



Bilag 2

# Nybyggeri af almene boliger

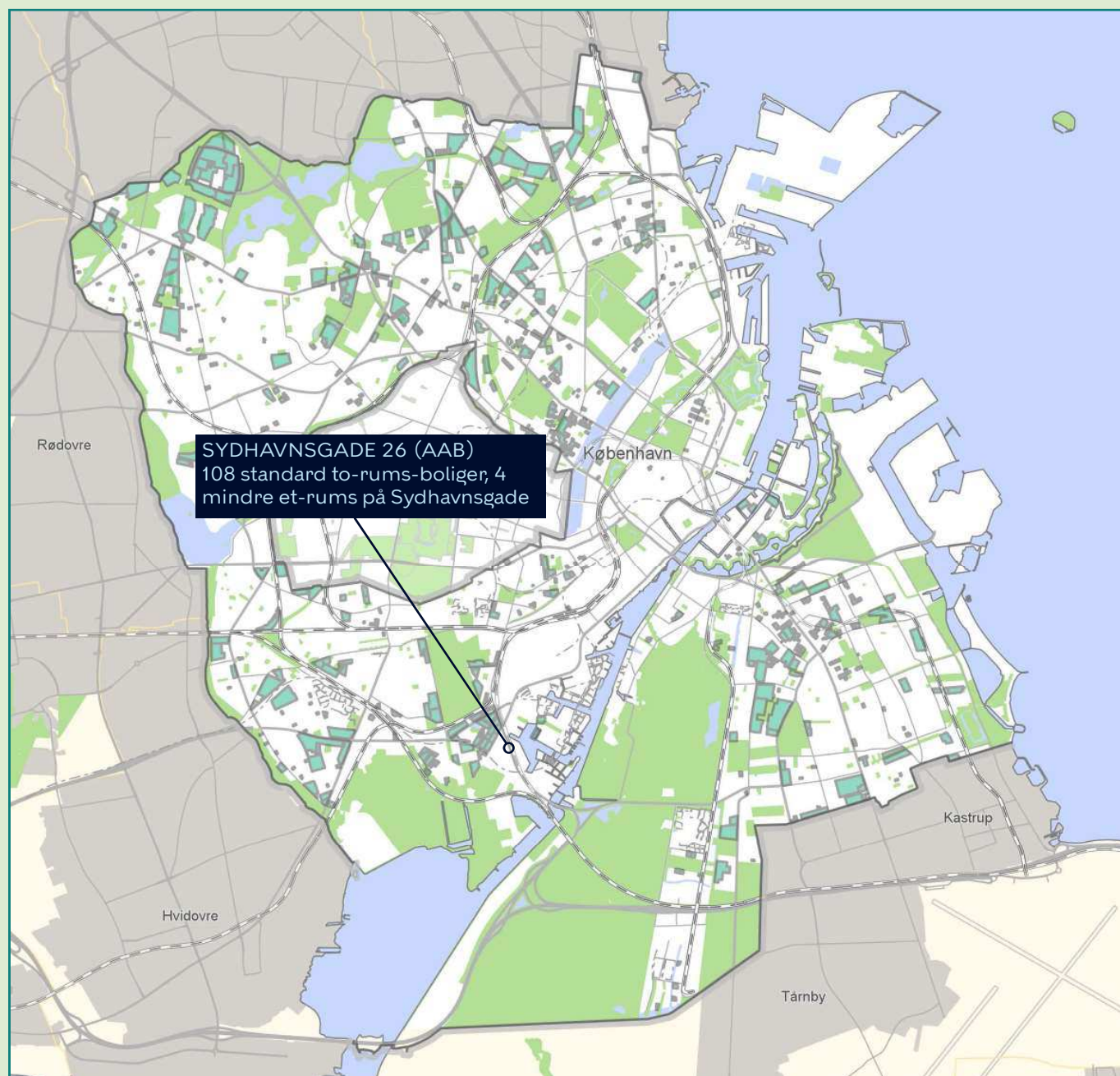
1. halvår 2022



# Oversigt

## Intro

I dette bilag præsenteres de 112 plejeboliger som planlægges opført på Sydhavns-gade i Sydhavnen. 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	Bolig-selskab	Grundkapitallån (inkl. 5 pct. regulering)	Etageareal boliger, brutto	Familie-boliger	Ungdoms-boliger	Pleje-boliger
Sydhavns-gades Plejehjem	AAB	25 mio. kr.	7.478 m <sup>2</sup>	0	0	112

# SYDHAVNSGADES PLEJEHJEM

## 112 Plejeboliger ved AAB

### Intro

Grundejerne ønsker at udvikle området mellem Sydhavnsgade, Borgmester Christiansens Gade og Scandiagade til et tæt bykvarter med afsæt i en helhedsplan udarbejdet af Tegnestuen Vandkunsten. I helhedsplanen foreslås området udviklet med en høj andel af boliger samt en mindre andel serviceerhverv og detailhandel. Området er udformet med en karréstruktur med boligkarréer på 2-6 etager.

Placeringen af det nye plejehjem i Sydhavnen giver de kommende beboere mulighed for deltagelse i et aktivt og mangfoldigt nærmiljø, hvor plejehjemmet så vidt muligt formidler en fysisk, kulturel og social sammenhæng med lokalområdet.

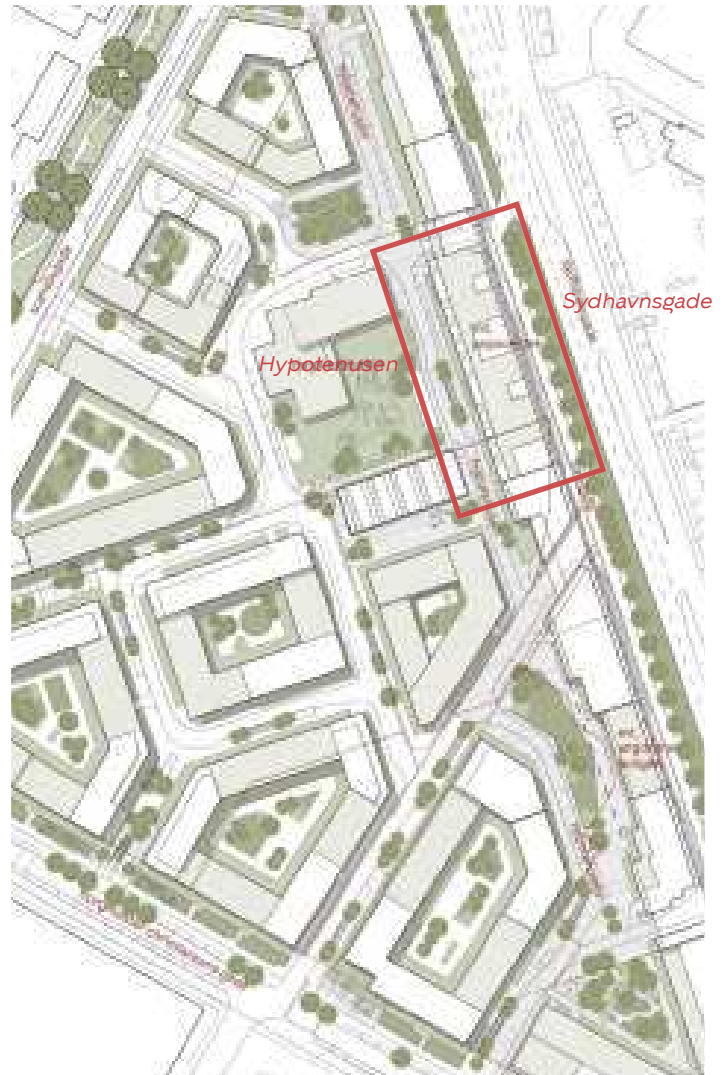
### Projektet

Projektet omfatter opførelsen af ældreboligafdelingen for AAB med 112 plejeboliger, 108 standard to-rums-boliger fordelt på alle boligetager, samt 4 mindre et-rums-boliger på 7. sal.

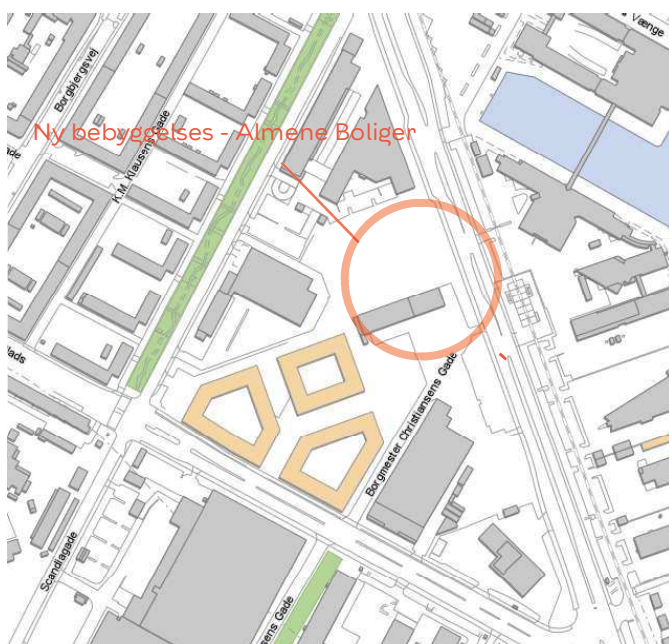
Byggefeltet er spændt ud mellem nabogrundene mod nord og syd og er mod øst og vest afgrænset af hhv. Sydhavnsgade og Hypotenusen.

Bygningen på 8 etager + kælder er 9521 m<sup>2</sup> fradraget portrum samt affald- og teknikrum plus kælder 265 m<sup>2</sup>.

Projektet er udarbejdet i samarbejde med AG-Gruppen, AAB og SUF samt ingeniørfirmaet AB Clausen. Nærværende dispositionsforslag er oprettet af Viva Arkitekter på baggrund af oprindeligt projekt, udført af Vandkunsten.



Situationsplan



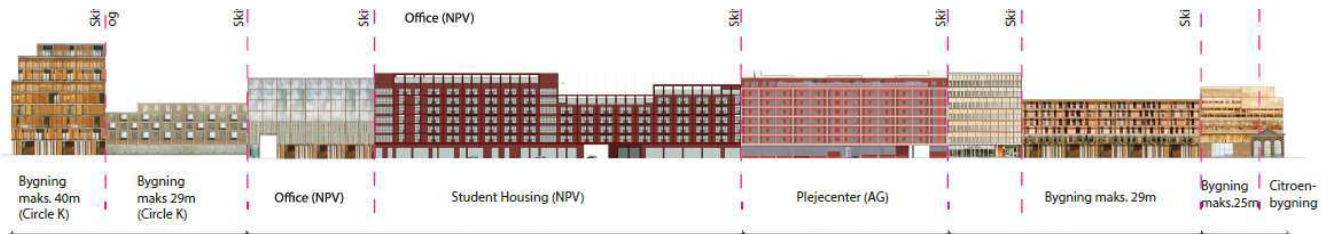
Oversigtskort

### FAKTA

Bygherre: AAB  
Arkitekt: VIVA ARKITEKTER APS  
Adresse: Sydhavnsgade 26, 2450  
KBH S

Plejeboliger: 112  
Boligstørrelse: 67 m<sup>2</sup> brutto i gns.  
Husleje: 1.635 kr. pr. m<sup>2</sup>/år

Anskaffelsessum: 238 mio. kr.  
Kommunal garanti: 326 mio. kr.  
Grundkapitallån: 25 mio. kr. (inkl. 5 pct.)



Facadevariation mod Sydhavnsade

### Planforhold

Projektet vurderes at være i overensstemmelse med gældende Lokalplan 584 som er bekendtgjort den 12. december 2019.

### Den overordnede plandisponering

Hypotenusen og Sydhavnsade forbindes med en port i den nordlige ende af bygningen, der tillader ensrettet kørsel ud af bebyggelsen til sivegaden langs plejehjemmet og Sydhavnsade.

Det begrænsede byggefelt er udfordret på pladsen, og det gennemgående modulmål på 6,1 meter resulterer i en optimeret indretning af boligerne samtidig med at fællesarealerne tilgodeses, så der sikres rummelighed og mulighed for fleksibel indretning i fællesstuerne. Ligeledes er bredden på den centrale fordelingsgang optimeret for at sikre størst muligt brugsareal i opholdsrummene.

Stueetagen er forskudt ind mod Hypotenusen og ovenover er der etableret en fælles terrasse på 1. sal, og forskydningen betyder at de øvrige etager udkrager over Sydhavnsade.

Bygningen er disponeret ud fra hensynet om at skabe en tryk og hjemlig atmosfære, hvor det er nemt at orientere sig, når man bevæger sig rundt på etagerne. Desuden er der fokuseret på at skabe kontakt og synergi imellem plejehjemmet og daginstitutionen overfor og de omkringliggende boligbebyggelser.

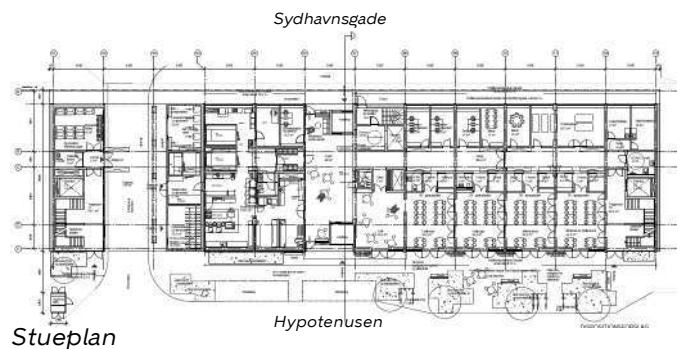
### Stueetagen

Huset er symmetrisk opbygget med trappeopgange i begge ender med adgang fra Hypotenusen og en central foyer i midten, der har adgang fra både Sydhavnsade og Hypotenusen og hvorfra man kan komme til alle etager via en central elevator.

Foyeren indrettes i åben forbindelse med café-området, som et fælles mødested, hvor man kan vente eller sætte sig sammen, og der kan foregå aktiviteter på tværs af afdelingerne. Der indrettes afsætningspladser til handicap-parkering umiddelbart ud for foyeren på Hypotenusen. Øvrig parkering henvises til parke-



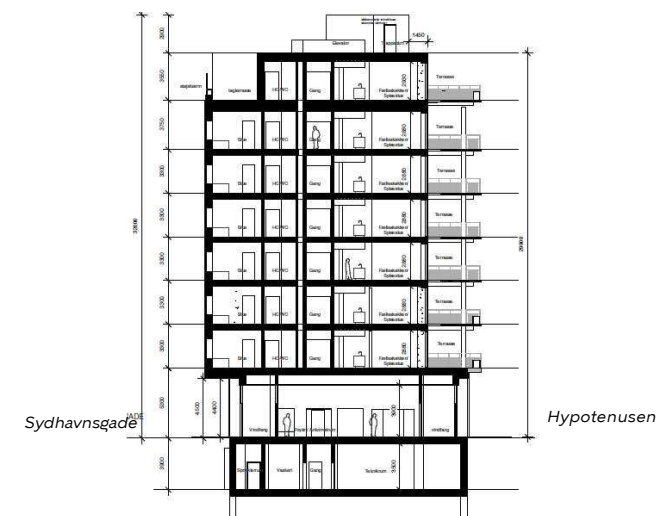
Facade mod Sydhavnsade



Stueplan



7. sal plan



Principsnit



Facade mod Hypotenusen

ringskælder under den nærliggende karrébebyggelse. Stueetagen er disponeret, så der syd for foyeren er indrettet café, beboerrelaterede servicefunktioner og fællesrum samt administration med tilknyttede servicearealer på hver sin side af den indeliggende gang. Nord for foyeren er produktionskøkkenet placeret i åben kontakt til foyeren via caféudsalg og vinduer i facaderne, der giver mulighed for, at forbigående kan kigge ind. Køkkenet har adgang til portrummet med mulighed for direkte vareindlevering og aflevering af affald, emballage mv.

Med nem adgang for afhentning er der på den anden side af porten ligeledes placeret linnedrum samt affaldsrum til alle fraktioner bortset fra restaffald, der ledes til sugetank i kælder.

I portrummet er der desuden indrettet rum til cykelparkering.

### Boligetagerne

Boliger, fælleskøkkener og opholdsarealer samt tilknyttede servicefunktioner er fordelt på de øvrige 7 etager. Der er 108 standard to-rums-boliger fordelt på alle boligetager, samt 4 mindre et-rums-boliger på 7. sal. Fællesstuerne orienteret mod Sydhavnsgade indrettes som opholdsstuer til samvær og fordybelse med mulighed for kontakt med personalet på kontoret. Fælleskøkkenerne er indrettede som anretterkøkkener i åben forbindelse med spisestuen og med direkte forbindelse til de store fællesaltaner.

Der er skyllerum og medicinrum på alle boligetager, lokaliseret lidt afsides ift. de fælles opholdsrum for at sikre ro og koncentration i forbindelse med håndtering af medicin.

Plejeboligerne indrettes som private hjem med mindst muligt institutionelt præg samtidig med, at der sikres gode arbejdsforhold for plejepersonalet.

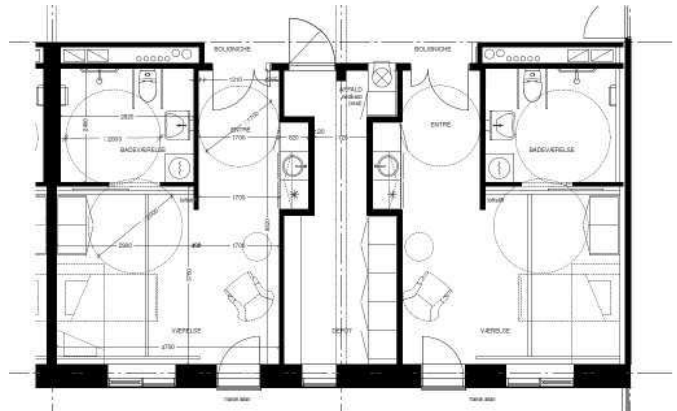
Ved entréen er en skabsvæg med integreret bordplade med vask samt garderobe. Badeværelset har direkte adgang fra soveværelset og alle boliger forberedes med skinner til loftlift i soveværelset.

Langs Sydhavnsgade har boligerne lydsluger til støjreduceret udluftning samt fransk altan og vinduer med udsigt ud mod Teglværkshavnen.

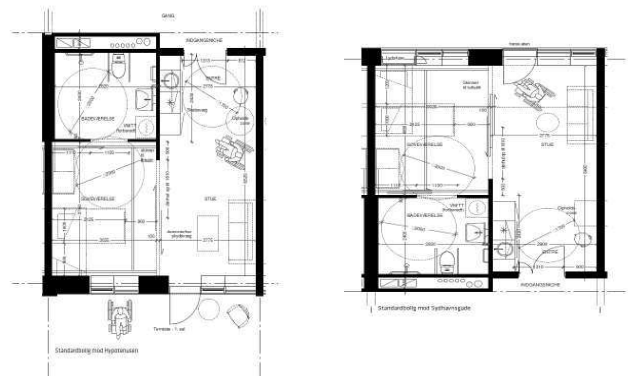
Langs Hypotenusen har boligerne fransk altan og udsyn mod Valby parken.

### Udearealer

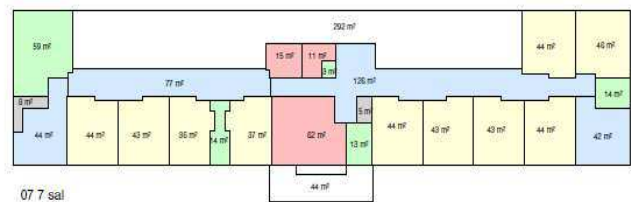
I kantzonen langs Hypotenusen indrettes varierende udeopholdsrum med direkte adgang fra stueetagens adgangs- og fællesrum. Plantebedene udformes med nicher og træer, der skaber mulighed for kontakt mellem opholdsarealerne og de tilstødende omgivelser. Facaden begrønnes i stueetagen og medvirker til oplevelsen af den indre gade i Hypotenusen som et grønt rum.



Plantegning der viser boligprincip 1 rums plejebolig nettoareal - 36 kvm



Plantegning der viser boligprincip for 2 rums plejebolig - nettoareal 45 m<sup>2</sup>



00 Stue etage

#### Signaturforklaring

- Almene adgangsarealer
- Altan/terrasse
- Beboelsestafel
- Fælles boligareal
- Servicearealer
- Teknik/kælder/affald



Eksempler på taghaver, plejeboliger med terrasse



## Terrasser

På 7. sal etableres en fælles tagterrasse, der ligger som i et beskyttet uderum med vægge på tre sider og orienterer sig med udsigt ud over havneområdet mod Sydhavngade.

Et stisystem slynger sig over tagfladen og grønne bede definerer forskellige store og små rum og nicher til ophold og aktivitet. Tagterrassen er for alle plejehjemmets beboere og har direkte adgang via elevator fra de øvrige etager.

## Øverste etage mod Hypotenusen

Lokalplanens § 7 stk. 1 fastlægger, at den 8. etage og derover skal øverste etage tilbagemykkes mindst 50 cm fra facade og gavl.

Bestemmelsen om tilbagetrækning har til formål at få bygningen til at syne mindre set fra gadeplan. Med henblik på at få huset til at syne lavere, ophører den markante gridstruktur ved facadens 7. etage og husets øverste etage fremstår dermed uden gridopdeling, men derimod beklædt med en rød sammenhængende pladebeklædning med horisontal profilering, for at bygningen i sin visuelle fremtoning skal synes lavere.

## 10 principper

Plejehjemsprojektet på Sydhavngade er areal-, indholds- og funktionsmæssigt disponeret i forhold til de politiske fastsatte "10 principper for fremtidens plejeboliger" tiltrådt i Sundheds- og Omsorgs-udvalget d. 18. december 2013.

## Miljøforhold

Projektet skal certificeres som DGNB sølv certificeret, eller Svanemærkes, samt leve op til Københavns Kommunes krav hertil.

## Grundkøb

AAB oplyser, at samarbejdsaftalen fra Parternes side er betinget af, at: Støttemyndigheden meddeler skema A-tilsagn senest udgangen af år 2022

## Betingelser og godkendelser

Københavns Kommune kan godkende skema A under forsætning af:

- At projektet udføres som DGNB sølv.
- At facade materialet som rød amber beton detaljeres og bearbejdes yderligere ift. udtryk og patinering og vurderes i en mock-up.
- At altangange reduceres og at temaet med grønne altaner detaljeres yderligere og omkostninger for drift af grønne arealer afklares.
- At projektet detaljeres yderligere ift. kantzoner, gårdrum, tilgængelighed og friarealer.
- At AG Gruppen indestår for, at Ejendommen på tidspunktet for den endelige aflevering af AAB's byggeri kan anvendes til boligformål i henhold til jordforureningsloven.



Facade mod Sydhavngade



Facade mod Hypotenusen

# 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 og Teknik- og Miljøforvaltningen.

## Dialogmøder

Teknik- og Miljøforvaltningen gennemfører individuelle dialogmøder med boligorganisationerne om projekterne. På dialogmøderne får boligorganisationerne anvisninger om, hvilke dele af projekterne der kan forbedres, så de lever op til kommunens vilkår og ønsker, og tilpasses kommunens politikker om bl.a. tryghed, arkitektonisk kvalitet, bæredygtighed og sammenhæng i byen.

## Det videre forløb

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

Det forventes, at opførelsen af projektet kan gå i gang primo 2024.

## 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.