

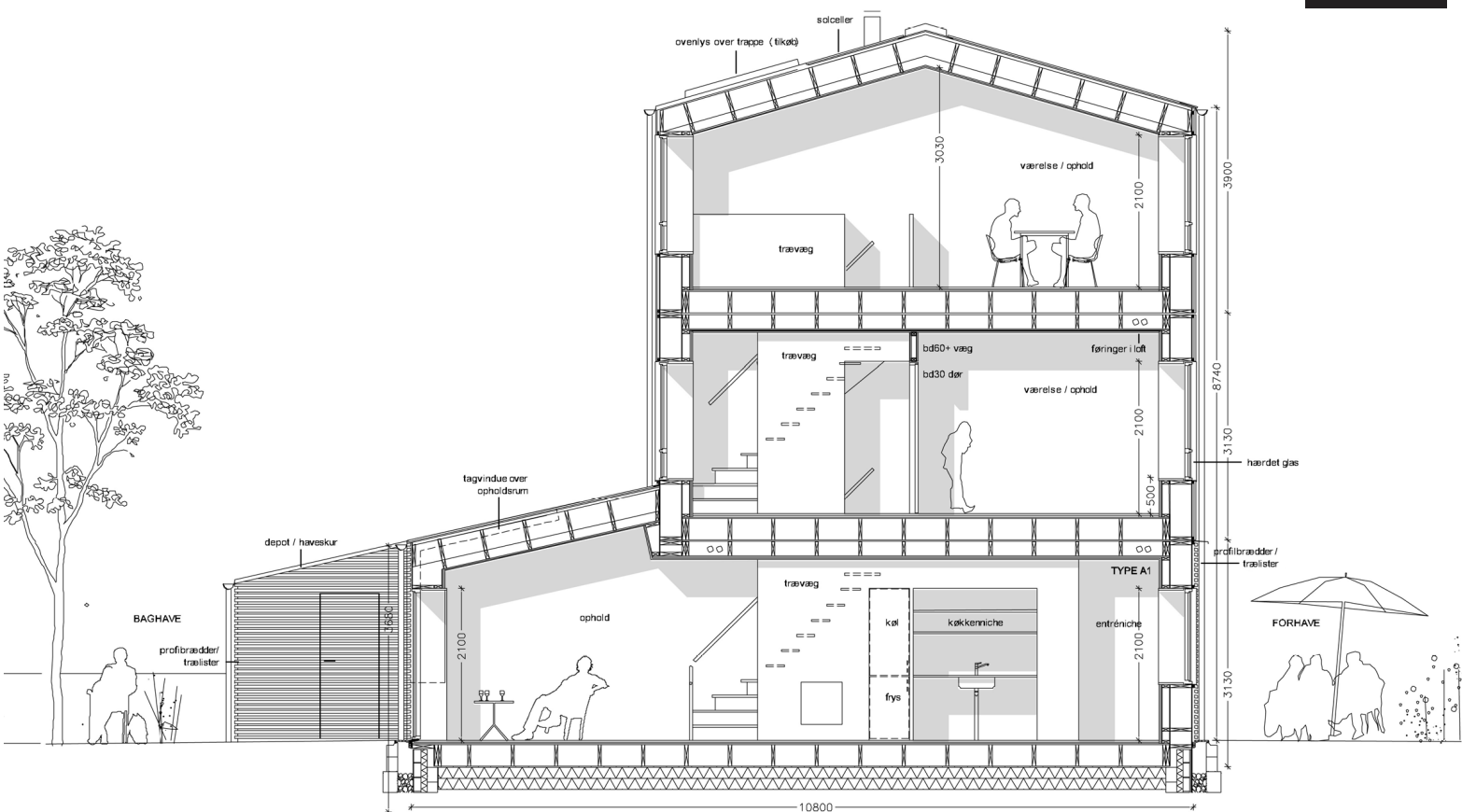
# BILAG 1

## NYBYGGERI AF ALMENE BOLIGER PÅ GRØNTTORVET

DECEMBER 2016

### Indhold:

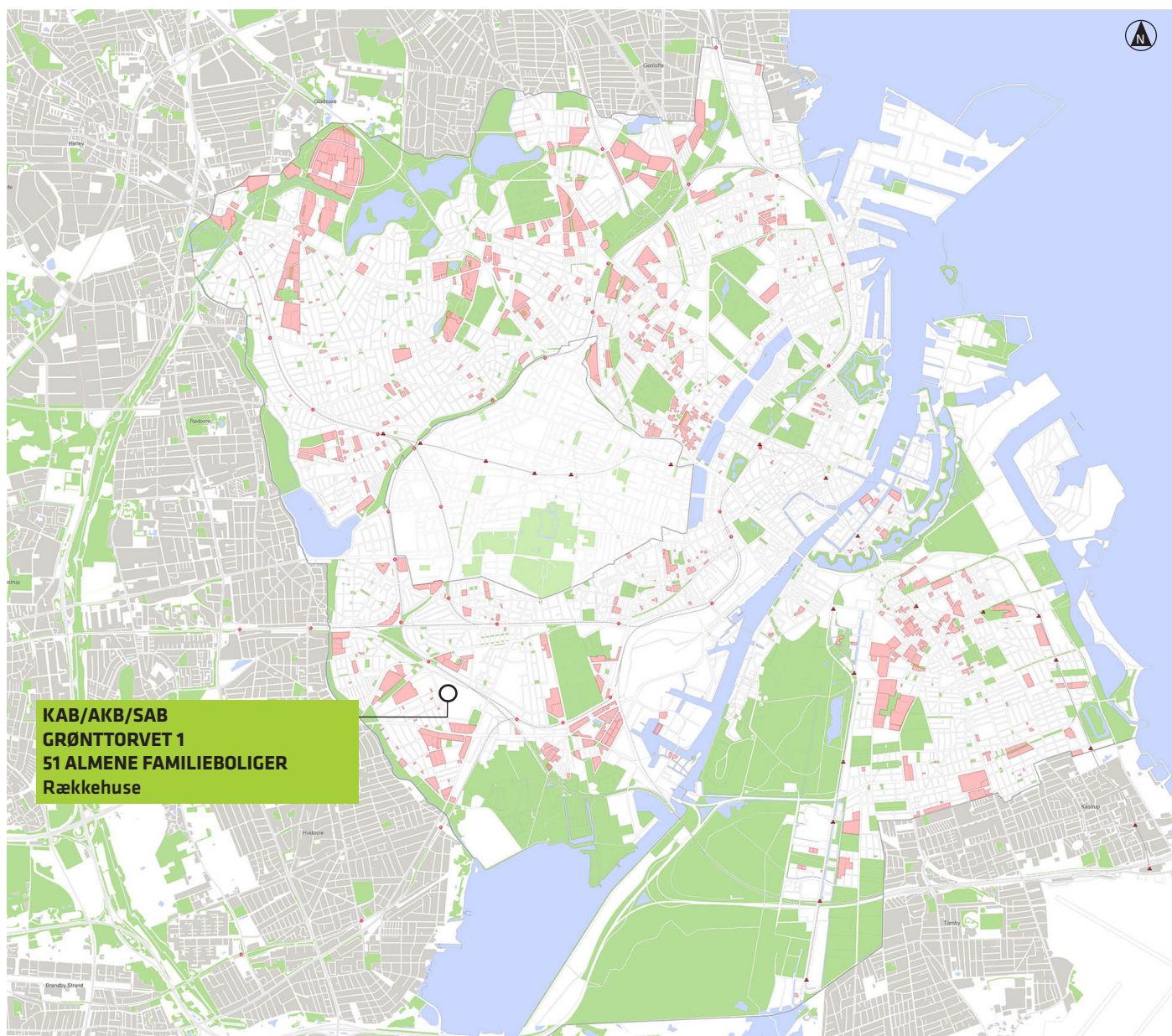
PLACERING OG BAGGRUND	s. 1
PROJEKTET OG ØKONOMI	s. 2
PLANFORHOLD, MILJØ OG BOLIGEN	s. 3
BOLIGERNE	s. 4
BOLIGERNE OG GRUNDKØB	s. 5



Snit i tre etagers rækkehus  
Tegnestuen Vandkunsten  
AKB/SAB v/KAB



# Placering og baggrund



**KAB/AKB/SAB  
GRØNTTORVET 1  
51 ALMENE FAMILIEBOLIGER  
Rækkehuse**

## Baggrund

Ved udmøntningen af grundkapital 2014, oktober runden, indsendte boligorganisationerne AKB København og SAB ved KAB et ideoplæg til opførelse af 51 almene familieboliger på grønttorvet. Ideoplæget blev prækvalificeret.

Lokalplanen var under udarbejdelse og projektet afventede godkendelsen af lokalplanen. Københavns Borgerrepræsentation vedtog 8. oktober 2015 tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 462 Grønttorvsområdet med tilhørende kommuneplantillæg nr. 49. Lokalplantillægget blev bekendtgjort den 15. oktober 2015.

KAB udbød arbejderne omkring disse AlmenBolig+ Rameaftale 5, som en totalentreprisekonkurrence. Tilbudene blev afleveret den 28. april 2016.

## Dommerkomiteen

Tilbuddene er bedømt af en dommerkomite bestående af: Københavns Kommune: Tina Saaby, Stadsarkitekt. AKB København: Jonas M. Cohen, Omar Abachri og Bjørn Petersen. SAB: Lene Vennits og Frank Sass. Frederiksborg Boligselskab: Henning Holtov, Klaus O. Larsen, Anna Marie Mason og Anette Fogh.

Rådgiverne for dommerkomiteen, har stået for den detaljerede og tekniske vurdering af de indkomne tilbud: Fagdommere: Claus Smed Søndergård, (arkitektfagdommer), Sigurd Andersen, ORBICON A/S (ingeniørfagdommer). Københavns Kommune: Peter Kærhus Sørensen, arkitekt, TMF, Almene Boliger. KAB: Carsten Bjørneboe og Nicolaj Kahn Mohr, Projektledere. Bygherrerådgiver: Frank L. Hansen og Sabrina Vossen Moesby, DOMINIA AS.



# Projektet og økonomi

## Projektet

Den 1. juni 2016 valgte dommerkomiteen BM Byggeindustri A/S – Tegnestuen Vandkunsten a/s – Dansk Energi Management & Esbensen – Hansen, Carlsen & Frølund A/S som det vindende totalrådgiver team på KABs Rammaaftale 5. Bedømmelsesudvalget vedrørende Udbud af grundkapital har godkendt processen og er orienteret om valg af projektet. Det er det vindende projekt der er vist på de følgende sider.

## Arkitektonisk idé

Med reference til Bakkehusene på Bellahøj, som eksponent for robuste, smukke og enkle boliger er projektets ambition en ny generation af rummelige familieboliger, men nu i en noget større tæthed. Projektet rummer bymæssige kvaliteter, der i kombination med "haven" som grøn værdi muliggør en nutidig bebyggelse, der kan fastholde de grundlæggende kvaliteter fra den danske tradition for boligbyggeri i forhold til bl.a. rummelighed og arkitektonisk kvalitet.

Grundmodulet er i forhold til tidligere AlmenBolig+ projekter udvidet til 4,5 m i bredden. En del af nytænkning i grundboligen er bygningens asymmetriske snit som giver boligen nye rumlige og dagslysmæssige kvaliteter. Et grundhus med en husdybde på små 11 m i stueeta-

## Snit gennem bebyggelsen



## Placeringen ved Grønttorvet

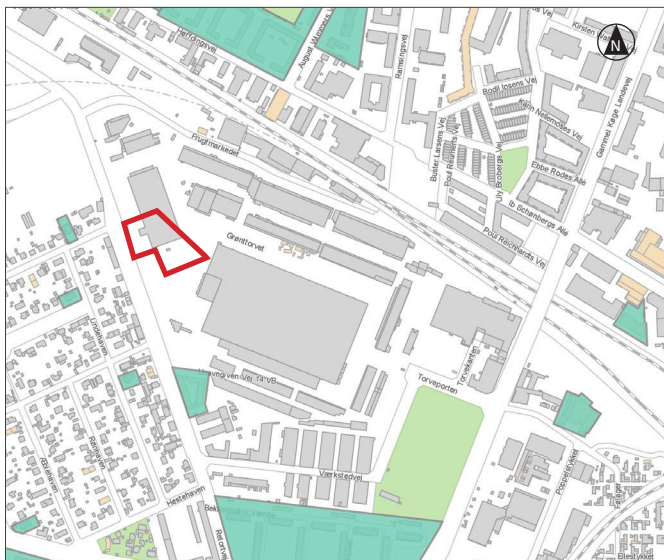


Illustration af rækkehusenes haveside. Facadematerialer skal tilpasses området (er ikke aftalt endnu).

gen og en husdybde på kun ca. 7,2 m på de øvre etager. Kombinationen giver en elegant huskrop med optimale lysindfald og tilbyder samtidig stor fleksibilitet i indretningen. En fleksibilitet der imødekommer nutidens diversitet i familiemønstre, låne- og delebørn.

## FAKTA

Bygherre:	KAB/AKB/SAB
Arkitekt:	Tegnestuen Vandkunsten
Adresse:	Grønttorvet 1, Valby
Boliger, AKB:	26 almene familieboliger
Boliger, SAB:	25 almene familieboliger
Boligstørrelse:	109 m <sup>2</sup> brutto i gns.
Husleje, AKB:	963 kr. pr. m <sup>2</sup> /år
Husleje, SAB:	1.140 kr. pr. m <sup>2</sup> /år
Anskaffelsessum:	125,30 mio. kr. (kr./m <sup>2</sup> )
Kommunal garanti:	Op til 98,4 mio. kr. (85 % af realkreditlånet)
Grundkapitallån:	13,2mio. kr. (inkl. 5 % reg.)

# Planforhold, miljø og boligen

## Planforhold

For området gælder lokalplan nr. 462 Grønttorvsområdet med tillæg nr. 1.

Projektet overholder ikke lokalplanens bestemmelse (§5 stk. 2.c) vedrørende rækkehusenes antal af etager. Rækkehusene skal opføres i 2-3 etager. Forslaget viser at de to sidste rækkehuse i de østlige ende over mod etagebebyggelsen forhøjes til 4 etager. Etagebebyggelsen skal opføres i 4-7 etager, eksklusive eventuelle tagterrasser, og skal være mellem 13-24 m høje (4-7 etager).

I henhold til lokalplanens bestemmelse §6 stk. 1.c skal hver rækkehuslængde skal have sin egen facaderytme.

En dispensation fra de eksisterende krav til antal etager beror på udkommet af en kommende nabohøring.

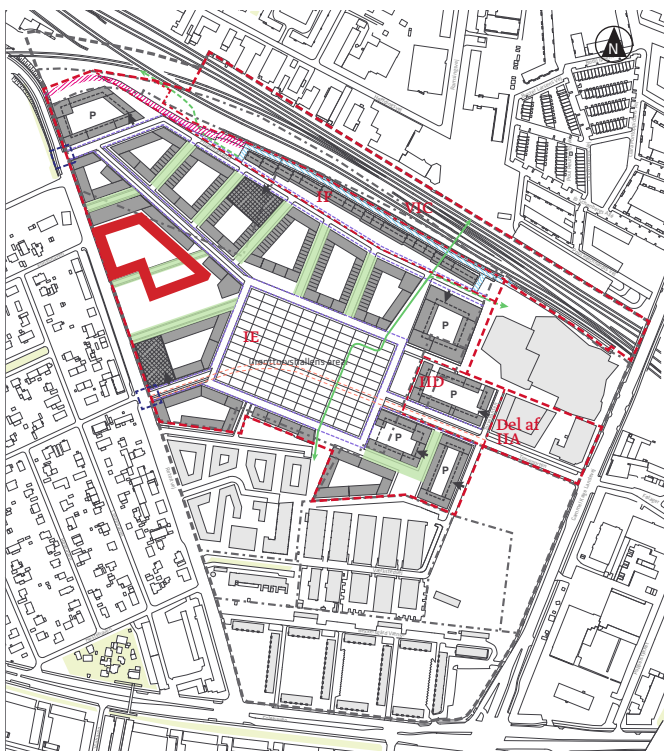
## Parkering

Parkering foregår i et parkeringshus tæt ved bebyggelsen.

## Miljøforhold

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

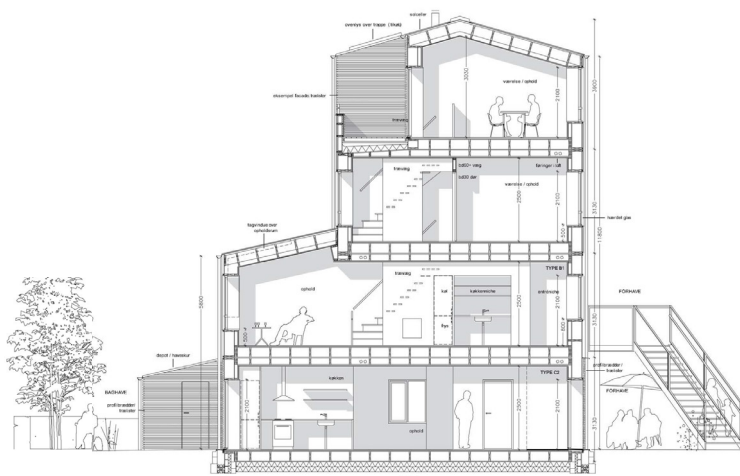
Placeringen af bebyggelsen i lokalplanområdet er markeret med rødt



## Boligen

Boligen i minimums udgaven f.eks. med en fælles-, en forældre- og en børneetage har en meget fin og helstøbt rumlighed uden underdelinger overhovedet – og herfra kan man så frit under- og opdele mere eller mindre markant.

De skrå tagflader bruges aktivt til at tilføre ovenlys og give varierende rumlighed til boligen. Trappen indskrives i en form for inventarvæg, der tillige rummer entréen og grund-køkken modulet.



Snit med 4 etager. Bolig i stuen (to moduler vandret) og på 1. sal én bolig i 3 etager, her med tagterrasse.

AKB og SAB rækkehusenes placering i området. Her vist med randbebyggelsens etagehøjder



Rækkehuse med 4 etager  
øvrige opføres i 3 etager.



# Boligerne



Type A1 er grundtypen

**Type A1** er grundtypen og er indrettet med toilet og bad i stueetagen og rummer køkken/alrum og opholdsrum som to adskilte rum, der henvender sig hhv. til adgangssiden og havesiden (kan vendes så der er køkken/alrum mod have). Boligen vil i et vist omfang opleves som gennemlyst. Med de to øvre etager kan boligen rumme forskellige værelsesindretninger med op til i alt 4-5 værelser + opholdsrum. Køkkenet er lidt utraditionelt opdelt i to arbejdsenheder omkring hhv. vask og komfur med krydsende ganglinjer, hvilket er uhensigtsmæssigt og skal gentænkes i det videre arbejde.



Type A4 er rumligt den mest innovative, og er et tilkøbsalternativ til type A. Gennemlyst opholdsrum i stueetagen.

**Type A4** er rumligt den mest innovative type, og er et tilkøbsalternativ til type A. Den er udformet med stueetagen som et stort sammenhængende og åbent gennemlyst rum med køkkenet som rumdeler. Etagen indrettes med et mindre toilet og medfører, at det egentlige badeværelse placeres på mellemetagen, tættere på boligens værelsesetager. Disse kan tilsvarende type A1 indrettes efter forskellige behov.

*Principsnit i et 3 etagers rækkehus. Ved køkken og trappe ses et gennemgående vægelement i massivt træ. Ovenlys i stueetagens opholdsrum og der kan etableres ovenlys ved trappen.*



# Boligerne og grundkøb



Eksempler på etageplaner i et rækkehus. Der er mange variations muligheder.

## Grundkøb

Der foreligger en underskrevet betinget salgsaftale.

## Betingelser og godkendelser

Københavns Kommune kan godkende skema A underbetingelse af at,

- facadematerialer skal tilpasses området, derfor skal der aftales nærmere vedrørende valg af facadematerialer,
- køkkenet i type A1 er uhensigtsmæssigt indrettet med krydsende ganglinjer ved hhv. vask og komfur og skal gentænkes i det videre arbejde,
- der gennemføres en nabohearing i forbindelse med ansøgningen om dispensation fra lokalplanens krav om etagehøjde og facaderytme.