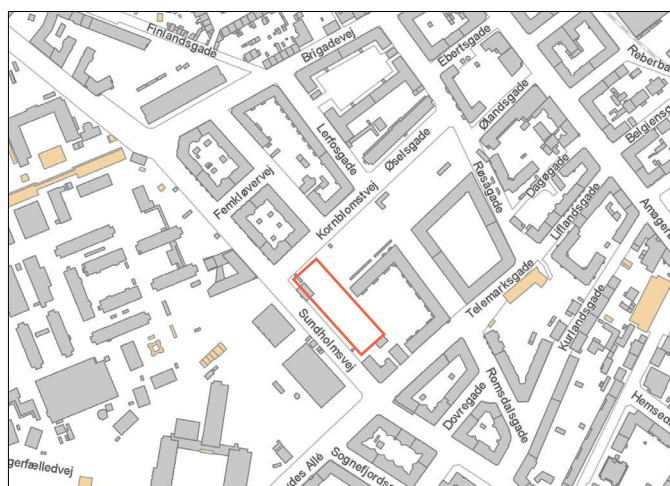
Projektet indeholder 31 familieboliger, hvor 6 af boligerne er små billige 2 værelses familieboliger på ca. 50 m². De resterende familieboliger er større boliger på 84 - 112 m² med henholdsvis fire og fem værelser. Boligerne har karnap ud mod Sundholmsvej og altan ind mod gården og er meget velegnede til familier med flere børn. Boligerne i stueetagen har terrasser/kantzoner ind mod gården. De almene boliger deler fællesareal med bebyggelsens private boliger.



Situationsplan

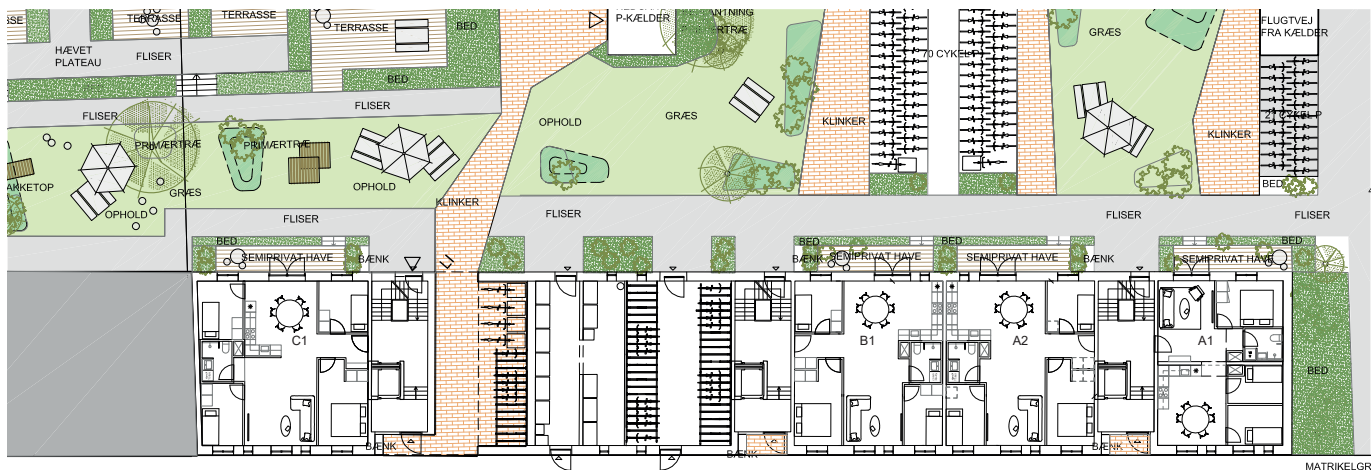


Illustration fra Sundholmsvej



FAKTA

Bygherre:	Vibo
Arkitekt:	Mangor&Nagel
Adresse:	Sundholmsvej, 2300 KBH S
Familieboliger:	31
Boligstørrelse:	95 m ² brutto i gns.
Husleje:	1.075 kr. pr. m ² /år
Anskaffelsessum:	73,047 mio. kr. (kr./m ²)
Kommunal garanti:	10 pct.
Grundkapitallån:	7,670 mio. kr. (inkl. 5 pct.)



MATRIKELGR
Stueplan mod Sundholmsvej

Miljøforhold

Projektet skal leve op til kravene i Miljø i Byggeri og Anlæg 2016 for almene boliger.

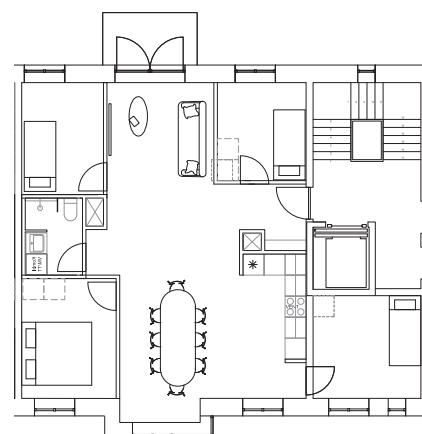
Grundkøb

Grundejer og bygherre benytter den delegerede bygherremodel.

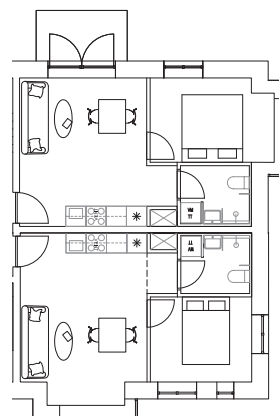
Betingelser og godkendelser

Københavns Kommune kan godkende skema A under forsætning af:

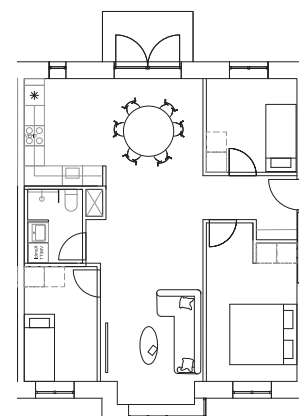
- at projektet videreudvikles i samarbejde med Byens Udvikling, Almene Boliger,
- at reliefvirkning og murstensdetaljer i facaden fastholdes i den videre projektering og at der arbejdes videre med murstensdetaljer i gesimshøjde og i mødet mellem tag og facade,
- at der arbejdes for en større gennemlysning i nogle af lejlighederne,
- at lejlighederne i opgangen tættest på det bevaringsværdige hus forsynes med altaner jf. lokalplanens bestemmelse §6 stk. 1.
- at muligheden for at etablere vinduer i badeværelserne i de små billige familieboliger afsøges.



5 værelses familiebolig



Små billige familieboliger



4 værelses familiebolig



Facade mod Sundholmsvej



Facade/Gavl mod øst

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 A-tilsagn umiddelbart efter Borgerrepræsentationens godkendelse.

Det forventes, at opførelsen af projektet kan gå i gang ultimo 2020.

Kommunens grundkapitallån

De nye almene boliger finansieres 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.