

# BILAG 1

## PLEJEBOLIGER I ARENAKVARTERET

60 PLEJEBOLIGER SAMT SERVICEAREAL  
TIL BORGERE MED HANDICAP

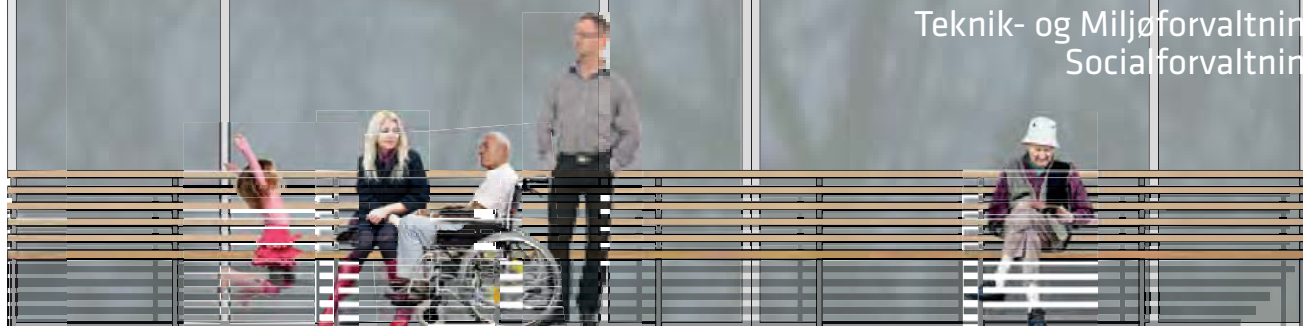
### INDHOLD:

BAGGRUND OG PLACERING	S.2
PLAN- OG MILJØFORHOLD	S. 3-4
PROJEKT	S.5
ØKONOMI	S. 6-7



**KØBENHAVNS KOMMUNE**

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Socialforvaltningen



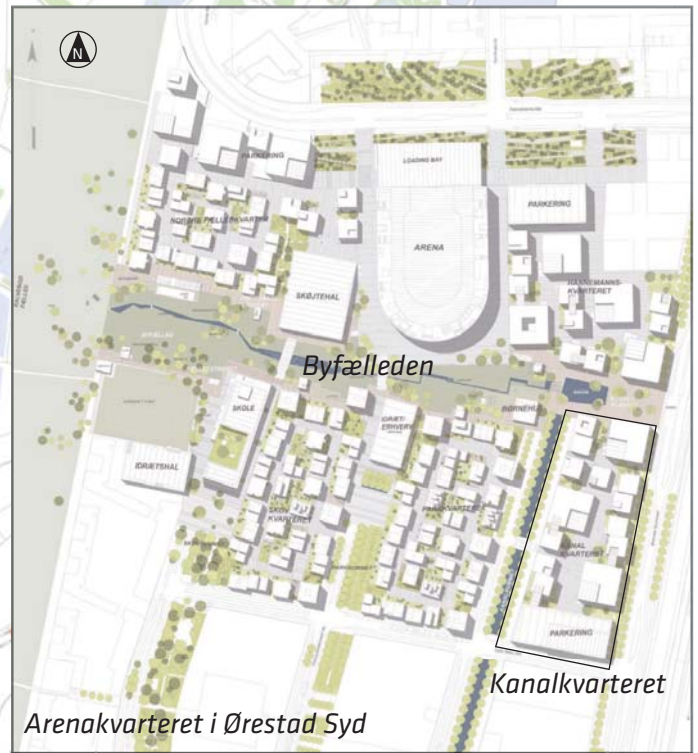
# BAGGRUND OG PLACERING

## 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. Af sidstnævnte 60 plejeboliger er 10 aflastningsboliger til borgere med handicap.

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. Bygningenheder skal have en grundplan på 17x17 m eller 34x34 m.

Det aktuelle projekt kategoriseres i planmæssig hen-seende som institutionsbyggeri, og må have en maks. bygningsdybde på 17 m. De enkelte bygningenheder 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 kant-zoner 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.

Plejeboliger for borgere med sindslidelse (se særskilt indstilling herom)

Karréplan Kanalkvarteret.

De nye plejeboliger er beliggende mellem kanalrummet/Robert Jacobsens Vej og kvarterets indre grønne rum.



### **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**

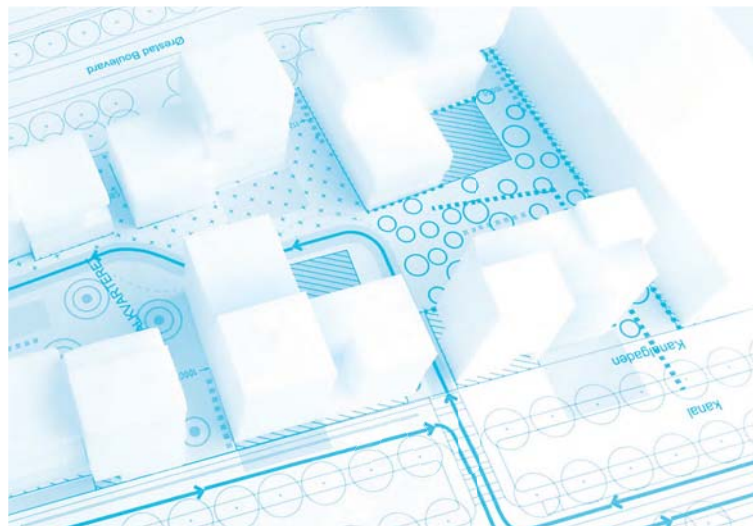
Projektet skal opføres i overensstemmelse med kravene i kommunens "Miljø i Byggeri og Anlæg 2010". Af sikkerhedsmæssige årsager bliver der ikke etableret gas i plejeboligerne. HOFOR kan acceptere en dispensation for bygas i plejeboligerne ud fra en sikkerhedsmæssig vurdering. Undtaget herfra er dog gas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

### **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 Kanalga-den 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**

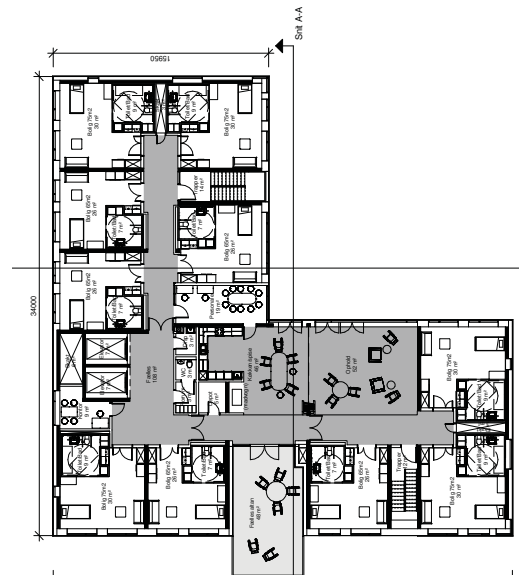
Regnvand fra tag, facader og ikke trafikbelastede arealer (befæstede som ubefæstede) skal i Ørestad ledes til kanalerne.

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.

# PROJEKT



Facade mod Kanalgade

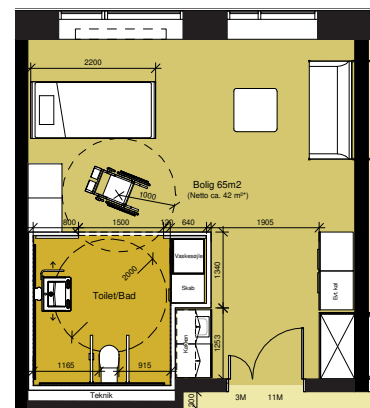


Plan af typisk etage (2.-5. sal)

## Ideoplæg

Bygningen har teglbeklædte facader og tilpasser sig intentionerne i lokalplanen. Facaden mod Robert Jacobsens Vej/Kanalgade opleves afdæmpet med få variationer og store fællesaltaner, som markerer sig tydeligt og giver en opdeling af den store bygningskrop. På boligetagerne er beboernes fælles opholdsarealer placeret centralt og på hver etage er der store fælles opholdsaltaner. På 3. til 6. sal er fællesrummene gennemlyste. Plejeboligbyggeriets udadventede aktiviteter er placeret i en stueetage, der har en åben kantzone med mange små nicher.

Uderum skal viderebearbejdes før indsendelsen af skema B. Projektet vil i den videre bearbejdning til sin endelige form blive forbedret yderligere i samspil mellem bygherren, rådgiverne, Center for Byplanlægning og Socialforvaltningen.



Plan af typisk bolig

## Boligen

Boligerne er indrettet som et-rumsboliger 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."

## FAKTA

Bygherre: **AKB København**  
 Antal boliger: **60 plejeboliger**  
 Gennemsnitlig boligstørrelse (brutto): **ca. 69 m<sup>2</sup>**  
 Bruttoetageareal: **ca. 5.400 m<sup>2</sup>**  
 Anskaffelsessum (boligdel):  
**ca. 108,2 mio. kr./25.900 kr. pr. m<sup>2</sup>**  
 Anskaffelsessum (servicedel):  
**ca. 30,8 mio. kr./25.300 kr. pr. m<sup>2</sup>**  
 Samlet anskaffelsessum for boligdel og servicedel:  
**ca. 139,0 mio. kr./25.730 kr. pr. m<sup>2</sup>**  
 Grundkapital: **ca. 9,1 mio. kr.**

Plan af stueetage og gårdhave



## ØKONOMI

### Udgift til opførelse af plejeboligbyggeriet

Udgiften til opførelse af de 60 **plejeboliger** er beregnet til ca. 108 mio. kr. eller 25.327 kr./m<sup>2</sup>. Anskaffelsessummen finansieres i henhold til almenboligloven, hvilket indebærer at kommunen skal yde grundkapitallån, som i dag er på 10 pct. af anskaffelsessummen. Grundkapitallånet er på ca. 10,8 mio. kr., og afholdes af Socialudvalget på finansposter funktion 8.32.24.5. Det kommunale lån er rentefrit og afdrages senest efter 50 år. Kommunen skal derudover give garanti for realkreditlånene i boligerne. Garantien anslås at blive på 95,3 mio. kr. Det præcise beløb beror på realkreditinstituttets vurdering af ejendommens handelsværdi. Resten af anskaffelsessummen på ca. 2,2 mio. kr. finansieres af beboerindskud.

**Tabel 1. Udgift og finansiering af opførelse af 60 plejeboliger i Arenakvarteret**

I t.kr. (2014 p/l)	
Realkreditlån (88 %)	95.256
Kommunal grundkapital (10 %)	10.825
Beboerindskud (2 %)	2.165
I alt	108.246

Udgiften til opførelse af **servicearealerne** er beregnet til ca. 30,8 mio. kr. inkl. moms, og anskaffelsessummen finansieres med et realkreditlån. Realkreditlånet får kommunegaranti op til 100 pct. og den bliver her på ca. 22,5 mio. kr. Idet kommunen lejer servicearealerne, yder staten et tilskud på 40.000 kr. pr. tilknyttet bolig, dvs. her 2,4 mio. kr.

**Tabel 2. Udgift og finansiering af opførelse af servicearealerne tilknyttet 60 plejeboliger**

I t.kr. (2014 p/l)	
Statstilskud (40.000 kr. pr. bolig)	2.400
Momsrefusion	5.833
Realkreditlån (med 100 % kommunal garanti)	22.539
I alt	30.772

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

### Anvendelse af Socialforvaltningens bevilling

Socialforvaltningen skal leje servicearealerne og skal derfor deponere for disse arealer. Deponering henviser til det beløb, som svarer til lejemålets ejendomsværdi. Når kommunen indgår lejemål med en privat udlejer, som kan sidestilles med en kommunal anlægsopgave, skal kommunen deponere. Formålet med lovgivningen er at sidestille leje af en ejendom med køb eller opførelse af en ejendom.

Bevilling på 22,6 mio. kr. skal derfor finansiere:

- 10,8 mio. kr. til grundkapitallånet ifm. opførelse af de 60 plejeboliger, jf. tabel 1.
- 10,3 mio. kr. til udgifter til montering, flytning, velfærdsteknologi og tomgangshusleje mv.
- 1,5 mio.kr. til velfærdsteknologi

Tabel 3 viser de midler, der ansøges frigivet til Socialudvalget til dækning af Socialforvaltningens udgifter på i alt 22,6 mio. kr.

**Tabel 3. Anlægsbevillinger – frigivelse af anlægsmidler**

Udvalg	Aktivitet/projekt	Bevilling (nr. og navn)	Funktion	Beløb i 1.000 kr. (2014 p/l)				I alt
				2014	2015	2016	2017	
SUD	Grundkapital	Finansposter	8.32.24.5	10.825				<b>10.825</b>
SUD	Montering, flytteudgifter, hjælpemidler mv.	3641 – Byggeri og modernisering af tilbud	5.38.50.3	437	437	10.937	-	<b>11.811</b>
<b>I alt</b>	-	-	-	<b>11.262</b>	<b>437</b>	<b>10.937</b>		<b>22.636</b>

Tabel 4 viser Socialforvaltningens udgifter forbundet med opførelse af botilbuddet og hvordan disse er kategoriseret og fordelt mellem årene 2014-2016.

**Tabel 4. 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%)	280	280	0	560
<b>Anlæg af projektet</b>				
Grundkapital	10.825	0	0	10.825
Indskud og tomgangshusleje	0		700	700
Montering, hjælpemidler, mv.			5.089	5.089
Lifte			3.600	3.600
Velfærdsteknologi			1.548	1.548
<b>I alt</b>	<b>11.262</b>	<b>437</b>	<b>10.937</b>	<b>22.636</b>