



Bilag 2

Nybyggeri af almene boliger

1. halvår 2021

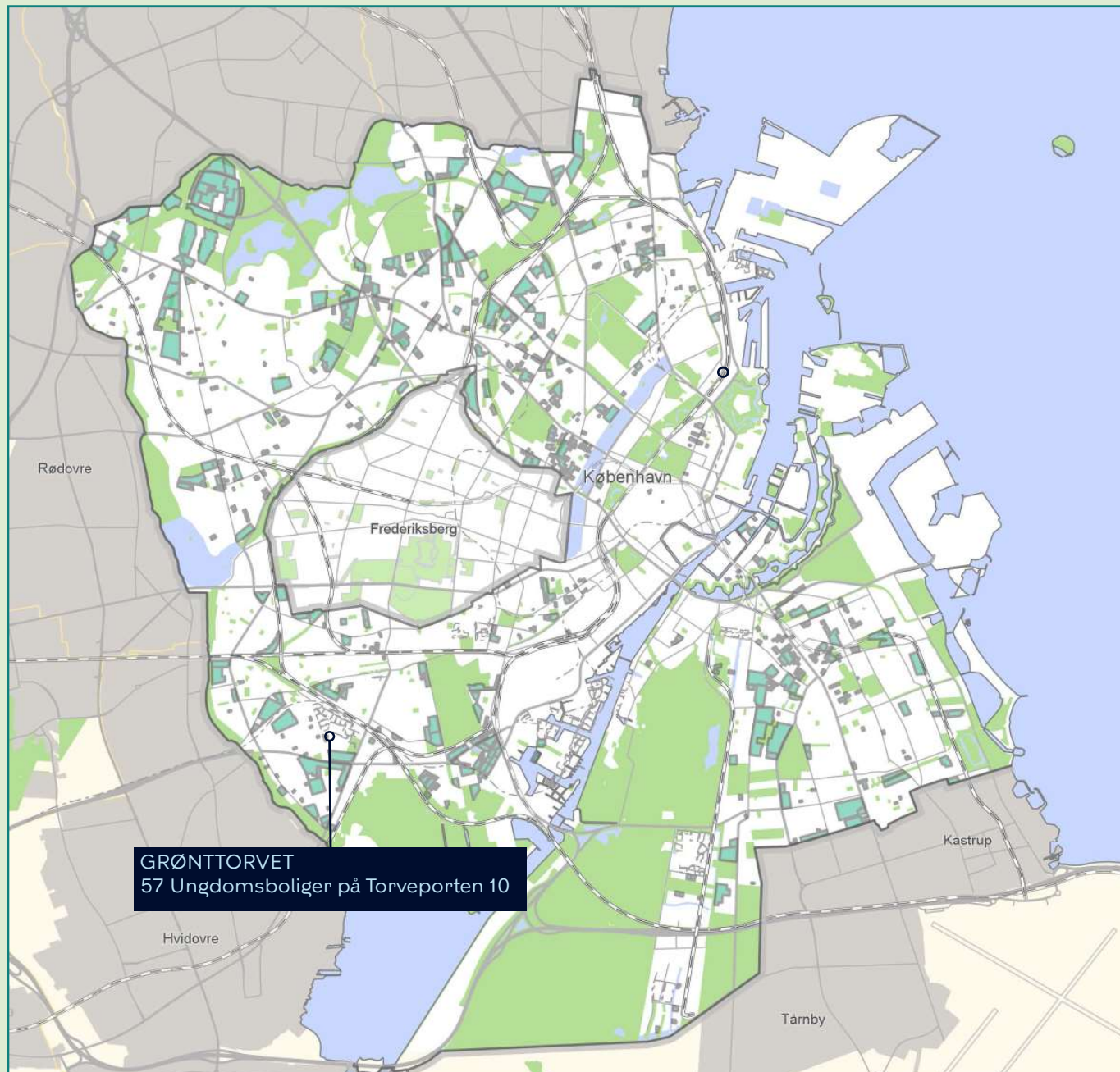


Illustration:
Holscher Nordberg

Oversigt

Intro

I dette bilag præsenteres de 57 almene ungdomsboliger som planlægges opført på Torvetporten 10 på Grøntorvsområdet 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. 5 pct. regulering)	Etageareal boliger, brutto	Familieboliger	Ungdomsboliger	Plejeboliger
Grønttorvet	fsb	7,924 mio. kr.	2.538 m ²	0	57	0

GRØNTTORVET

57 almene ungdomsboliger ved fsb, heraf 10 små billige ungdomsboliger til bolisocial anvisning

Projektet

Projektet omfatter opførelsen af 57 almene ungdomsboliger, heraf 10 små billige ungdomsboliger til bolisocial anvisning. Boligprojektet er omfattet af lokalplan nr. 462, med tillæg 5 for "Grønttorvsområdet" og beliggende i byggefelt 7. De almene ungdomsboliger er del af en ny sammenhængende bebyggelse, der er bestående af både private og almene ungdomsboliger samt erhvervslokaler, fitnesscenter og parkeringskælder. Bebyggelsen er udformet som en delvis åben hestesko i op til syv etager med varierende bygningshøjder og en åben gårdhave på 1.sal. Facaderne fremstår i teglsten med forskellige nuancer af rødlige jordfarver. De almene ungdomsboliger er beliggende på 1. til 5. sal i den nordlige fløj. Boligernes fælleslokale er placeret med direkte adgang til den fælles gårdhave på 1.sal. Adgang til boligerne sker via gårdrum og altangange på facaderne mod gårdhaven, der fremstår som et grønt frodigt opholdsareal, med mulighed for fælles aktiviteter og socialt samvær.

En diagonal hovedsti på tværs af byggefeltet forbinder åbningen mod nord med porten i syd og danner et naturligt flow gennem gårdrummet.

Planforhold

Projektet vurderes til at være i overensstemmelse med gældende lokalplan nr. 462, med tillæg 5 "Grønttorvsområdet", som er bekendtgjort den 24. februar 2021.

Boligerne

Projektet indeholder 57 almene ungdomsboliger, hvor 10 af boligerne er små billige ungdomsboliger og 4 er handicapvenlige ungdomsboliger. Boligerne er placeret i bebyggelsens nordlige fløj og er bygget op med en wc kerne i midten, et køkken med spise-/opholdsareal mod syd og et lidt mindre sove-/opholdsareal mod nord.

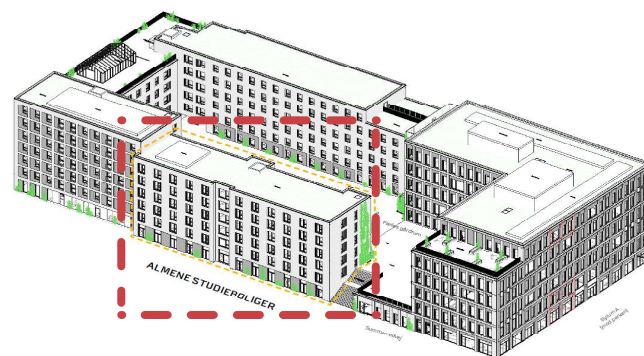
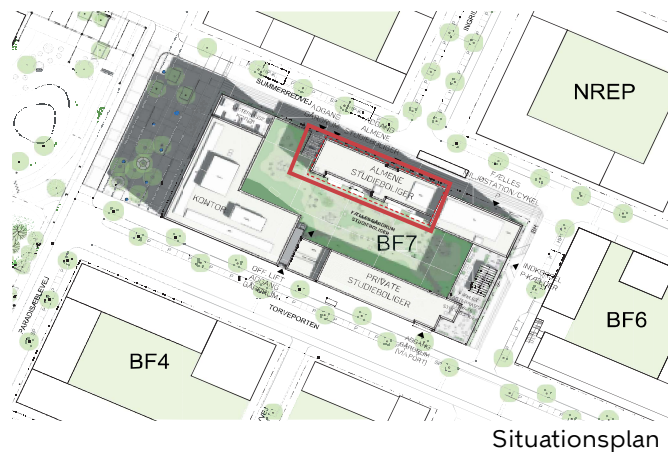
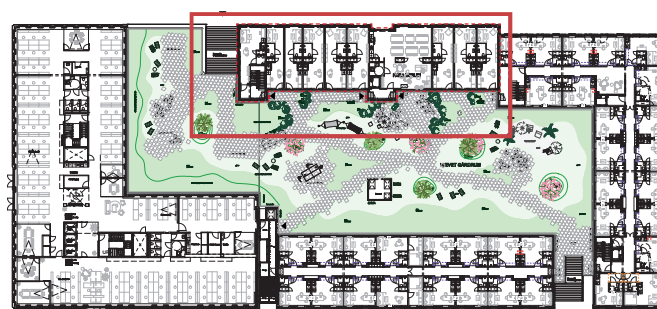


Illustration fra nord



Etageplan - 1. sal



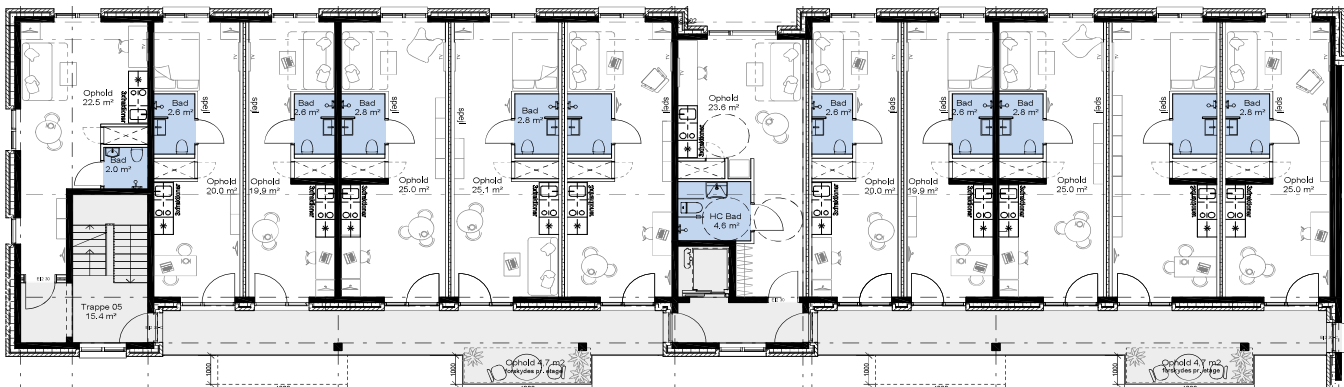
FAKTA

Bygherre: fsb
Arkitekt: Holscher Nordberg
Adresse: Torveporten 10, Valby

Ungdomsboliger: 57
Bolitørrelse: 44 m² brutto i gns.
Husleje: 1.215 kr. pr. m²/år

Anskaffelsessum: 75,47 mio. kr.

Kommunal garanti: 56,45 mio. kr..
Grundkapitallån: 7,92 mio. kr. (inkl. 5 pct. reg.)



Etageplan - 2. sal

Alle indgangsdøre til boligerne udføres i glas, og sammen med et større sideparti også i glas, sikrer det gode dagslysforhold i boligerne. Altangangene er udvidet med 8 opholdsaltaner der forskydes på etagerne og er med til at skabe bedre udeophold og fællesskab.

Miljøforhold

Byggeriet skal udføres som DGNB sølv certificeret eller Svanemærket.

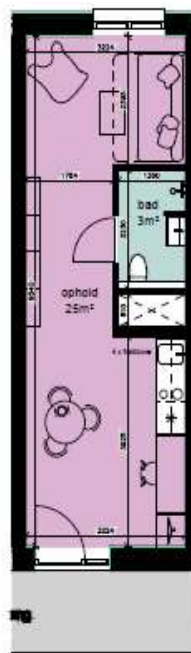
Grundkøb

Der foreligger en underskrevet betinget salgsaftale.

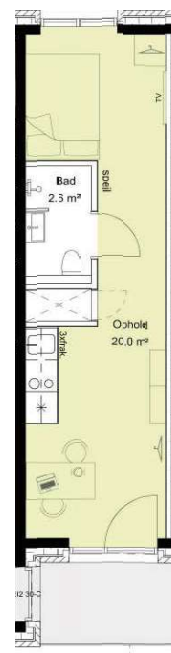
Betingelser og godkendelser

Københavns Kommune kan godkende skema A under forsetning af:

- at projektet videreudvikles i samarbejde med PARC, Almene Boliger,
- at facader, herunder mursten, vinduesdetaljer, og altangange bearbejdes i den videre projektering,
- at eventuelle projektændringer godkendes af PARC, Almene Boliger,
- at materialer på altangange er lydæmpende,
- at de almene boliger sikres adgang til fællesvaskeri, cykelparkering, parkering og affaldshåndtering.



Standard ungdomsbolig



Billig ungdomsbolig



Illustration - gårdtrum

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 2021.

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.