

# BILAG 1

## PLEJEBOLIGER HØRGÅRDEN

191 - 194 ÆLDREBOLIGER MED SERVICEAREAL

### INDHOLD:

BAGGRUND OG PLACERING	S. 2
PLAN- OG MILJØFORHOLD	S. 3
PLEJEBOLIGER MED SERVICEAREAL	S. 4-5
ØKONOMI	S. 6



**KØBENHAVNS KOMMUNE**

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Sundheds- og Omsorgsforvaltningen

## BAGGRUND OG PLACERING

### Baggrund

Boligforeningen 3B afholdte i 2013 en arkitektkonkurrence omkring ombygning af den selvejende institution plejecentret Hørgården. Konkurrencen blev vundet af et konsortium bestående af NCC Entreprenører, JJW Arkitekter og Holmsgaard Ingeniører. Forslaget er udarbejdet i dialog med Københavns Kommunes Teknik- og Miljøforvaltning og Sundheds- og Omsorgsforvaltningen.

Efter ombygning vil Plejecentret Hørgården rumme 191-194 almene plejeboliger med tilhørende serviceareal til ældre borgere.

Byggeriet er beliggende på Brydes Allé 28-32.

### FAKTA

Bygherre: **Boligforeningen 3B**

Antal boliger: **191-194 plejeboliger**

Gennemsnitlig boligstørrelse (brutto): **ca. 65 m<sup>2</sup>**

Bruttoetageareal: **op til 18.578 m<sup>2</sup>**

Anskaffelsessum (boligdel):

**ca. 356,3 mio. kr./28.674kr. pr. m<sup>2</sup>**

Anskaffelsessum (servicedel):

**ca. 176,4 mio. kr./28.677kr. pr. m<sup>2</sup>**

Samlet anskaffelsessum for boligdel og servicedel:

**ca. 532,7 mio. kr.**

Grundkapital: **ca. 35,6 mio. kr.**



Skråfoto af området omkring Hørgården.



Dispositionsplan for Hørgården.

## PLANFORHOLD



Skråfoto af Hørgården set fra øst imod vest

### Planforhold

Ejendommen er beliggende på matr. nr. 141 Eksercerpladsen, København. Der findes ingen lokalplan for området, så der tages udgangspunkt i de i kommuneplanen givne rammer for området.

Det vurderes, at ombygningen ikke vil kræve en ny lokalplan for området.

### Bebyggelsens fysiske fremtræden

I skødeservitut, lyst den 6. oktober 1970, er der bl.a. bestemmelse om begrænset anvendelse af ejendommen til plejehjem, boliger for handicappede m.v. Endvidere er ejendommen omfattet af facadecensur.

Med henvisning til ovennævnte bestemmelse om facadecensur m.m. forventes fornyelse af bebyggelsens facader gennemført efter projektudvikling i samar-

bejde med Teknik- og Miljøforvaltningen, Center For Byplanlægning.

### Bebyggelsesprocent og friareal

I Kommuneplan 2011 er ejendommens rammer for lokalplanlægning angivet som et boligområde i kategori B3 med en maksimal bebyggelsesprocent på 110.

### Parkering

I det omfang der etableres nyt etageareal, vil der blive stillet parkeringskrav i overensstemmelse med kommuneplanens bestemmelser.

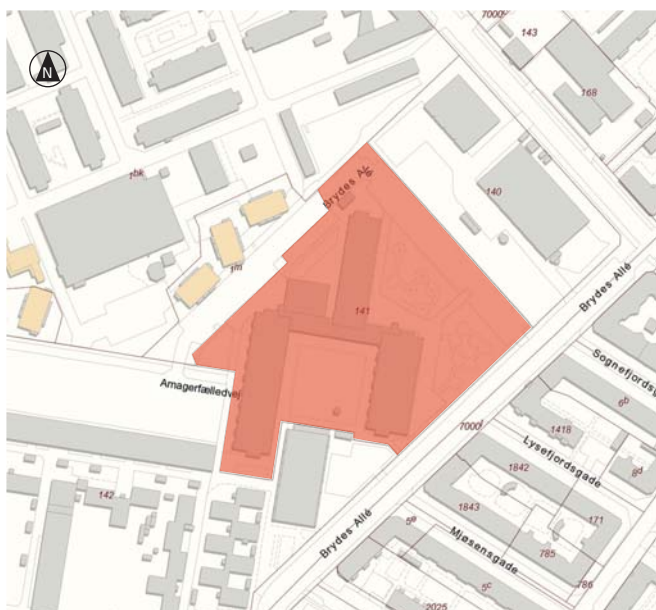
Det eksisterende etageareal medfører ikke krav om etablering af nye parkeringspladser

### 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

Teknik- og Miljøforvaltningen vurderer, at grænseværdierne for trafikstøj kan overholdes.



Matrikel nr. 141 er ikke omfattet af en lokalplan. Matriklen er beliggende på Brydes Allé 28 - 32.

## PLEJEBOLIGER MED SERVICEAREAL



### Idéoplæg

Den eksisterende bebyggelse består af tre stokke som får en kraftig renovering. Husenes konstruktion fritlægges og to af bygningerne gøres smallere. Der udføres omfattende efterisolering af hele bebyggelsen. For at opnå en optimal og rationel drift bygges forbindelsesgange mellem de tre bygninger.

I de to stokke nærmest Brydes Allé åbnes stueplanet mere op og gøres mere transparent. Herigennem gøres bebyggelsen mere åben og inviterende for den omkringliggende by. Indeholdt i stueplanet er offentligt tilgængelige funktioner, f.eks. frisørsalon, lægeklinik, fysioterapi. Der indrettes i samspil hermed udearealer, som understøtter åbenheden imod byen.

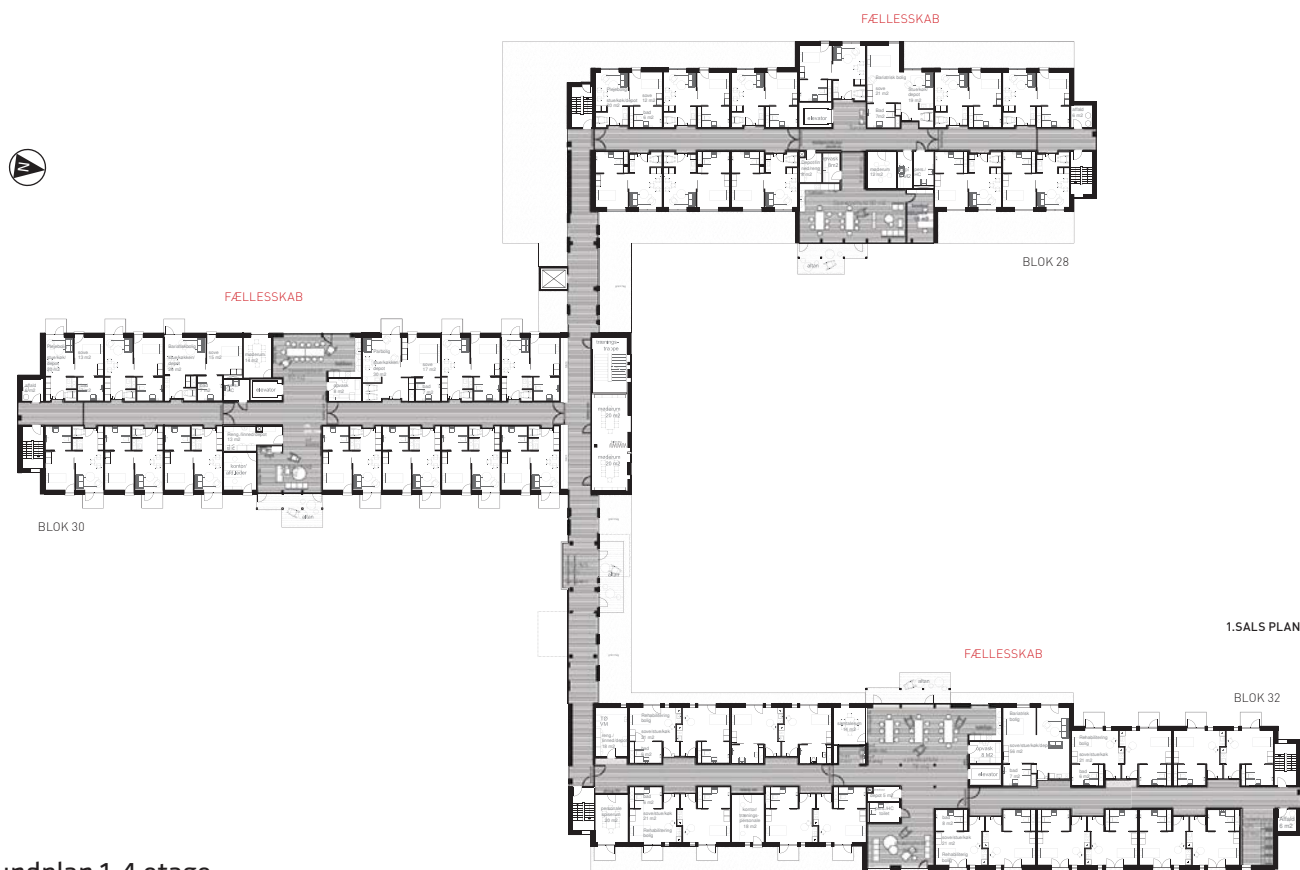
Hver stok rummer individuelle servicearealer til spisning og ophold. Ved hvert af servicearealerne findes en større altan til ophold.

### Facade mod Brydes Allé

Alle boliger forsynes med egen altan. På facaden imod Bryde Allé forsynes alle lejligheder ligeledes med en fransk altan. Herved skabes en levende facade med en fast rytme af altaner med stålværn og håndlister af træ, ligesom dørrammer og enkelte vinduer udføres i træ.

I hele byggeriet fremstår stueetagen med en stor transparens med enkelte karnapper med rammer af træ omkring vinduesåbninger.

Bygningen beklædes imod Brydes Allé i naturskiffer, imens den imod den indre gård opføres med en pudset hvid facade. Gangen, der forbinder de tre stokke, opføres ligeledes i hvid pus og med en række vinduespartier.



Grundplan 1-4 etage



### Boligen

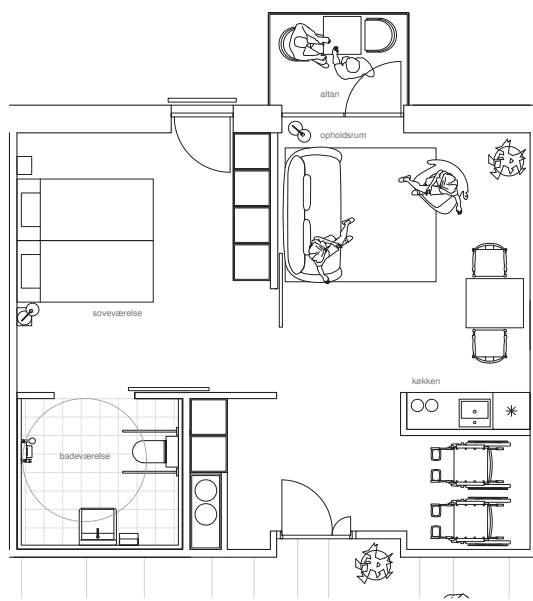
Der bygges fem forskellige boligtyper, der dækker forskellige behov - herunder boliger til midlertidige rehabiliteringsophold og boliger til par. Boligerne er indrettet som et- og flerrumsboliger, der har plads til kørende senge. Der etableres niveaufri adgang til alle boliger.

Alle boliger indrettes i overensstemmelse med vejledningen om "indretning af ældreboliger for fysisk plejekrævende m.fl."

Projektet vil i den videre bearbejdning til sin endelige form blive forbedret yderligere i samspil mellem bygherren, rådgiverne, Teknik- og Miljøforvaltningen samt Sundheds- og Omsorgsforvaltningen.



Eksempel på bolig - 41,5 m<sup>2</sup>



Eksempel på parabolig - 61,5 m<sup>2</sup>



Facade imod indre gård i pudset hvid



Facade imod Brydes Allé i naturskiffer

## ØKONOMI

### BOLIGER

Udgiften til ombygning af **boligerne** er beregnet til 356,3 mio. kr. eller 28.674 kr./m<sup>2</sup> og overholder dermed det gældende maksimumsbeløb inkl. energitillæg for støttetilsagn i 2014 på **28.680 kr./m<sup>2</sup>**.

**Tablet 1. Anskaffelsessummen til boligerne finansieres i henhold til almenboligloven på følgende måde:**

I mio. kr. (2014 p/l)	
Realkreditlån (88 pct.):	313,5
Kommunal grundkapital (10 pct.):	35,6
Beboerindskud (2 pct.):	7,1

Realkreditlånet får kommunegaranti for den yderste del af lånet, se i øvrigt nedenfor om kommunal garanti. Grundkapitallånet på 35,6 mio. kr. afholdes af Sundheds- og Omsorgsudvalget på funktion 8.32.24.5 (indskud i Landsbyggefonden). Det kommunale lån er rentefrit og afdrages senest efter 50 år.

### SERVICEAREALER

**Tablet 2. Udgiften til ombygning af servicearealerne er beregnet til 176,4 mio. kr., eller 28.677 kr./m<sup>2</sup>, der i henhold til almenboligloven finansieres på følgende måde:**

I mio. kr. (2014 p/l)	
Statstilskud (40.000 kr. pr. boligenhed, der betjenes):	7,6
Realkreditlån (med 100 pct. kommunal garanti):	168,8

Sundheds- og Omsorgsforvaltningen forventer at bruge 13,0 mio. kr. på montering og indretning af servicearealerne.

Staten yder et tilskud til servicearealer på 40.000 kr. pr. boenhed, som servicearealerne betjener. I dette tilfælde i alt 7,6 mio. kr., der tilgår Sundheds- og Omsorgsforvaltningen.

### LEJE

Den månedlige leje for en plejebolig på 65 m<sup>2</sup> forventes at blive 7.155 kr. ekskl. forbrugs- og IT-udgifter, svarende til en årlig leje pr. m<sup>2</sup> på ca. 1.321 kr. Forbrugs- og IT-udgifter udgør ca. 236 kr. pr. måned for samme bolig.

Servicearealerne lejes af Sundheds- og Omsorgsforvaltningen. Lejen er endnu ikke endeligt fastlagt.

### KOMMUNAL GARANTI

Den kommunale garanti omfatter den del af lånet, som på tidspunktet for lånets optagelse, har pantsikkerhed ud over 60 pct. af ejendommens værdi.

Ejendommens værdi opgøres til markedsværdien. Det indebærer, at værdien af nybyggede almene boliger ikke kan sættes til anskaffelsessummen, og dermed afhænger belåningsgrænsen i relation til garantien af det valgte finansieringsinstituts rentabilitetsvurdering og værdiansættelse. Forvaltningen anslår, at garantien for plejeboligerne vil udgøre omkring 85 pct. af lånet, svarende til ca. 267 mio. kr. Beløbet kan ikke anslås med større præcision, da det beror på realkreditinstituttets vurdering af ejendommens handelsværdi. For servicearealet udgør garantien 100 pct., svarende til ca. 169 mio. kr.

