

BILAG 1

PLEJEBOLIGER PÅ BROFOGEDVEJ

42 PLEJEBOLIGER TIL BORGERE MED HANDICAP
SAMT SERVICEAREAL

INDHOLD:

BAGGRUND OG PLACERING

S.2

PLAN- OG MILJØFORHOLD

S.3-4

PLEJEBOLIGER TIL BORGERE MED HANDICAP

S.5

DRIFTS- OG ANLÆGSØKONOMI

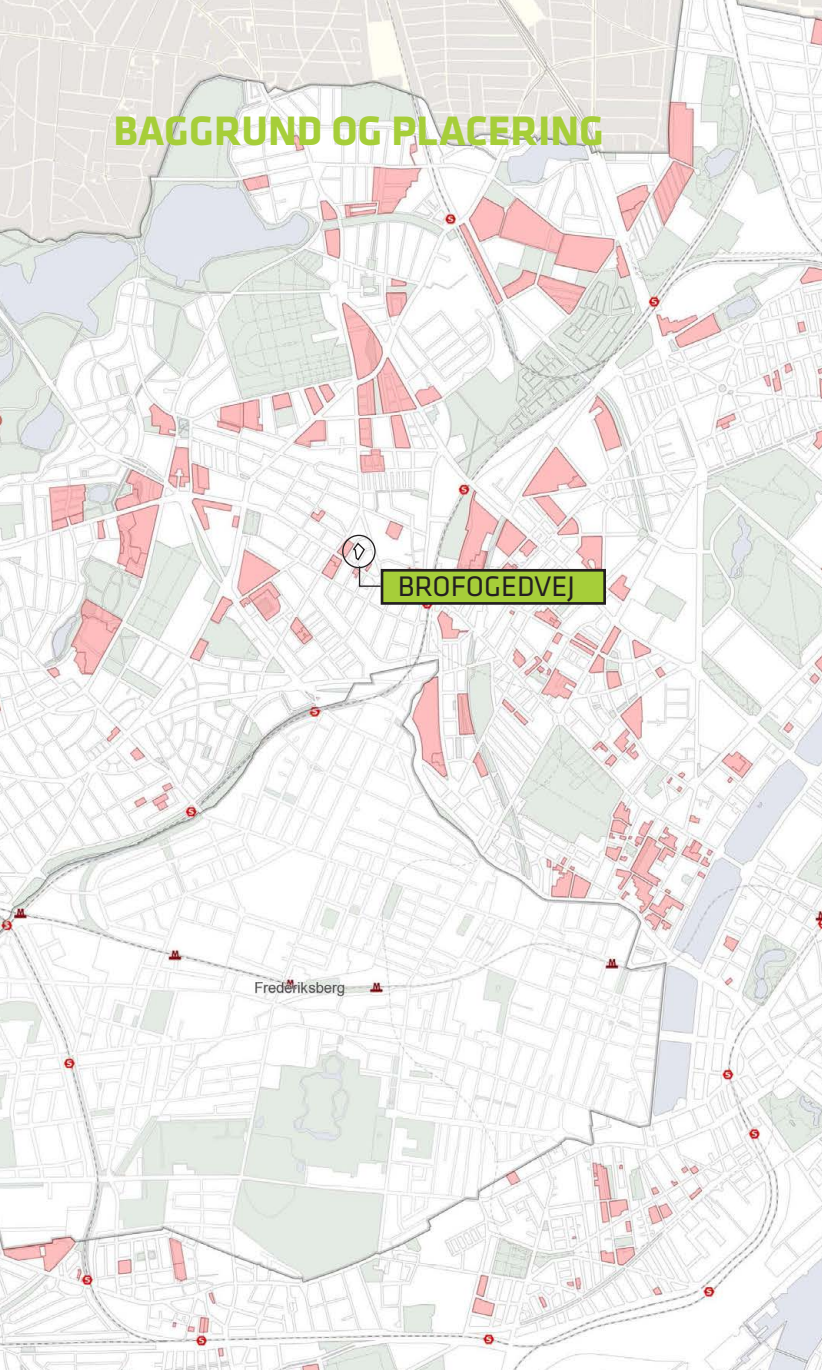
S.6-7



KØBENHAVNS KOMMUNE

Teknik- og Miljøforvaltningen
Socialforvaltningen

BAGGRUND OG PLACERING



Baggrund

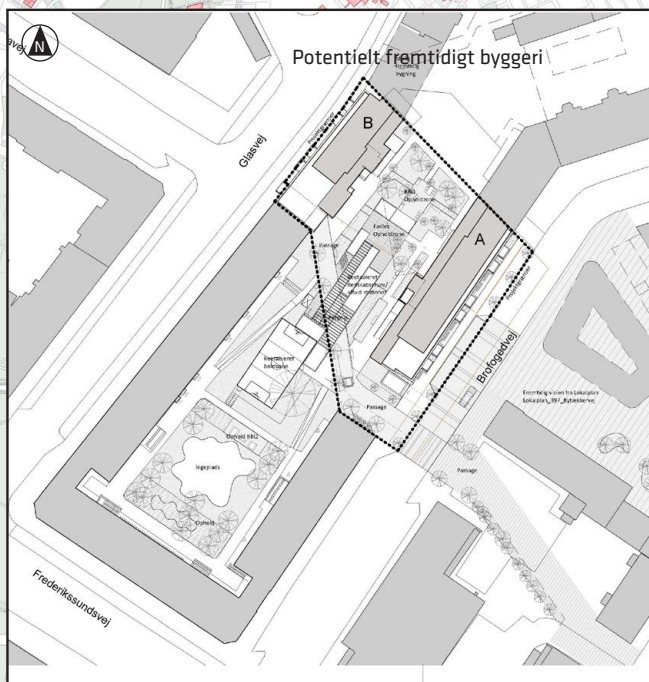
Boligselskabet Lejerbo København har bedt Wessberg A/S, ZESO Architects samt Landinspektørfirmaet LE34 A/S til at udarbejde dispositionsforslag til et plejeboligbyggeri imellem Brofogedvej og Glasvej beliggende i Københavns Nordvest kvarter. Foreslaget er udarbejdet i dialog med Københavns Kommunes Teknik- og Miljøforvaltning og Socialforvaltning.

Der planlægges opført et byggeri med 42 almene plejeboliger med tilhørende serviceareal til borgere med sindslidelse.

Byggeriet placeres centralt i Nordvestkvarteret i forlængelse af en allerede eksisterende Lejerbo-bebyggelse indeholdende familieboliger. Byggeriet bliver en del af en åben karrébebyggelse der strækker sig ud til Frederikssundsvej.



Skråfoto af området omkring Brofogedvej og Glasvej. Byggeriet indenfor den grønne markering



Dispositionsplan for byggeriet imellem Brofogedvej og Glasvej



Facade mod Brofogedvej

Planforhold

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 397 "Blytækkervej". Byggeriet bliver en del af en eksisterende helhed og ligger som et "infill" på en byggetomt beliggende imellem tre eksisterende etagebyggerier.

Lokalplanen fastlægger området til boligformål.

Bebyggelse skal opføres som sluttet randbebyggelse imod Glasvej i 3-4½ etage, med facader i de bebyggelsesregulerende byggelinjer som angivet på lokalplan-

tegningen.

Bebyggelse kan mod Brofogedvej opføres i indtil tre etager samt eventuel tagetage. Tagetagen kan udføres som penthouse, der på alle sider er tilbagetrukket mindst 1,2 meter fra facadelinien. Bebyggelse skal fremtræde som overvejende fritliggende bebyggelse.

Husdybden må maksimalt være 11 meter. Teknik- og Miljøforvaltningen kan tillade afvigelser herfra, når arkitektoniske eller andre særlige hensyn taler for dette, og når bebyggelsen overholder de 11 meter regnet som gennemsnit.

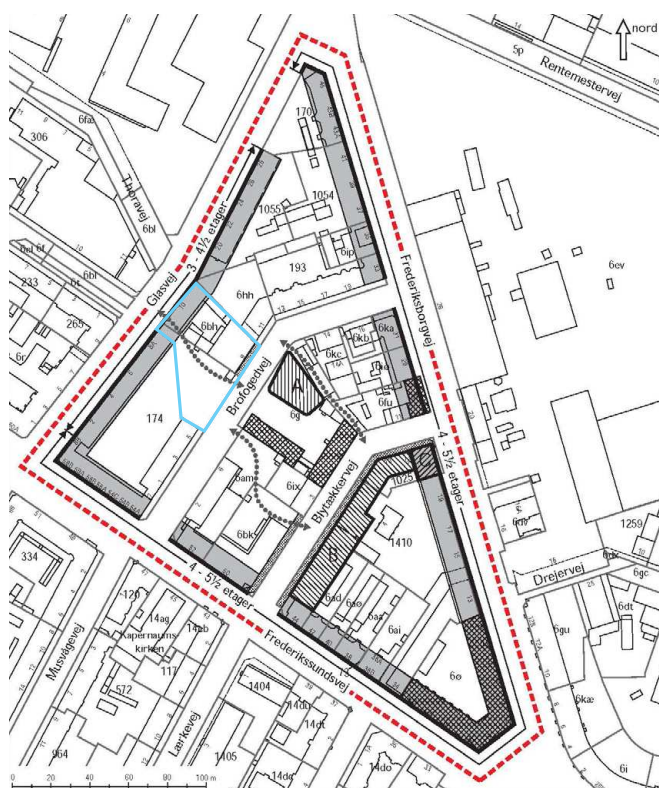
Der er ikke fastsat en bebyggelsesprocent i lokalplanen, men angivet en samlet rummelighed.

Ved nybyggeri kan Teknik- og Miljøforvaltningen forlange husdybden tilpasset husdybden på nabo-ejendommene.

Bebyggelse skal fremtræde med klart aflæselige og enkelt fremtrædende bygningsformer.

Der skal med hensyn til form og placering opnås et i forhold til omgivelserne arkitektonisk acceptabelt helhedsindtryk.

Projektet vurderes at være i overensstemmelse med de overordnede bestemmelser i lokalplanen med hensyn til bygningens fodaftryk, højde, volumen og facadeudtryk.



- | | |
|-----------------------------------|--|
| Grænse for lokalplanområde | Sluttet randbebyggelse / boliger |
| Byggefeltet | Principiel placering af offentligt tilgængelige interne passager |
| Bevaringsværdig bebyggelse | Vejudlæg, der ophæves |
| Bebyggelsesregulerende byggelinie | |

Lokalplan 397 - "Blytækkervej". De nye plejeboliger er beliggende på matr. nr. 6bh Uterslev, København imellem Brofogedvej og Glasvej.

Lokalplanen foreskriver i øvrigt følgende retningslinjer for bebyggelsens ydre fremtræden.

Vindues- og dørpartier m.v. skal udføres med en spinkel detaljering i ædeltræ, malet træ eller metal med malerbehandlet overflade, der harmonerer med bygningens facader i øvrigt.

Altaner, altanværn, rækværk m.v. skal indgå som en integreret del af facadens udtryk, og skal udføres med en spinkel detaljering. Værn og rækværk skal udføres i metal med malerbehandlet overflade, der harmonerer med bygningens facader i øvrigt.

Tekniske installationer skal udformes således, at de fremtræder som integrerede dele af bebyggelsens arkitektur.

Tagrender og -nedløb samt inddækninger skal fremstå i metal.

Glaspartier skal være klart glas og må ikke uden Bygge- og Teknikforvaltningens tilladelse udføres med toning eller spejlvirkning.

Permanent fritstående gavle skal udformes med karakter af facader, og skal forsynes med vinduer og eventuelt altaner.

Boliger skal i videst muligt omfang forsynes med opholdsaltaner eller terrasser.

Opgange i randbebyggelser skal forsynes med adgang i begge facader.

Projektet vurderes at være i overensstemmelse med lokalplanens retningslinjer for bebyggelsens ydre



Facadeudsnit imod gade

fremtræden. Der kan dog være problemstillinger i forhold til bebyggelsens adgang fra gård i forhold til lokalplanens krav om adgang fra begge facader.

Friareal

Friarealet (eksklusive parkerings- og tilkørselsareal) skal være af størrelsesordenen 40 pct. af boligetagearealet.

Der fastlægges offentligt tilgængelige stiforbindelser som vist med principiel placering på lokalplantegningen (se side 3). Stierne skal anlægges i en bredde på mindst 2 m.

Parkering

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal. Parkeringen skal så vidt muligt indrettes i konstruktion, men kan placeres på terræn eller eventuelt andetsteds i kvarteret. Parkering ud over den ovennævnte parkeringsdækning må ikke placeres på terræn. 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.

Der har på matriklen tidligere ligget en forkromningsanstalt. Der blev gennemført afværgeforanstaltninger i 1993, bestående af afgravning af forurennet jord.

Trafik

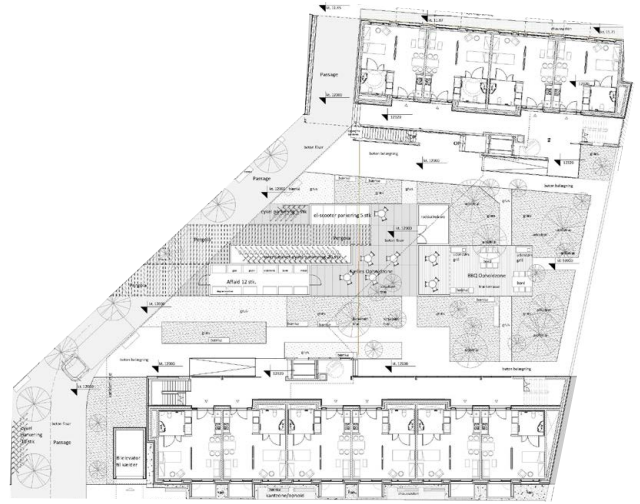
Teknik- og Miljøforvaltningen vurderer, at der i bygningen især imod Glasvej kan være gener fra trafikstøj og at det kan være nødvendigt med støjdæpende tiltag for at overholde bygningsreglementets krav om støjniveau indendørs i beboelsesrum ikke overstiger 30 dB.

Jord- og grundvand

Teknik- og miljøforvaltningen har ikke konkret viden om forurening af jorden og grundvandet på nævnte område, men er som det øvrige København omfattet af områdeklassificeringen og kan forventes at være lettere forurennet.



Facade mod Glasvej



Plan for bebyggelse og uderum

PLEJEBOLIGER OG SERVICELOVSBOLIGER TIL BORGERE MED HANDICAP

Idéoplæg

Bebyggelsen opføres i sammenhæng med et allerede eksisterende Lejerbo byggeri på grunden og tilføjer ligeledes en udvidelse af det eksisterende gårdrum.

Bygningen fremstår med en tredelt facade, hvoraf stueplanet opføres i tegl. De følgende etager op til tagetage fremstår i pudset i hvid imens tagetagen er trukket tilbage og beklædt med træ. Træet anvendt i beklædningen fra tagetagen går igen som forskalling imellem en række vinduselementer og danner spil i facaden imens vinduer og altaner danner en fast rytme i samme.

Bygningernes afsæt i to stokke, der ligger visuelt i forlængelse af eksisterende bebyggelse på grunden danner samlet en randbebyggelse, der fremstår som en karré. Bygningshøjder er afstemt med omkringliggende bygninger og adopterer deres højder igennem spring i tagetagen og skiftende etagemængder i bygningens midterste, pudsede sektion; henholdsvis 4 etager imod Brofogedvej og 6 etager imod Glasvej

Boligen

Boligerne er indrettet som et- og 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 plejekrævende m.fl."

Boligerne forsynes fra overdækkede svalegange.



Plan af typisk bolig



Plan af 1 værelsesbolig

FAKTA

Bygherre: **Lejerbo København**

Antal boliger: **42 plejeboliger**

Gennemsnitlig boligstørrelse (brutto): **ca. 63 m²**

Bruttoetageareal: **ca. 2.630 m²**

Anskaffelsessum (boligdel):

ca. 72,5 mio. kr./27.600 kr. pr. m²

Anskaffelsessum (servicedel):

ca. 11,2 mio. kr./26.900 kr. pr. m²

Samlet anskaffelsessum for boligdel og servicedel:

ca. 83,7 mio. kr.

Grundkapital: **ca. 7,2 mio. kr.**

DRIFTS- OG ANLÆGSØKONOMI

Udgift til opførelse af plejeboligbyggeriet

Udgiften til opførelse af de 42 plejeboliger er beregnet til 72,4 mio. kr. Anskaffelsessummen finansieres i henhold til almenboligloven, som beskrevet i nedenstående tabel 3.

Tabel 3. Udgift og finansiering af opførelse af 42 plejeboliger på Brofogedvej og Glasvej

I t.kr. (2014 p/l)	
Realkreditlån (88 %)	63.795
Kommunal grundkapital (10 %)	7.249
Beboerindskud (2 %)	1.450
I alt	72.494

Udgiften til opførelse af servicearealerne er beregnet til ca. 11,2 mio. kr. og anskaffelsessummen finansieres også i henhold til almenboligloven, som beskrevet i nedenstående tabel 4:

Tabel 4. Udgift og finansiering af opførelse af servicearealerne tilknyttet 42 plejeboliger på Brofogedvej og Glasvej

I t.kr. (2014 p/l)	
Statstilskud (40.000 kr. pr. bolig)	1.680
Momsrefusion	2.247
Realkreditlån (med 100 % kommunal garanti)	7.308
I alt	11.235

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

I t.kr. (2014 p/l)	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 42 almene plejeboliger på Brofo-

gedvej og Glasvej. Som det fremgår af tabel 5 er der afsat 23,1 mio. kr. ud af den samlede bevilling på 92,1 mio. kr. til boligprojekt med 42 almene plejeboliger og tilknyttede serviceareal på Brofogedvej og Glasvej.

De 23,1 mio. kr. skal finansiere:

- 7,3 mio. kr. til grundkapital lånet i forbindelse med opførelse af de 42 plejeboliger
- 7,3 mio. kr. til deponering i forbindelse med leje af servicearealer
- 8,5 mio. kr. til udgifter til montering, flytning, velfærdsteknologi og tomgangshusleje 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 kategoriseringen af Socialforvaltningsanlægsmidler (23,1 mio. kr.) i 2014-2016 i forbindelse med opførelse af 42 almene plejeboliger med tilknyttet serviceareal til borgere med sindslidelse på Brofogedvej og Glasvej.

Tabel 6. Kategorisering af anlægsmidler

1.000 kr. (2014 p/l)	2014	2015	2016	I alt
Ekstern rådgivning				
Ekstern rådgivning (1%)	115	115	0	230
Interne udgifter				
Projektledelse i SOF (1%)	115	115	0	230
Anlæg af projektet				
Grundkapital	7.249	0	0	7.249
Deponering	7.308	0	0	7.308
Indskud og tomgangshusleje	0	1.645	0	1.645
Montering, hjælpemidler, mv.	0	3.218	3.218	6.436
I alt	14.787	5.093	3.218	23.098