

# BILAG 1

## PLEJEBOLIGER I ARENAKVARTERET

### 50 BOLIGER TIL BORGERE MED SINDSLIDELSE

#### INDHOLD:

BAGGRUND OG PLACERING  
PLAN- OG MILJØFORHOLD  
PROJEKT  
ØKONOMI

S. 2

S. 3-4

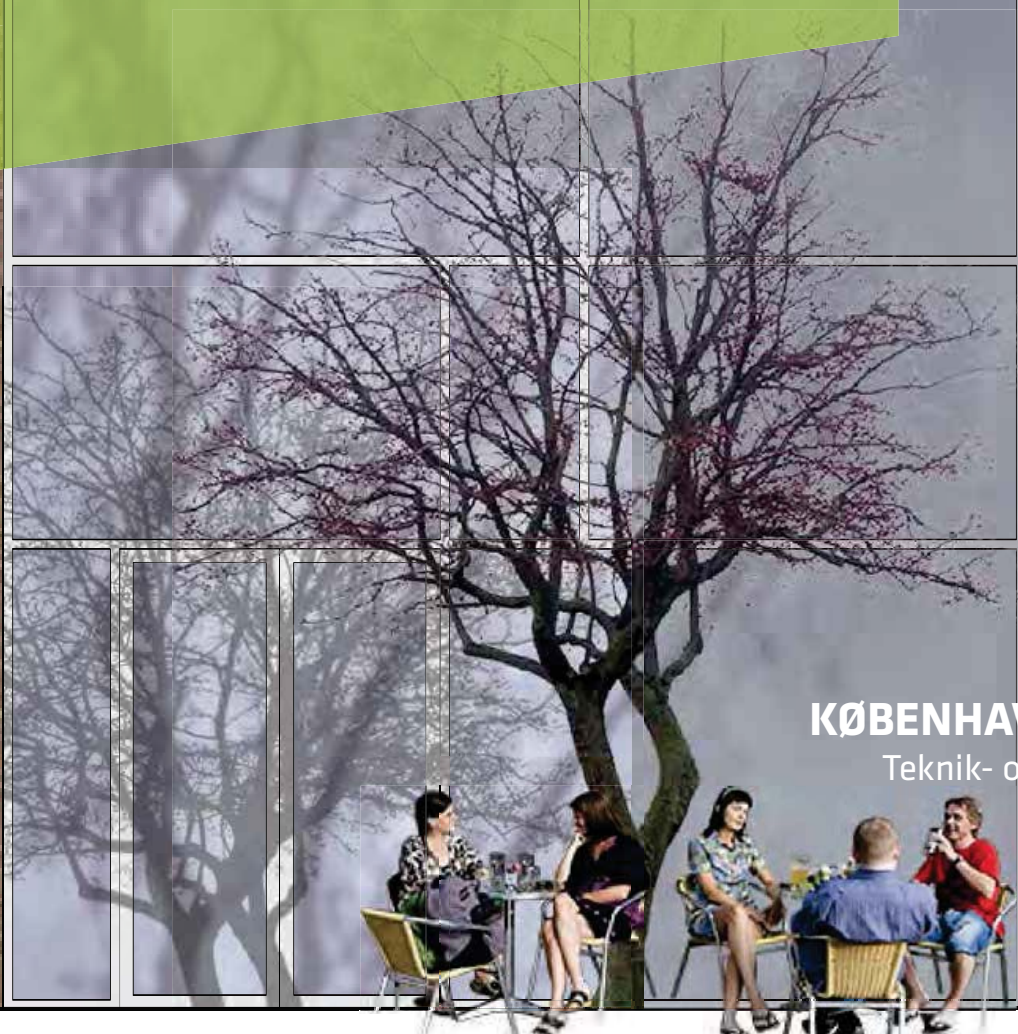
S. 5

S. 6-7



**KØBENHAVNS KOMMUNE**

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Socialforvaltningen



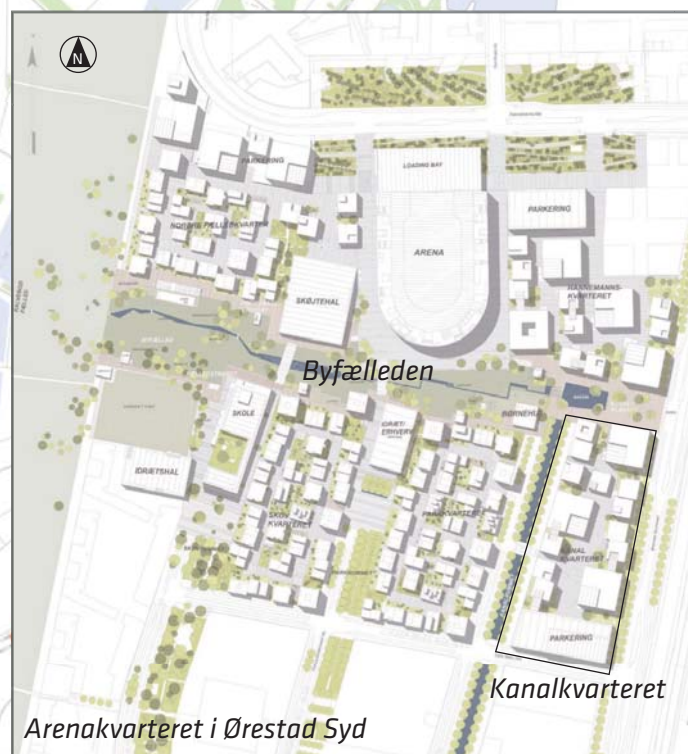
## BAGGRUND OG PLACERING

### Baggrund

Boligselskabet AKB København ved KAB har i et samarbejde med Københavns Kommunes Teknik- og Miljøforvaltning og Socialforvaltning fået Ai-gruppen til at udarbejde dispositionsforslag til to plejebolig-byggerier i Kanalkvarteret, der udgør en del af Arenakvarteret i Ørestad Syd.

Der planlægges opført et byggeri med 50 almene plejeboliger med tilhørende serviceareal til borgere med sindslidelse - og et byggeri med 60 almene plejeboliger med serviceareal til beboere med handicap og funktionsnedsættelser (se særskilt indstilling herom).

Byggerierne placeres i Ørestad Syds nordlige del, Arenakvarteret, i karreen Kanalkvarteret mellem Robert Jacobsens Vej/Kanalgaden og Ørestads Boulevard.



## PLAN- OG MILJØFORHOLD

Kanalkvarterets facade mod Kanalgaden / Robert Jacobsens Vej



Kommende bebyggelser

Plejeboliger for borgere  
med handicap

Plejeboliger for borgere  
med sindslidelse

P-hus

### Planforhold

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 398 - 1 "Ørestad Syd", og ligger i tillægsområdet "Arenakvarteret", delområde VIII B kaldet Kanalkvarteret. Det bliver et af de første byggerier i Kanalkvarteret, og danner derfor grundlaget for udviklingen af hele kvarteret. Lokalplanen fastlægger Kanalkvarteret til boliger samt erhvervs- og institutionsbyggeri med en boligandel på 15-25 pct. Bygningsenheder skal have en grundplan på 17x17 m eller 34x34 m. Det aktuelle projekt kategoriseres i planmæssig henseende som institutionsbyggeri, og må have en maks. bygningsdybde på 17 m. De enkelte bygningsenheder

skal placeres på grunden efter flere forskellige retningslinjer. Facader skal udføres i tegl, og alle sider skal behandles som facader med vinduer. Projektet vurderes at være i overensstemmelse med de overordnede bestemmelser i lokalplanen med hensyn til bygningens fodaftryk, højde, volumen og facadeudtryk. Og med bestemmelserne om kantzoner og udadvendte funktioner i stueetager - mod Kanalgaden/ Robert Jacobsens Vej. Disse er med til at skabe liv og oplevelse, og yderligere understøtte ønsket om at skabe et moderne trygt, multifunktionelt og levende bykvarter.



Plejeboliger for borgere med handicap,  
dagtilbud og administration m.v.  
(se særskilt indstilling herom)

Plejeboliger for borgere med sindslidelse

## Friareal

Friarealet (eksklusive parkerings- og tilkørselsareal) skal være af størrelsesordenen 10 procent af erhvervs-etagearealet og etagearealet til øvrige anvendelser. Friarealet regnes for områderne under ét, og til friarealet medregnes bl.a. Byfælleden og Kanalrummet.

## Parkering

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 200 m<sup>2</sup> etageareal. Inden for områderne må højst 10 pct. af parkeringsdækningen indrettes på terræn. Der må etableres terrænparkering på vejarealer samt i de indre byrum i forbindelse med erhvervsbyggerier. Dog er parkering i de indre byrum primært tiltænkt ærindekørsel samt handicap- og gæsteparkering til erhvervsbyggeriet. Parkering i øvrigt i skal indrettes i fælles parkeringshuse.

## Miljøforhold

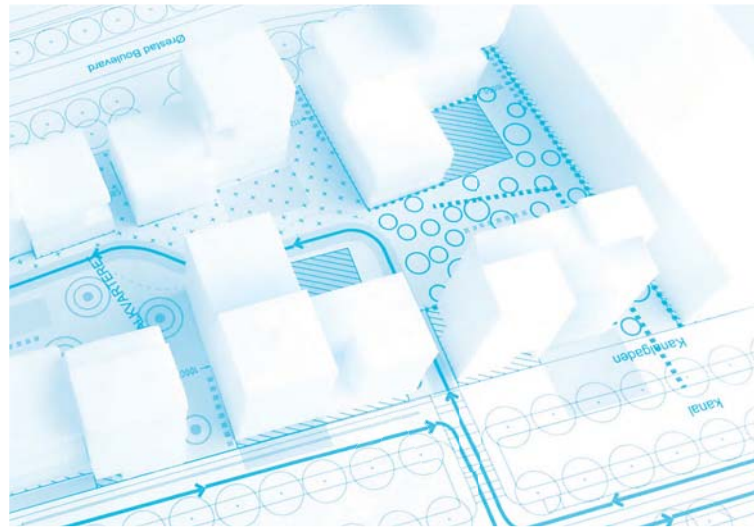
Projektet skal opføres i overensstemmelse med kravene i kommunens "Miljø i Byggeri og Anlæg 2010". Af sikkerhedsmæssige årsager bliver der ikke etableret gas i plejeboligerne. HOFOR kan acceptere en dispensation for bygas i plejeboligerne ud fra en sikkerhedsmæssig vurdering.

## Trafik

TMF vurderer, at grænseværdierne for trafikstøj kan overholdes.

## Jord- og grundvand

TMF 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 forurenede.



Modelbillede fra Kanalkvarteret. Forrest mod Kanalgangen ligger de to plejeboligbyggerier.

Der kan i forbindelse med andre byggerier i området være tilført fyldjord i form af opgravet intaktjord. Generelt har området været anvendt til militære øvelser. Som konsekvens heraf bliver dette ryddet for ammunition af Forsvaret, før det kan tages i anvendelse til byggeri. Ud fra TMF's oplysninger giver denne aktivitet ikke anledning til forurening af jorden.

## Regnvand i Ørestad

Regnvand fra tag, facader og ikke trafikbelastede arealer (befæstede som ubefæstede) skal i Ørestad ledes til kanalerne. Dette indebærer, at det afledte vand skal have en kvalitet med et så lavt forureningsniveau af organiske stoffer og tungmetaller, at det umiddelbart kan udledes i kanalsystemet uden at hæmme plante- og dyreliv.



Facadeudsnit

# PROJEKT



Plan af etage med 8 boliger (3.-7. sal)

## Ideoplæg

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

Bygningens afsæt i to forskudte kvadrater afspejler sig i bygningens gadefacade, hvor den ene halvdel af bygningskroppen er trukket lidt tilbage fra vejlinjen. I stueetagen er dele af facade trukket tilbage for at give variation og plads til ophold. Der er placeret de mest udadvendte aktiviteter ud mod gaden. Der etableres niveaufri adgang til alle boliger.



Plan 1. sal



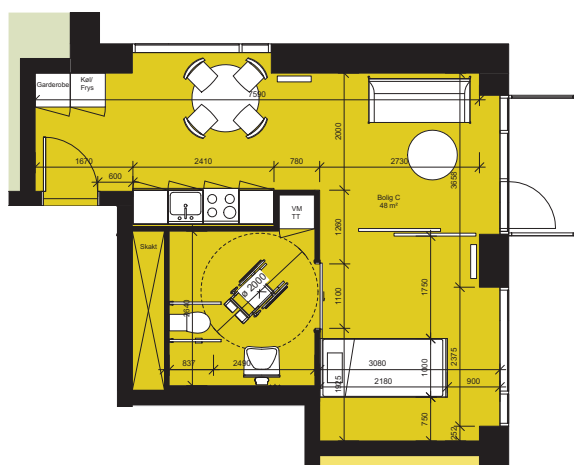
Plan stueetage



Facade mod Kanalgade

## Boligen

For at skabe variation og optimerede dagslysforhold har alle boliger altaner, der er placeret forskudt på facaden. Alle boliger er indrettet i overensstemmelse med vejledningen om "indretning af ældreboliger for fysisk plejekrævende m.fl."



Plan af hjørnebolig

## FAKTA

Bygherre: **AKB København**

Antal boliger: **50 plejeboliger**

Gennemsnitlig boligstørrelse (brutto): **ca. 62 m<sup>2</sup>**

Bruttoetageareal: **ca. 5.400 m<sup>2</sup>**

Anskaffelsessum (boligdel):

**ca. 80,3 mio. kr./ca. 25.900 kr. pr. m<sup>2</sup>**

Anskaffelsessum (servicedel):

**ca. 23,0 mio. kr./ca. 25.240 kr. pr. m<sup>2</sup>**

Samlet anskaffelsessum for boligdel og servicedel:

**ca. 103,3 mio. kr./ca. 25.750 kr. pr. m<sup>2</sup>**

Grundkapital : **ca. 8,0 mio. kr.**

## ØKONOMI

### Udgift til opførelse af plejeboligbyggeriet

Udgiften til opførelse af **plejeboligerne** er beregnet til 80,3 mio. kr. eller 25.228 kr./ m<sup>2</sup>. Anskaffelsessummen finansieres i henhold til almenboligloven, som beskrevet i nedenstående tabel 3:

**Tabel 3. Udgift og finansiering af opførelse af 50 plejeboliger til borgere med sindslidelse i Arenakvarteret**

I t.kr. (2014 p/l)	
Realkreditlån (88 %)	70.685
Kommunal grundkapital (10 %)	8.032
Beboerindskud (2 %)	1.606
I alt	80.324

Udgiften til opførelse af **servicearealerne** er beregnet til ca. 23 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 50 plejeboliger til borgere med sindslidelse i Arenakvarteret**

I t.kr. (2014 p/l)	
Statstilskud (40.000 kr. pr. bolig)	2.000
Momsrefusion	4.355
Realkreditlån (med 100 % kommunal garanti)	16.627
I alt	22.983

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. (2014 p/l). Beløbet er blevet korrigeret i forhold til Budgetaftalens tekst fra 2012, hvor der blev afsat 93,5 mio. kr. (2012 p/l). Korrektionen er foretaget som en nedsættelse af den kommunale støtte til grundkapital fra 14 pct. til 10 pct. og i forhold til pris- og-løn 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
<b>Antal boliger</b>	50	42	45	-	137
<b>Fordeling af Socialforvaltningens bevilling (t. kr.)</b>	33.300	23.098	32.670	3.000	92.068

## Andel af Socialforvaltningen bevilling til opførelse af boligprojekt vedrørende 50 almene plejeboliger i Arenakvarteret

Som det fremgår af tabel 5 er der afsat 33,3 mio. kr. ud af den samlede bevilling på 92,1 mio. kr. til boligprojekt med 50 almene plejeboliger og tilknyttede serviceareal i Arenakvarteret, Ørestads Syd.

De 33,3 mio. kr. skal finansiere

- 8 mio. kr. til grundkapitallånet ifm. opførelse af de 50 plejeboliger
- 16,6 mio. kr. til deponering i forbindelse med leje af servicearealer
- 8,7 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 kategorisering af Socialforvaltningens anlægsmidler (33,3 mio. kr.) i 2014-2016 i forbindelse med opførelse af 50 almene plejeboliger med tilknyttet serviceareal til borgere med sindslidelse i Arenakvarteret.

**Tabel 6. Kategorisering af anlægsmidler**

1.000 kr. (2014 p/l)	2014	2015	2016	I alt
<b>Ekstern rådgivning</b>				
Ekstern rådgivning (1%)	157	157	0	314
<b>Interne udgifter</b>				
Projektledelse i SOF (1%)	157	157	0	314
<b>Anlæg af projektet</b>				
Grundkapital	8.032	0	0	8.032
Deponering	16.627	0	0	16.627
Indskud og tomgangshusleje	0	0	1.850	1.850
Montering, hjælpemidler, mv.		3.103	3.103	6.206
<b>I alt</b>	<b>24.973</b>	<b>3.417</b>	<b>4.953</b>	<b>33.343</b>