



Bilag 2

Nybyggeri af almene boliger

2. halvår 2019



*Illustration som viser plejehjemmet set fra Midtfløjene
SAB/ERIK Arkitekter*

Oversigt

I dette bilag præsenteres de 120 almene plejeboliger som planlægges opført på Ruten i Tingbjerg. Ud over beskrivelse af selve projektet, herunder boligerne, forhold vedrørende lokalplan, miljø og grundkøb, samt betingelser for godkendelse, indeholder bilaget et afsnit med information om baggrund og økonomi ved opførelse af almene boliger.



Projekt	Boligselskab	Grundkapitallån (inkl. 5 pct. regulering)	Etageareal boliger, brutto	Serviceareal, brutto	Familieboliger	Ungdomsboliger	Ældreboliger
Ruten Plejehjem	SAB	25,3 mio. kr.	7.892 m ²	2.608 m ²	0	0	120

PLEJEHJEM PÅ RUTEN

Nyt Plejehjem på Ruten – 120 plejeboliger med tilhørende servicearealer ved Samvirkende Boligselskaber (SAB)

Intro

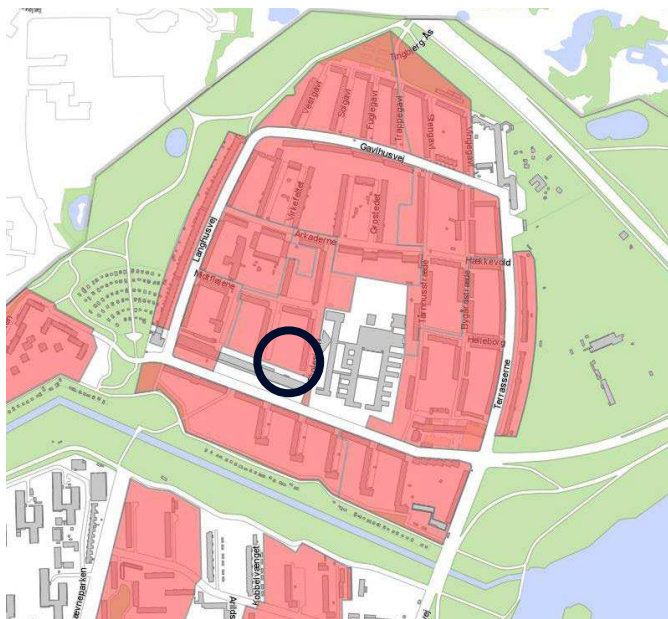
Københavns Kommune har i en årrække, sammen med SAB og fsb, arbejdet med udviklingen af Tingbjerg, jf. Tingbjerg-Husum Byudviklingsstrategi, som blev vedtaget af Borgerrepræsentationen den 27. august 2015.

Byudviklingsstrategien indeholder en vision for en gennemgribende forandring af bydelen via fortætning med private boliger og forbedret infrastruktur. Som led heri anbefaler Byudviklingsstrategien en revitalisering af Ruten som områdets centrale bystrøg. Byudviklingsstrategien foreslår herunder nye kommunale servicefunktioner på hjørnet af Ruten og Skolesiden i form af plejeboliger og serviceareal.

Dispositionsforslaget til bebyggelsen er udarbejdet i et samarbejde mellem SAB, Sundheds- og Omsorgsforvaltningen, Innovater A/S samt entreprenør Jørgen Friis Poulsen A/S.

Projektet

Projektet omfatter opførelsen af 120 plejeboliger, med tilhørende servicearealer, i Tingbjerg. Tingbjerg er et større sammenhængende boligområde i København, og er et kvarter i rivende udvikling. Området er kategoriseret som bebyggelse med høj arkitektonisk bevaringsværdi. Den nye bebyggelse henter inspiration fra kvalitetene i den eksisterende bebyggelse og placeres som en sammenhængende bygning langs Ruten, Skolesiden og Midtfløjene.



Kort over Tingbjerg. Plejehjemmets placering er vist med cirklen. Områder markeret med rød viser almene boliger.

Projektet er areal-, indholds- og funktionsmæssigt disponeret i forhold til den politisk fastsatte "Fremtidens plejeboliger – 10 principper", tiltrådt i Sundheds- og Omsorgsudvalget den 18. december 2013.

Af disse principper fremgår det blandt andet:

- At boligen indrettes handicapvenlig med to rum, køkkenniche med vand og afløb, toilet- og badeværelser, garderober og loftslift.
- At boligerne udstyres med terrasser eller franske altaner så beboerne fra deres egen bolig kan nyde frisk luft og udsigt.
- At boligen indrettes med hjælpemidler og teknologiske løsninger, som kan lette hverdagen, men at de først tilsluttes når behovet opstår.
- At plejehjemmet indrettes i enheder, som er store nok til at kunne understøtte liv og fællesskab med gode og rummelige fællesarealer, som med fleksibel indretning kan rumme både større og mindre selskaber.
- At der etableres produktionskøkken og rum til at fremme velvære, som en synlig centerfunktion i nær tilknytning til beboernes opholds- eller aktivitetsarealer.
- At hver bo-enhed indrettes med fælles køkken, spisestue og opholdsstue, og at indretningen heraf muliggør fællesspisning.
- At beboere sikres let adgang til udearealer, og at udearealerne generelt tænkes som en integreret del af bebyggelsen herunder som store fælles altaner/terrasser med udgang fra fælles opholdsarealer.

Fakta

Bygherre:	Samvirkende Boligselskaber
Arkitekt:	ERIK Arkitekter
Adresse:	Ruten 14, 2700 Brønshøj
Plejeboliger:	120
Boligstørrelse:	66 m ² brutto i gns.
Husleje:	1.405 kr/m ² /år
Anskaffelsessum:	240,94 mio. kr. (30.530 kr/m ²)
Kommunal garanti:	180,23 mio.
Grundkapitallån:	25,3 mio. kr. (inkl. 5 pct. reg.)
Serviceareal:	2.608 m ²
Anskaffelsessum:	79,62 mio. kr. (30.530 kr/m ²)
Leje:	1.785 kr. pr. m ² ekskl. moms



Facade mod øst

Dispositionsforslaget

Plejhjemmets stueetage (foyer, café og aktivitetskøkken) forventes at blive delvis offentlig tilgængelig for lokalområdets beboere og besøgende med mulighed for at tage ophold under hensyntagen til plejhjemmets drift. Stueetagens butikslokaler henvender sig også mod Ruten og vil bidrage til det fremtidige byliv.

Plejhjemmet er udformet med en høj stueetage, tre boligetager og en tilbagetrukket tagetage med forskellige centerfunktioner såsom multisale, omsorgstændelæge og fodterapeut.

Plejhjemmet indrettes med 7 boliggrupper med fælles opholdsarealer på henholdsvis 12, 16 og 20 beboere. Plejhjemmets fælles servicedel er fortrinsvis placeret i stue- og tagetagen.

På gårdsiden disponeres plejhjemmets parkeringspladser, en hævet skærmet taghave og intern gårdhave, mens der ved hovedindgangen disponeres med afsætningspladser og handicap-parkering.

Bygningen opføres som et betonelement-byggeri med gule tegl på facaden. Udvalgte facader begrønnes. Tagene udføres som delvist saddeltage opbygget med gitterspær og beklædes med tagpap. Den tilbagetrukne tagetage har fladt tag.

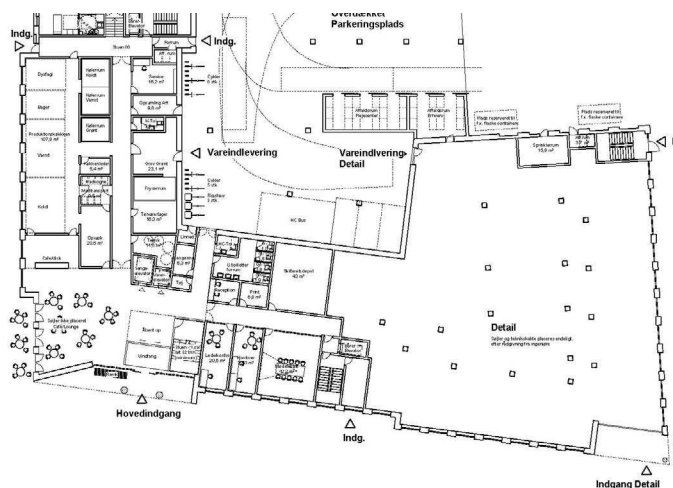
Planforhold og parkering

Projektet er omfattet af lokalplan nr. 570 "Store Torv" som er bekendtgjort den 15. januar 2019. Projektet vurderes overordnet at være i overensstemmelse med lokalplanen.

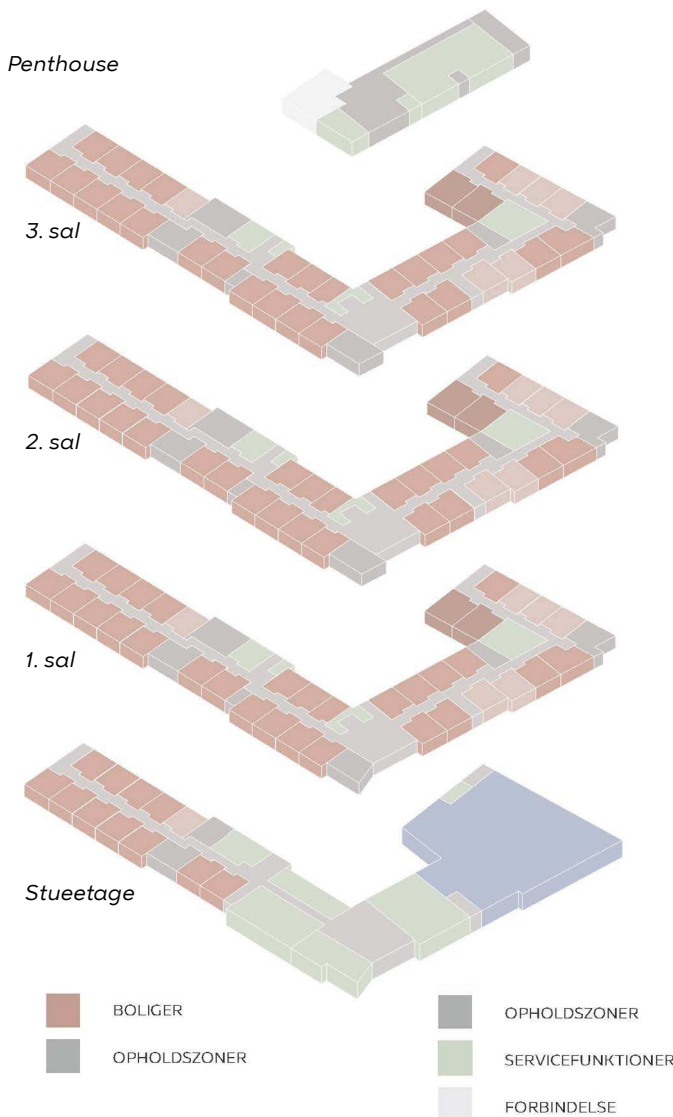
Parkeringsnormen er fastsat i lokalplanen og differentieret efter anvendelse. Parkeringsnormen for plejeboliger og serviceareal er 1 plads pr. 300 m² etageareal svarende til i alt 35 pladser. Lokalplanens parkeringsnorm for biler medfører, at der skal etableres i alt 84 pladser i delområde I omkranset af Ruten, Skolesiden og Midtfløjene.

Det foreliggende skitseprojekt opererer med i alt 89 pladser til plejeboligerne med serviceareal samt nye og eksisterende boliger og butik .

Diagrammet til højre viser organiseringen af plejhjemmets funktioner



Udsnit af stueetagen som viser indgangsparti ved Ruten, café, produktionskøkken og butik (detail).



Boligerne

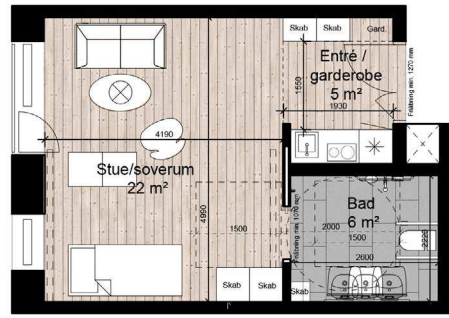
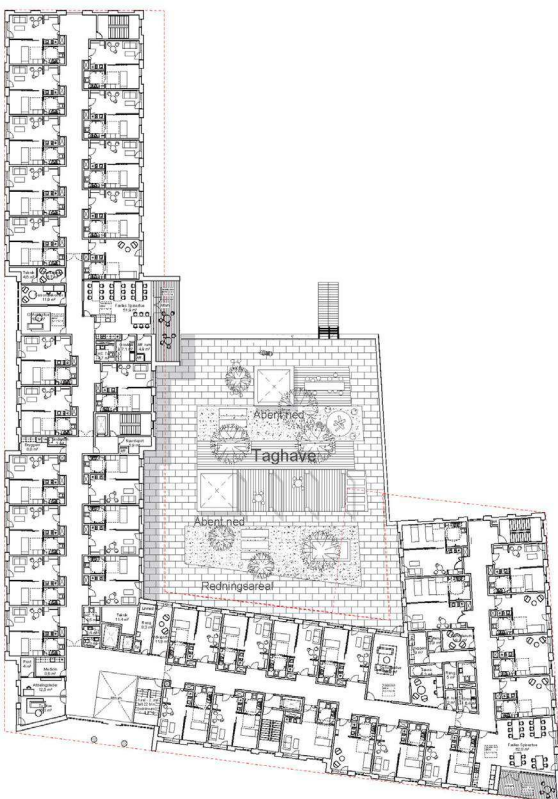
Boligerne orienterer sig mod enten gårdhaven eller byen. Servicefunktioner og forbindelser i plejecentret er placeret i hjørnerne af bygningen. Boligerne er indrettet med eget wc/bad, køkken og opholdsrum. Projektet rummer 4 lejlighedstyper som varierer i størrelse og indretning. De største er "ægteskabsboliger" med separat soveværelse og de mindste har kombineret stue/soverum. Alle boliger er indrettet i overensstemmelse med vejledningen om "Indretning af ældreboliger for fysisk plejekrævende m.fl."

Det forventes, at den gennemsnitlige husleje for en to-rumsbolig bliver på ca. 7.760 kr. pr. måned.

Alle boliger har to vinduer og en fransk altan. Derudover hører der til boligerne en fælles hævet taghave med udgang fra 1. etage, en tagterrasse på 4. etage og store fælles altaner fra fællesopholdsarealerne på alle bolig-etagerne, hvor beboerne kan nyde frisk luft og udsigt.

I den videre bearbejdning af boligindretningen vil Sundheds- og Omsorgsforvaltningen, i samarbejde med boligorganisationen, se på muligheden for en fleksibel indretning af plejeboligen, så den kan indeholde eksempelvis vask, afløb og køleskab, men ikke et decideret køkken til tilberedning af mad. Ønsket er at opnå en funktionel disponering, der passer til den ældre beboers behov og formåen, samt at opnå en økonomisk gevinst i opførelsesomkostningen.

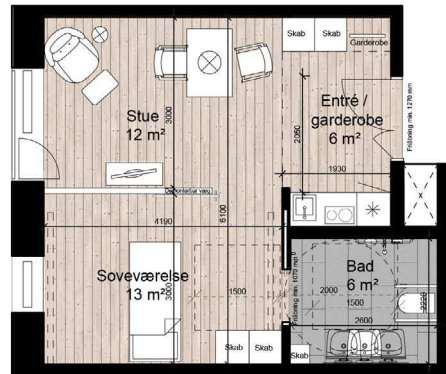
Det sikres i byggeriet, at en eventuel fremtidig konvertering af plejehjemmet til anden anvendelse gøres mulig, og at byggeriet opføres med en høj grad af fleksibilitet, som gør det muligt at imødekomme udviklingen inden for bl.a. ældre- og plejeområdet.



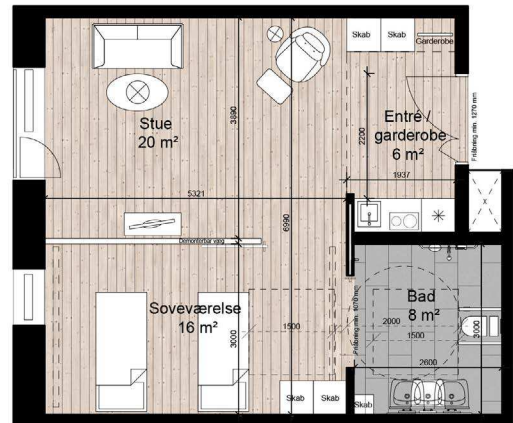
Plan af bolig type A - lille plejebolig
16 stk. - 40,7 m² (netto)



Plan af bolig type B - mellem plejebolig
3 stk. - 36,9 m² (netto)



Plan af bolig type C - almindelig plejebolig
95 stk. - 46,5 m² (netto)



Plan af bolig type D - ægteskabsplejebolig
6 stk. - 61,4 m² (netto)

Tegningen til venstre viser en plan af 1. sal. Der er adgang til fællesrum med tilhørende opholdsaltaner samt en taghave.



Facade mod nord

Miljøforhold

Projektet skal leve op til kravene i Miljø i Byggeri og Anlæg 2016 for almene boliger.

Ruten bliver ved udbygning af Tingbjerg belastet med dobbelt så mange biler som i dag, og der er derfor risiko for, at boligerne ud mod Ruten bliver støjbelastede.

Bygningsreglementet stiller krav til det indendørs støjniveau med åbne og lukkede vinduer samt på primære udendørs opholdsarealer. Det betyder, at der i projekteringen af boligerne skal være opmærksomhed på at kunne overholde et indendørs støjniveau med åbne vinduer på 46 dB.

Det anbefales, at der i forbindelse med projektet udarbejdes en støjrapport med beregninger af støjniveau.

Udviklingsplan for Tingbjerg / Utterslevhuse

Projektet opføres i området Tingbjerg / Utterslevhuse, som staten har udpeget som et "hårdt ghettoområde". Som krævet i den nye lovgivning om parallelsamfund fra 2018 har kommunen i et samarbejde med SAB og fsb udarbejdet en udviklingsplan for området, der skal muliggøre, at andelen af almene familieboliger reduceres fra 96 % til højst 40 % i 2030. Udviklingsplanen viderefører visionerne fra Byudviklingsstrategien fra 2015 og Byudviklingsplanen fra 2018. Borgerrepræsentationen godkendte udviklingsplanen den 20. juni 2019.

Reduktionen skal primært opnås med fortætning med byggeri af private boliger, erhverv og almene ældre- og ungdomsboliger. Dette projekt med plejeboliger, serviceareal og butik udgør både en del af byudviklingsstrategiens og udviklingsplanens tiltag.

Grundkøb

SAB har valgt at anvende den delegerede bygherremodel, da plejehjemmet skal opføres med et integreret erhvervslejemål i stueetagen.

Grundsælgere er K/S Butikcenter Brønshøj og Samvirkende Boligselskaber, afdeling IV.

Betingelser og godkendelser

Københavns Kommune kan godkende skema A under forsætning af:

- Indgangspartiet bearbejdes, så det skalamæssigt tilpasses Tingbjergs øvrige bebyggelse,
- Tag og bygningskrop på det syd-vestlige hjørne bearbejdes,
- Penthouse tilbagetrækkes på den sydligste del af vest-facaden,
- Gårdhaven videreudvikles ift. overgange og sammenhænge mellem eksisterende og kommende beboere,
- Det undersøges om vinduer i boliger kan variere i formater, størrelse eller andet,
- Projektet detaljeres yderligere ift. kantzoner, tilgængelighed, friarealer og facadebegrønning.



Snit gennem bygningen, hvor man kan se funktionerne på de forskellige etager

Baggrund og økonomi

Processen

Processen for udmøntning af grundkapital består af følgende fire faser:

- Fase 1: Prækvalifikation
- Fase 2: Udvikling
- Fase 3: Bedømmelse
- Fase 4: Tilsagn

Formålet er at opnå en proces, hvor de potentielle projekter udvikles i et dialogbaseret samarbejde mellem de almene boligorganisationer, Sundheds- og Omsorgsforvaltningen og Teknik- og Miljøforvaltningen.

Det videre forløb

Projektet kan tildeles Skema A-tilsagn umiddelbart efter Borgerrepræsentationens godkendelse.

Det forventes, at opførelsen af projektet kan gå i gang primo 2021.

Kommunens grundkapitallån

De nye almene boliger finansieres i henhold til almenboligloven med 88 pct. kreditforeningslån, 10 pct. kommunalt grundkapitallån og 2 pct. beboerindskud. Grundkapitallånet etableres ved et kommunalt lån til Landsbyggefonden, 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.