

# BILAG 1

## PLEJEBOLIGER HUSET WILLIAM

### 56 ÆLDREBOLIGER MED SERVICEAREAL

#### INDHOLD:

BAGGRUND OG PLACERING	S. 2
PLAN- OG MILJØFORHOLD	S. 3-4
PROJEKT	S. 5-6
VELFÆRDSTEKNOLOGI OG INDRETNINGSMÆSSIG	
FLEKSIBILITET	S. 6
ØKONOMI	S. 7
LEJE AF SERVICEAREAL	S. 8



**KØBENHAVNS KOMMUNE**

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Sundheds- og Omsorgsforvaltningen

## BAGGRUND OG PLACERING

### Baggrund

Boligselskabet fsb har i et samarbejde med Københavns Kommunes Sundheds- og Omsorgsforvaltning og Teknik- og Miljøforvaltning fået Arkitektfirmaet KANT A/S til at udarbejde dispositionsforslag til et plejeboligbyggeri.

Der planlægges opført et et tidsvarende og funktionelt velfungerende plejecenter med vægt på velfærdsteknologiske løsninger. Der indrettes 56 almene plejeboliger med tilhørende serviceareal.

Plejecentret er placeret på Vigerslev Alle 169 i Valby.

### FAKTA

Bygherre: **fsb**

Antal boliger: **56 plejeboliger**

Gennemsnitlig boligstørrelse (brutto): **ca. 68 m<sup>2</sup>**

Bruttoetageareal: **ca. 5.100 m<sup>2</sup>**

Anskaffelsessum (boligdel):

**ca. 112,7 mio. kr./ca. 28.960 kr. pr. m<sup>2</sup>**

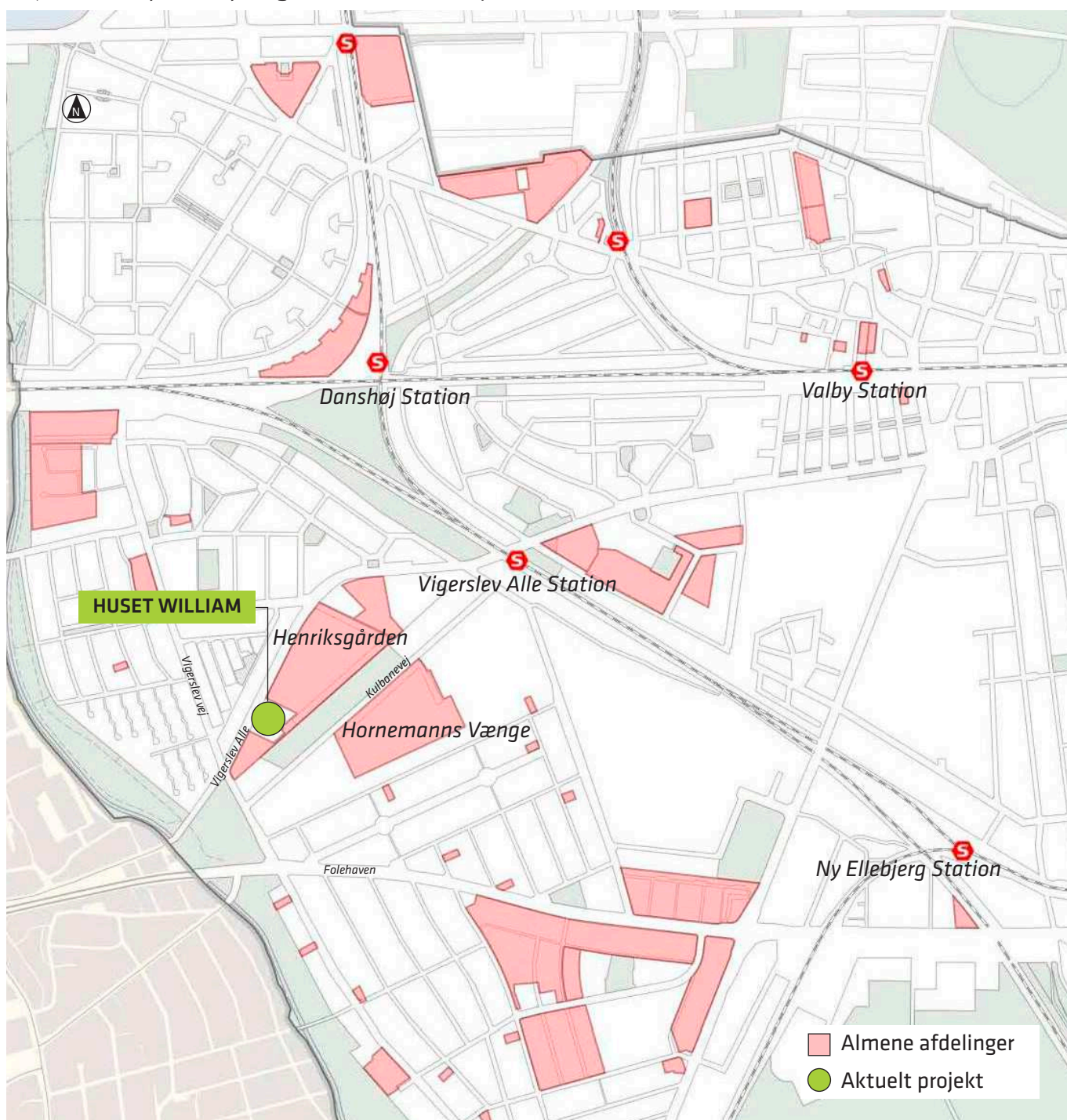
Anskaffelsessum (servicedel):

**ca. 36,3 mio. kr./ca. 29.990 kr. pr. m<sup>2</sup>**

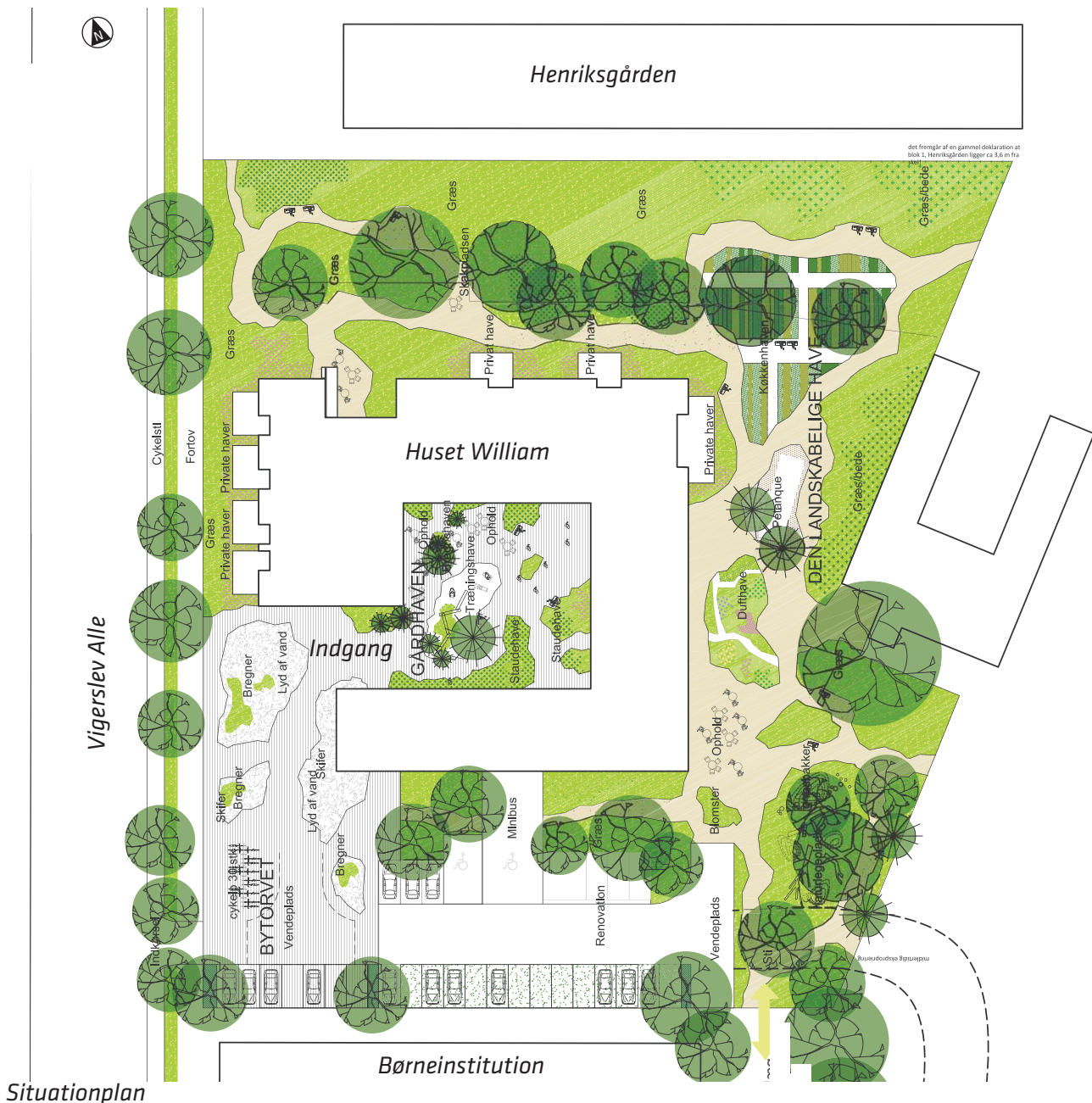
Samlet anskaffelsessum for boligdel og servicedel:

**ca. 148,9 mio. kr./ca. 29.204 kr. pr. m<sup>2</sup>**

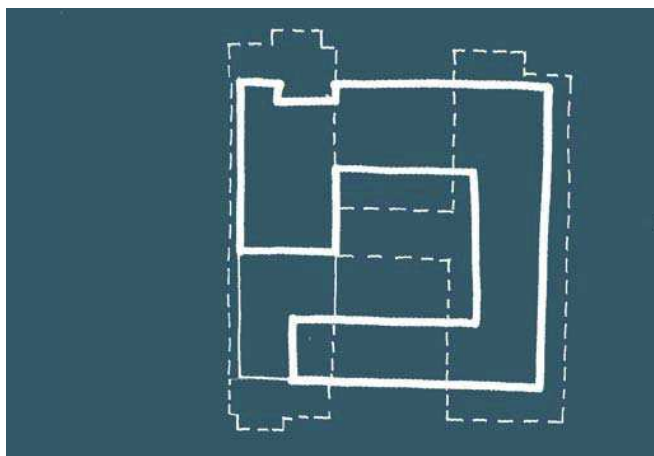
Grundkapital : **ca. 11,27 mio. kr.**



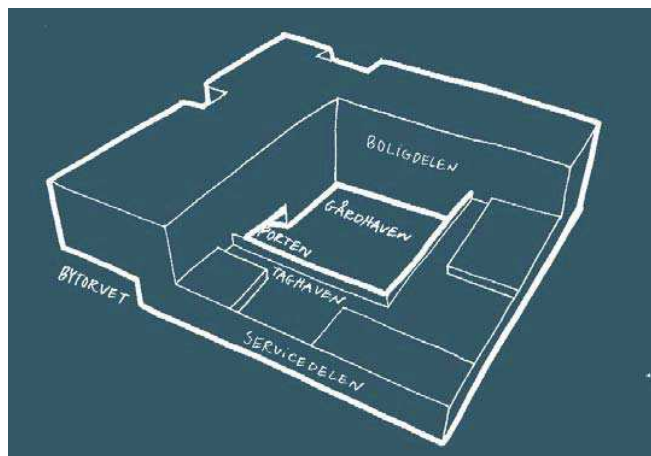
# PLAN- OG MILJØFORHOLD



Situationplan



Eksisterende og fremtidigt bygningsaftryk



Rumlig skitse

## Planforhold

Der er ikke udarbejdet lokalplan for området, hvor Huset William er placeret. Projektets størrelse og placering afviger kun i mindre grad fra den eksisterende

bygning, der bliver dog tilføjet en etage. Der har løbende være dialog med naboerne og projektet er blevet justeret og flyttet efter aftale med naboerne. Projektet vurderes at være i overensstemmelse med de overordnede bestemmelser i kommuneplanen med

## PLAN- OG MILJØFORHOLD

hensyn til bygnings fodaftryk, højde og volumen.

### Parkering

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 200 m<sup>2</sup> etageareal. Inden for områderne må højst 10 pct. af parkeringsdækningen indrettes på terræn. Parkeringsdækningen i området fastsættes efter konkret vurdering på baggrund af ejendommens beliggenhed i forhold til kollektiv trafik m.v.

### 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

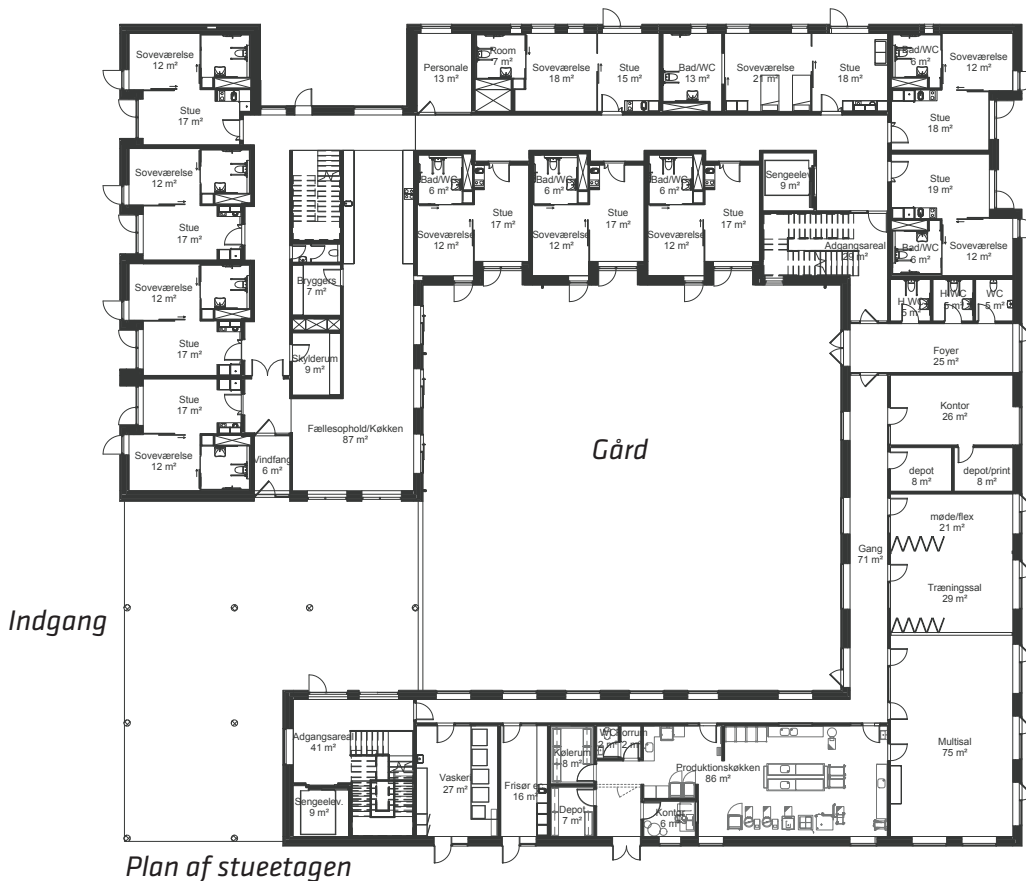
sikkerhedsmæssig vurdering.

### Jordforhold

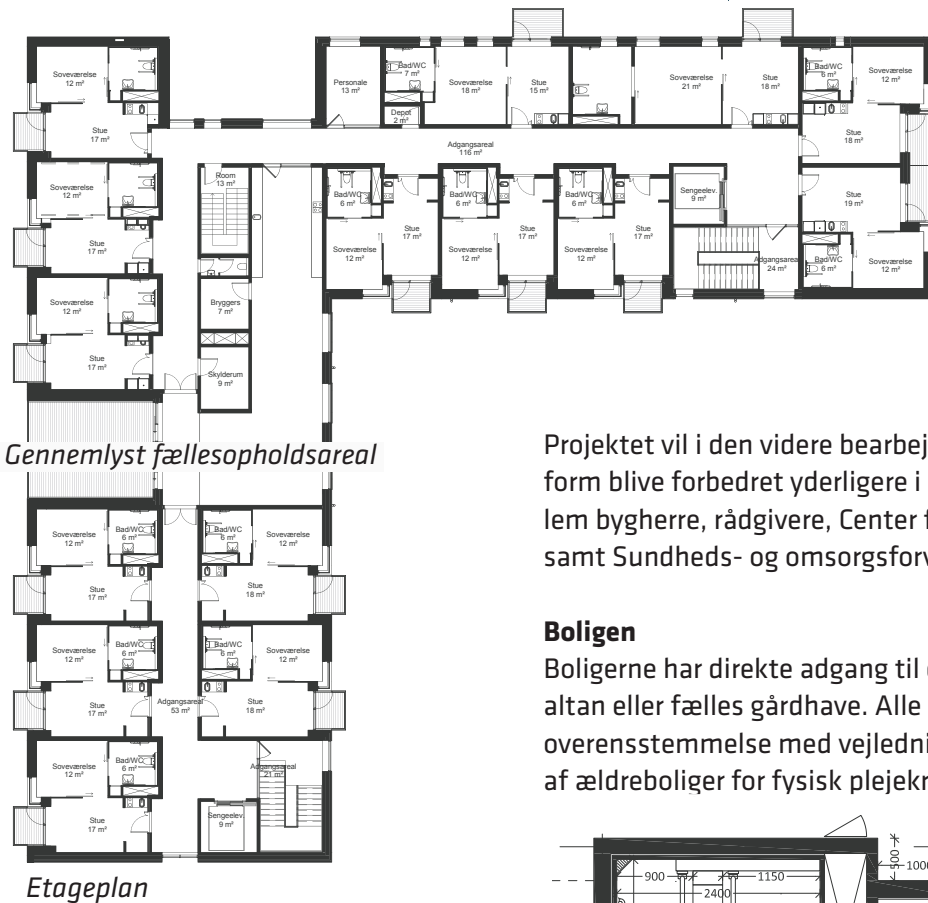
Der er ved analyser af jord- og vandprøver konstateret let til moderat forurening på grunden. Dette vil der blive taget højde for i byggeriet.

### Trafik

Trafikstøjniveauet på Vigerslev Allé ligger på 70-75 dB. Det er derfor nødvendigt med støjdæmpende vinduer, for at overholde grænseværdierne for trafikstøj i sove- og opholdsrum. Dette er der taget højde for i projektet.



Facadeopstalt gård og port med snit i bygning mod gade og lav bygning med fællesarealer



Projektet vil i den videre bearbejdning til sin endelige form blive forbedret yderligere i et samarbejde mellem bygherre, rådgivere, Center for Byplanlægning samt Sundheds- og omsorgsforvaltningen.

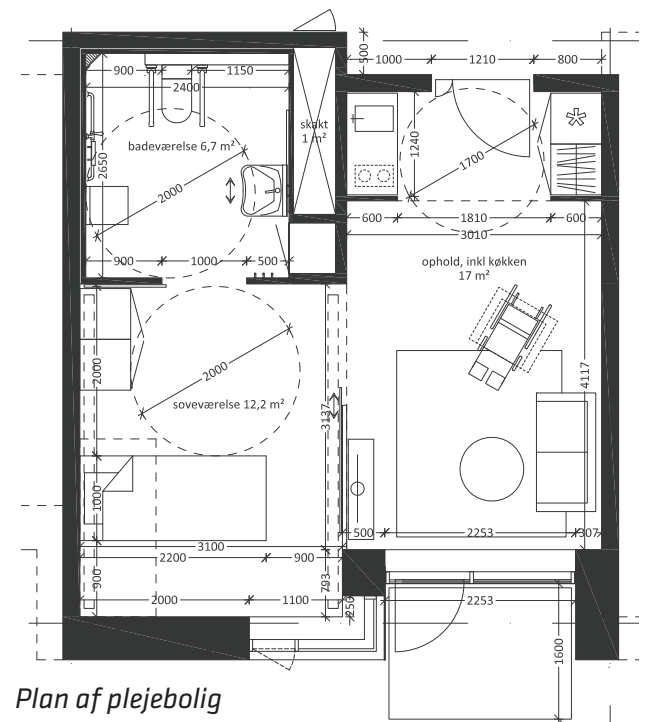
### Boligen

Boligerne har direkte adgang til enten privat have, altan eller fælles gårdhave. Alle boliger er indrettet i overensstemmelse med vejledningen om "indretning af ældreboliger for fysisk plejekrævende m.fl."

### Ideoplæg

Den nye bygning tager udgangspunkt i den eksisterende nedslidte og ikke tidsvarende indrettede bygning. Der indrettes et tidsvarende og funktionelt velfungerende plejecenter med vægt på velfærdsteknologiske løsninger.

Plejecentret indrettes med 4 grupper med gennemlyste fælles opholdsarealer. Tre grupper med 15 beboere og én med 11 beboere. Plejecenterets fælles servicedel er placeret i en etages bygning der omkrænses af fælles gårdrum. Der indrettes fælles tagterrasse på taget af servicebygningen.



Facadeopstalt mod Vigerslevs Alle

Overdækket ankomst

## PROJEKT

Projektet er areal-, indholds- og funktionsmæssigt disponeret i forhold til de politisk fastsatte ”17 principper for opførelse af plejecentre i Københavns Kommune”, tiltrådt i Sundheds- og Omsorgsudvalget den 15. september 2005 samt ”De 10 principper for fremtiden plejeboliger”, tiltrådt i Sundheds- og Omsorgsudvalget den 18. december 2013.

Af disse principper fremgår det blandt andet:

- At der skal etableres handicapvenlige plejeboliger med 2 rum, toilet- og badeværelse, køkkenniche, garderober og loftslift. Hver bolig skal som minimum udstyres med en fransk altan.
- Hver boenhed skal have et fælles opholdsareal bestående af anretterkøkken, spisestue og dagligstue. En stor terrasse eller balkon ud for stuen etableres så vist muligt i forbindelse med alle boenheder.
- Der skal etableres udeopholdsarealer for beboerne. Terrasser og haveanlæg skal indgå som en integreret del af bebyggelsen.
- Der skal etableres multisal og centerfunktioner samt produktionskøkken.
- Plejecentret skal integrere miljøhensyn og energimæssig bæredygtighed både i bygningskonstruktioner, forbrug og den generelle drift.

### Velfærdsteknologi og indretningsmæssig fleksibilitet

#### Velfærdsteknologi

Plejecenteret planlægges og opføres med udvalgte kendte og afprøvede velfærdsteknologiske løsninger, loftlifte og plejetoiletter.

Disponering og udformning af de fysiske rammer og

føringsveje vil muliggøre implementering af yderligere velfærdsteknologiske løsninger, som er kendte og afprøvede, men hvor valg af den specifikke løsning afventer den videre projektering, samt endnu ikke kendte velfærdsteknologiske løsninger.

Bebyggelsen disponeres og udformes dermed således, at den vil kunne ændres fysisk med henblik på at understøtte mulighederne for at implementere nye velfærdsteknologier. Installationer og føringsveje vil være tilstrækkeligt fleksible til at ændringer kan optages uden kostbare og omfattende bygningsarbejder eller længerevarende afbrydelser i driften.

#### Robusthed

Plejecentret opføres med en høj grad af robusthed, så bebyggelsen kan imødekomme udviklingen indenfor bl.a. ældre- og plejeområdet. De fysiske rammer vil muliggøre, at byggeriet kan optage fremtidige ændringer og tilpasninger.

#### Generalitet

Rum og arealer i bebyggelsen vil kunne rumme forskellige anvendelser og tilpasse sig ændringer i funktioner, uden at der skal ændres væsentligt på de fysiske rammer.

Byggeriet vil kunne optage, at funktioner i et vist omfang kan rokeres eller omdannes til andet brug og rum skal have en størrelse og disponering, der er generelt anvendelig, så de samme rum kan bruges til forskellige formål.

#### Fleksibilitet

Byggeriets konstruktions- og installationsprincipper vil muliggøre, at det er enkelt og økonomisk realistisk at ændre på rumligheder. Boliger og fællesarealer kan dermed ændres i fysisk størrelse uden, at der skal ændres på den grundlæggende struktur af bærende konstruktioner, installationer, trapper/elevatore og forsyningsveje.

## ØKONOMI

### Udgift til opførelse af plejeboligbyggeriet

Udgiften til ombygning og udvidelse af plejehjemmet er beregnet til 112,7 mio. kr. eller 28,964 kr./m<sup>2</sup> og overholder dermed det gældende maksimumsbeløb inkl.

energitillæg for støttetilsagn i 2015 (28.980 kr./m<sup>2</sup>). Anskaffelsessummen finansieres i henhold til almenboliglove, som beskrevet i nedenstående tabel 3:

**Tabel 1. Udgift og finansiering af opførelse af 56 plejeboliger**

I t.kr. (2014 p/l)	
Realkreditlån (88 %)	99,2 mio. kr.
Kommunal grundkapital (10 %)	11,3 mio. kr.
Beboerindskud (2 %)	2,2 mio. kr.
I alt	112,7 mio. kr.

Realkreditlånet får kommunegaranti for den yderste del af lånet. Grundkapitallånet på ca. 11,3 mio. kr. afholdes af Sundheds- og Omsorgsforvaltningen på

funktion 8.32.24.5 (indskud i Landsbyggefonden). Det kommunale lån er rentefrit og afdrages senest efter 50 år.

**Tabel 2. Oversigt over finansiering af grundkapital**

Udvalg	Aktivitet/projekt	Bevilling (nr. og navn)	Funktion	Beløb i 1.000 kr. (2010p/l)	
				År 2015	I alt
SOU	Grundkapitallån til plejeboliger	Finansposter	8.32.24.5	11.268 kr.	11.268 kr.
I alt				11.268 kr.	11.268 kr.

### Udgift til opførelse af servicearealerne

Udgiften til opførelse af **servicearealerne** er beregnet til ca. 34,2 mio. kr. og anskaffelsessummen finansieres også i henhold til almenboligloven, som beskrevet i nedenstående tabel 3:

**Tabel 3. Udgift og finansiering af opførelse af servicearealerne tilknyttet de 56 plejeboliger**

Statstilskud (40.000 kr. pr. boligenhed, der betjenes)	2,2 mio. kr.
Realkreditlån (med 100 pct. kommunal garanti)	34,0 mio. kr.

Montering af servicearealerne og diverse arbejdsrelaterede hjælpemidler beløber sig til i alt 3,86 mio. kr., hvortil der søges kapitalbevilling til Sundheds- og Omsorgsudvalget. Servicearealerne, som kommunen monterer og lejer, stilles til rådighed for den organisa-

tion, som skal stå for plejeindsatsen i plejeboligbyggeriet. Det er i Moderniseringsplanen forudsat, at der ikke skal ske deponering ved leje af de nye servicearealer, idet der kan anvises dækning for deponeringen af disse servicearealer på de nuværende lejemål.

**Tabel 4. Oversigt over udgifter til montering**

Udvalg	Aktivitet/projekt	Bevilling (nr. og navn)	Funktion	Beløb i 1.000 kr. (2010p/l)	
				År 2015	I alt
SOU	Kabitalbevilling til montering af servicearealerne	Anlæg	0.25.18.3	3.860 kr.	3.860 kr.
I alt				3.860 kr.	3.860 kr.

### Garanti

Den kommunale garanti for realkreditlån vedr. boligerne anslås at blive ca. 99,2 mio. kr. Beløbet kan ikke anslås med større præcision, da det beror på realkredi-

tinstitutts vurdering af ejendommens handelsværdi. Kommunal garanti er en eventualforpligtelse, der ikke umiddelbart belaster kommunens økonomi.

## LEJE AF SERVICEAREAL

Beslutningen om leje af servicearealer indebærer, ifølge kommunens bevillingsregler, at Borgerrepræsentationen godkender, at der deponeres et beløb svarende til anlægsudgiften.

Sundheds- og Omsorgsforvaltningen lejer servicearealerne ved en lejeaftale mellem Københavns Kommune v/Sundheds- og Omsorgsforvaltningen og boligorganisationen, der hviler på markedsleje for kommunale servicearealer i den almene sektor og med en gensidig uopsigelighed på 20 år, svarende til et sædvanligt 20-årigt realkreditlån, hvor der ydes kommunal garanti i nødvendigt omfang over for realkreditinstituttet.

Københavns Ejendomme udarbejder udkast til lejekontrakter i forbindelse med Borgerrepræsentationens godkendelse. Lejekontrakterne forudsættes godkendt af tilsynet med støttet byggeri v/ Teknik- og Miljøforvaltningen. Lejekontrakterne samt eventuelt deklarerationer om pantsætningsforbud tinglyses på ejendommene. Lejekontrakterne er udformet efter det standardkoncept, der er aftalt i 2011 mellem Københavns Kommune og boligorganisationer og siden benyttet for servicearealer