



Bilag 2

Nybyggeri af almene boliger

1. halvår 2024



Oversigt

Intro

I dette bilag præsenteres de 72 almene ungdomsboliger som planlægges opført på Toftegårds Plads, 2500 Valby. 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
Toftegårds Plads	HAB/DAB	10,838 mio. kr.	2.787m ²	0	72	0

Toftegårds Plads

72 almene ungdomsboliger

Intro

Baggrunden for Lokalplanen Toftegårds Plads II er en helhedsplan udarbejdet i 2019 af bl.a. Schønherr landskabsarkitekter. Helhedsplanen omfatter en overordnet disponering af det nye Valby Bibliotek, den nye plads samt en boligbebyggelse.

Toftegårds Plads i Valby er en del af et trafikeret område. Pladsen er afgrænset ved Vigerslev Allé mod nord og Gammel Køge Landevej mod vest. I dag rummer pladsen Valby Kulturhus og Kraftverket. Busser krydser pladsen ud og ind af byen, og den ligger tæt på både Valby Station og København Syd.

De nye ungdomsboliger bliver en del af et aktivt område med Kraftverket og Kulturhuset som nærmeste naboer. Med opførelsen af et nyt bibliotek og nye ungdomsboliger bliver pladsen et levende byrum i Valby.

Med udgangspunkt i den organiske formgivning fra helhedsplanen har projektet via ens rumlige lejligheder søgt at optimere byggeteknik og økonomi med ønsket om at bidrage med efterspurgte almene ungdomsboliger til de unges hverdag.

Projektet

Bygningen består af 4 etager. En base og 3 bolig-etager og udgør 2.787 m² indeholdende 72 ungdomsboliger. Heraf 6 af Socialforvaltningen godkendte billige boliger. Ungdomsboligerne afgrænser den nye plads mod syd og formgiver sammen med landskabet og biblioteket mod nord en beskyttet plads i midten.



Situationsplan



Oversigtskort



Facade illustration

FAKTA

Bygherre: HAB/DAB
Arkitekt: H+ TNT
Adresse: Toftegårds Plads,
2500 Valby.

Ungdomsboliger: 72 stk
Boligstørrelse: 39m² brutto i gns.
Husleje: 1.426 kr pr. m²/år

Anskaffelsessum: 98,527 mio. kr.
Kommunal garanti: 73,7 mio. kr.
Grundkapitallån: 10,838 mio. kr. (inkl. 10 pct. reg.)

Plandisponering

Basen er en åben struktur med en stor portåbning ind mod pladsen. Fællesfunktioner som fællesrum, vaskeri, depotrum, renovation, opgang og overdækket cykelparkering er placeret i bygningens base.

Ovenpå ligger boligerne. Boligerne har adgang via altangangen, der snor sig langs bygningen skiftevis mod nord og syd.

Indgangsdørene ligger tilbage trukket, hvilket giver mulighed for at sætte sit eget personlige præg ved indgangen til ens bolig. Samtidig giver indhakkede muligheder for kørestolsadgang.

Boligerne er gennemlyste med store glaspartier i facaden, og består af et køkken med kogeplade, vask og køleskab samt plads til garderobe og affaldssortering. Køkkenet er i åben forbindelse med soveafdelingen, mens toilet/bad er placeret i midten af boligen.

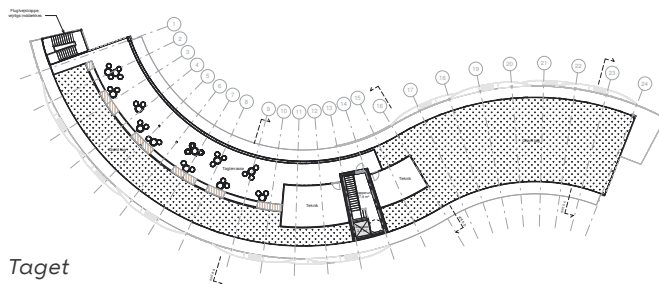
Hver enkelt bolig har både udsigt til pladsen mod nord, til liv og aktivitet, og mod syd og sol er det en mere stille atmosfære. Der opføres 3 tilgængelighedsboliger med stort tilgængeligt badeværelse. De placeres over porten.

Facade

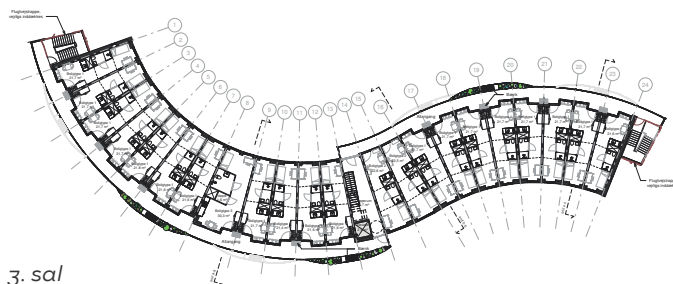
Facaderne mellem modulerne er facetteret, og udenpå facaderne snor altangangen sig. Altangangens placering skifter fra nord til syd ved opgangen i midten, hvilket sammen med bygningens form er med til at give liv til bygningen på begge sider. Der tages hensyn til solforholdene, således at den sydlige altangang får sollys om eftermiddagen og den nordlige del af altangangen får sollys fra sen eftermiddag til aften.

Stueetagens fællesfunktioner skal fremstå åben, så funktionerne bliver synlige fra Toftegårds Plads.

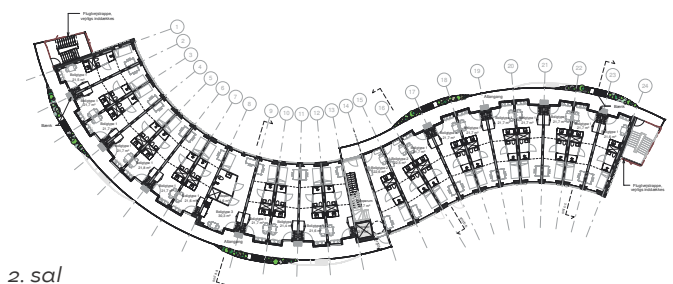
Lejlighedsmodulernes vertikale inddeling makes i facadens rytme og er med til at understrege bygningens buede form.



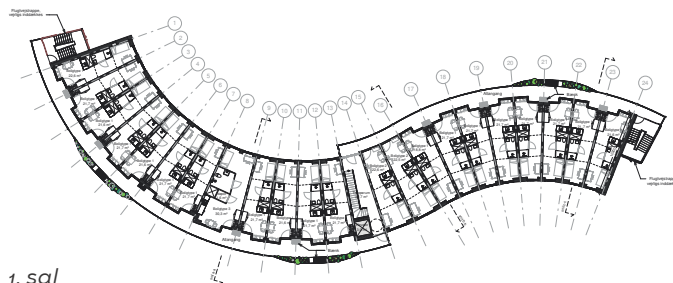
Taget



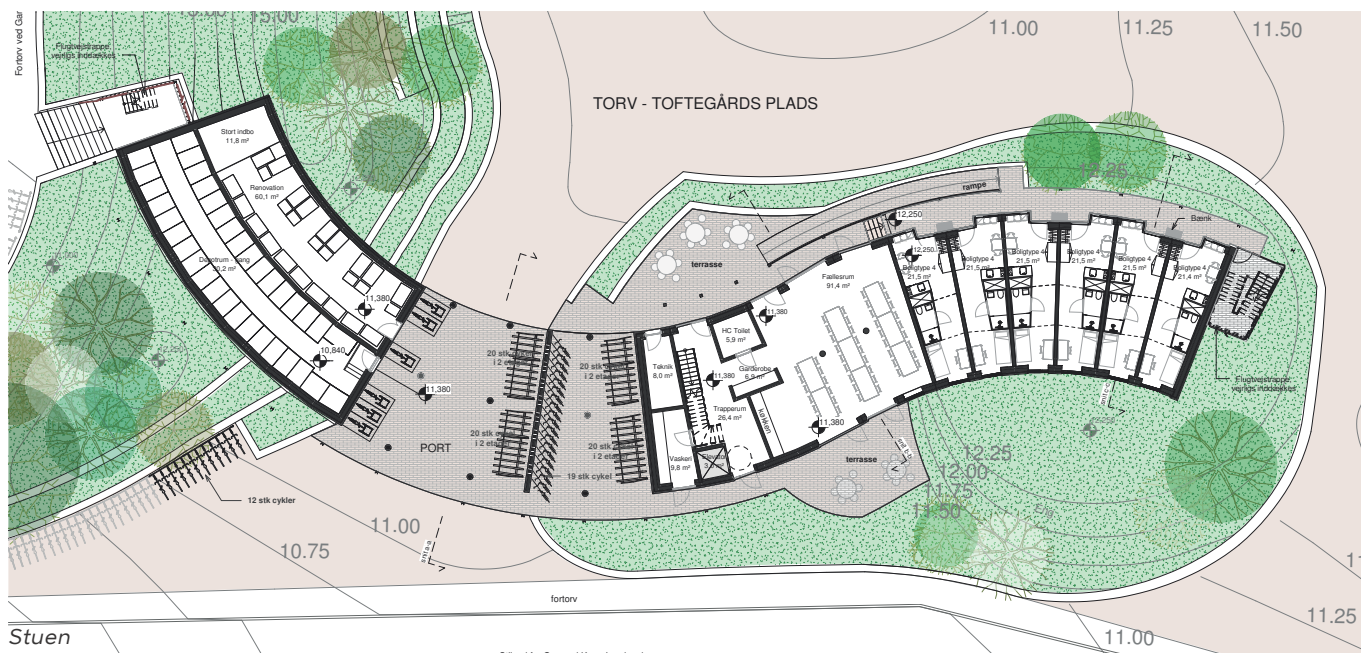
3. sal



1. sal



1. sal



Materialer

Bygningen udføres med en muret base af tegl i en rødlig tone. Den røde tegl spejler konteksten på Kraftværket, Kulturhuset og det nye bibliotek.

De øverste 3 etager fremstår i en let facadebeklædning. Min. 20 % af de lette facader beklædes med træ.

Materialer og farver skal fremstå lette og underordne sig bebyggelsens helhed.

Facaden er i materialet vist med varmebehandlet og brandimpregneret træbeklædning. Men der gøres opmærksom på at økonomien efter udbud kan betyde boligetager ender med fibercementplader beklædt med 20% lodrette lister.

I overgangen fra bygningens base i tegl til den lette facadebeklædning markeres skiftet i teglen. Vinduer/døre og indgangspartier udføres i træ/alu. Altangangens lette stålkonstruktion og værn mm. udføres som bemalet stål.

Planforhold

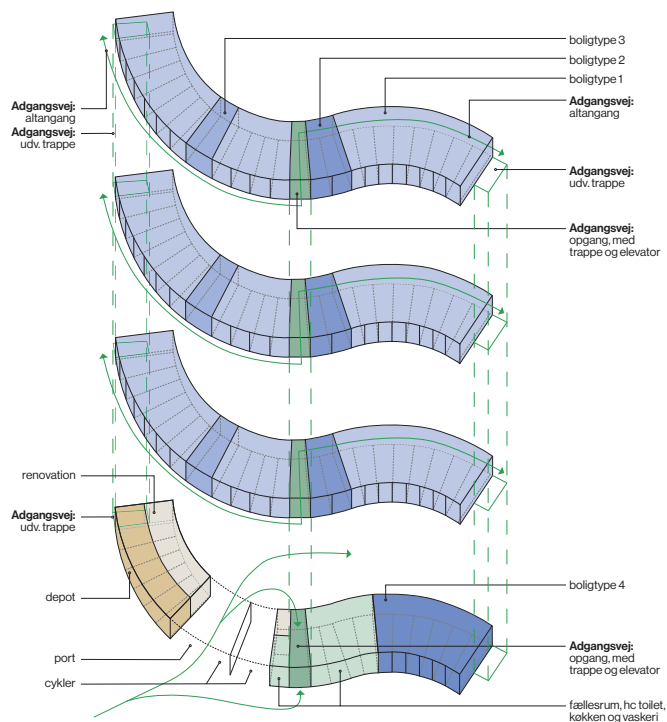
Projektet vurderes overordnet at være i overensstemmelse med lokalplan nr. 629, Toftegårds plads II, som er godkendt af Borgerrepræsentationen den 12. oktober 2023 og bekendtgjort den 24. oktober 2023.

Miljøforhold

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

Grundkøb mm

HAB oplyser, at der forelægger en underskrevet betin-



Funktions diagram

get købsaftale mellem parterne. De almene boliger udbydes som totalentreprise med omvendt licitation, hvor der bl.a. konkurreres på kvalitet og bæredygtighed.



Opstalt mod pladsen



Opstalt mod gaden/parkering

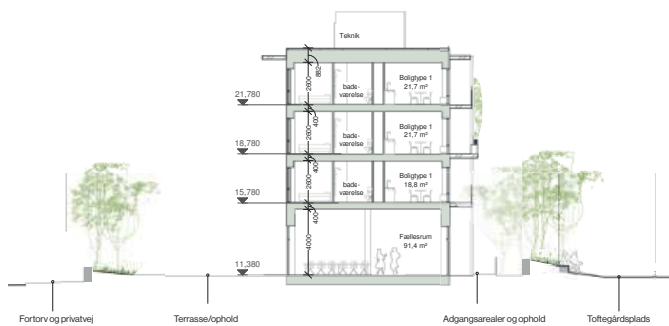
Betingelser og godkendelser

Københavns Kommune kan godkende skema A under forsætning af:

- Krav til ungdomsboliger jf. Administrationsgrundlag for nybyggeri overholdes.
- Fællesrummets placering i stueplan ved hovedindgang fastholdes. Man bør overveje en indretning af fællesrummet, hvor det kan benyttes i mindre enheder.
- Cykelparkering skal afklares yderligere i skema B. Pt. er der placeret cykler udenfor projektets matrikel.
- Gode dagslysforhold i boliger vægtes højt og eftervises før byggesag.
- Lejlighedernes indgangsfacade bør bearbejdes med lav brystning og fast indvendig siddeniche som et lille værn mod indkig og en sammenhæng med den udvendige bænk.
- Altangang placeres både mod syd og nord, beplantning og ophold på altangange bibeholdes, mens værnet omkring udposningerne ønskes bearbejdet yderligere i skema B jf. lokalplanen.
- Kantzoner og friarealer skal bearbejdes yderligere i arbejdet med den præcise afgrænsning af matriklen.
- Port og cykelparkering bearbejdes yderligere frem mod skema B. I forhold til cyklernes placering, belysning og port søjlerne forhold til resten af bygningen udtryk.
- Forvaltningen skal godkende alle materialevalg, der er bl.a. andet fokus på, at basens tegl skal harmonere med den øvrige tegl på pladsen.

- Forvaltningen ønsker, projektet fastholder at arbejde med en træfacade over teglbasen som vist på illustrationerne.

- Det ønskes såvidt muligt, at der fastholdes en attraktiv tagterrasse som vist i tegningsmaterialet.
- Der skal opføres en mock-up i 1:1 på stedet, der viser repræsentative udsnit af vinduer, skærme på altangange, altanbund, altanværn og facader med diverse materialer og bygningsdetaljer. Den udførte mock-up skal godkendes inden arbejderne igangsættes.



Snit bb



Snit cc



Opstalt mod Gl. Køge landevej



Opstalt mod kulturhuset

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 2027.

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.