



Bilag 2

Nybyggeri af almene boliger

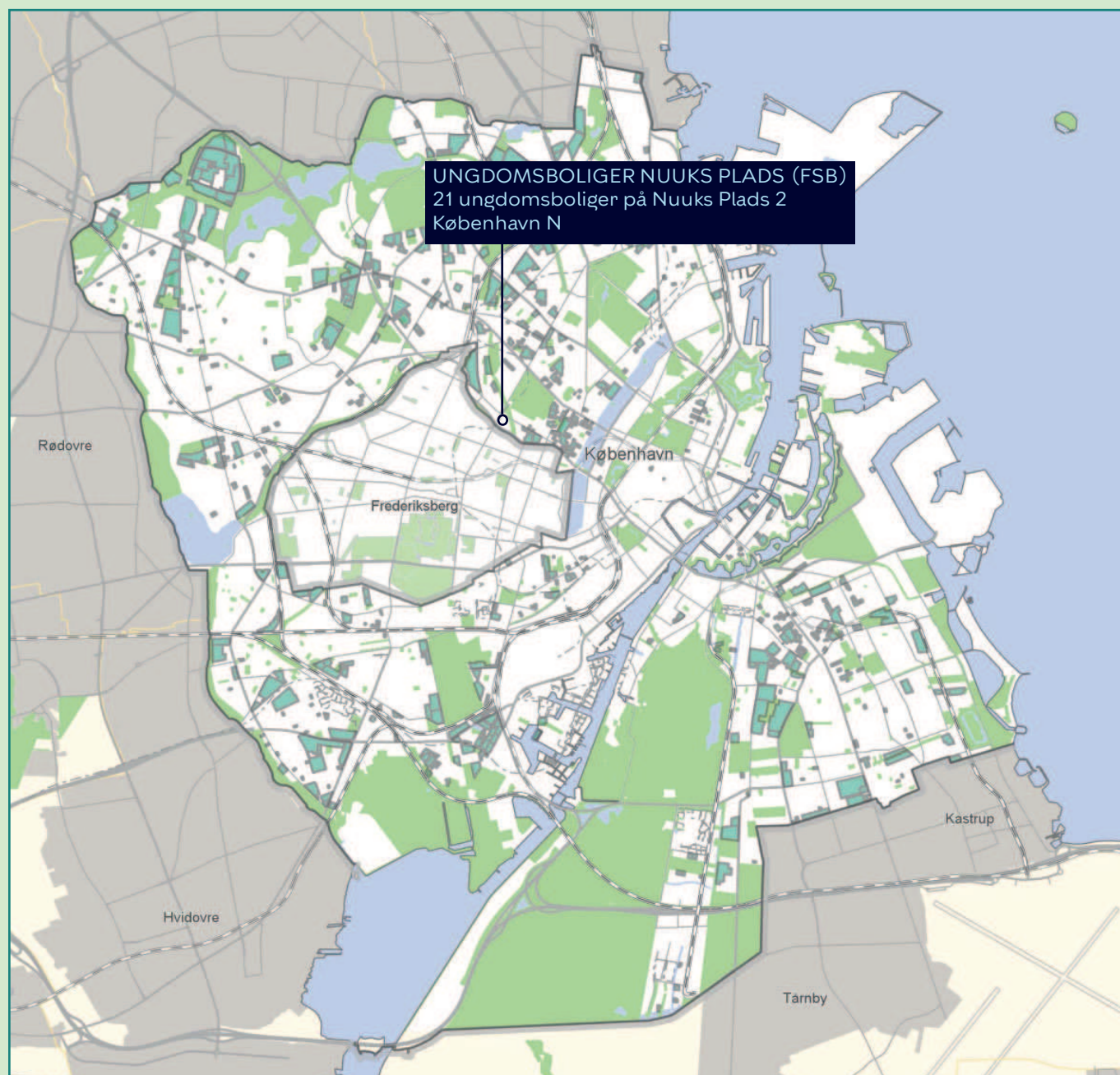
2. halvår 2022



Oversigt

Intro

I dette bilag præsenteres de 21 almene ungdomsboliger som planlægges opført på Nuuks Plads 2, 2200 København N. 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
Nuuk Plads	fsb	3,622 mio. kr.	1019m ²	0	21	0

Ungdomsboliger Nuuks Plads

21 centralt placerede ungdomsboliger ved fsb, heraf etableres 1 handicap ungdomsbolig. Indarbejdes i transformations- og nybyggeri på Nuuks Plads

Projektet

Projektet omfatter en transformation af Martin Nyrops arkiv (1893) og Eva og Nils Koppels magasin (1965). Bygninger og pladsen gennemgår nu en gennemgribende forandring med nye publikums-orienterede funktioner som barer, restauranter, og supermarked i de åbne stueetager.

Den gamle administrationsbygning rives ned og de eksisterende facader åbnes op. Der påbygges ca. 4.800 m² nybyggeri i en overbygning og to fløje bestående af ungdomsboliger og kontorerhverv, voksende ud af magasin bygningen.

Hovedgrebet for projektet styres dels af et princip om ikke at bygge højere end naboerne, og dels af at inkludere de to eksisterende og karakteristiske bygninger som en del af det nye volumen.

Både Nyrops arkivbygning og Koppels magasin bærer præg af tunge og lukkede facader. Hvilket bruges til at understrege kontrasten mellem det gamle og det nye, eksemplificeret ved nybygningens lettere og mere åbne facadestruktur.

Planforhold

Projektet vurderes overordnet at være i overensstemmelse med tillæg 1 til lokalplan nr. 489 Nuuks Plads Metrostationsplads. En betingelse for fremme af det foreliggende projekt er, at BR godkender det lokalplantillæg, der fremmes sideløbende med denne indstilling.

Boligerne

De almene boliger består af 21 ungdomsboliger, hvoraf en er en handicapbolig. Boligerne er placeret i Koppels gamle magasin og er derfor underlagt dennes volumen og bygningsfysisk. De 21 ungdomsboliger ligger på 1. sal omkring en korridor-gang og har eget fælleskøkken,



Kort med projektets placering

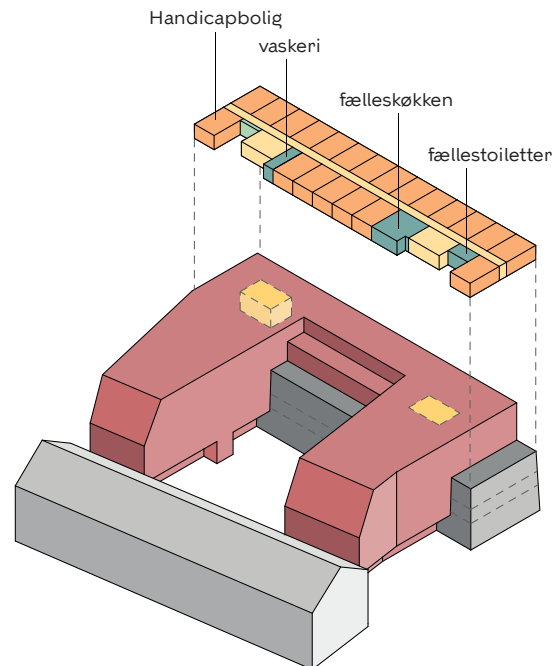


Diagram placering af de almene ungdomsboliger



Model foto

FAKTA

Bygherre: fsb
Arkitekt: Entasis
Adresse: Nuuks Plads 2

Ungdomsboliger: 21 stk.
Boligstørrelse: 49 m² brutto i gns.
Husleje: 1.277 kr. pr. m²/år

Anskaffelsessum: 32,925 mio. kr.
Kommunal garanti: 24,628 mio. kr.
Grundkapitallån: 3,622 mio. kr. (inkl. 10 pct.)

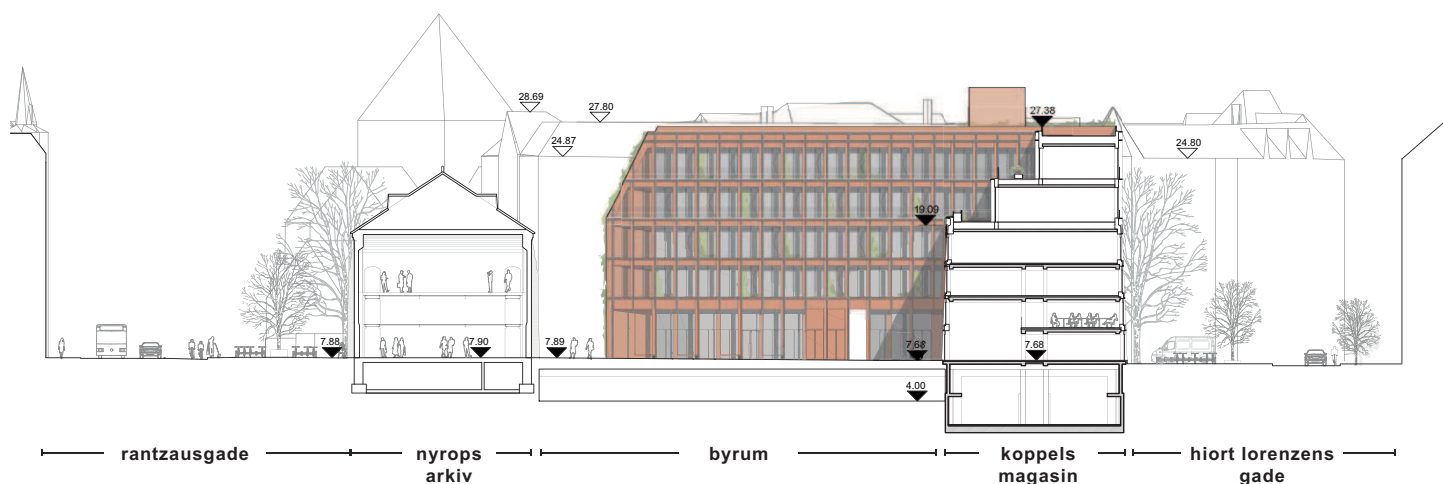


Illustration og snit af bygning og byrum

vaskeri og et fællestoiletter på etagen.

Nedenunder ligger et supermarket med en indskudt mezzanin etage til erhvervsareal og ovenover ligger yderligere 3 etager med private ungdomsboliger.

Bebyggelsen planlægges med flere nye publikums-orienterede funktioner som barer, restauranter, cafeer og multisal mm.

Gennem gårdrummet og Hiort Lorenzens Gade er der adgang til alle boligerne via 2 trapper med elevator. Den ene trappe fører op til ungdomsboligernes fællestagterrasse.

Cykelparkeringen er placeret i kælderen sammen med depotrum og er forbundet til boligerne via de 2 adgangstrapper med elevator. Der etableres også en parkeringskælder.

Miljøforhold

Projektet skal certificeres med minimum DGNB sølv.

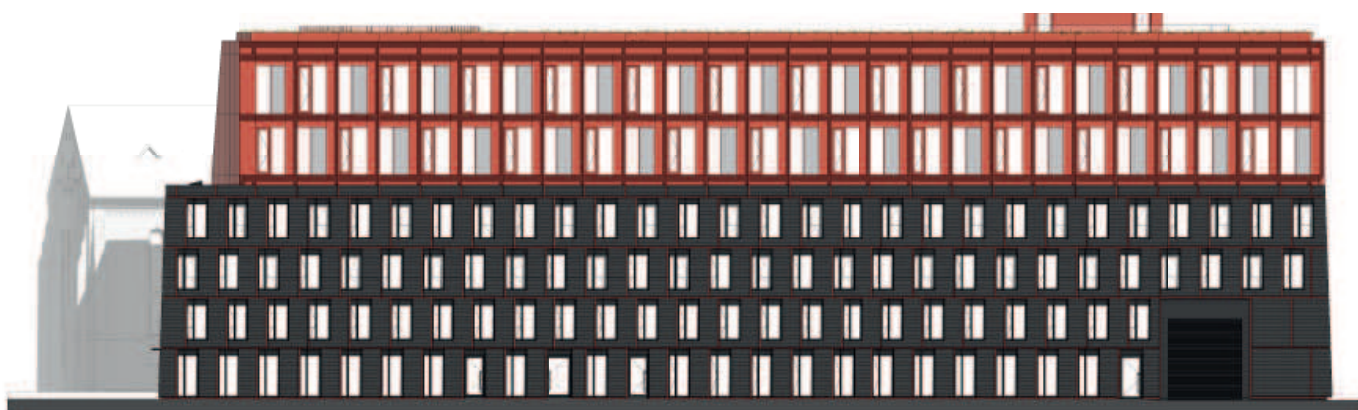
Grundkøb mm

Betinget købsaftale af en ejerlejlighed på ca. 1000 m², der udgør hele 1. sal i bygningen Koppels magasin. Nuuks Plads A/S er fsb's delegeret bygherre efter almenboliglovens § 116 og støttebekendtgørelsens § 24.

Betingelser og godkendelser

Københavns Kommune kan godkende skema A under forsætning af:

- at projektet er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser
- at de almene ungdomsboliger bibeholder adgang til fælles tagterrasse.
- at projektet viderebearbejdes, hvad angår kvalitet og lysforhold i korridoren.
- at evt. projektændringer godkendes af PARC, Almene Boliger.
- at projektet bliver DGNB/Svanemærket certificeret eller lignende.



Opstalt mod Hiort Lorenzens Gade

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 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 2023/2024 og forventes færdigt marts 2026.

Kommunens grundkapitallån

De nye almene ungdomsboliger finansieres med 88 pct. kreditforeningslån, 10 pct. grundkapitallån og 2 pct. beboerindsud. 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.