

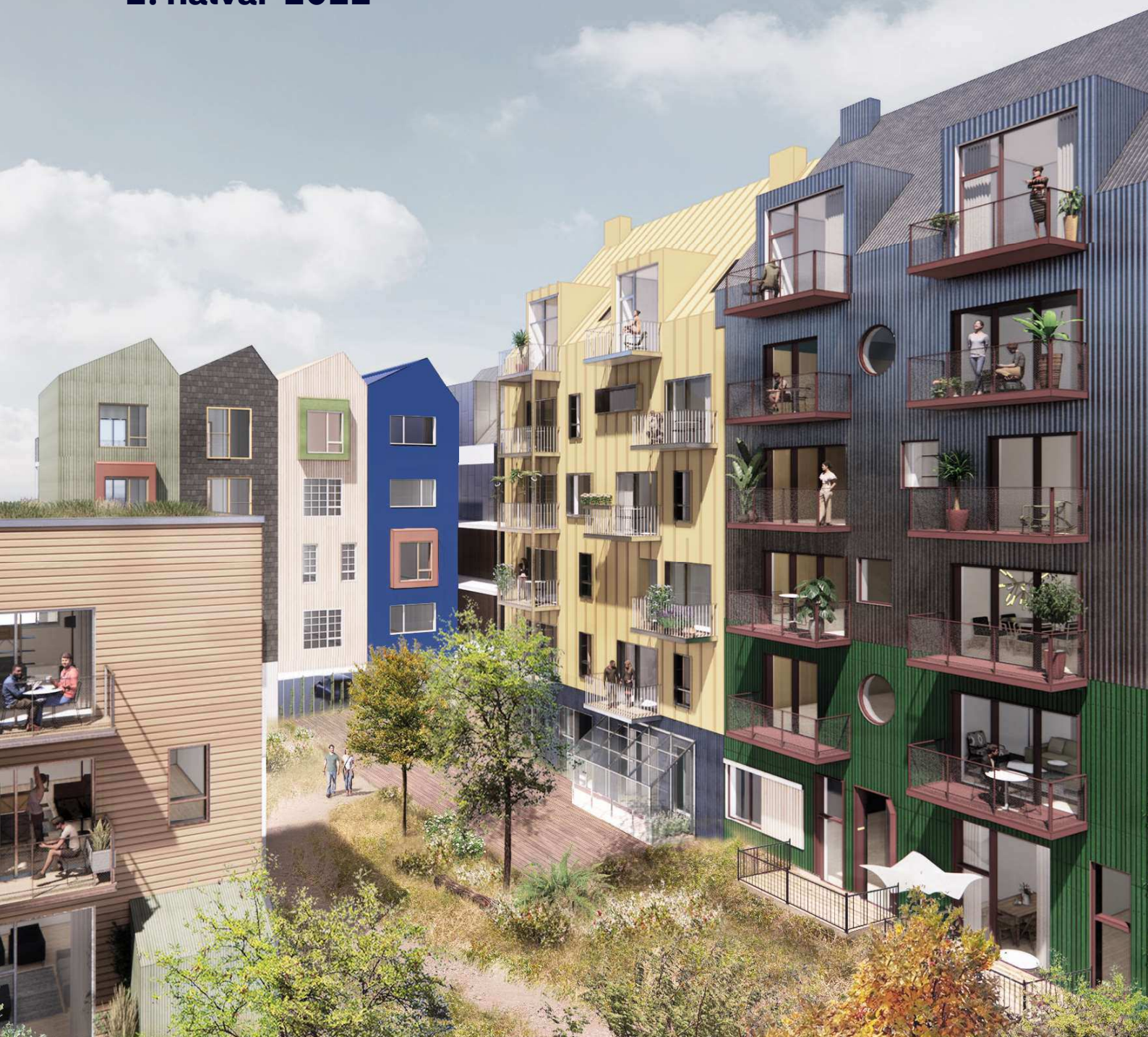


## Bilag 2

# Nybyggeri af almene boliger

## Stejlepladsen etape 1

2. halvår 2022

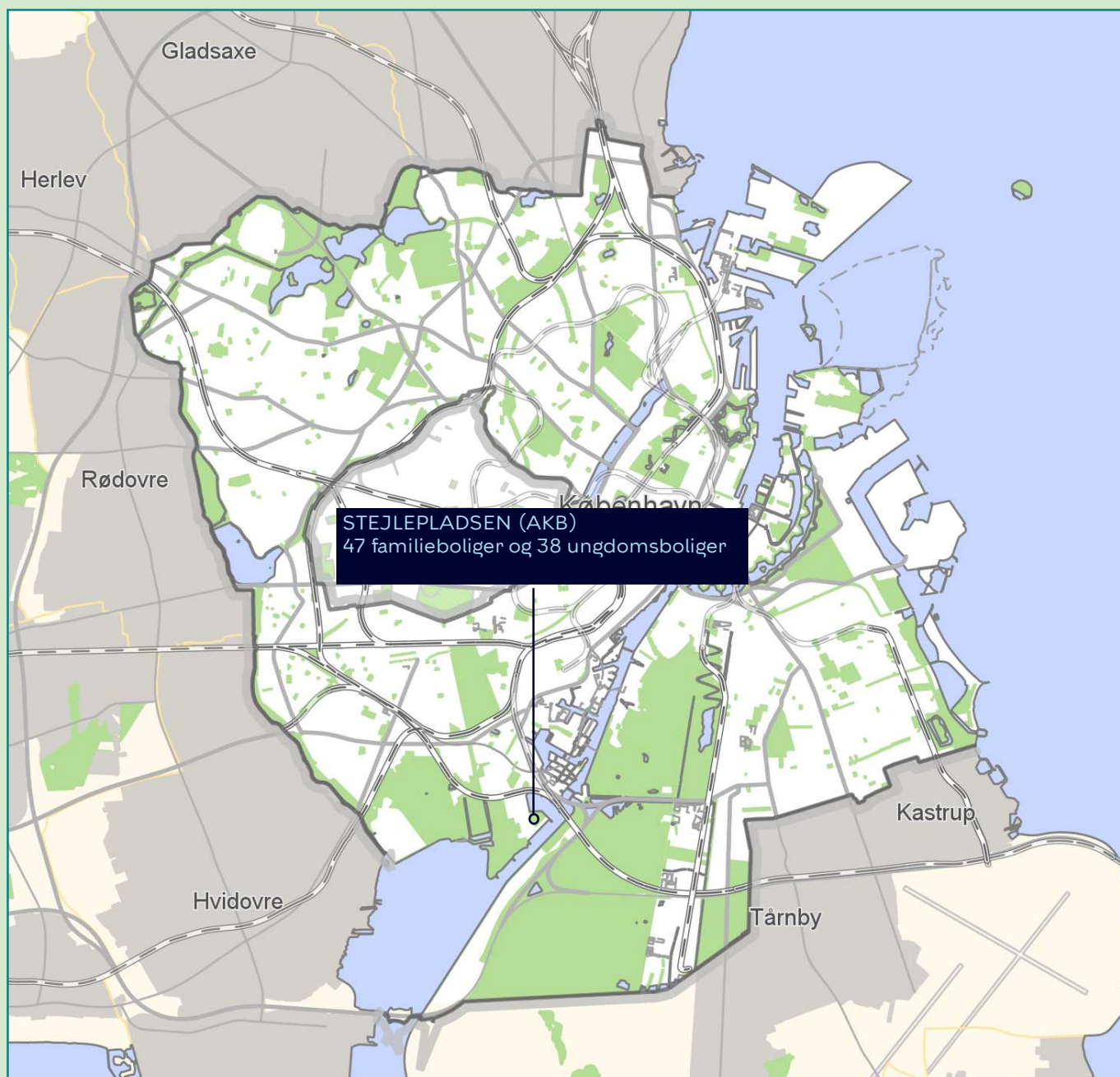




# Oversigt

## Intro

I dette bilag præsenteres de 85 almene boliger som planlægges opført på Stejlepladsen i København. 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	Familiebøliger	Ungdomsbøliger	Plejebøliger
Stejlepladsen	AKB	14,378 mio. kr.	5.440m <sup>2</sup>	47	38	0

# STEJLEPLADSEN

## ungdomsboliger og familieboliger på Stejlepladsen

Et projekt med 38 almene ungdomsboliger og 47 almene familieboliger ved AKB

### Projektet

Udformningen af den fremtidige bydel og lokalplanen for området tager afsæt i Fiskerihavnens eksisterende "klondike stemning", hvor hovedgrebet indeholder klynger med bygninger i forskellige højde, udseende og materialitet. Den kommende planlagte boligbebyggelse på Stejlepladsen tager udgangspunkt i områdets forskellige bygningstypologier og har referencer til både rækkehuse, fritstående huse, skurbebyggelse og halkonstruktioner.

De almene boliger i Stejlepladsens første etape ligger spredt ud indenfor etapens tre delområder og opføres som 47 familieboliger og 38 ungdomsboliger. De almene boliger udgør samlet ca. 5.440 m<sup>2</sup>.

### Planforhold

Projektet er omfattet af lokalplan nr. 600 - Stejlepladsen. Bebyggelsens omfang og placering vurderes at være i overensstemmelse med lokalplanen.

### Miljøforhold

Byggeri af boliger er omfattet af kravet om §8 tilladelse efter jordforureningsloven, da matr. 566 og 482 Kongens Enghave er kortlagt på Vidensniveau 2 (V2).

Derudover er der udarbejdet en miljøkonsekvensvurdering for samme lokalplan. Støj er belyst både i anlægs- og driftsfasen.

Da projektet har en anskaffelsessum på over 20 mio. kr., skal projektet certificeres til DGNB sølv, svanemærkes eller lignende.



Bådehavnsgade



Rød markering viser placering af almene boliger i etape 1 - Stejlepladsen



Placering i byen

### FAKTA

Bygherre:	AKB
Arkitekt:	Arkitema
Adresse:	Bådehavnsgade, 2450 KBH SV
Familieboliger:	47
Boligstørrelse:	84 m <sup>2</sup> brutto i gns.
Husleje:	1.446 kr. pr. m <sup>2</sup> /år (ekskl. forbrug mv)
Ungdomsboliger:	38
Boligstørrelse:	39 m <sup>2</sup> brutto i gns.
Husleje:	1.278 kr. pr. m <sup>2</sup> /år (ekskl. forbrug mv)
Anskaffelsessum:	151,591 mio. kr. (27.866 kr./m <sup>2</sup> )
Kommunal garanti:	115,17 mio. kr.
Grundkapitallån:	14,378 mio. kr. (inkl. 10 pct. reg.)





Fælles gårdrum og opgang

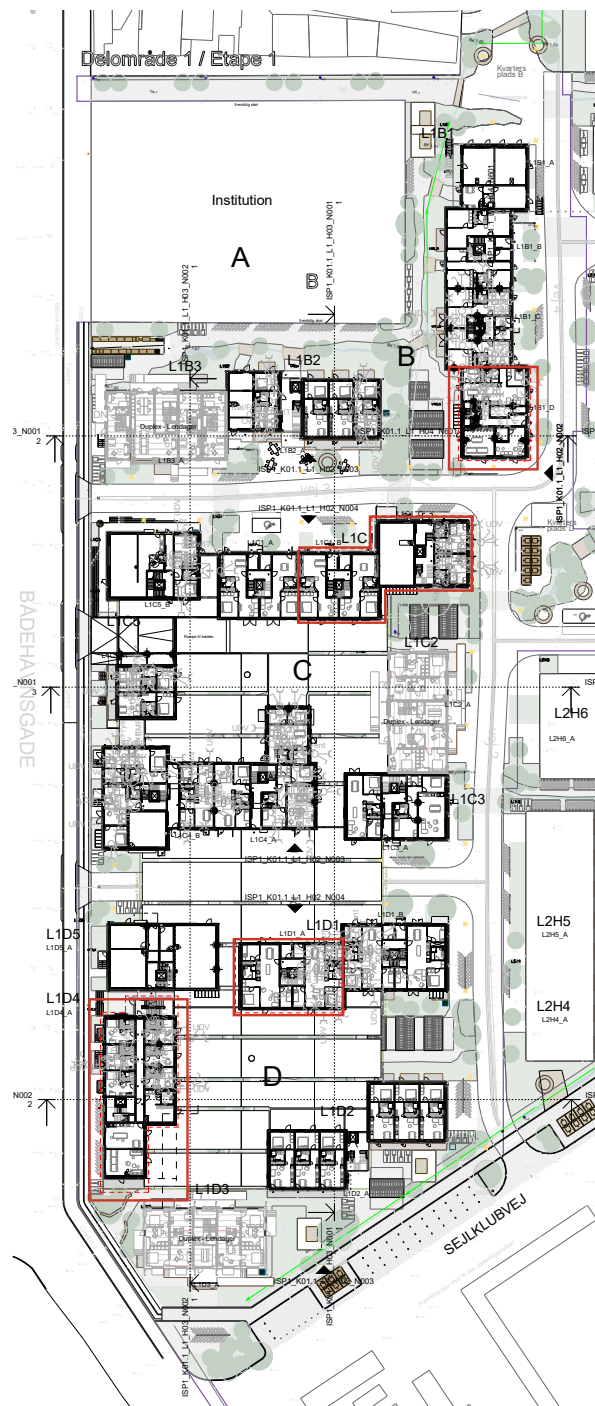
## Boligerne

Bebyggelsesplanen har en åben, "opbrudt" struktur, hvor bygningerne med deres forskellige materialitet og formsprog er organiserede i klynger rundt om et indre gårdrum

Projektet indeholder forskellige almene boligtyper i varierende størrelser som er spredt ud i områdets etape og i tre klynger. De almene boliger opføres i alle tre klynger og bidrager på den måde til at forskellige ejerformer mødes og deles om de indre gårdhaver.

Ungdomsboligerne er placerede i den sydlige klynge af etapen og opføres som en samlet bygning med ungdomsboliger og tilhørende fællesfaciliteter. Alle ungdomsboliger har altan og er organiserede med adgang via korridor gang. I ungdomsboligbebyggelsen er der indarbejdet ca. 8 billige ungdomsboliger til boligsocial anvisning.

De almene familieboliger opføres i alle af etapens tre klynger og er disponerede som mindre bygningsvolumener i varierende materialitet og udformning. Boligerne er organiserede med adgang via opgangshuse.



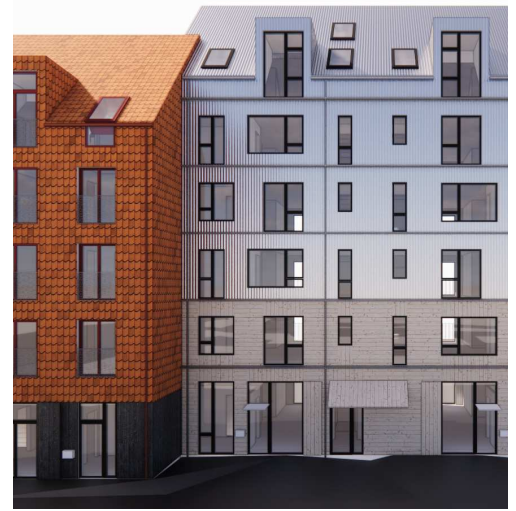
Placering af de almene boliger i etape 1  
Almene boliger er vist med rød markering



Tværsnit igennem bebyggelsen



Ungdomsboliger - facadeeksempel



Familieboliger - facadeeksempel

Familieboligerne opføres i forskellige størrelser fra ca. 44 m<sup>2</sup> til ca. 113 m<sup>2</sup>. De fleste af boligerne har et tværgående gennemlyst køkken alrum og alle boliger har altan eller terrasse. Ud af de 47 familieboliger bliver ca. 10 boliger etableret som billige boliger til boligsocial anvisning.

Socialforvaltningen er frit stillet til at anvise de billige ungdoms- og familieboliger til hvem, der måtte have behov for en billig bolig, herunder hjemløse. Lejen for de små billige ungdomsboliger er max. 3.471 kr./md eksklusiv forbrug i 2022-prisniveau. Lejen for de små billige familieboliger er max. 5.809 kr./md eksklusiv forbrug i 2022-niveau

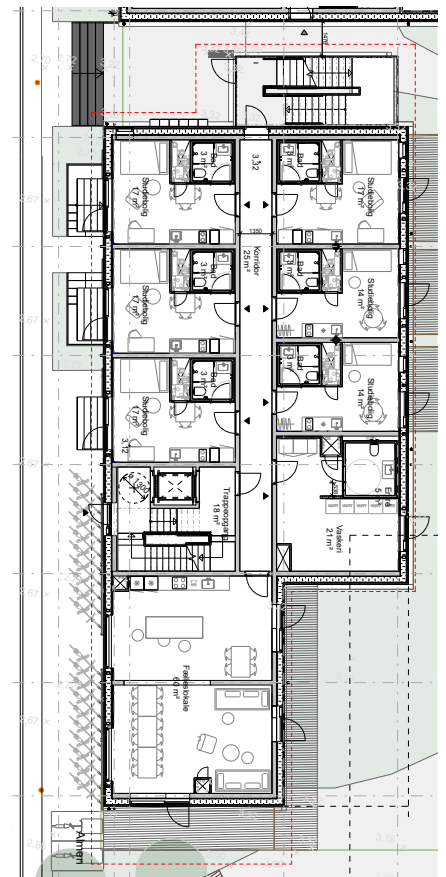
### Grundkøb

Projektet opføres med brug af den delegerede bygherremodel. Der foreligger en betinget købsaftale og en betinget samarbejdsaftale mellem boligorganisationen AKB og Ejendomsselskabet Stejlepladsen P/S.

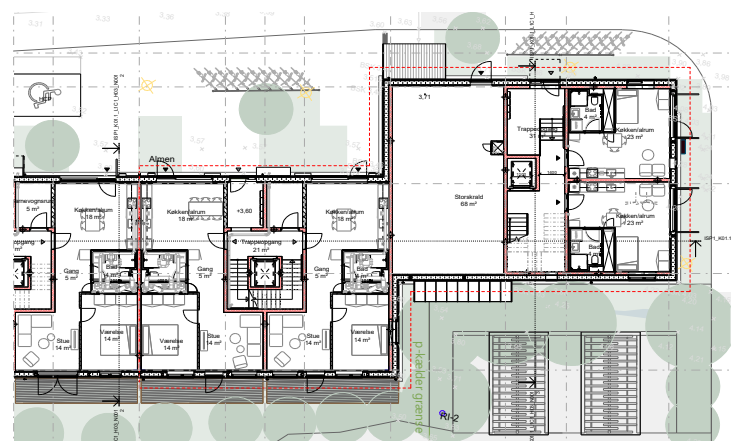
### Betingelser og godkendelser

Københavns Kommune kan godkende skema A under forudsætning af:

- at projektet videreudvikles i samarbejde med PARC, Almene Boliger,
- at projektet certificeres til minimum DGNB sølv, svanemærkes eller lignende og at de kommunale miljøkrav overholdes,
- at de små billige boliger til boligsocial anvisning skal overholde forvaltningens krav til husleje,
- at eventuelle projektændringer godkendes af PARC, Almene Boliger.



Ungdomsboliger - Stueetage



Familieboliger - Etageplan

# 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.

## Kommunens grundkapitallån

De nye almene ungdomsboliger finansieres i henhold til almenboligloven med 88 pct. kreditforeningslån, 10 pct. kommunalt grundkapitallån og 2 pct. beboerindskud. Familieboligerne finansieres med 90 pct. realkreditlån og 8 pct. kommunalgrundkapitallån 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.