



**Bilag 2**

# **Nybyggeri af almene boliger**

**2. halvår 2023**



# Oversigt

## Intro

I dette bilag præsenteres de 91 almene boliger som planlægges opført i Postbyen, 1577 København V. 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. 10 pct. regulering)	Etageareal boliger, brutto	Familieboliger	Ungdomsboliger	Plejeboliger
Postbyen	fsb	19,4 mio. kr.	7.772m <sup>2</sup>	91	0	0

# POSTBYEN

## 91 almene familieboliger

### Intro

Lokalplanområdet afgrænses af henholdsvis Tietgensbro, Tietgensgade, Bernstorffsgade, Carsten Niebuhrs Gade og baneterrænet mellem Københavns Hovedbanegård og Dybbølsbro.

Projektets vision er at afslutte Postbyen med en genkendelig randbebyggelse og hjælpe med at skrive Postbyen ind i sin lokale kontekst. Projektet vil bidrage med efterspurgte boliger, som har veldisponerede planer med en god og effektiv arealudnyttelse og en høj boligkvalitet.

### Projektet

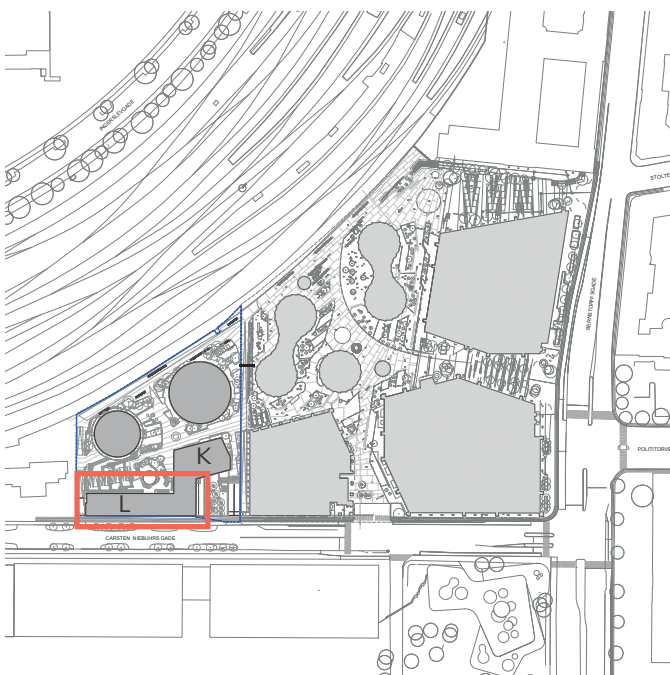
Randbebyggelsen langs Carsten Niebuhrs Gade indeholder 91 almene boliger i bygning L heraf har Socialforvaltningen godkendt 16 billige boliger. De almene boliger udgør 7.772 m<sup>2</sup> og opføres med 1-4 værelser i varierede størrelser fra 60 - 108 m<sup>2</sup> brutto. De billige boliger ligger i et spænd på 48 - 53 m<sup>2</sup> brutto.

Projektet tegnes med en direkte relation til et klassisk københavnsk gadeforløb og med et materiale-mæssigt tilhørsforhold til den eksisterende karré-by langs Bernstorffsgade og Rigsarkivet ved Carsten Niebuhrs Gade.

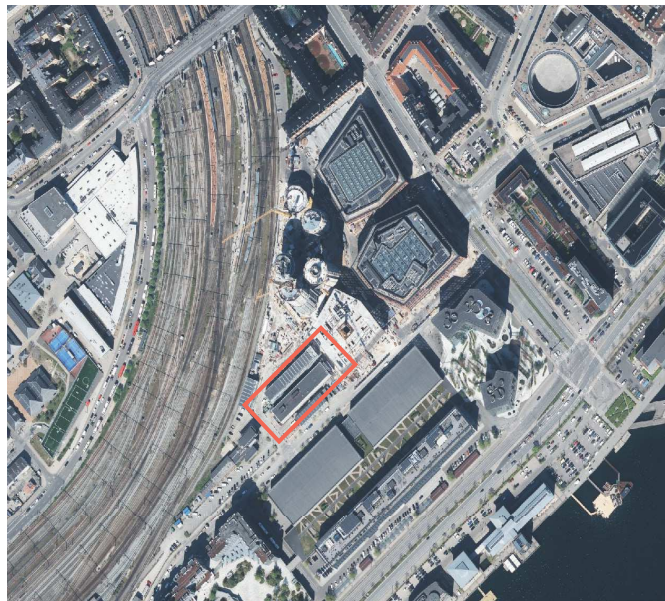
### Plandisponering

De almene boliger er samlet set disponeret i bebyggelsen som i et "L" med Carsten Niebuhrs Gade mod syd, by-pladsen mod øst og det åbne baneterræn, eftermiddags- og aftensolen mod vest og nord. På plinten defineres bebyggelsens primære udeophold - som samtidig er i åben sammenhæng med plintens landskabsrum.

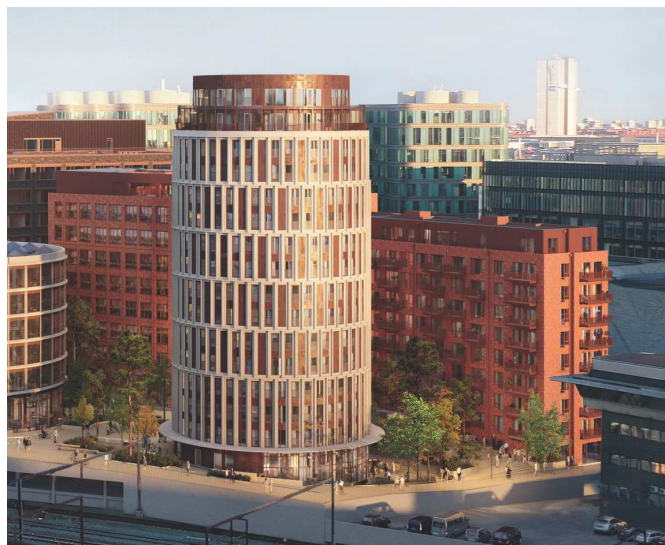
I mødet mellem byggefelt L og K etableres i stueetagen



Situationsplan



Luftfoto af byggegrund



Facade illustration

## FAKTA

Bygherre: fsb  
Arkitekt: Mangor & Nagel  
Adresse: Carsten Niebuhrs gade 10,  
1577 Kbh V.

Familieboliger: 91 stk  
Boligstørrelse: 85m<sup>2</sup> brutto i gns.  
Husleje: 1368kr pr. m<sup>2</sup>/år

Anskaffelsessum: 220,5 mio. kr.  
Kommunal garanti: 168,7 mio. kr.  
Grundkapitallån: 19,4 mio. kr. (inkl. 10 pct. reg.)

et større portrum, som giver adgang til den bagvedliggende plintetage. Passagen anvendes udelukkende til gående og cyklende, samt i forbindelse med afhentning af renovation.

Stueetagen vest for porten indrettes til fællesfaciliteter for den almene bebyggelse. Øst for porten indrettes et lejemål til liberalt erhverv eller lignende anvendelse med tilhørende servicrum – og bagved disse et rum til renovation for den almene bebyggelse.

Den resterende del af stueetagen udformes som et åbent overdækket portrum med cykelparkering fortsættende ind under plinten. Der etableres en cirkelrund udskæring i plinten - en "lysbrønd"- således at dagslyset og det grønne element trækkes med ned i portrummet. Generelt tilstræbes trygge og attraktive rammer omkring ankomsten til boligerne, således er der opmærksomhed på visuel kontakt, belysning og god tilgængelighed. Opgangene har indgange fra både gade- og gårdside.

Alle funktioner i stueetagen har gulvkote i niveau med gadeplan og har ekstra rumhøjde.

I hele randbebyggelsen tilbagerykkes den øverste etage 1 meter fra bygningens underliggende facadeflugt i henhold til lokalplanens bestemmelser.

Ambitionen er at skabe veldisponerede almene boliger med en god og effektiv arealudnyttelse og en høj boligkvalitet.

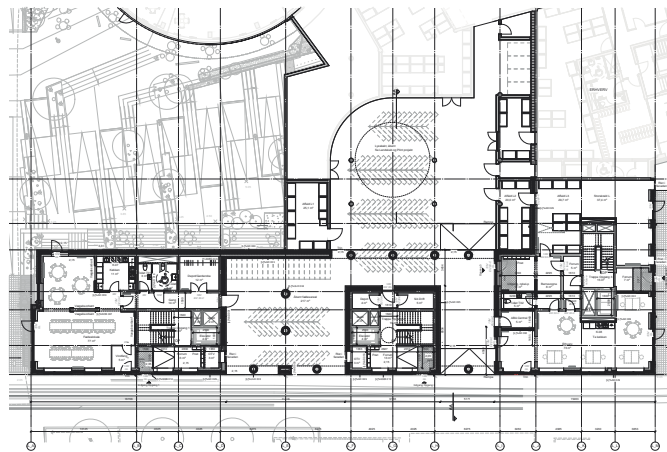
Bygningshøjden på mellem 10 og 12 etager udløser krav til sikkerhedstrapper. Da disse er relativt pladskrævende og fordrer adgang til boligen gennem forrum, placeres adgangsrummene orienteret på langs af bygningen, så alene ét forrum giver adgang til 3-4 boliger pr. etage.

Normaletagerne disponeres med 10 boliger pr. etage omkring tre trappekerner og tilhørende adgangsveje fra både gade og plint. Øverste etage disponeres efter samme princip men med variationer, pga. etagens tilbagerykning fra facadeplanet.

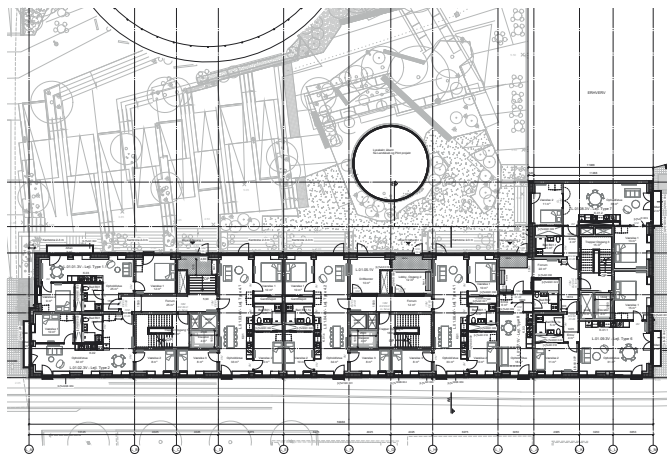
I de to opgange mod Carsten Niebuhrs Gade disponeres de store familieboliger til højre og til venstre i opgangene. Boligerne har gennemgående og gennemlyste opholdsrum med gennemgangskøkken inkl. entrémøbel i bygningens midte og to gode møblerbare opholdszoner mod henholdsvis gården/plint og gaden. Herudover veldisponeret badeværelse, to gode soveværelser og et kammer. Midt for i opgangene disponeres de særligt billige familieboliger énsidigt, men attraktivt orienteret mod eftermiddags- og aftensolen – i princippet som ét stort rum, men opdelt i to zoner af badeværelseskernen – henholdsvis køkken/ophold og sove/ophold.

I bygningens afslutning mod vest udnyttes gavlsituationen til at indrette treværelses boliger – begge belyst fra to sider henholdsvis nord/vest og syd/vest.

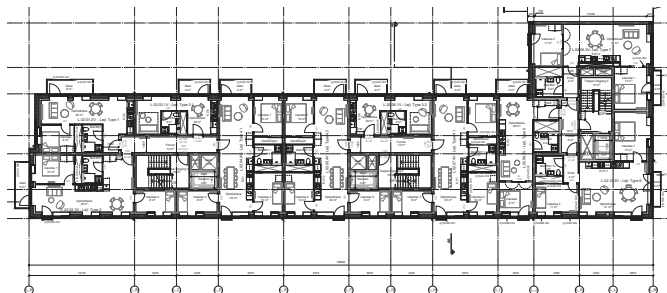
I bebyggelsens modstående nordøstlige hjørne i overgangen til byggefelt K disponeres med en central trappeadgang som er adgangsgivende til 3 boliger pr. etage. To af disse er klassiske, gennemlyste lejligheder – henholdsvis en lille to- værelses og en større tre-værel-



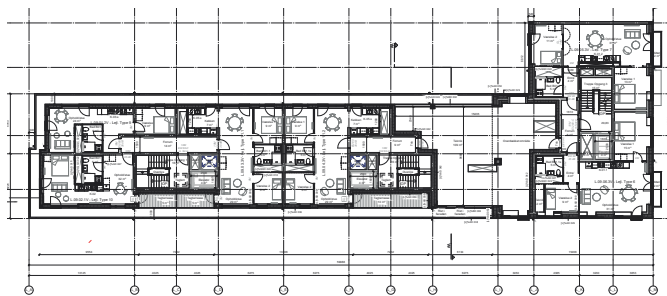
Stuen



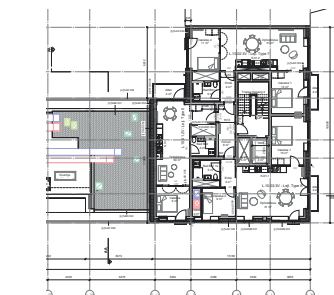
1. sal



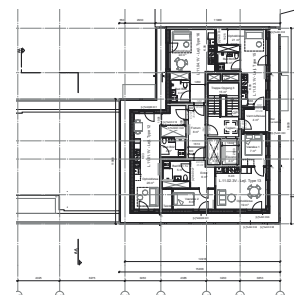
2-8. sal



9. sal



10. sal



11. sal

sesbolig. Mens den sidst er en rummelige treværelses hjørnebolig mod Carsten Niebuhrs Gade/torvet.

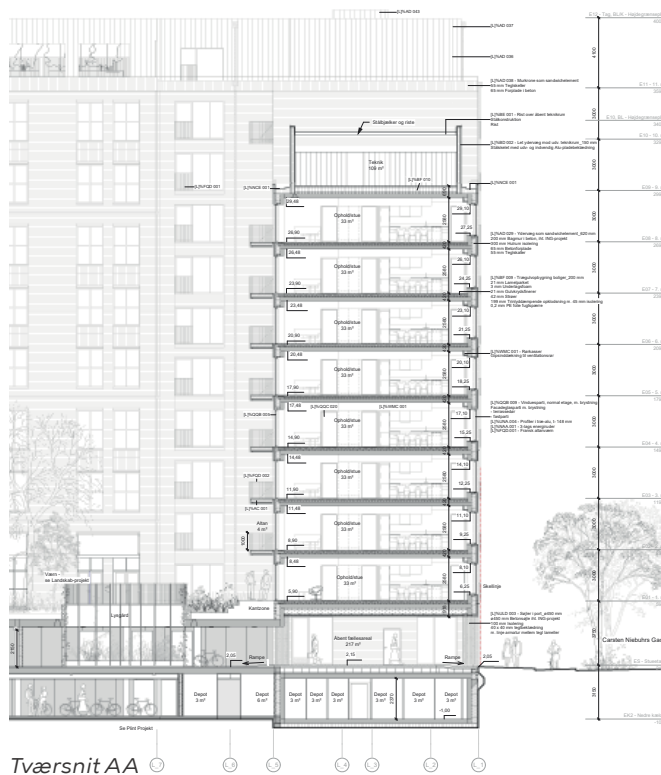
Alle boliger har adgang til det fri, enten med opholdsaltan eller direkte udgang til fælles friareal i form af egen lille terrasse i forbindelse med kant-zonen. Enkelte af de små boliger har alene franske altaner, hvor altaner grundet bygnings-fysikken ikke er mulige. Bebyggelsen disponeres generelt med franske altaner mod Carsten Niebuhrs Gade og opholdsaltaner mod haverummet og banegraven. I overensstemmelse med lokalplanen har altanerne et fremspring fra facaden på maksimalt 1,3 meter. Altanerne mod by-pladsen er disponeret, som "spanske altaner" med en dybde på ca. 0,7 meter.

## Facader

Materialevalget for randbebyggelsen er tegl med murstensdetaljer og glaspartier som på en nutidig facon skal harmonere med den eksisterende bebyggelse langs de omkringliggende gader og de øvrige nye randbebyggelser på nabogrunden.

Facadematerialerne skal være naturlige og stoflige og udføres i robuste materialer, således at facaderne patinerer smukt med stor holdbarhed.

Dør- og vindues karme og -rammer samt udvalgte fyldningspartier udføres i aluminium i mørkgyldne eller rødlig nuancer. Det samme gælder altaner, baluster-værn samt beklædningen generelt på den tilbagetrukne penthouse etage øverst. Så bebyggelsen i sit hele fremstår monokrom og farveafstemt.



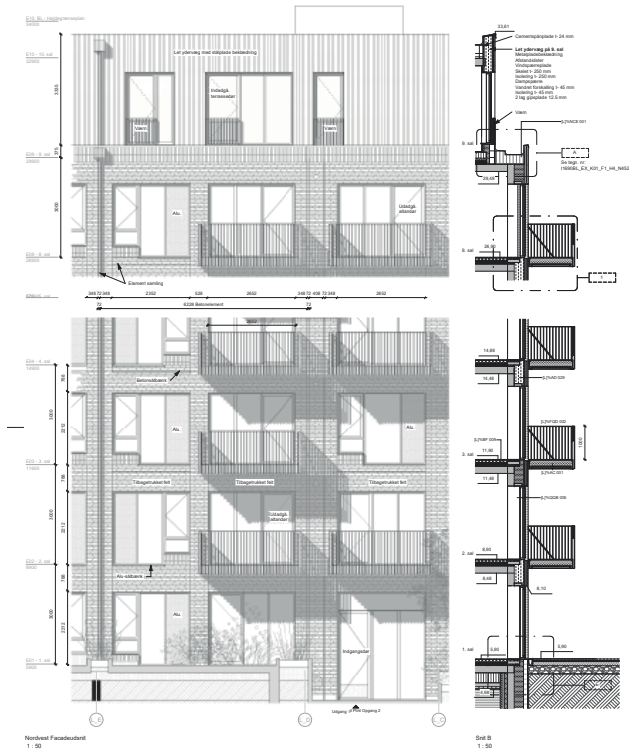
Tværsnit AA

## Planforhold

Projektet vurderes overordnet at være i overensstemmelse med lokalplan nr. 555-1, Postgrunden, som er godkendt af Borgerrepræsentationen den 22. november 2018 og bekendtgjort den 29. november 2018.



Opstalt mod nord og plint



Facade udsnit

Der er dispenseret fra de almene boligers placering i lokalplanen.

### Miljøforhold

Projektet skal DGNB sølv certificeres, eller Svanemærkes, samt leve op til Københavns Kommunes krav hertil.

### Grundkøb mm

Fsb oplyser, at der forelægger en betinget købsaftale mellem parterne.

De almene boliger opføres til fsb i en delegeret bygherremodel med joint venturet P/S Downtown CBD.

### Betingelser og godkendelser

Københavns Kommune kan godkende skema A under forsætning af:

- At projektet udføres som min. DGNB sølv.
- At evt. projektændringer godkendes af Klima og Byudvikling, Almene Boliger.
- At profilering i facadeplader på tageetagen bibeholdes og facaden kvalificeres yderligere via tegningsmateriale og mock-up under forløbet med skema B.
- At det rekreative miljø på og omkring plint og rampe kvalificeres yderligere, bl.a. i forhold til ophold, beplantning og kantzone/terrassers disponering i forhold til funktionerne.
- At enkelte boligers plandisponering bearbejdes i skema B.



Opstalt mod syd, farvelagt

# 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.

Der forventes aflevering af projektet i 2028.

## Kommunens grundkapitallån

De nye almene boliger finansieres i henhold til almenboligloven med 90 pct. kreditforeningslån, 8 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.