

# BILAG 1

# ALMENE BOLIGER

# I NORDHAVN



# INDHOLDSFORTEGNELSE OG INDLEDNING

	SIDE
<b>INDHOLDSFORTEGNELSE OG INDLEDNING</b>	
• <b>Indholdsfortegnelse</b>	<b>2</b>
• <b>Om udbuddet af grundkapital i Nordhavn</b>	<b>2</b>
<b>GRUNDKAPITAL TIL NYE ALMENE BOLIGER I NORDHAVN</b>	
• <b>De 8 projekter</b>	<b>3</b>
<b>DET VALGTE PROJEKT</b>	
• <b>Domea København</b>	<b>4 - 6</b>

## Om udbuddet af grundkapital i Nordhavn

I Budget 2012 blev der afsat grundkapital til ca. 120 almene boliger i Nordhavn (Århusgade-kvarteret). Det følger i sammenhæng hermed af byudviklingsaftalen med By & Havn, at der skal etableres mindst 110 almene boliger i området.

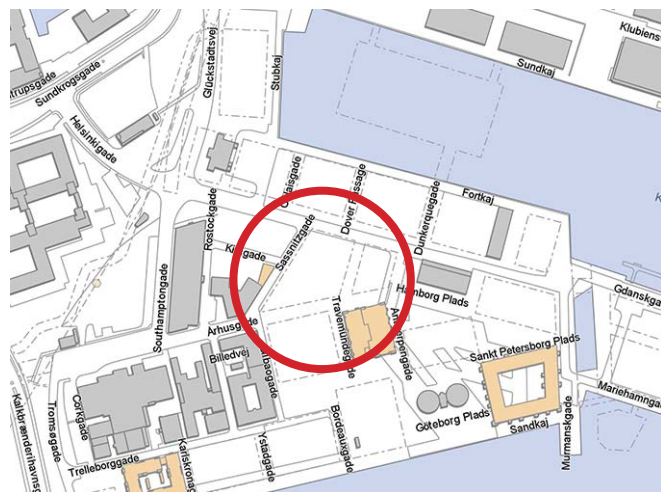
I Budget 2013 blev der afsat midler til etablering af 2 opgangsfællesskaber med i alt 24 boliger i Nordhavn til Socialforvaltningens mål-grupper.

Det er aftalt med By & Havn, at den udpegede grund i Århusgade-kvarteret udbydes blandt de almene boligorganisationer. På grunden etableres ca. 110 almene boliger fordelt med ca. 100 almene familieboliger og ca. 10 små billige almene ungdomsboliger målrettet boligsocial anvisning. Dertil kommer 24 boliger til Socialforvaltningens målgrupper. På grunden etableres endvidere en daginstitution til Børne- og Ungdomsforvaltningen samt erhvervslokaler i stueetagen langs Århusgade.

Et enigt bedømmelsesudvalg bestående af Teknik- og Miljøforvaltningen og Økonomiforvaltningen samt By & Havn indstiller det projekt, der efter bedømmelsesudvalgets vurdering bedst lever op til København Kommunens og By & Havns kriterier, til politisk godkendelse.

### Bedømmelsesudvalget

Bedømmelsesudvalget bestod følgende personer fra Tek-



Kort med angivelse af området hvor der skal bygge almene boliger

nik- og Miljøforvaltningen, stadsarkitekt Tina Saaby og enhedschef for Almene Boliger, Uffe Andreasen, fra Økonomiforvaltningen, specialkonsulent Simon Schou Jakobsen og fra By & Havn, byplanchef Rita Justesen.

Hertil har en arbejdsgruppe med personer fra Socialforvaltningen, Børne- og Ungdomsforvaltningen, Økonomiforvaltningen, By & Havn samt Teknik- og Miljøforvaltningen bidraget med vurderinger og kommentarer.



# GRUNDKAPITAL TIL NYE ALMENE BOLIGER I NORDHAVN

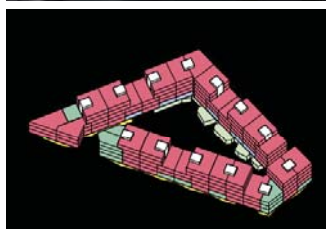
## De 8 projekter

Den 6. marts 2015 modtog Teknik- og Miljøforvaltningen i forbindelse med Udbud af grundkapital i Nordhavn 8 forskellige forslag fra 7 forskellige boligorganisationer.

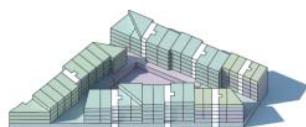
Alle projekter viser på et højt fagligt niveau hvorledes der bedst muligt kan indrettes familie-, ungdoms- og serviceboliger samt børneinstitution og erhvervslokaler på en kompakt grund i Århusgadekvarteret. Opgaven havde for et for alment byggeri et relativt kompleks program der skulle opfyldes. Samtidigt er der i lokalplanen, fra By & Havns side og i udbudsvilkårene en ambition om social- og miljømæssig bæredygtighed og et højt arkitektonisk niveau. Alle projekter har i stor grad opfyldt Københavns Kommunes overordnede målsætninger for byggeriet.

Projekterne havde forskellige tilgange til at løse opgaven, fem havde valgt at bebygge grunden med en form for randbebyggelse som omsluttede ét gårdrum og tre havde valgt at lade et "stræde" dele karréen i to på forskellige måder. Her følger bemærkninger til de indsendte projekter vedrørende nyt alment nybyggeri i Århusgade kvarteret, Nordhavn.

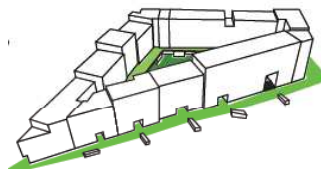
### Boligselskabet Sjælland



### PAB



### fsb og AAB



### Lejerbo



### KAB/SAB/AKB



### DOMEA København



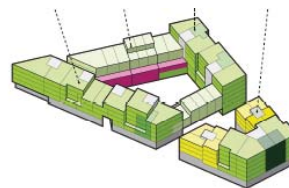
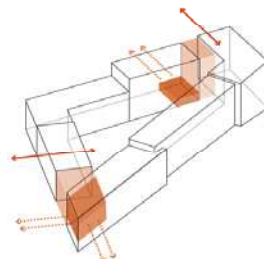
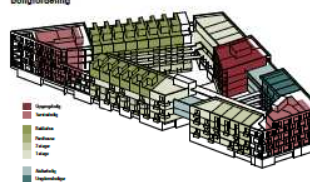
### DOMEA



### 3B og Boligkontoret Danmark



boligfordeling



Forside og rumlig afbilledning af de 8 indkomne projekter - i den rækkefølge de blev modtaget.

## DET VALGTE PROJEKT

# DOMEA KØBENHAVN



Forsideillustration - mod Torv og Århusgade

Domea - dorte mandrup arkitekter - KHS arkitekter - Djø & co rådgivende ingeniører - Cenergia energy consultants

### Et enigt bedømmelsesudvalg indstiller, at Boligselskabet Domea Københavns projekt vælges til udførelse.

Af de otte indleverede projekter er det dette projekt, der samlet set opfylder flest programkrav og samtidig i største grad opfylder Københavns kommunes overordnede målsætninger for byggeriet.

På en overbevisende måde skaber projektet ved at variere bygningshøjderne og skubbe facadedele tilbage en stor variation i bygningsudtrykket. Dagslyset trækkes derved godt ned i gården og ind i en stor variation af boliger, der alle har en altan. Adgangsforholdene er løst på en måde så hele bebyggelsen dagen igennem kan fungere for både beboere, erhvervsdrivende og daginstitution. Servicelovsboligerne er samlet i to grupper med hver deres fællesareal og adgang til fælles tagterrasse. Alle boliger er gennemlyste. Facaderne ved boliger, erhvervs- og børneinstitutionsarealet er indrettet med små og store nicher der giver mulighed for en aktiv kantzone.

#### Om projektet

Projektet består af en randbebyggelse der er delt af to forbindelsesbygninger ved et tværstræde. Lokalplanens intensi- on om varieret bygningshøjde og en vertikal opdeling af facaderne er godt løst. Facadernes vertikale opdeling, når på grund af brug af relativt meget glas ikke helt ned på gaden, men opdelingen vil relativt let kunne etableres.

Illustrationerne af facaderne viser altaner til boligerne og en stor variation i materialer, farver samt vinduesstørrelser og rytmer. Altangange på gårdsiden er trukket lidt ud fra bygningen for at give bedre dagslys til boligerne nedenunder. Hvor der er "rækkehuse" i to etager er altangangen udeladt ved den ene etage hvilket tilfører mere dagslys til boligerne.

#### Adgangsforhold

Adgangen til boligerne foregår fra gaden gennem portrum med plads til cykel parkering. Fra opgangene er der adgang til et altangangssystem på gårdsiden og dette muliggør at der huset dagen igennem kan fungere uden at forstyrre børneinstitutionen.

#### Videreudviklingen af byboligen

Dette projekt har mange forskellige boligtyper der bidrager til videreudviklingen af byboligen og er med til at øge variationen i boligudbuddet i Århusgadekvarteret. Der er små gennemlyste billige boliger, der udnytte den smalle husdybde på ca. 6 m i bygningen ved strædet, gennemlyste mindre 1-3 værelses boliger og to "rækkehuse" i to etager med blandt andet et attraktivt dobbelthøjt opholdsrum. Husdybden varierer mellem ca. 6 m, 9,2 m og op til 11,6 m.

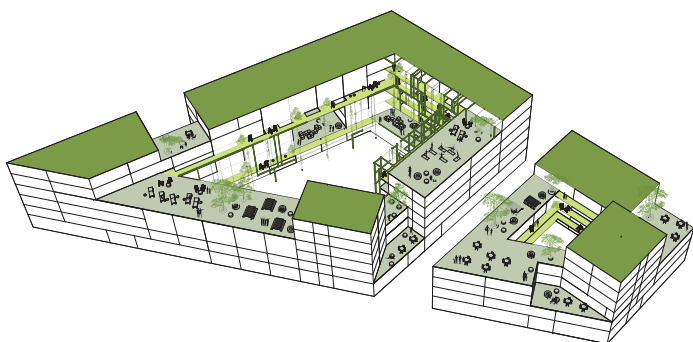
De små ungdoms boliger og servicelovsboligerne får alle lys fra to sider og er godt placeret rundt i bebyggelsen. Ungdomsboligerne overholder ikke mindstekravet til boligstørrelsen for ungdomsboliger og bør gøres en smule større.

# DET VALGTE PROJEKT

## DOMEA KØBENHAVN

### Gårdrummene

Gårdrummets dagslys fra øst er pga. bygningen ved strædet i fem plan, begrænset, men ved at trykke bygningen mod Århusgade til fire plan får gårdrummet lyset fra syd og der tilføres yderligere lys fra vest ved at udspærre et toetagers hul på 1. og 2. sal i seksplans bygningen mod vest. Det store gårdrum indrettes til legeplads der bruges af børneinstitutionen i dagtimerne. Det lille gårdrum mod øst der ligger på 1. sal indrettes som en tagterrasse.



Bebyggelsens højde varierer og facaden er skubbet tilbage enkelte steder. De varierede tagflader udnyttes til grønne tage samt til terrasser i mange niveauer og med forskellig udformning og størrelse.

### Tagterrasser

Der etableres flere fælles tagterrasser i bebyggelsen. Det hævdede legeareal på 1. sal i vest bygningen og ved serviceboligerne, den store tagterrasse på 4. sal i Århusgade og en mindre på 4. sal i den lille karré. En på 5. sal ved strædet i den store karré. Herudover er der to mindre i den lille karré på 2. sal og 3. sal. Der er i alt ca. 1.050 m<sup>2</sup> tagterrasse.

### Serviceboligerne

Opgangsbofællesskaberne med serviceboligerne er placeret i to opgange, som ligger i god afstand fra hinanden. Indretningen af lejlighederne, herunder størrelse vurderes at være i orden. Boligerne er generelt flersidet belyst og en stor del af lejlighederne har altan. I begge opgange er der afsat areal til fællesrum, men opdeling og indretning i forhold til de nødvendige servicefaciliteter fremgår ikke. Der skal gøres plads til indretning af kontor og personaletoilet mv. jfr. særprogram. Boligerne ligger tæt på men i acceptabel afstand fra ungdomsboligerne. Samtidig er lejlighederne hensigtsmæssigt placeret ift. daginstitution.

### FAKTA

<b>BYGHERRE OG :</b>	DOMEA København
<b>DRIFTSHERRE:</b>	DOMEA København
<b>BOLIGER:</b>	100 familieboliger 10 ungdomsboliger 24 serviceboliger
<b>BOLIGSTØRRELSE:</b>	
<b>FAMILIEBOLIGER</b>	95 m <sup>2</sup> brutto i gns.
<b>UNGDOMSBOLIGER</b>	ca. 35 m <sup>2</sup> brutto i gns.
<b>HUSLEJE:</b>	
<b>FAMILIEBOLIGER</b>	1.047 kr. pr. m <sup>2</sup> /år
<b>Husleje bolig på 85 m<sup>2</sup></b>	7.416 kr.
<b>UNGDOMSBOLIGER</b>	996 kr. pr. m <sup>2</sup> /år
<b>Husleje bolig på 35 m<sup>2</sup></b>	2.905 kr.
<b>ANSKAFELSESSUM:</b>	
<b>FAMILIEBOLIGER</b>	223,6 mio. kr. (23.540 kr./m <sup>2</sup> )
<b>KOMMUNAL GARANTI</b>	Op til 85 %
<b>GRUNDKAPITALLÅN</b>	23,5 mio. kr. (inkl. 5 % regulering)
<b>UNGDOMSBOLIGER</b>	11 mio. kr. (27.500 kr./m <sup>2</sup> )
<b>KOMMUNAL GARANTI</b>	Op til 85 %
<b>GRUNDKAPITALLÅN</b>	1,2 mio. kr. (inkl. 5 % regulering)

Der er adgang til udeopholdsrum fra fællesareal på 2. sal i den ene opgang og en tilsvarende løsning fra 1. sal i den anden opgang.

På det foreliggende grundlag ligger anlægsrammen for serviceboligerne på 39,3 mio. kr. med en m<sup>2</sup>-pris på 28.960 kr. hvilket er indenfor maksimumsbeløbet, men udover SOF's budgetramme afsat til boligerne.

### Daginstitution

Børnehavnen er placeret i stueetagen og på 1. sal i den lyse side af gården. Udearealet er fordelt mellem gård og tagterrasse på 1. sal mod vest.

Daginstitutionens del af projektet er godt løst og der er tale om et i det hele taget et fint projekt selv om institution inklusive udeareal er fordelt på to etager. Projekte skal dog justeres lidt for at opfylde alle funktionskrav, men der er rumlighed til det.



Facade mod Århusgade - butikker - familieboliger - "rækkehus" i to etager - serviceboliger - ungdomsboliger



# 6 DET VALGTE PROJEKT DOMEA KØBENHAVN

Primære funktioner (grupperum, fællesrum, køkken og personalefaciliteter) er anvist meget arealeffektivt og funktionelt på trods af, at institutionen er fordelt på to etager. Udearealet er løst fint og placeret i tilknytning til begge etager.

nelt på trods af, at institutionen er fordelt på to etager. Udearealet er løst fint og placeret i tilknytning til begge etager.



*Etageplan 2. sal.*



*Det indre gårdrum set fra terrasse på 1. sal.*