



Til Dragør Kommune

Boligselskabet Strandparken ønsker at bygge på Rødtjørnens tidligere institution, Eventyrhuset og 6 boliger på afdeling 1's grund, i alt 29 boliger til imødegåelse af en stærkt voksende ventelister i til almene boliger i Dragør.

Forslaget omfatter 11 to værelses, 15 tre værelses og 3 fire værelses boliger samt institutionslokaler, der er lidt større en Eventyrhusets nuværende lokaler.

Dette notat er en opfølgning på Kommunalbestyrelsens beslutning den 27. april 2017 om dialog med Strandparken om ny byggeri af nybyggeri af almene boliger i Dragør kommune. Strandparken har tidligere ytret ønske om nybyggeri på Hvidtjørnen, hvorfor dette også nævnes i dette notat.

Strandparken har gennemført ventelisteanalyser, som indikerer en voksende venteliste til boliger på fortrinsvis 2 og 3 rum, herefter 4 rum og sidst også enkelte ønsker til 1 rums boliger.

Strandparken har pr. 1. juli 2017 2.417 medlemmer opnoteret på venteliste, heraf 1.368 som aktive boligsøgende. Engparken har 1.352 på venteliste, hvoraf 515 er aktive boligsøgende.

Af hensyn til byggeøkonomi ser Strandparken sig ikke i stand til, at bygge mindre end 2000 kvm. boligareal.

De pågældende matrikler har institutioner som skal miljøsaneres og nedrives før nybyggeri kan iværksættes.

Miljøsanering og nedrivning og eventuelt "piloting" har store omkostninger og usikkerheder, som vil fordyre projektet og påvirke huslejen proportionelt såfremt der bygges mindre end 2000 kvm.

Børneinstitutionen Eventyrhuset, har skriftlig meddelt, at de **ikke** kan indgå i realkreditselskabets betingelser eller betale den nye anslåede leje.

Eventyrhuset lejer bygningerne af Strandparken. Lejekontrakten har opsigelse på 6 mdr. og institutionen har udtrykt villighed til selv at finde lokaliteter til midlertidig genhusning.



På mødet med Dragør Kommunes embedsmænd 16. juni, blev mulighed for genhusning af institutionen via kommunens ledige kapacitet på institutionsområdet, nævnt som en mulighed, men også at konkret stilling tagen til genhusning først ville ske, når der er en afklaring af de overordnede beslutninger.

Der er flg fremgangsmåde og forudsætninger for Strandparkens forslag:

- Kommunen ønsker, at sælge grunden på Rødtjørnen 60C, matrikel nr. 334uq.
- Matrikel 334uq og 334vy sammatrikuleres.
- Der udarbejdes lokalplan/tillæg.
- Kommunen bidrager med grundkapitalbidrag jf. lovgivningen.
- Kommunen giver lånegaranti til både boliger og institution jf. prisindikation fra kreditinstitut.

Økonomiske Forudsætninger:

- Grundsalg matr. 334uq = 3.500 kr./kvm byggeret = 590 kvm x 3.500 = 2.065.000 kr.
- Opførelse af 29 boliger til en samlet sum a' 53.913.000 kr.
- Kommunens andel af grundkapitalbidrag v/10 % = 5.391.300 kr.
- Kommunens garanti på ejendomsværdi over 60 % = 21.565.200 kr.
- Rammebeløb for opførelse af almene boliger i hovedstadsområdet pr. 2017 = 22.890 kr/kvm + 1000 kr/kvm i energitillæg.

For institutionen gælder særligt, at Långiver har krævet kommunalgaranti på 46,06 % svarende til kr. 8.324.424, samt uopsigelig lejekontrakt på 10 år. og tilhørende driftsoverenskomst med Dragør kommune. Desuden skal lejemålet opdeles i særskilt ejerlejlighed. Disse forhold forventes afklaret inden endelig godkendelse i kommunen (skema A).

Der må forventes et huslejeniveau for boliger på 950 kr./kvm. svarende til 7.520 kr. pr. måned for 4 rum og 6.810 kr. for 3 rum, og 4.050 kr. for 2 rum.

Dette må anses for billigt i Storkøbenhavns område.

Institutionen forventes at kunne lejes ud for 1.387 kr./kvm. svarende til en årlig leje på 1.280.000 kr. ex. Forbrug.

Grundkapitalbidrag skal ses i sammenhæng med kommunens indtægt på salg af matrikel 334uq.

Som forslag til finansiering af ovenstående har Strandparken tidligere forslået nybyggeri på Hvidtjørnen.

Der vil her kunne opføres omkring 12-14 boliger som 2 til 4 rums.



Ved salg af Hvidtjørnen og bebyggelsesprocent på 40 % vil grunden kunne indbringe 960 kvm. x 3.500 kr. = 3.456.000 kr.

Bebyggelse:

Den viste bebyggelse på Eventyrhusets og Rødtjørnens areal (334vy og del af 334uq) har en bebyggelsesprocent på ca. 40 % hvilket svarer til kravet i rammebestemmelserne for 3.06 delområde A.

Den viste bebyggelsesstruktur i de tilladte 2 etager giver en harmonisk og luftig bebyggelse med store friarealer mellem husene.

I den anledning kunne man på de nævnte matrikler overveje at tillade en forhøjelse af bebyggelsesprocenten til 50. Forhøjelsen vil give flere boliger, men Strandparken finder ikke det er hensigtsmæssigt.

Forslaget omfatter placering og boligtyper. Den nærmere detailplanlægning kan inde bærere ændret rum indretning.

Alle boliger indrettes som tilgængelige boliger, f. eks til brug af kørestol, også de 2 etagers boliger, som får tilgængelighed jf. BR15 i stueetagen.

Strandparken er opmærksom på behovet for boliger til gangbesværede og søger at tilgodese dette bl.a. ved forslag om såkaldte tilgængelighedsboliger i selskabets afd. 5.

Institutionen planlægges således, at den nemt kan ombygges til boliger, hvis lejemål skulle opsiges, hvilket så igen vil kræve kommunal godkendelse og grundkapitalbidrag til disse boliger.

Kvalitet og materialer:

Bebyggelsen ligger på en attraktiv grund direkte ud til Strandengen og med kig ud over vandet. Materiale- og kvalitetsmæssigt er der derfor to primære hensyn at tage:

- Hensyn til den prominente og synlige position (ses direkte fra Søndre Strandvej)
- Hensyn til den klimatiske udsatte beliggenhed (bla. saltholdig luft og kraftig vind)

Derfor bør der i projektet være fokus på at anvende kvalitetsmaterialer såvel som velafprøvede og miljøvenlige byggetekniske løsninger.

Idet bebyggelsen ligger synligt fra strandvejen bør der ligeledes anvende smukke og holdbare materialer - særligt på de synlige gavle. Der kan eksempelvis anvendes tegl, men også andre 'ædle' materialer vil kunne anvendes, så længe der tages højde for vand-, vind- og ikke mindst saltpåvirkning.



Strandparken vil også gerne medvirke i en proces om nybyggeri på Engvej, hvis der er ønske om dette i Kommunalbestyrelsen.

Vedlagt: Forslag til nybyggeri på Rødtjørnen, Eventyrhuset og afd. 1, samt forslag til byggeri på Hvidtjørnen.

Venlig hilsen

Organisationsbestyrelsen i Strandparkens boligselskab og Boligkontoret Danmark Byggeafdeling Øst.