

# BILAG 1

## PLEJE- OG ÆLDREBOLIGER FOR BLINDE, SVAGTSEENDE OG DØVBLINDE VED FØLAGER

### INDHOLD:

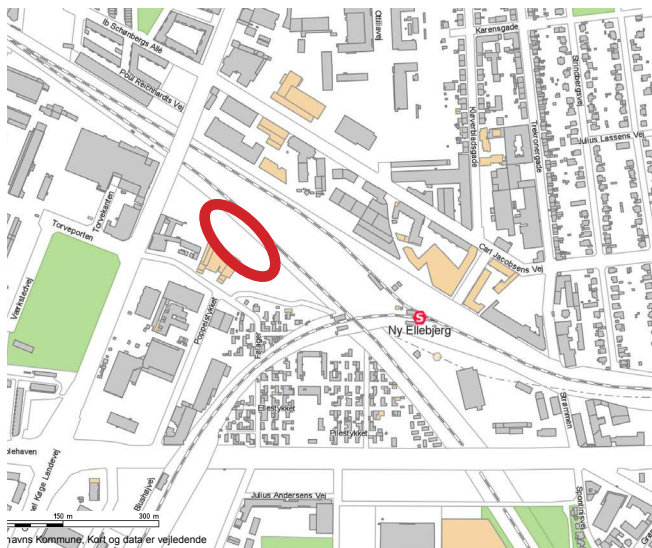
BAGGRUND OG PLACERING	S. 2
PLAN- OG MILJØFORHOLD	S. 3-4
PROJEKTET	S. 5-6
FACADER OG BOLIGERNE	S. 7
BOLIGERNE OG GRUNDKØB	S. 8
ØKONOMI	S. 9
LEJE AF SERVICEAREAL	S. 10



**KØBENHAVNS KOMMUNE**

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Sundheds- og Omsorgsforvaltningen

## BAGGRUND OG PLACERING



Kort med angivelse af projektes placering ved Følager tæt ved Ny Ellebjerg Station

### Baggrund

Sundheds- og Omsorgsforvaltningen har idag to plejecentre der er særligt indrettet til blinde og svagtseende, Solterrasserne og Solgavehjemmet. I forbindelse med moderniseringen af disse har kommunen valgt at samle dem og i et samarbejde Boligorganisationen KAB ved AKB København etablere et specialiseret plejecenter ved Følager.

Boligselskabet AKB København ved Boligorganisationen KAB har i samarbejde med Københavns Kommune afholdt totalentreprisekonkurrence om opførelse af en bebyggelse med ca. 95 pleje- og 30 ældreboliger og tilhørende serviceareal for blinde, svagsynede og døvblinde på en grund ved Følager tæt på Ny Ellebjerg station på i alt ca. 12.110 m<sup>2</sup>.

Plejeboligerne, ældreboligerne, aktivitetscenteret og aktivitetstilbuddet skal være en del af en ny og større bebyggelse med blandede boliger og erhverv på Følagergrunden.

### Sansernes Følager

Projektets overordnede vision er at skabe Europas bedste plejecenter, ældreboliger og aktivitetstilbud for ældre blinde, svagsynede og døvblinde borgere med følgehændicaps som demens og fysisk funktionsnedsættelse. Et nyt plejecenter med plejeboliger, ældreboliger og aktivitetstilbud på synshandicappede ældres præmisser er en særlig arkitektonisk udfordring fordi genkendelighed, tydelighed, ensartethed og en klar logik i de fysiske omgivelser er afgørende for synshandicappede menneskers mobilitet, orienteringsevne, trivsel, sikkerhed, tryghed og selvhjulpethed. Hvis man ikke kan se eller er svagsynet har man dels brug for at kunne bruge sine andre sanser til at orientere sig efter og dels brug for at arkitekturen er meget tydelig, overskuelig og selvforklarende. Derfor taler dette hus til alle sanserne – og ikke kun synssansen. En logisk opbygning af huset og forudsigelighed i placeringen af funktioner giver gunstige forhold

for beboernes tilgængelighed og selvhjulpethed. Huset er tilpasset beboernes behov og undgår derfor flydende rumligheder og "ingenmandsland" som er ekstremt svære for blinde og svagsynede at navigere i.

### Dommerkomiteen og rådgivergruppen

Dommerkomiteen bestod af Henning Andersen, AKB København, Mikkel Warming, AKB København, Vivian Buse, Områdechef, SUF, KK, Per Christensen, Områdechef, SUF, KK Rolf Andersson, KAB, Carsten Bjørneboe, KAB, Tine Saaby, Stadsarkitekt, TMF, KK, Ole Rasmussen, Bestyrelsesformand for Solgavehjemmet & Solterrasserne, Torben Olesen, Dansk Blindesamfund, Bente Hansen, Ældrerådet, Karin Storgaard, SOU (DF), KK, Sisse Marie Welling, SOU (SF), KK.

### Fagdommere

Jan Albrechtsen, Tegnestuen Vandkunsten  
Dan Stubbergaard, COBE

### Rådgivergruppen

Mikkel Heje Pedersen, KAB, Thomas Lauridsen, SUF, Hannah Hjorth, SUF, Ulla Løwert Thomsen, SUF, formand for Solterrasserne og Solgavehjemmet, Peter Kærhus Sørensen, TMF, Anders Münchenberg, MW arkitekter (bygherrerådgiver), Frank Hansen, DOMINIA (bygherrerådgiver)

### Tilbuddene

Der blev modtaget tilbud fra: CG Jensen A/S, GVL Entreprise A/S, HHM A/S og NCC Construction Danmark A/S

Tilbuddet fra team NCC opnår bedste bedømmelse på alle underkriterier. En enig dommerkomitee peger derfor på dette tilbud som det økonomisk mest fordelagtige bud, og dermed på team NCC som vinder af konkurrencen.

### Dommerkomiteens opsummering

Det er samtidig AKB Københavns vurdering, at team NCC's tilbud er realiserbart i økonomisk henseende, og AKB København agter derfor at indgå totalentreprisekontrakt med NCC med henblik på at realisere projektet.

## FAKTA

Bygherre: **Boligselskabet AKB, København**

Antal boliger: **ca. 95 plejeboliger og 30 Ældreboliger**

Gennemsnitlig boligstørrelse (brutto): **ca. 67 m<sup>2</sup>**

Bruttoetageareal: **ca. 12.100 m<sup>2</sup>**

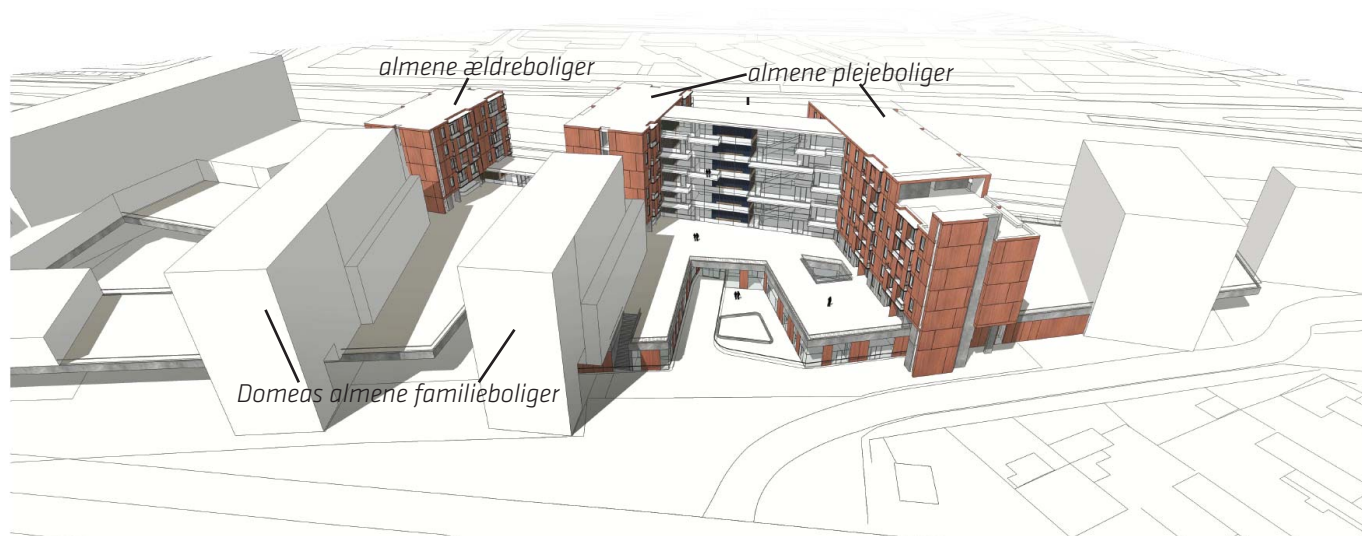
Anskaffelsessum (boligdel):  
**ca. 233,6 mio. kr./ca. 29.270 kr. pr. m<sup>2</sup>**

Anskaffelsessum (servicedel):  
**ca. 120,8 mio. kr./ca. 29.270 kr. pr. m<sup>2</sup>**

Samlet anskaffelsessum for boligdel og servicedel:  
**ca. 354,5 mio. kr./ca. 29.270 kr. pr. m<sup>2</sup>**

Grundkapital : **ca. 23,36 mio. kr.**

## PLAN- OG MILJØFORHOLD



Området ved Følager rumlig visning af det samlede område og plejecenteret

### Planforhold

For området gælder lokalplan nr. 448-1 "Ny Ellebjerg-området". Planens anvendelsesbestemmelser, der er fastsat ud fra hensyn til støj og vibrationer fra banen, betyder, at der skal ske en omdisponering således, at der ikke er boliger i den del af bebyggelsen, der ligger nærmest banen, og som i planen er fastlagt til erhverv. Der kan ikke dispenseres fra anvendelsesbestemmelserne.

Der forudsættes forskellige andre dispensationer, herunder særlig fra bebyggelsesplanen, der bl.a. ikke muliggør den ønskede mellembygning i fuld højde mellem de 2 blokke med plejeboliger. Der forventes også fremsat ønske om dispensation vedrørende den fri passage over plinten, som fastlagt i lokalplanen. Den fri passage foreslås flyttet og ledt langs banen på plintens nordside.

Disse dispensationer kan anbefales med forbehold for resultatet af fornøden naboorientering og eventuel politisk behandling i Teknik- og Miljøudvalget. Der vil i overensstemmelse med bestemmelser i lokalplanen blive stillet krav om en bredere port i stueplan i den østlige fløj af plejeboligerne ved adgangen til stationen.

### Parkering

Parkering foregår i et parkeringsanlæg som er placeret i plinten.

### Miljøforhold

Projektet skal opføres i overensstemmelse med kravene i kommunens "Miljø i Byggeri og Anlæg 2010". Af sikkerhedsmæssige årsager bliver der ikke etableret gas i plejeboligerne. HOFOR kan acceptere en dispensation for bygas i plejeboligerne ud fra en sikkerhedsmæssig vurdering.

### Jordforhold

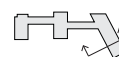
En del af det berørte areal er kortlagt på vidensniveau 2. Der er konstateret kraftig forurening på grunden. Dette vil der blive taget højde for i byggeriet.

### Trafik og støj

Støjen langs jernbanen ligger på 70-75 dB. Det er derfor nødvendigt med støjdæmpende vinduer, for at overholde grænseværdierne for trafikstøj i sove- og opholdsrum. Dette er der taget højde for i projektet.



Snit i plejeboligblok





Stueetage

STUEPLAN 1.4

**Ideoplæg**

Forslaget respekterer grundlæggende de afstukne præmisser der er sat i lokalplanen og udfordrer som sådan ikke bebyggelsesplanen. Adgangen til plejecenteret er enkel og let opfattelig for både blinde og seende.

Mellembygningen er trukket relativt langt tilbage fra de to gavle og understøtter lokalplanens intentioner om at gavlene er det visuelt fremtrædende motiv set fra banen og den modstående 'røde by'. Den udnyttes samtidig aktivt til at

placere en række service- og fællesfunktioner og bidrager herved til at skabe et enkelt og klart flowdiagram for bygningens funktionelle struktur. Stueetagens plint udformes med en dyb tilbagetrækning så lyset trækkes langt ind. Der placeres udadvendte aktiviteter i facaden mod Følager. Planens enkelhed muliggør et forståeligt bevægelsesflow, både i stueetagen og i huset som helhed.

Der indrettes beskyttet friarealer på tag af servicearealer.



Hovedindgangen, serviceareal i stueplan og mellembygning. Boligerne i længebygningerne med indeliggende altaner

Tydelig og klar markering af husets indgang og logistik.

# PROJEKTET



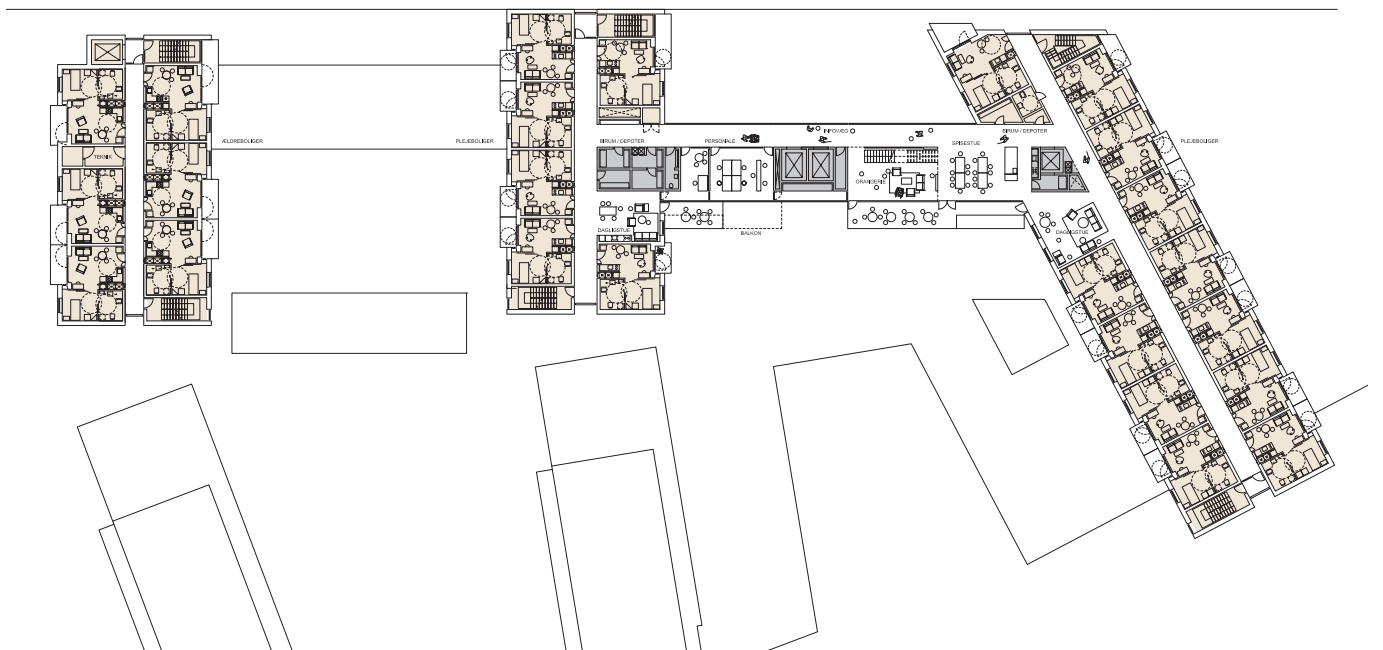
1. sal. Ældreboligerne bindes sammen med motionsrum, opholdsarealer og servicefunktioner

Udearealer i forbindelse med hovedadgangen med en 'pilelund' m.m. er attraktive og tilgodeser reelle funktionskrav. Pilelunden tilbyder gode, sydvendte udendørs opholdsmuligheder i forbindelse med caféen og spisesalen.

## På de synshandikapedes præmisser

Hele byggeriet har en enkelthed og overskuelighed der gør det let for blinde og svagtseende at orientere sig. Der er ledelinjer, håndlister, punktskrift informationer og ledelys der kan hjælpe beboerne med at komme rundt i bygningen. Til-

gængelighed er indtænkt på alle niveauer med niveau- og barrierefri adgang både ude og inde. Gangene er søgt så lige som muligt uden nogen udposninger og nicher, der kan føles som "ingenmandsland", hvor den blinde eller svagsynede ikke kan orientere sig. Ligeværdig – og lige værdig – adgang og orientering for alle giver i dette projekt alle beboerne muligheden for at få mest muligt ud af deres ressourcer og leve det gode ældre liv. Herudover er det et særligt ønske at den generelle tilgængelighed for blinde- og svagtseende i hele nærområdet opprioriteret.



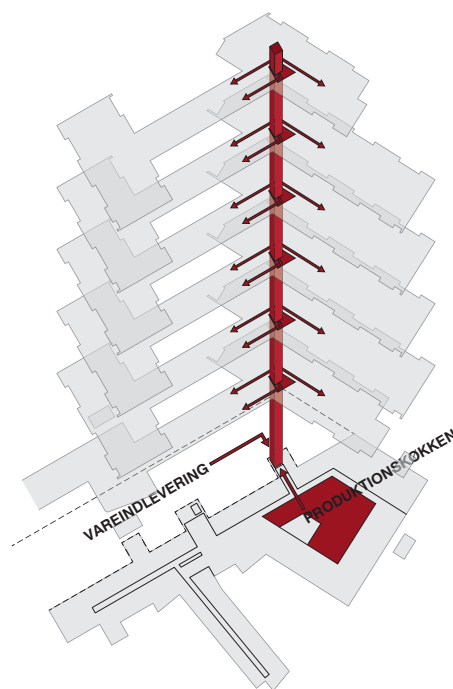
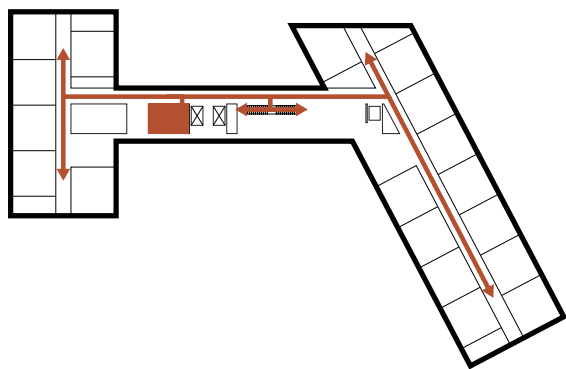
3. sal



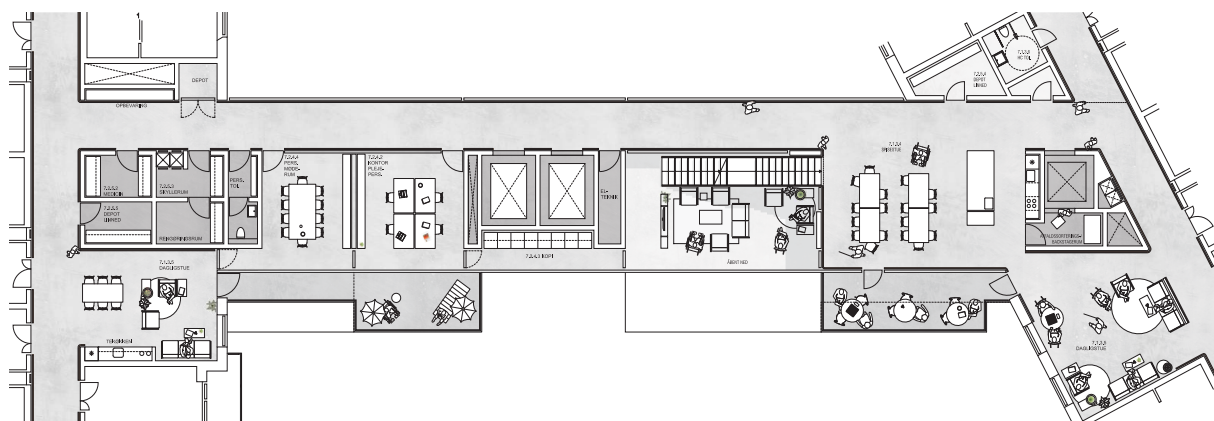
**Mellembygningen**

Husets kanter og belægningens retning leder beboere og besøgende direkte ind i bygningen til husets lodrette adgangssystemer. Disse er samlet med fokus på en dobbelt elevatorkerne placeret centralt i forbindelsesbygningen. Kernen placeres med let adgang fra såvel stue-etagens fællesfunktioner som fra det tilstødende p-areal. Forslaget beskriver indgående overskuelighed og anviser på alle niveauer et hierarki fra naturlige ledelinjer til taktile ledelinjer, lyd, lys og håndlister som ledelinjer.

Der er placeret attraktive opholdrum med rumlighed der forbinder etagerne.



*Husets overordnede løsning med centralt placerede personale- rum samt den logistiske rygrad med serviceelevatør og back-stage rum på alle etager og central vareindlevering fra P-røret, understøtter dette og kan gøre Sansernes Følager til en attraktiv arbejdsplads.*

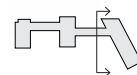


*Mellembygning indeholder opholdsarealer, altaner og fællesfunktioner der binder husene sammen*

# FACADER OG BOLIGERNE



*Snit i mellembygning, p-kælder og stueetage - opstalt af facade i østligelængebygning*



## Facader

Beton sandwichfacader, hvor den færdige udvendige overflade er glat, afsyret i indfarvet beton, hvor der benyttes jernoxidpigment for at give en rustfarvet overflade.

På første sal, som set fra plintniveau fremstår som en stueetage, er overfladen lys grå som på plintkanten. Det bringer en lethed ind i byggeriet, da de øvre etager vil "svæve" over plinten. Plinten afslutning mod Følager udføres i beton sandwich bjælker i glat, afsyret beton i lys grå.

Altanværn er visualiseret som glas, men kan udføres med galvaniserede stålbalustre med rund træhåndliste, som ved plint. Støj- og solskærmsplade udføres i cortainstål.

## Boligerne

Der planlægges at opføre 95 ældreboliger med serviceareal (plejeboliger) og 30 ældreboliger. Plejeboligerne er målrettet brugernes særlige behov ift. deres synshandicap og understøtter hjemlighed og selvhjulpethed. De brede boligmoduler giver god manøvreplads for beboerne og samtidig optimale forhold for at medarbejderne kan udføre deres arbejde uden at være i vejen for beboerne. Også i boligerne er der en stor rumhøjde med 3 meter til loftet.

## Det bløde lys

Boligerne er karakteriseret ved rigelige mængder blødt dagslys i boligerne uden at der skabes en generende blændinger. Det gode dagslys i boligerne sikres ved, at alle boliger er disponeret med brede og ikke alt for dybe boligmoduler hvilket betyder, at lyset når dybt ind i rummet. Desuden betyder facadens udformning, at man får dagslys ind fra to sider. Der er således mulighed for at afskærme for direkte sollys ved et vindue og samtidig beholde dagslys og udkig fra et andet vindue.

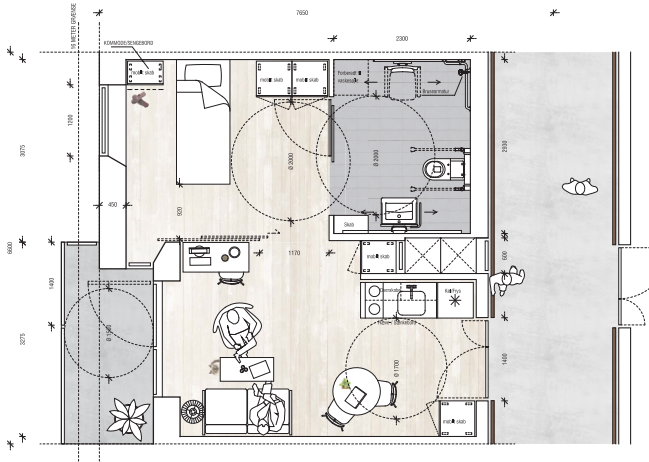


*Facadeliv på Følager.*

*Facade - alle boligerne har store private bolig altaner der er delvist indeliggende og afskærmet for støj, de steder der er brug for det*

## BOLIGERNE OG GRUNDKØB

Boligerne er kompakte. Indretningen skal optimeres for 'den selvhjulpne kørestolsbruger', så krav og mål overholdes.



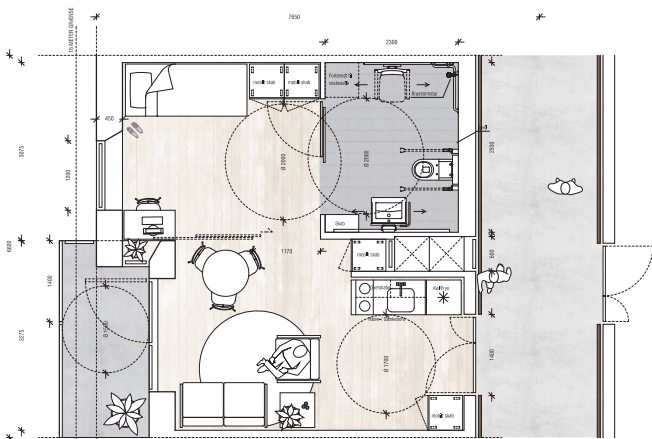
Plejebolig indrettet med skillevæg, to værelser

Boligerne har store delvist indeliggende altaner. Sammen med lydæmpende glas beskytter de mod støj fra jernbanen, således beboerne kan åbne vinduer og altandøre og stadig overholde støjkravet i boligerne (henvisning afsnit om støj). 1. sals boliger har små haver med hæk omkring i stedet for altaner. Der er niveaufri adgang til både altaner og terrasser. I alt 2 plejeboliger etableres med fransk altan, da andet ikke er muligt her.

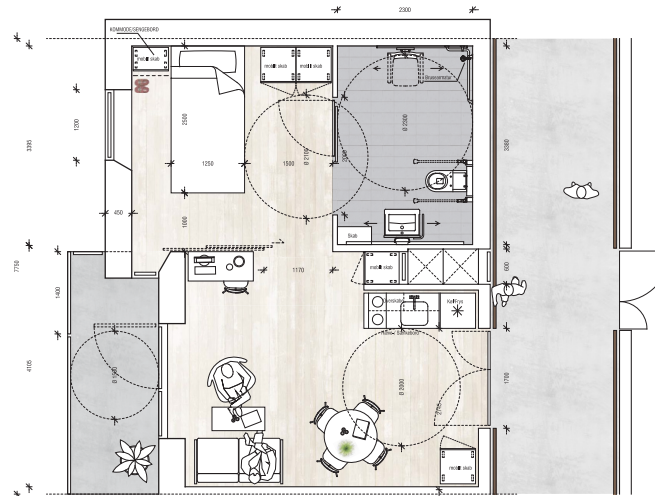
Gangarealer udformes uden nicher og forstyrrende steder der kan opfattes som 'ingen-mandsland' og dermed skabe uro i bevægelsesmønstret.

### Ældreboligen

Ældreboligen er indrettet som plejeboligen – dog er boligmodulet i ældreboligerne bredere end i plejeboligerne, hvilket giver ca. 5 kvadratmeter mere nettoareal. Dette giver plads til et større køkken, mulighed for at have flere møbler i sin bolig og god manøvreplads for beboerne og samtidig optimale forhold for at hjemmehjælpen kan udføre deres arbejde uden at være i vejen for beboerne.



Plejebolig indrettet med udnyttelse af dagslys i opholdsdel, skillevæg nedtaget.



Bariatribolig indrettet med breddere modul

### Grundkøb

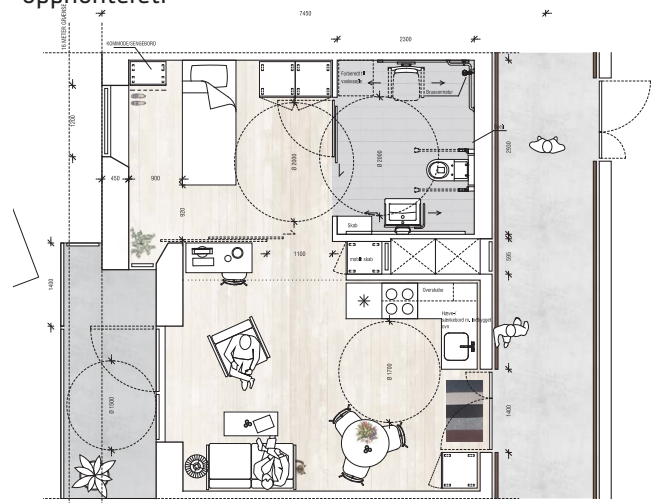
Der foreligger underskrevet grundkøbsaftale.

### Betingelser for godkendelse

Københavns Kommune kan godkende skema A underbetingelse af at,

- ingen bolig indrettes indenfor lokalplanens støjzonafgrænsning og anvendelsesbestemmelsen overholdes,
- de 10 principper for fremtidens plejeboliger overholdes,
- boligernes nettoareal udvides uden at øge bruttoarealet,
- der skabes fuld tilgængelighed for den selvhjulpne kørestolsbruger,
- det undersøges i hvilket omfang læskærme ved altaner der afskærmer for støj og er med til at blødgøre lyset for de svagtseende kan udelades eller perforeres,
- de manglende parboliger tilvejebringes eventuelt ved etablering af et antal boligtyper som via skjult dør/skillevæg i boligen eller en lignende og enkel løsning kan omkonverteres fra enkeltmandsbolig til en parbolig.

Herudover det er et ønske, at den generelle tilgængelighed for blinde- og svagtseende i hele nærområdet bliver særligt opprioriteret.



Ældreboligerne har bredere modul



# ØKONOMI

## Udgift til opførelse af plejeboligbyggeriet

Udgiften til ombygning af plejehjemmet er beregnet til 233,6 mio. kr. eller 29,270 kr./m<sup>2</sup> og overholder dermed det gældende maksimumsbeløb inkl. energitillæg for støttetil-

sagn i 2016 (29.270 kr./m<sup>2</sup>). Anskaffelsessummen finansieres i henhold til almenboliglove, som beskrevet i nedenstående tabel 3:

**Tabel 1. Udgift og finansiering af opførelse af 96 plejeboliger og 30 ældreboliger**

I t.kr. (2016 p/l)	
Realkreditlån (88 %)	205,6 mio. kr.
Kommunal grundkapital (10 %)	23,4 mio. kr.
Beboerindskud (2 %)	4,7 mio. kr.
I alt	233,6 mio. kr.

Realkreditlånet får kommunegaranti for den yderste del af lånet. Grundkapitallånet på ca. 23,4 mio. kr. afholdes af Sundheds- og Omsorgsforvaltningen på funktion 8.32.24.5

(indskud i Landsbyggefonden). Det kommunale lån er rentefrit og afdrages senest efter 50 år.

**Tabel 2. Oversigt over finansiering af grundkapital**

Udvalg	Aktivitet/projekt	Bevilling (nr. og navn)	Funktion	Beløb i 1.000 kr. (2016p/l)	
				År 2017	I alt
SOU	Grundkapitallån til plejeboliger	Finansposter	8.32.24.5	23.363 kr.	23.363 kr.
I alt				23.363 kr.	23.363 kr.

## Udgift til opførelse af servicearealerne

Udgiften til opførelse af **servicearealerne** er beregnet til ca. 120,8 mio. kr. og anskaffelsessummen finansieres også i henhold til almenboligloven, som beskrevet i nedenstående tabel 3:

**Tabel 3. Udgift og finansiering af opførelse af servicearealerne tilknyttet de 96 plejeboliger og 30 ældreboliger**

Statstilskud (40.000 kr. pr. boligenhed, der betjenes)	3,76 mio. kr.
Realkreditlån (med 100 pct. kommunal garanti)	120,8 mio. kr.

Montering af servicearealerne og diverse arbejdsrelaterede hjælpemidler beløber sig til i alt 6,39 mio. kr., hvortil der søges kapitalbevilling til Sundheds- og Omsorgsudvalget. Servicearealerne, som kommunen monterer og lejer, stilles til rådighed for den organisation, som skal stå for plejeind-

satsen i plejeboligbyggeriet. Det er i Moderniseringsplanen forudsat, at der ikke skal ske deponering ved leje af de nye servicearealer, idet der kan anvises dækning for deponeringen af disse servicearealer på de nuværende lejemål.

**Tabel 4. Oversigt over udgifter til montering**

Udvalg	Aktivitet/projekt	Bevilling (nr. og navn)	Funktion	Beløb i 1.000 kr. (2016p/l)	
				År 2017	I alt
SOU	Kabitalbevilling til montering af servicearealerne	Anlæg	0.25.18.3	6.392 kr.	6.392 kr.
I alt				6.392 kr.	6.392 kr.

## Garanti

Den kommunale garanti for realkreditlån vedr. boligerne anslås at blive ca. 205,6 mio. kr. Beløbet kan ikke anslås med større præcision, da det beror på realkreditinstitut-

tets vurdering af ejendommens handelsværdi. Kommunal garanti er en eventualforpligtelse, der ikke umiddelbart belaster kommunens økonomi.

Beslutningen om leje af servicearealer indebærer, ifølge kommunens bevillingsregler, at Borgerrepræsentationen godkender, at der deponeres et beløb svarende til anlægsudgiften.

Sundheds- og Omsorgsforvaltningen lejer servicearealerne ved en lejeaftale mellem Københavns Kommune v/Sundheds- og Omsorgsforvaltningen og boligorganisationen, der hviler på markedsleje for kommunale servicearealer i den almene sektor og med en gensidig uopsigelighed på 20 år, svarende til et sædvanligt 20-årigt realkreditlån, hvor der ydes kommunal garanti i nødvendigt omfang over for realkreditinstituttet.

Københavns Ejendomme udarbejder udkast til lejekontrakter i forbindelse med Borgerrepræsentationens godkendelse. Lejekontrakterne forudsættes godkendt af tilsynet med støttet byggeri v/ Teknik- og Miljøforvaltningen. Lejekontrakterne samt eventuelt deklarationer om pantsætningsforbud tinglyses på ejendommene. Lejekontrakterne er udformet efter det standardkoncept, der er aftalt i 2011 mellem Københavns Kommune og boligorganisationer og siden benyttet for servicearealer



Mellembygning, beboelsesbygninger og plinten med beplantningen set fra en bolig altan

Fra den private bolig bevares kontakten til fællesskabet, og til byen.