



19-01-2017

Til Østerbro Lokaludvalg og Københavns Ældreråd

Sagsnr.
2017-0060390

Sct. Joseph plejecenter og seniorbofællesskab – høring af Skema A, Bilag 1.

Dokumentnr.
2017-0060390-1

Borgerrepræsentationen skal i foråret 2017 tage endelig stilling til opførelse af projektet ”Sct. Joseph plejecenter og seniorbofællesskab”. Dette sker ved godkendelse af økonomisk bevilling til byggeriet i form af: grundkapital, garanti til realkreditlån og anlægsbevilling, i tekniske termer kaldet Skema A.

Baggrund.

Lokalplan for Strandvejen 91 blev vedtaget maj 2016. I sommeren 2016 blev der udskrevet en totalentreprisekonkurrence for ”Sct. Joseph plejecenter og seniorbofællesskab, Strandvejen 91”. Vinderprojektet blev udpeget af en enig dommerkomite i september 2017. Både lokaludvalg og ældreråd var repræsenteret i dommerkomiteen.

Høring

Bilag 1 Sct. Joseph plejecenter og seniorbofællesskab, Strandvejen 91 (Bilag til politisk indstilling), sendes nu i høring. Bilag 1 er udarbejdet på basis af vinderprojektet, dommerkomiteens bemærkninger og lokalplanen. Af bilag 1 fremgår bl.a. den forventede månedlige husleje for hhv. plejeboliger og seniorboliger. Selve indstillingen indeholder alene budgettekniske oplysninger og sendes ikke i høring.

Der er frist for indsendelse af høringssvar mandag den 13. februar 2017. Høringssvar sendes til Birgitte Bo Christensen
GU52@suf.kk.dk.

Med venlig hilsen

Per Christensen
Leder af Afdeling for Bolig og Modernisering

Sjællandsgade 40, H -
116
2200 København N

Telefon
2752 4328

Mobil
2752 4328

E-mail
GU52@suf.kk.dk

EAN nummer
5798009291004

BILAG 1

SANKT JOSEPH PLEJECENTER OG SENIORBOFÆLLESSKAB, STRANDVEJEN 91

JANUAR 2017

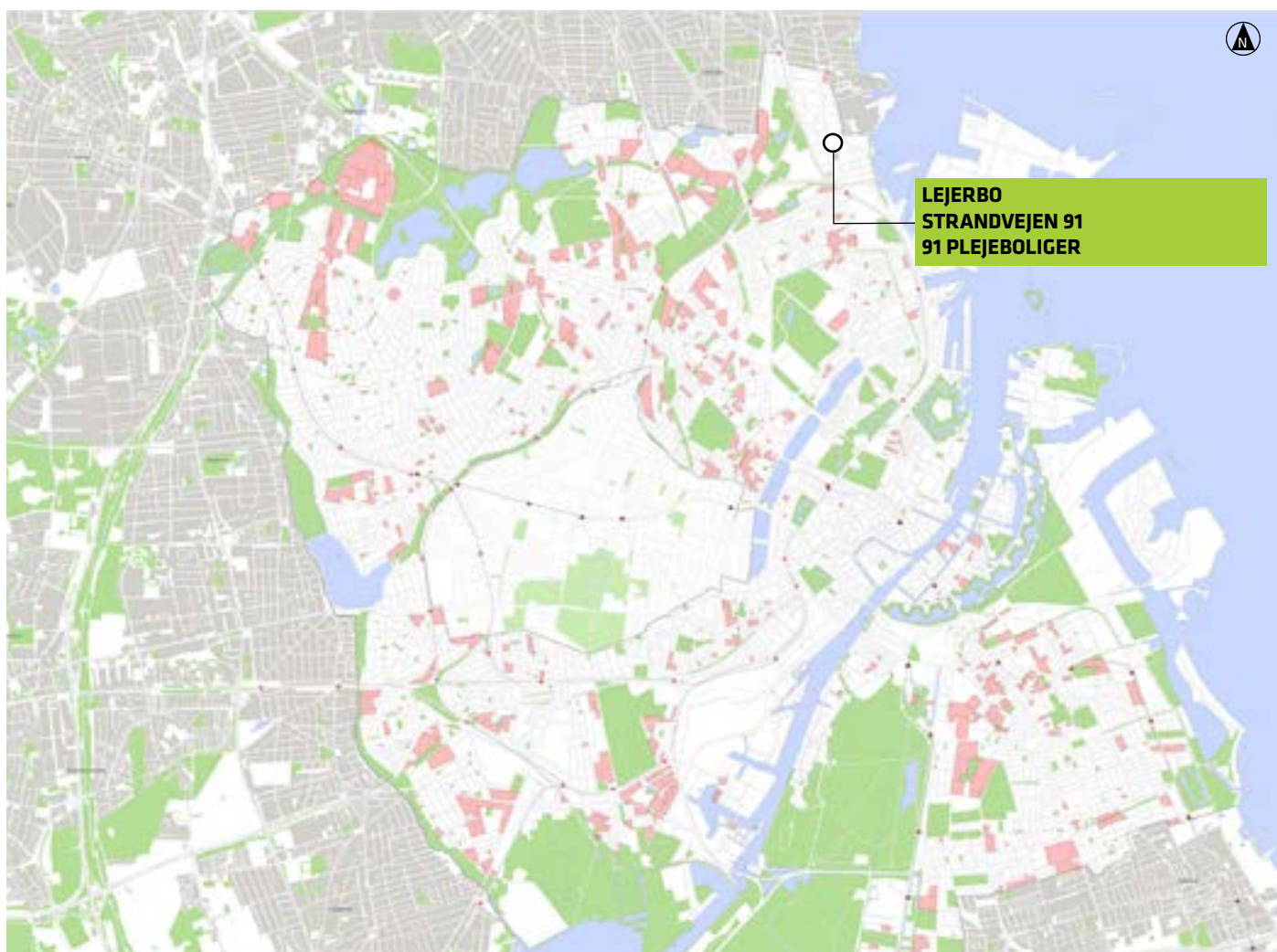
Indhold:

PLACERING OG BAGGRUND	s. 2
BEDØMMELSE OG ØKONOMI	s. 3
PROJEKTET	s. 4
PLANFORHOLD, PARKERING OG MILJØ	s. 5
PLEJECENTRET	s. 6
PLEJEBOLIGER	s. 7
SERVICEAREALER	s. 8
SENIORBOFÆLLESSKAB	s. 9
GRUNDKAPITAL OG BETINGELSER	s. 10



*Illustration af projektet
set fra Strandvejen*

PLACERING OG BAGGRUND



Placering i byen på Østerbro. Rød markering viser almene boligafdelinger

Baggrund

Boligselskabet Lejerbo ønsker i samarbejde med Københavns Kommune at istandsætte og ombygge Sankt Joseph Søstrenes Kloster, Strandvejen 91. Samtidig ønskes en 1-etages bygning fra 1970'erne nedrevet og erstattet med nyt byggeri nord og vest for det oprindelige kloster.

Der opføres 91 plejeboliger med servicearealer (ældreboliger med servicearealer) som nybyggeri og der indrettes 33 seniorboliger (familieboliger) i den eksisterende klosterbygning. Den eksisterende kirke indrettes til fællessal for plejecentret, hvor gæster og naboer kan inviteres ind.

Lokalplan nr. 534 for Sankt Joseph plejecenter blev bekendtgjort den 9. juni 2016

Lejerbo udskrev den 3. maj 2016 en totalentreprise-projekt-konkurrence, med begrænset udbud efter Udbudsdirektivet 2004/18/EF af 31. marts 2014.



Sct. Josephs placering ved strandvejen

BEDØMMELSE OG ØKONOMI

Bedømmelse

Tilbudsprojekterne blev afleveret den 31. august 2016. Der blev indbudt 5 totalentreprenører. Én totalentreprenør valgte at trække sig fra konkurrencen. Af de 4 indkomne tilbud kunne det ved en gennemgang konstateres at 2 af tilbuddene ikke var konditionsmæssige samt ikke levede op til de mindstekrav der var stillet.

Dommerkomiteen

De 2 resterende tilbud er bedømt af en dommerkomitee bestående af:

- Jan Hyttel, Lejerbo København (formand)
- Gerti Axelsen, byggechef Lejerbo
- Sisse Marie Welling, politiker Sundheds- og Omsorgsudvalget
- Karin Storgaard, politiker Sundheds- og Omsorgsudvalget
- Tina Saaby, Stadsarkitekt Københavns Kommune
- Per Christensen, Københavns Kommune
- Nanna Skriver, Københavns Kommune
- Signe Grauslund, Københavns Kommune
- Bente Ketty Hansen, Københavns Ældreråd
- Axel Thrige Laursen, Østerbro Lokaludvalg

Til at bistå juryen var der tilknyttet følgende rådgivere:

- Per Rosbjørn Jensen, Lejerbo
- Lars Poulsen, Københavns Kommune
- Sas Mayerhofer Hemmi, Københavns Kommune
- Marie Nygaard, Københavns Kommune
- Birgitte Bo Christensen, Københavns Kommune
- Sr. Marianne Bode, Sankt Joseph Søstrene
- Ole Balslev-Olesen, Bærdygtighedskonsulent, DGNB
- Randi Dürr Harpøth, Københavns Kommune
- Peter Zeller, Københavns Kommune
- Lis Strunge Andersen, Emcon A/S (bygherrerådgiver)
- John Klinke, Emron A/S, Ingeniørfaglig rådgiver

Sekretær for juryen: Tora Fridell, Emcon A/S

Det vindende team

Den 27. september 2016 valgte dommerkomiteen følgende som det vindende totalrådgiver team:

- Entreprenør: Enemærke og Pedersen A/S
- Arkitekt / landskab: Rubow arkitekter A/S
- Ingeniør: Sweco Danmark A/S
- Specialist/konsulent: Dansk Bygningsarv A/S

Det er det vindende projekt, der er vist på de følgende sider.



Klosterpladsen

FAKTA

BYGHERRE:	LEJERBO
ARKITEKT:	RUBOW ARKITEKTER A/S
ADRESSE:	STRANDVEJEN 91, KØBENHAVN .

Plejeboligerne

BOLIGER:	91 PLEJEBOLIGER
BOLIGSTØRRELSE:	61-78 m ² brutto
HUSLEJE:	1.290 kr. pr. m ² /år
HUSLEJE for 67m ²	7.203 kr. pr. måned
ANSKAFFELSESSUM:	192,26 mio. kr. / 30.733 kr./m ²
KOMMUNAL GARANTI:	10 pct.
GRUNDKAPITALLÅN:	19,23 mio. kr. (inkl. 5 pct. reg.)

Serviceareal

ANSKAFFELSESSUM:	54,8 mio. kr. / 35.617 kr./m ²
HUSLEJE:	2.592 kr. pr. m ² /år (eksl.moms)

Seniorboliger

BOLIGER:	33 FAMILIEBOLIGER
BOLIGSTØRRELSE:	100 m ² brutto i gns.
HUSLEJE:	1.103 kr. pr. m ² /år
HUSLEJE for 100m ²	9.191 kr. pr. måned
ANSKAFFELSESSUM:	83,99 mio. kr. / 24.989 kr./m ²
KOMMUNAL GARANTI:	10 pct.
GRUNDKAPITALLÅN:	4,40 mio. kr. (inkl. 5 pct. reg.)

PROJEKTET

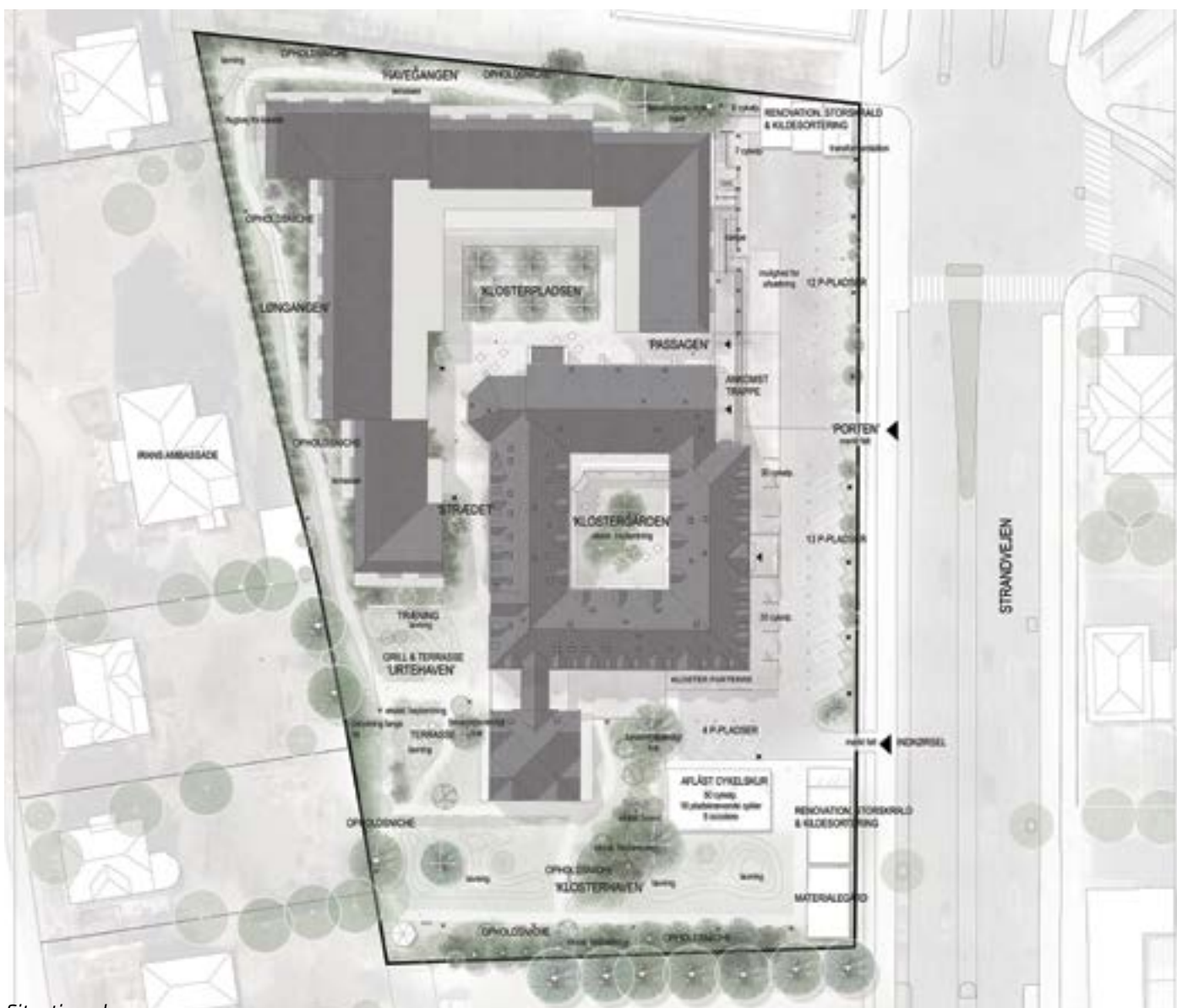
Arkitektonisk idé

Forslaget tager udgangspunkt i den klassiske klosteropbygning. Nybyggeriet er disponeret omkring en ny klosterplads i en U-form, hvortil der er adgang fra fællesområder. Nybyggeriet er friholdt fra kirken og klostret og underordner sig på den måde de eksisterende bygninger. Der er delvis kælder i nybyggeriet. Nybyggeriet er udformet med facader i tegl og tag i skifer. Taget er udformet med en skrå flade mod omgivelserne og med flade grønne tage ind mod klosterpladsen. De eksisterende bygningers eksteriør er bevaret og i et vist omfang ført tilbage til oprindeligt udseende. Forslaget indeholder 91 plejeboliger og 33 seniorboliger. Plejeboligerne er placeret ud mod omgivelserne. Hver bolig har en karnap, som er et arkitektonisk element, der kan genfindes på Østerbrogade, og som giver lys og udsigt. Fælles opholdsarealer er placeret ind mod klosterpladsen med udsigt til kirken og klostret.

Friarealerne er disponeret således, at meget af den eksisterende beplantning bevares. I tilknytning til bygningerne er der disponeret med terrasser, og i haven er der en sammenhængende sti.

Funktionelt består bebyggelsen af to adskilte bygninger. Nybyggeriet indeholder plejeboliger med fælles boligareal, samt serviceareal, herunder produktionskøkken. I klostret er der placeret en række servicefunktioner til plejecentret samt boliger og fællesarealer til seniorbofællesskabet. Også den tidligere præstebolig indeholder seniorboliger.

Forslagets bæredygtige kvaliteter er høje med bl.a. mulighed for fleksibilitet i indretningen, en energieffektiv klimaskærm og opfyldelse af energiklasse 2020.



Situationsplan

PLANFORHOLD, PARKERING OG MILJØ

Planforhold

For området gælder lokalplan nr. 534, Sankt Joseph Plejecenter.

Følgende skal iagttages:

Mellem eksisterende bebyggelse og ny bebyggelse mod vest etableres en passage med en bredde på 7 m kaldet "Strædet". Nybyggeriet medfører forringede lysforhold i den eksisterende bygning. Enten skal anvendelsen af den del af den eksisterende bygning, der vender ud mod Strædet ændres til servicefunktioner eller nybyggeriet skal reduceres, så der bliver tilfredsstillende lysforhold for indretning af boliger i den eksisterende bygning.

Ny bebyggelse:

Det skal illustreres, hvordan sammenskæringer mellem skrå og flade tagflader udføres.

Flade tage skal udføres som grønne tage med græs sedunmos eller lign.

Gavle skal behandles som facader med vinduer mv.

Facader mod øst skal bearbejdes med henblik på bedre ligevægt fx med yderligere et lodret vinduesbånd.

Stueetagen skal samordnes med øvrige etager og iagttagelse § 6, stk. 10 punkt d om en særlig udformning med

større vinduer med henblik på en hierarkisk opbygning og indbydende kantzoner.

Hjørneboliger bør forsynes med vinduer til to verdenshjørner.

Friareal

Friarealet skal udgøre 50 % af boligarealet og 15 % af erhvervsarealet.

Parkering

Parkeringsdækningen skal være i størrelsesordenen en plads pr. 300 m² plejeboligareal inklusiv servicearealer og en plads pr. 200 m² boliger i øvrigt.

Renovation, materielgård og parkering skal placeres indenfor den på tegning nr. 3 viste trafik- og parkeringszone eller integreres i bebyggelsen. Der kan dog jf. § 7, stk. 4, punkt c etableres enkelte parkeringspladser udenfor trafik- og parkeringszonen.

Miljøforhold

Projektet skal opføres i overensstemmelse med kravene i kommunens "Miljø i Byggeri og Anlæg 2016".



Facade mod øst



Facadesnit mod øst

PLEJECENTRET

Plejecenteret

Plejecenteret afspejler de overordnede visioner i Københavns Ældrepolitik, idet der på plejecenteret skabes gode rammer for hjemlighed, tryghed, fællesskab og et godt arbejdsmiljø i en hensigtsmæssig drift.

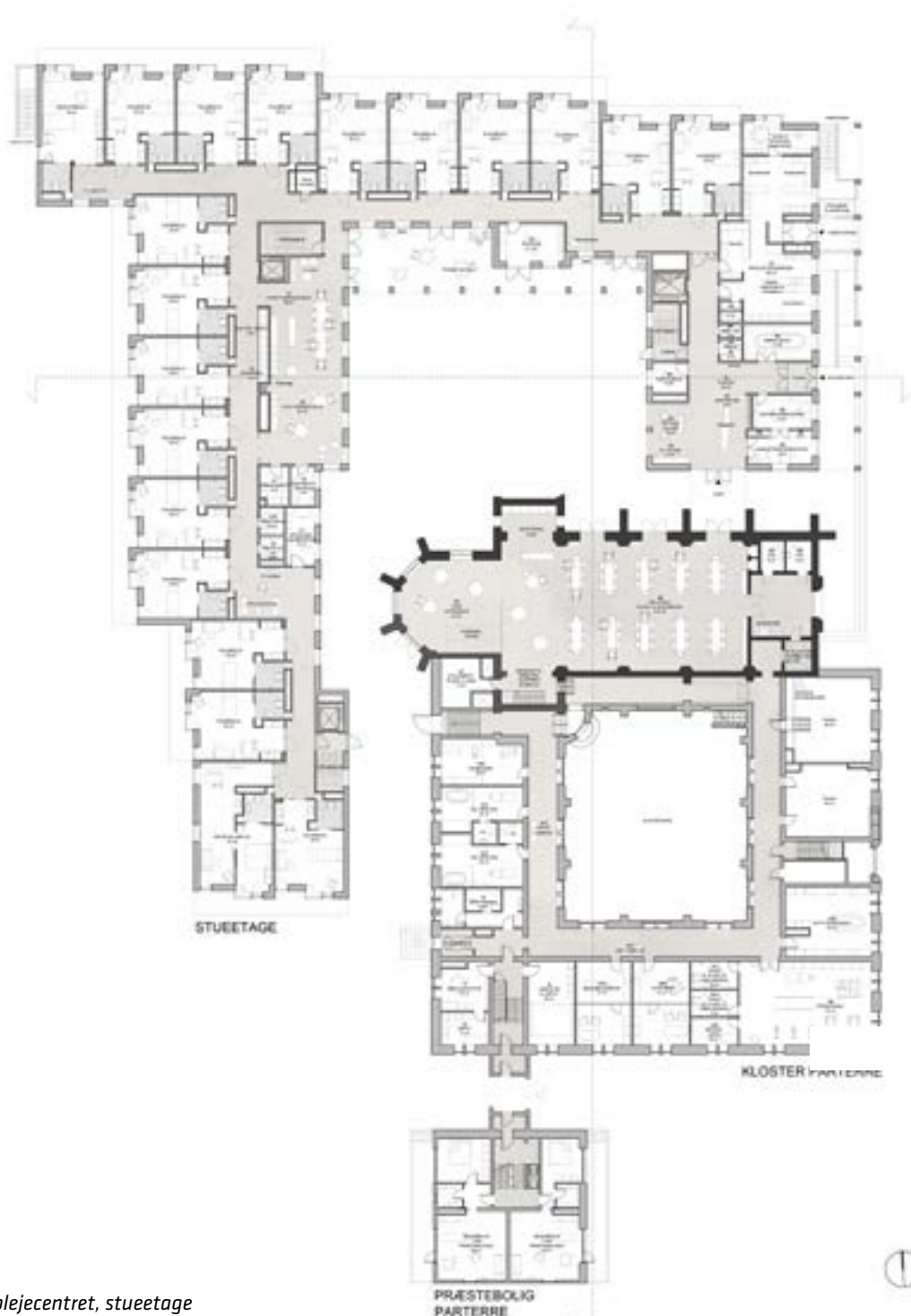
Plejecenterets 91 plejeboliger (74 torums-, 9 étrooms-, 4 bariatri- og 4 parboliger) med tilhørende fællesarealer, etableres i en ny bygning.

1 rums boliger er på 61 m².

2 rums boliger er på 69 m².

Fællesarealerne er varierede og velbelyste, og der er fra fælles- og gangarealerne en god udsigt mod kirke og en nyetableret klosterplads. Nybyggeriet er fleksibelt indrettet, og tillader sammenlægninger og udvidelser af boligenheder uden væsentlige indgreb. I kirken indrettes blandt andet plejecenterets fællessal, mens man i klosterbygningen finder hovedparten af plejehjemmets øvrige servicearealer.

Der vil blive etableret en opvarmet forbindelse mellem den nye og den gamle bebyggelse.



Plantegning af plejecentret, stueetage

PLEJEBOLIGER

Plejeboligerne

Plejecentret er organiseret, så alle boliger er en del af det store fællesskab. Boligerne orienteres ud til de fælles spise- og opholdsrum, som folder sig ud i et indre varieret gangforløb, hvorfra man har kig til det grønne og på tværs af bebyggelsen.

Køkken/alrum ligger centralt på etagerne og giver mulighed for en fleksibel organisering af samværet omkring måltiderne i større og mindre grupper efter behov.

Boligerne er kompakte, funktionelle og i høj kvalitet. Boligerne skal betragtes som det private rum, hvor beboeren kan trække sig tilbage, og søge en privat stund. Den franske altan kan åbnes op, så man kan mærke luften i boligen. En stor karnap sikrer, at alle boliger får lys fra to verdenshjørner. Karnappen er også et særligt sted at opholde sig, da man får godt udsyn til omgivelserne – også fra kørestol.

2 rumsboligerne er fleksibelt indrettet, med mulighed for at fjerne skillevæg mellem stue og soveværelse. Boligens the-køkken tænkes udført som et lavt møbel

på hjul, med integreret køleskab og tilslutning i gulvet. Overfladen vil være en plan flade, som efter behov kan indrettes med kaffemaskine, kogeplader mv. Møblet kan flyttes - eller helt fjernes efter behov.



I badeværelset understøttes hjemlighed og orientering ved at beklæde vægge og gulv i nuancer som skaber kontrast til saniteten. Baderummet er indrettet med en kombination af åbne hylder, som beboeren kan indrette og overskue og lukkede skabe til mere plejerelevanter opbevaring.



Plantegning af 1-rums plejebolig



Plantegning af 2-rums plejebolig

SERVICEAREALER

Fællesfunktioner

Med fokus på fællesskabet, tilbydes en lang række faciliteter, som understøtter både mental, fysisk og åndelig sundhed.

Velvære

I klostrets parterre, findes rum til velvære. Her finder man blandt andet træningsrum, terapeuter, fodpleje, frisør, tandlæge og wellnessbad. Den tunge bygning og måden korsgangen placerer sig under terræn, skaber en intim og sanselig oplevelse på etagen.

I kirkens våbenhus etableres en ny elevator, så man har niveaufri adgang mellem plejecenter/kirke og kloster.

KIRKEN – et forsamlingshus

Kirken udgør et naturligt centrum i bebyggelsen, derfor anlægges plejecentret, så gulvkoter i stueplan er ens i de to og giver gode muligheder for udveksling på tværs. Historisk set var kirken et samlingssted, hvor man fandt styrke til at klare livets bakkedale og fik skabt perspektiver i livets store spørgsmål. De funktioner

bringes nu ud i fællesskabet.

Kirkerummet kan i hverdagen fungere som café og mødested for beboerne og gæster og kan enkelt indrettes til andre formål, f.eks fællesspisning for plejecentrets beboere, koncerter eller udstillinger. På kirkens balkon etableres et rum til fordybelse, i nærhed til de historiske kirkevinduer.

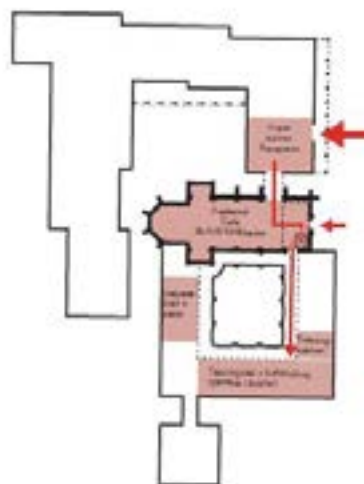


Diagram over forbundne fællesarealer



Klosterpladsen set fra plejecentret

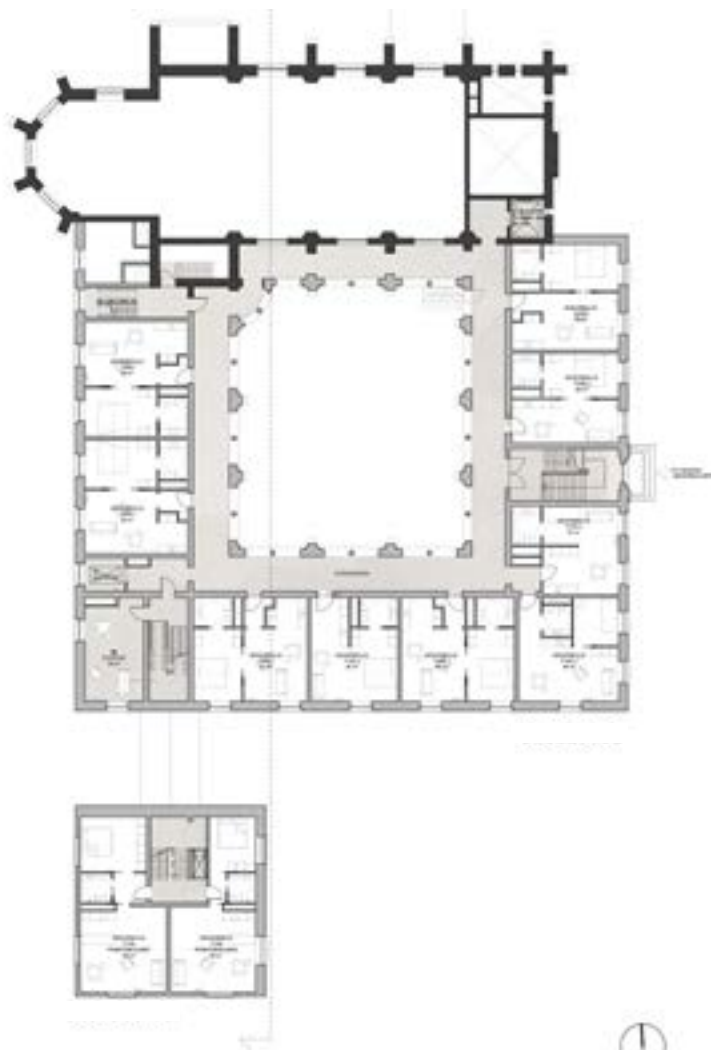
SENIORBOFÆLLESSKAB

Seniorboliger

Boligerne i det gamle kloster indrettes med respekt for den særlige ramme. Alle de originale detaljer og bygningsdele bevares så vidt muligt - eksempelvis originale plankegulve i det omfang de er i tilstrækkelig god stand. Lejlighederne indpasses så vidt muligt, i den eksisterende struktur, og korsgangen genetableres som centralt karaktergivende fordelingsareal. Ankomsten ad hovedtrappen og gennem korsgangens hvælvede gangforløb, slår stemningen an lag på lag.

Lejlighederne vil få et eksklusivt præg med højt til loftet og rigeligt dagslys gennem de høje sprossede vinduespartier. Boligerne er primært veludnyttede to-rumsboliger med stor tilgængelighed, hvilket gør dem til attraktive boliger også for kørestolsbrugere. På 2. sal hæves gulvene, så der opnås godt kig ud gennem vinduerne.

I præsteboligen etableres to seniorboliger pr. etage. Seniorboligerne i parterre, får direkte udgang til terræn som udgraves omkring boligernes terassedørspartier. Præsteboligen forsynes med ny elevator for tilgængelighed.



Plantegning af seniorboliger 1.-3. sal



Plantegning af seniorbolig



GRUNDKAPITAL OG BETINGELSER

Kommunens grundkapitallån

Indtil udgangen af 2018 finansieres nye almene boliger i henhold til almenboligloven med 88 pct. kreditforeningslån, 10 pct. kommunalt grundkapitallån og 2 pct. beboerindskud. Grundkapitallånet etableres ved et kommunalt lån til Landsbyggerfonden, som derefter udbetaler grundkapitallånet til den almene driftsherre. Lånet er afdragsfrit indtil 50 år efter ibrugtagelsen af ejendommen og er rentefrit i hele perioden.

Kommunens garantiforpligtelse

Det er en forudsætning for tilsagnet om støtte, at kommunen yder garanti, jf. almenboliglovens § 127. Den kommunale garanti giver Teknik- og Miljøforvaltningen over for realkreditinstituttet.

Teknik- og Miljøforvaltningens bemærkninger til projektet

Projektet skal opfylde den relevante lokalplans krav og leve op til den arkitektoniske, boligmæssige og miljømæssige standard, som kommunen ønsker. Teknik- og Miljøforvaltningen kan stille krav om den fornødne bearbejdning af eksempelvis bebyggelsesplan og planløsninger.

Betingelser for godkendelse

Københavns Kommune kan godkende skema A under betingelse af, at;

- Juryens bemærkninger indarbejdes i projektet
- Dagslysforholdene til seniorboliger ved "strædet" mellem plejeboliger og kirke forbedres væsentligt
- P-pladsbehovet opgøres og placeres
- Cykelparkering opgøres og placeres.
- Redegørelse for friarealprocent udarbejdes
- Der aftales et rimeligt byggesagshonorar
- Dokumentation for betinget skøde indsendes
- Redegørelse for at MBA'en er overholdt og der oplyses, hvilke tiltag der foretages
- Udgang til terræn fra boliger i stueetagen etableres
- Alle frie gavle skal betragtes som facade og skal derfor forsynes med vinduer
- Der etableres forbindelse ved "strædet" mellem plejeboliger og kirke
- Der redegøres for hvorfor seniorboliger skal benytte del af fællesarealet som egne havestykker

Projektet skal bearbejdes i samarbejde med TMF, SUF, totalentreprenøren, og dennes rådgiver samt bygherren Lejerbo.

