

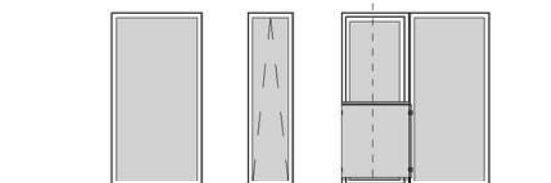
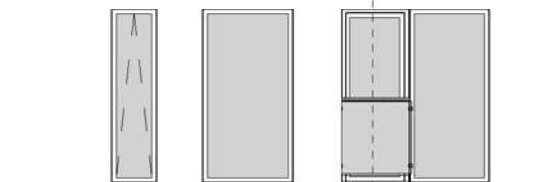
BILAG 1

PLEJEBOLIGER PÅ OLIEBLADSGADE

45 PLEJEBOLIGER TIL BORGERE MED
SINDSLIDELSE SAMT SERVICEAREAL

INDHOLD:

BAGGRUND OG PLACERING	S. 2
PLAN- OG MILJØFORHOLD	S. 3
PLEJEBOLIGER TIL BORGERE MED HANDICAP	S. 4
DRIFTS- OG ANLÆGSØKONOMI	S. 5-6



KØBENHAVNS KOMMUNE

Teknik- og Miljøforvaltningen
Socialforvaltningen

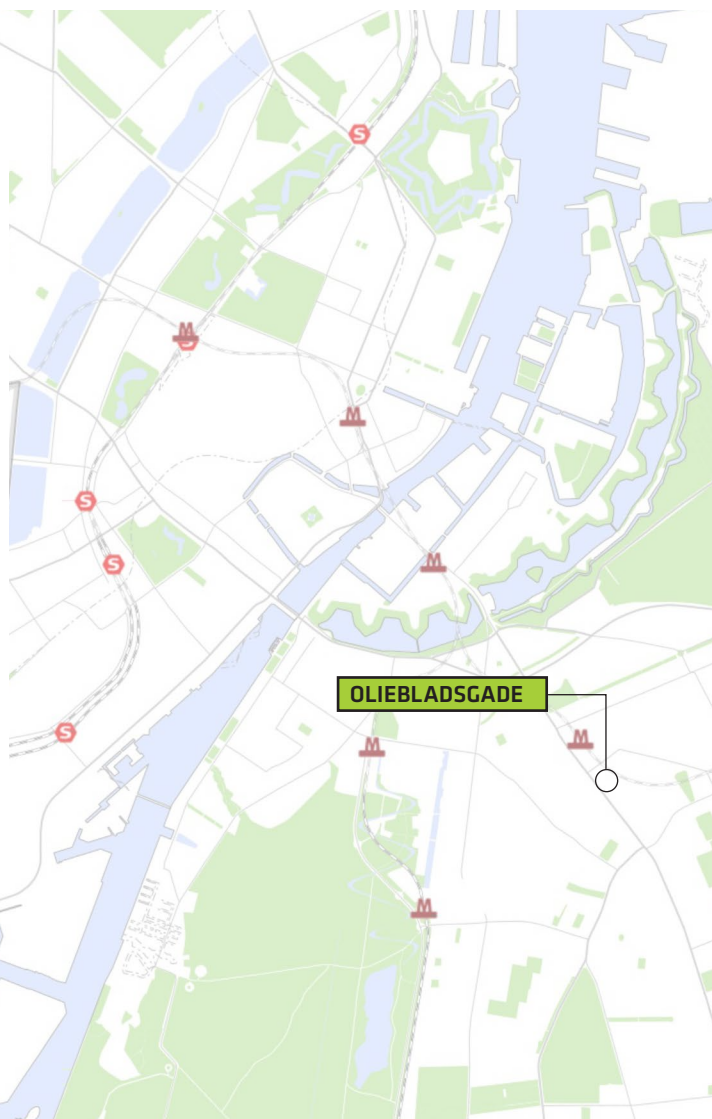
BAGGRUND OG PLACERING

Baggrund

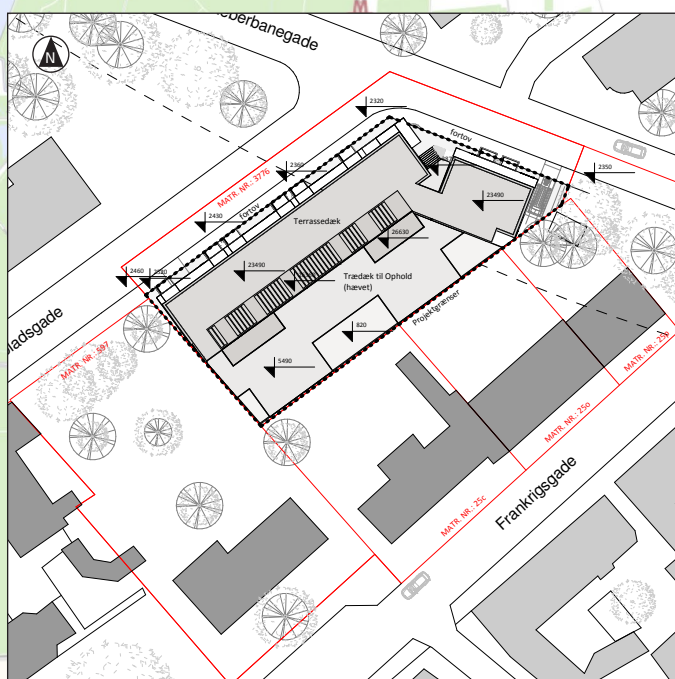
Boligselskabet Lejerbo København har bedt Wessberg A/S, ZESO Architects samt Landinspektørfirmaet LE34 A/S til at udarbejde dispositionsforslag til et plejeboligbyggeri i Amager Øst tæt ved Amagerbro Station. Foreslaget er udarbejdet i dialog med Københavns Kommunes Teknik- og Miljøforvaltning og Socialforvaltning.

Der planlægges opført et byggeri med 45 almene plejeboliger med tilhørende serviceareal til borgere med sindslidelse samt tilhørende serviceareal.

Byggeriet placeres på hjørnet imellem Oliebladsgade og Reberbanegade, hvor der idag findes et forladt byggeri der igennem en årrække har stået tomt.



Skråfoto af området omkring Oliebladsgade. Byggeriet indenfor den grønne markering



Dispositionsplan for byggeriet i Oliebladsgade



PLANFORHOLD

Ejendommen er beliggende på matr. nr. 3776 Sundbyøster, København. Der findes ingen lokalplan for området, så der tages udgangspunkt i de i kommuneplanen givne rammer for området.

Ejendommen er i kommuneplanen fastlagt til boligformål med kategoriseringen B4-Boliger. Det beskrives i kommuneplanen, at den maksimale bygningshøjde i B4 områder kan være 22 meter. Bygningen er i dens nuværende udformning ca. 24 meter høj.

Bebyggelsesprocent og friareal

Friarealet (eksklusive parkerings- og tilkørselsareal) skal være af størrelsesordenen 50 procent af boligarealet og 10 procent for erhverv. Bebyggelsesprocenten må maksimalt være 130. Bebyggelsen medfører på matriklen en bebyggelsesprocent på ca. 170.

Projektet afviger fra rammerne i kommuneplanen, men kan anbefales godkendt i medfør af beskrivel-



Matrikel nr. 3776 er ikke omfattet af nogen lokalplan. Matriklen er beliggende på hjørnet imellem Oliebladsvej og Reberbanegade.

sen i bygningslovgivningen der muliggør opførelse af bebyggelse med en højde og tæthed der er sædvanlig for kvarteret.

Parkering

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. mellem 100 - 200 m² etageareal. Der etableres ni p-pladser i byggeriets kælder hvilket vurderes som tilstrækkeligt, da beboerne som udgangspunkt ikke har egen bil.

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. Undtaget herfra er dog gas til produktionskøkken.

Center for Miljøbeskyttelse har ikke registreret oplysninger om jordforurening på matrikel 3776 hvor byggeriet er placeret. Center for Miljøbeskyttelse har imidlertid registreret 2 nedgravede olietanke på nabomatriklen 597, ligesom der på den tilstødende matrikel 25c er konstateret forurening med bly, zink, cadmium, benz(a)pyren, dibenz(a,h)anthracen, total PAH (alle over jordkvalitetskriteriet) og kobber (over afskæringskriteriet)

Trafik

Teknik- og Miljøforvaltningen vurderer, at grænseværdierne for trafikstøj kan overholdes.



Facade mod Oliebladsgade

PLEJEBOLIGER OG SERVICELOVSBOLIGER TIL BORGERE MED HANDICAP

Idéoplæg

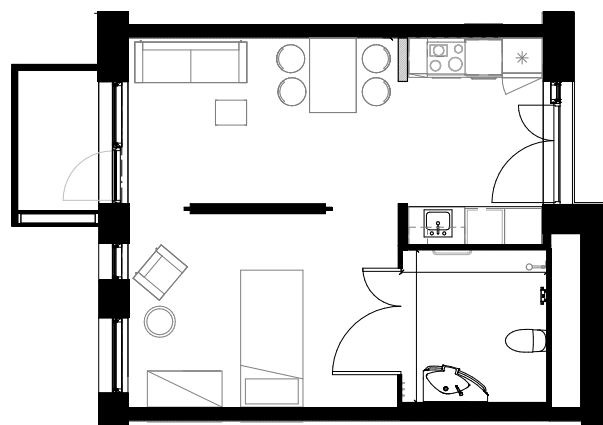
Intentionen med det foreliggende dispositionsforslag er at opføre et indretningsmæssigt rationelt og velfungerende plejeboligbyggeri, der arkitektonisk tilpasser sig områdets øvrige byggeri. Projektet vil i den videre bearbejdning til sin endelige form blive forbedret yderligere i samspil mellem bygherren, rådgiverne, Center for Byplanlægning og Socialforvaltningen.

I byggeriets stueetage og kælder findes servicearealer til plejeboligerne. Dette afspejles i facadematerialet, der fremstår i en træbeklædning. Byggeriets øvrige etager frem til tagetagen fremstår i puds med udvendige altaner og vinduesåbninger i et fast mønster, imens øvrige vinduer fremstår i forskellige variationer med træforskallinger og pudsede mellemrum. Tagetagen er tilbagetrukket og fremstår i træbeklædning. Over tagetagen findes en tagterrace.

De viste facadematerialer er i træ og puds, men det kan overvejes hvorvidt om bygningen i dens endelige udformning i højere grad skal afspejle de i kvarteret karakteristiske teglfacader.



Typisk plan i byggeriet



Plan for typisk bolig

Boligen

Boligerne er indrettet som torumsboliger der har plads til kørende senge. Der etableres niveaufri adgang til alle boliger.

Alle boliger er indrettet i overensstemmelse med vejledningen om "indretning af ældreboliger for fysisk plejkrævende m.fl."

Boligerne forsynes fra overdækkede svalegange.

FAKTA

Bygherre: **Lejerbo København**

Antal boliger: **45 plejeboliger**

Gennemsnitlig boligstørrelse (brutto): **ca. 65 m²**

Bruttoetageareal: **ca. 2.925 m²**

Anskaffelsessum (boligdel):

ca. 80,5 mio. kr./27.500 kr. pr. m²

Anskaffelsessum (servicedel):

ca. 21,5 mio. kr./24.300 kr. pr. m²

Samlet anskaffelsessum for boligdel og servicedel:

ca. 102,0 mio. kr.

Grundkapital: **ca. 8,1 mio. kr.**

ØKONOMI (TIL BILAG 1 TIL FÆLLESINDSTILLING VEDR. PLEJEBOLIGBYGGERI TIL BORGERE MED SINDSLIDELSE PÅ OLIEBLADSGADE)

Udgift til opførelse af plejeboligbyggeriet

Udgiften til opførelse af de 45 plejeboliger er beregnet til 80,5 mio. kr. Anskaffelsessummen finansieres i henhold til almenboligloven, som beskrevet i nedenstående tabel 3:

Tabel 3. Udgift og finansiering af opførelse af 45 plejeboliger på Olivebladsgade

	I t.kr. (2014 p/l)
Realkreditlån (88 %)	70.846
Kommunal grundkapital (10 %)	8.051
Beboerindskud (2 %)	1.610
I alt	80.507

Udgiften til opførelse af **servicearealerne** er beregnet til ca. 21,5 mio. kr. og anskaffelsessummen finansieres i henhold til almenboligloven, som beskrevet i nedenstående tabel 4:

Tabel 4. Udgift og finansiering af opførelse af servicearealerne tilknyttet 45 plejeboliger

	I t.kr. (2014 p/l)
Statstilskud (40.000 kr. pr. bolig)	1.800
Momsrefusion	4.310
Realkreditlån (med 100 % kommunal garanti)	15.439
I alt	21.549

Kommunal garanti er en eventualforpligtelse, der ikke umiddelbart belaster kommunens økonomi.

Anvendelse af Socialforvaltningens bevilling

Socialforvaltningens bevilling til modernisering af bostedet Ringbo – Budget 2012

Den samlede bevilling til modernisering af bostedet Ringbo udgør 92,1 mio. kr. i 2014 p/l. Beløbet er blevet korrigeret i forhold til Budgetaftalens tekst fra 2012, hvori det fremgik 93, 5 mio. kr. Korrektionen er foretaget som følge af nedsættelsen af det kommunale støtte til grundkapital fra 14 pct. til 10 pct. og ift. løn og pris fremskrivning.

Bevillingen på 92,1 mio. kr. fordeles mellem de tre botilbud, der etableres i forbindelse med flytning af bostedet Ringbo til København og til etablering af et værested i nordvest kvarteret. I det oprindelige budgetforslag var der afsat midler til værested/aktivitetstilbud enten i forbindelse med boligerne eller som selvstændigt værested. I to af botilbudene etableres aktivitetstilbud i tilknytning til boligerne mens i botilbuddet på Glasvej/Brofogedvej etableres der et selvstændigt værested i nordvest kvarteret. Tabel 5 viser fordeling af bevilling på 92,1 mio. kr. til modernisering af bostedet Ringbo:

Tabel 5. Fordeling af Socialforvaltningens bevilling til modernisering af bostedet Ringbo

	Arenakvarteret	Brofogedvej/Glasvej	Oliebladsgade	Værested - Nordvest	I alt
Antal boliger	50	42	45	-	137
Fordeling af Socialforvaltningens bevilling (t. kr.)	33.300	23.098	32.670	3.000	92.068

Andel af Socialforvaltningens bevilling til opførelse af boligprojekt vedrørende 45 almene plejeboliger på Olivebladsgade

Som det fremgår af tabel 5 er der afsat 32,7 mio. kr. ud af den samlede bevilling på 92,1 mio. kr. til boligprojekt med 45 almene plejeboliger og tilknyttet serviceareal på Olivebladsgade på Amager.

Bevillingen på 32,7 mio. kr. skal finansiere:

- 8,1 mio. kr. til grundkapital lånet i forbindelse med opførelse af de 45 plejeboliger, jf. tabel 1 i bilag 1.
- 15,4 mio. kr. til deponering i forbindelse med leje af servicearealer
- 9,2 mio. kr. til udgifter til montering, flytning, velfærdsteknologi og tomgangshuse mv.

De bevillingsmæssige konsekvenser og oversigt over frigivelse af anlægsmidler, der ansøges frigivet til Socialudvalget fremgår af tabel 1 og 2 i indstillingen.

Tabel 6 viser kategorisering af Socialforvaltningens anlægsmidler (32,7 mio. kr.) i 2014-16 i forbindelse med opførelse af 45 almene plejeboliger med tilknyttet serviceareal til borgere med sindslidelse på Olivebladsgade.

Tabel 6. Kategorisering af anlægsmidler

1.000 kr. (2014 p/l)	2014	2015	2016	I alt
Ekstern rådgivning				
Ekstern rådgivning (1%)	163	163	0	326
Interne udgifter				
Projektledelse i SOF (1%)	163	163	0	326
Anlæg af projektet				
Grundkapital	8.051	0	0	8.051
Deponering	15.429	0	0	15.429
Indskud og tomgangshuse	0	0	1.960	1.960
Montering, hjælpemidler, mv.		3.289	3.289	6.578
I alt	23.806	3.615	5.249	32.670