

Redegørelse for planlægning, arkitektur, økonomi og finansiering

Indledning

Kuben Boplan A/S har som forretningsfører for AKB som byg- og driftsherre ansøgt om støtte i henhold til lovbekendtgørelse nr. 610 af 21. juni 2005 om almene boliger m.v. til opførelse af 68 plejeboliger med servicearealer, herunder dagcenter og fællessal og 24 familieboliger beliggende på matrikel 495 Valby, Valby Langgade 95.

Projektet er fremkommet som led i ”Eksempelprojektet for det centrale Valby” for omdannel-

se og fornyelse af det centrale Valby, hvor man bl.a. ønskede at integrere familieboliger, plejeboliger med servicearealer og en daginstitution. Efter en arkitektkonkurrence, som blev vundet af 3xNielsen i samarbejde med arkitektfirmaet Møller & Grønborg og det rådgivende ingeniørfirma Carl Bro A/S, blev grunden udbudt til salg. På baggrund af en efterfølgende tilkomne prognose om det forventede børneantal ændredes projektet, og daginstitutionen udgik. Herefter blev plejeboligdelen udvidet med ekstra 8 plejeboliger til 68 plejeboliger.

Luftfoto af området set fra øst med byggefeltet markeret under Valby Langgade.



Kuben Boplan A/S, som dengang hed Boplan A/S, fremsendte købstilbud på vegne af Kuben Byg A/S og af Boligselskabet AKB, København med forpligtelse til at opføre det vundne projekt i samarbejde med kommunen og arkitektfirmaet 3 X Nielsen. Boligselskabet AKB, København er byg-/ og driftsherre for de almene pleje- og familieboliger samt servicearealer. Kuben Byg A/S er bygherre for de private familieboliger.

Det forudsættes, at bl. a. aktiviteterne i Valby Sogns plejehjem og dagcenteret Tingstedet lukkes og overflyttes til de nye lokaliteter. Herudover vil der, som en del af det nye ældrecenter blive etableret et træningscenter, så træningscentret i Benediktehjemmet lukkes.

Beslutningen om "Eksempel projektet" blev oprindelig truffet før Sundheds- og Omsorgsforvaltningens moderniseringsplan, men boligtilslaget indgår i moderniseringsplanens samlede demografiovervejelser.

Det bemærkes, at der ikke var rammebeløb for alment byggeri på det tidspunkt, hvor arkitektkonkurrencen blev afholdt, hvilket blev indført efterfølgende, og før købstilbudet blev indgivet.

Byggeriet påtænkes påbegyndt 1. oktober 2006

med forventet færdiggørelse omkring 1. januar 2008.

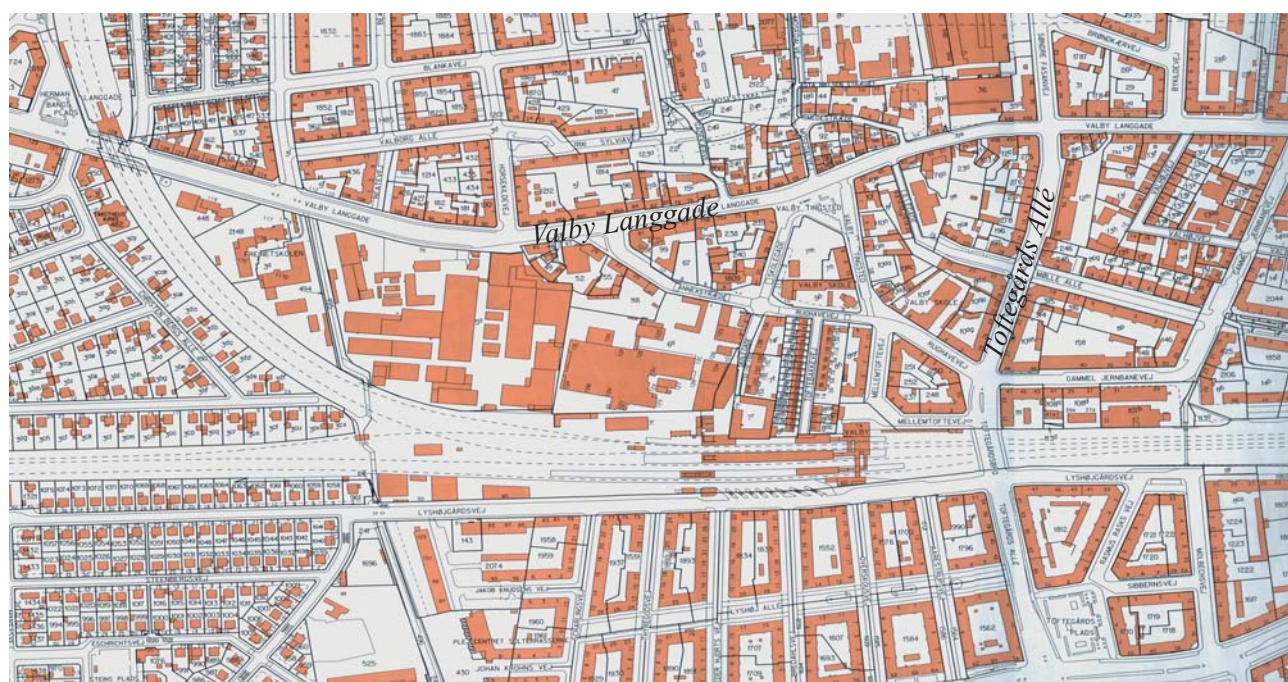
Eksisterende forhold

Ejendommen, der ønskes bebygget med 24 almene familieboliger, 27 ejerboliger, 68 plejeboliger med serviceareal, udgør en del af "Porcelænsgrundens" arealer, der ligger ved Valby Langgade i "Det centrale Valby". Området er som helhed under udbygning til et område med blandet anvendelse med boliger, serviceerhverv, skole, institutioner og kulturelle formål – indrettet dels i eksisterende bygninger dels i nybyggeri. Øst for ejendommen ligger Ovnhallen og Prøvehallen, der var en del af Porcelænsfabrikken, og som er overtaget af Københavns Kommune som led i eksempelprojektet. Ovnhallen er nyrenoveret og indrettet til den nye Valby Skole og Prøvehallen til idræts- og kulturformål for skolen og Valbyborgerne.

Mod vest afgrænses ejendommen af Hoffmanns Minde, hvis hovedbygning anvendes af en privatskole. Ladebygningen er overtaget af Københavns Kommune og sat i stand til brug som fritidsordning for skolebørn. Mod syd afgrænses området af skolens friarealer.

Mod nord ligger et tæt etageboligområde, hvis ældre bygninger fra 1890-1920 ligger ud mod Valby Langgade.

Oversigtskort over "Det centrale Valby".



Lokalplanområdet er velbeliggende i forhold til kollektiv trafik med Valby Station, hvor S-tog, regionaltoget og intercitytoget gør holdt, samt buslinier på Valby Langgade og Toftegårds Allé.

Jernbanen afskærer det centrale Valby fra det sydlige opland, og der findes kun passagemulighed for biltrafik ad Toftegårds Allé (Toftegårdsbro) og længere vestpå ad Vigerslevvej. For fodgængere og cyklister er der flere passagemuligheder, blandt andet perrontunnelen ved Valby Station og stiunderførslen ved Gåsebæksstien/Lyshøjgårdsvej.

Planforhold

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 341, tillæg nr. 1 vedtaget på Borgerrepræsentationens møde den 26. august 2004. Tillæg nr. 1 udgør det planmæssige grundlag for opførelse af bebyggelse i underområde IIIA, der fastlægges til boliger, herunder ældreboliger. Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sundhedsmæssige, sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner. Boliger er fastlagt til helårsboliger. Dette gælder dog ikke ældreboliger, der anvendes i forbindelse med aflastning og genoptræning. Boliger - bortset fra ældreboliger - skal have et gennemsnit på mindst 100 m² og ingen boliger må være under 90 m². Der skal indrettes fællesanlæg for beboerne af størrelsesordenen 1 pct. af etagearealet.

Tilkørsel til området skal ske ved udlæg og anlæg af en 18 m bred privat fællesvej vest for bebyggelsen. I vejen indgår Gåsebæksstien.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 120, og ny bebyggelse skal opføres i overensstemmelse med den i lokalplanen viste principielle bebyggelsesplan. Husdybden må her ikke overstige 9 m, inklusive altangang, der kun må etableres i den nederste etage. Den samlede bygningshøjde må ikke overstige 15 m inklusive tekniske anlæg på tag, teknikrum i tag samt tagterrasser og trapperum. Ud over den fastlagte bebyggelse kan opføres en bygning med fællessal for aktivitets-, trænings- og dagcentret i én etage på indtil 180 m² på pladsen i det nordøstlige hjørne.

Friarealer anlægges på terræn og på fælles ter-

rasser på den nedre bygnings tagflader.

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 100 m² boligetageareal, dog kun 1 plads for hver 5 ældreboliger, inklusive servicearealer, og 1 parkeringsplads pr. 200 m² etageareal til aktivitets-, dag- og træningscenter. Parkering kan være fælles for flere ejendomme.

Projektet overholder lokalplanens bestemmelser, hvad angår anvendelse, bebyggelsesprocent, etageantal samt friareal. Lokalplanens bestemmelse om en husdybde på 9 m for de 2 øverste etagers vedkommende overskrides med 0,4 m, idet en pudsebro, der oprindeligt kun var beregnet til rengøring af facadepartier, udvides for også at kunne fungere som flugtvej. Det betyder, at den samlede dybde inklusiv altangang og pudsebro bliver 9,4 m. Under henvisning til, at der er tale om en mindre afvigelse fra lokalplanen, er forvaltningen positivt indstillet overfor at meddele dispensation.

Lokalplanens bestemmelse om, at ingen bolig må være mindre end 90 m², fraviges, idet bebyggelsen indeholder 5 familieboliger på hver 81,3 m², hvoraf én er almen. De mindre lejligheder skyldes den bundne karréstruktur med en fastlagt bebyggelsesplan. Hvis disse lejligheder skulle ændres til to-plansboliger, ville de blive meget store, og den almene del ville ikke overholde maksimumstørrelsen på 110 m². Lejlighedernes planløsninger er meget veldisponeret. Forvaltningen er derfor positivt indstillet overfor at meddele dispensation fra lokalplanen. Det bemærkes, at lokalplanens krav om, at boliger skal have et gennemsnit på mindst 100 m² er overholdt.

Lokalplanens krav til parkeringsdækning svarer til 67 pladser. I forhold hertil mangler der 9 pladser, som i forbindelse med byggetilladelse sikres ved, at ejendommens ejer ved deklaration forpligter sig til på et senere tidspunkt at indrette de manglende pladser andetsteds eller ved eventuelt at foretage indbetaling til en kommunal parkeringsfond, såfremt en sådan oprettes.

Miljøforhold

Om miljøforholdene har Miljøkontrollen op-

lyst, at der ikke skønnes at være virksomheder i området, som vil kunne medføre væsentlige miljømæssige gener for de kommende beboere.

Arealet er kortlagt som forurenat på vidensniveau 2, hvilket betyder, at der skal indhentes tilladelse fra Miljøkontrollen, før byggeri- og anlægsarbejder kan påbegyndes.

Området er dækket af et fyldlag, iblandet varierende mængder af slagger, tegl og porcelæn samt et forhøjet indhold af metaller, og fyldlaget vurderes generelt at medføre sundhedsmæssige gener i de ubefæstede overfladenære lag. Der er fundet fire områder, som er kraftigt forurenat med olie og fire områder, der er kraftigt forurenat med tungmetaller. På baggrund af ovennævnte er der planlagt et oprensingsprojekt, som vil være tilendebragt, inden byggeriet påbegyndes.

Gaderne i og omkring den planlagte bebyggelse er lokalgader, hvor støjniveauet skønnes at ligge på 66-67 dB(A), hvilket ikke giver anledning til særlige krav om isolering mod trafikstøj.

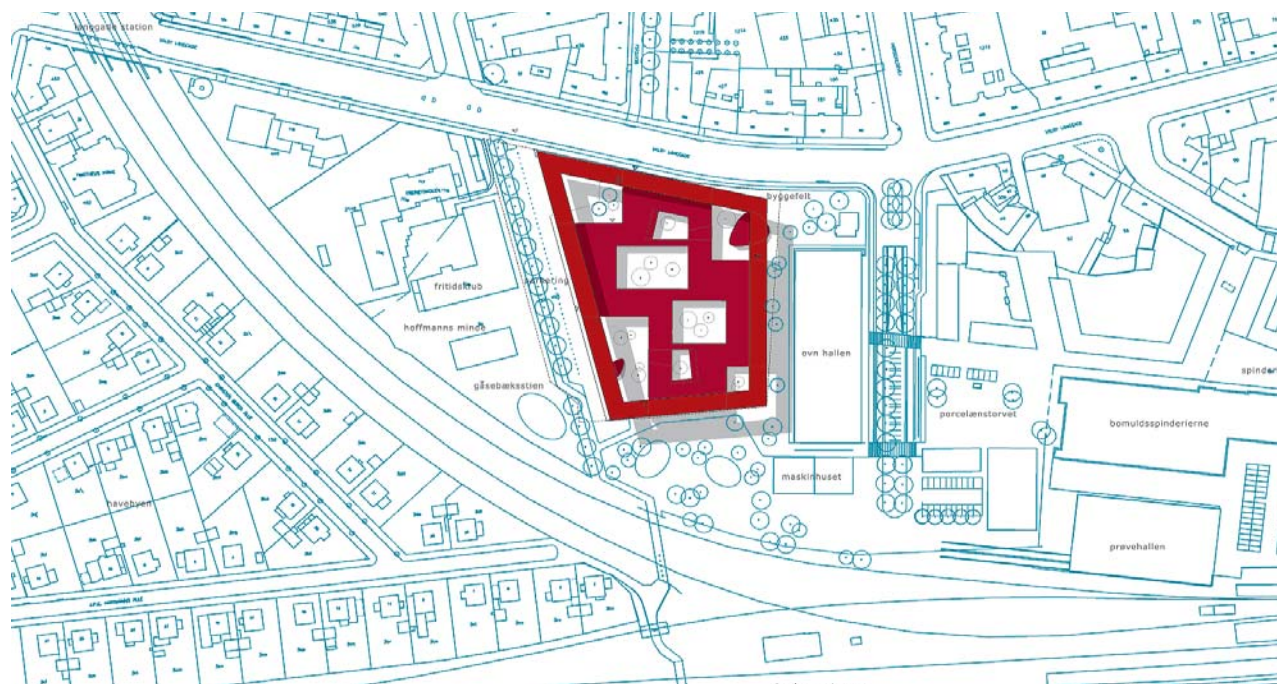
Kravet om mindst én ”stille” facade (max. 55 dB(A)) opfyldes for de ensidigt beliggende

ældreboliger, som vender ud mod Valby Langgade, ved der i bruttoetagearealet for ældreboligen udover den ”private” del (nettoarealet) mod Valby Langgade også indgår fælles opholdsarealer, herunder opholds- og spisestue samt anretter køkken, der er beliggende ud mod gårdrummet. Herved vurderer Miljøkontrollen, at kravet til disse boliger i denne helt særlige situation ud fra en betragtning om størrelsen, funktionen og arealdisponeringen kan fraviges. Det må dog sikres, at boligen kan udluftes, uden at støjgenerne bliver uacceptable.

Arealet ligger i et område med begrænsede drikkevandsinteresser, hvor nedsivning ikke umiddelbart tillades. Miljøkontrollen kan efter vurdering af et konkret projekt give tilladelse til nedsivning af uforurenat regnvand til uforurenat undergrund (jfr. Spildevandsplan 2000).

Byggeriet skal opføres således, at det opfylder miljøretningslinierne i ”Miljøorienteret byfornyelse og nybyggeri”, vedtaget af Borgerrepræsentationen den 11. januar 2006 (BR/28/01), idet der dog ønskes en afvigelse for så vidt angår installation af el i stedet for gas. Københavns Energi har udtalt, at området ligger indenfor bygassens forsyningsområde, og kravet om, at nybyggeri skal tilsluttes bygassforsynin-

Situationsplan.



gen, derfor er gældende for byggeriet for den støttede del. Københavns Energi kan acceptere en dispensation for gas i plejeboligerne ud fra en sikkerhedsmæssig risikovurdering. Bygherrer har ud fra en total økonomisk vurdering forudsat, at byggeriet udføres uden gas, idet plejeboligerne og de private familieboliger skal have installeret el, og produktionskøkkenet udføres med el, da madproduktionsteknikker er baseret på el-opvarmning af mad. Det er således udelukkende de 24 almene familieboliger, der kan få tilført gas. Teknik- og Miljøforvaltningen anbefaler på dette grundlag, at der gives en dispensation for etablering af gas. I vurderingen må tillige indgå byggeriets udformning, hvor familieboligerne er beliggende på 2. og 3. sal.

Københavns Kommunes boligpolitik

Boligplan for Københavns Kommune 2005-2008 er godkendt den 15. december 2005 af Borgerrepræsentationen (755/05). Indholdsmæssigt har planen bl.a. til mål for Københavns boliger at arbejde for et bredt og varieret udbud, øge byggeri af store familieboliger, sikre blandede ejerformer i nybyggeri, og at der etableres det fornødne antal boliger for ældre med særlige behov. Desuden nævnes, at Københavns kommune gennem udbud og arkitektkonkurrencer vil medvirke til at sikre en fortsat udvikling af attraktive, moderne boligprojekter,

der kan leve op til kravene til fremtidens københavnerboliger. For plejeboliger er det et mål - med udgangspunkt i den enkelte borgers individuelle ønsker/behov og ressourcer - at kunne tilbyde attraktive, fleksible og varierede boliger samt at sikre gode bygningsmæssige rammer, der understøtter borgerens trivsel, sundhed og sociale relationer gennem hele den 3. alder.

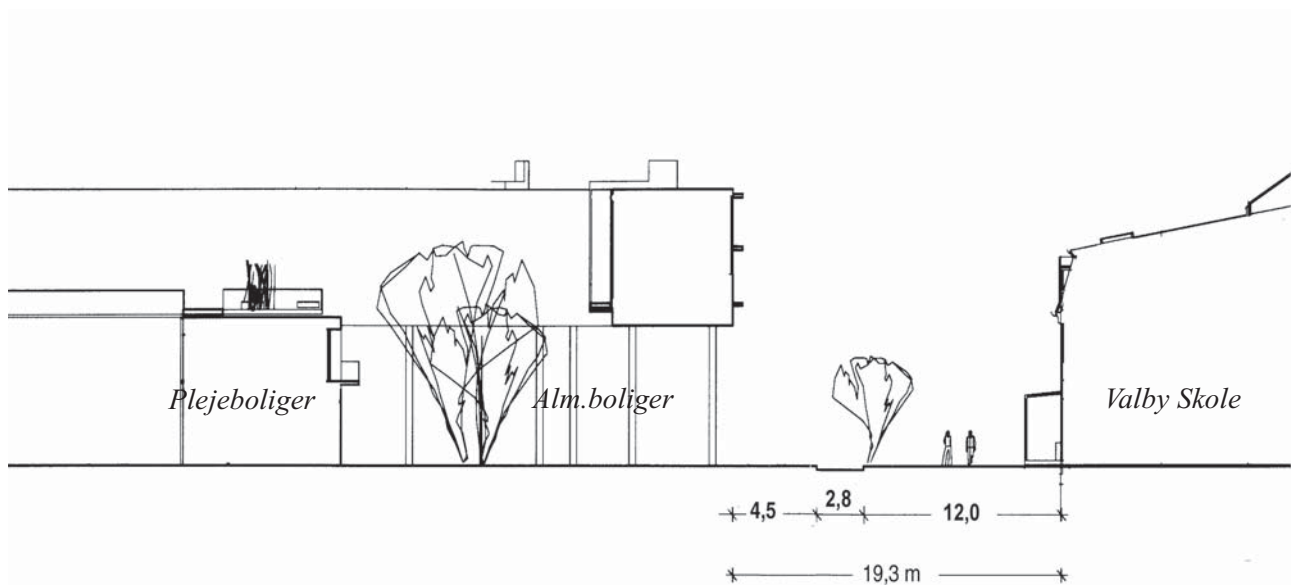
Dette projekt har været udbudt i arkitektkonkurrence, og man har på denne baggrund valgt et projekt af høj arkitektonisk kvalitet. Bebyggelsen opføres med funktionelle og tidssvarende plejeboliger og gode store familieboliger, såvel almene som private. Den nye bebyggelse lever således op til de boligpolitiske hensigter om bl.a. store familieboliger, blandede ejerformer, sikre bygningsmæssige rammer for plejeboligerne og et projekt af høj arkitektonisk kvalitet.

Projektets omfang og placering

Bebyggelsen er placeret ved Valby Langgade med adgangsvej fra Gåsebækstien, hvor parkeringsmulighed også forefindes på terræn. Til de to andre sider støder grundskellet op til et grønt areal forholdsvis tæt på jernbanen og op til Valby Skole.

Bebyggelsen fremstår udefra set som en karré i 4 etager, der har en horisontal deling både

Snit med afstandsforhold til "Ovnhallen".



arkitektonisk og funktionelt, hvor de to nederste etager danner et massivt bygningsvolumen, der indeholder dag-/aktivitetscenter og ældreboliger med serviceareal. De to øverste etager tegner den klassiske karréform, der indeholder familieboliger fordelt på 24 almene boliger og 27 ejerboliger. Under bebyggelsen etableres delvist kælder, som indeholder teknik, personaleomklædning og depotrum for servicefunktionerne.

Servicearealet indeholder dagcenter med aktivitetscenter, lokaler til Valby Omsorgscenter, fælleslokaler samt træningscenter og administration. I forbindelse med centeret etableres produktionskøkken.

Plejeboligerne ligger delvist i stuen mod sydøst samt på hele 1. salen omfattende 68 boliger fordelt på 6 plejeenheder med 2 enheder i stueetagen med henholdsvis 9 og 11 boliger og 4 enheder på 1. salen med 12 boliger. Hver plejeenhed er samlet omkring et fællesopholdsrum med anretterkøkken.

Projektets 68 plejeboliger har et samlet boligareal på 4733m², svarende til knap 70m² pr. bolig. Fællesfaciliteter med serviceareal og

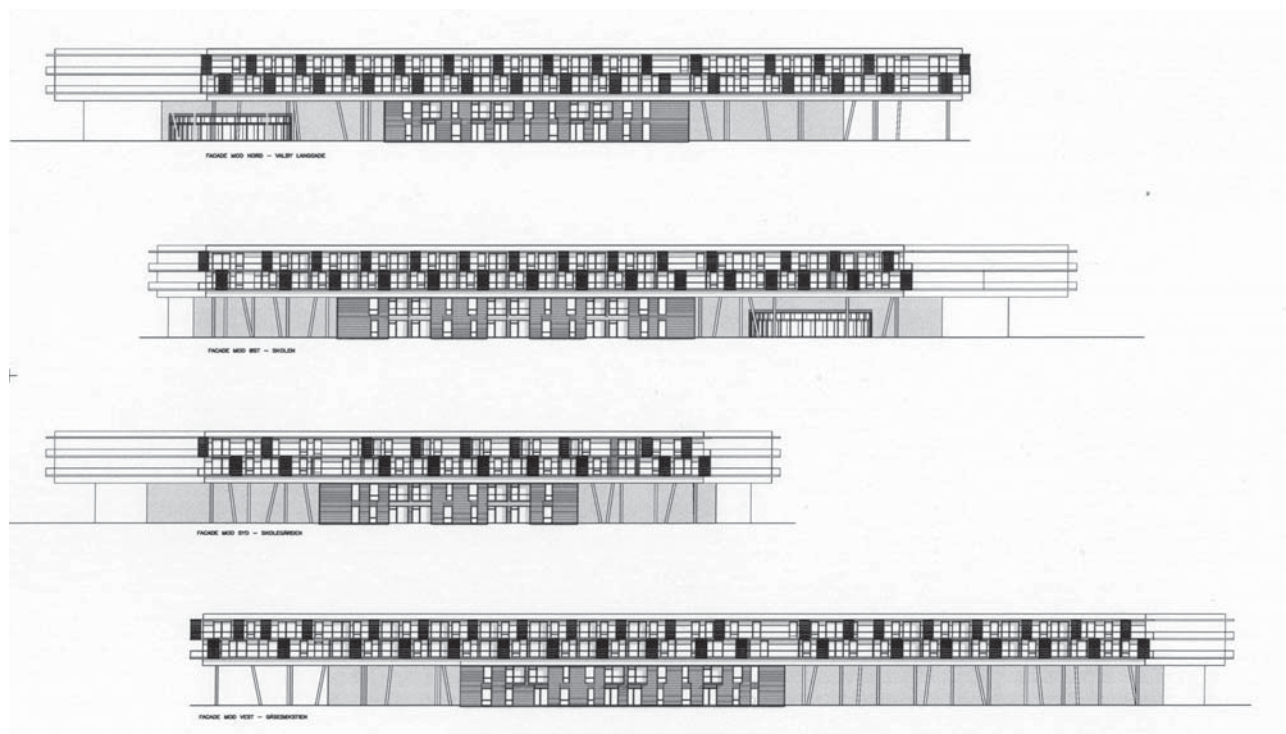
aktivitetscenter, hovedsageligt indrettet i stueplan, udgør i alt 3.593m², og 3.253m² eksklusive kælder.

På 2. og 3. sal indrettes 24 almene familieboliger med et samlet boligareal på i alt 2.379m², hvorefter boligarealet pr. bolig gennemsnitligt kan beregnes til 99,1m². Herudover indrettes tillige 27 private ejerboliger på 2727m² eller, i snit 101m² pr. bolig. Disse indgår i øvrigt ikke i denne indstilling.

Konstruktion og facadeudformning

I de to nederste etager udføres facaderne udadtil som skalmur i røde teglsten. Teglen afveksles med facadepartier i træ/aluminium med gående vinduesrammer i hårdt træ. Facaderne mod de indre gård rum beklædes med hvide små bølgede sinusplader. Facaderne i de to øverste etager består af lette elementer med glat pladebeklædning i farve afstemt med teglfarven på det nedre hus. Altangangen og pudsebroen udføres som betonkonstruktion. Værnene monteres i stålbeslag og fremstår i hærdet, lamineret glas med håndlister af hårdt træ. Yderst på pudsebroerne opsættes skærm-partier af vandrette lameller i hårdttræ. Den

Facadeopstalter.

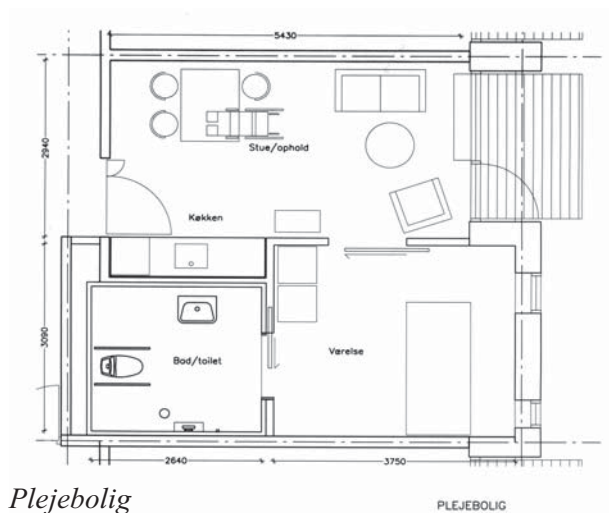


samme materialeholdning gør sig gældende for plejeboligernes altaner.

Boligernes indretning

Plejeboliger

De 68 almene plejeboliger er ens indrettede med direkte adgang til opholdsstuen fra fælles gang. I opholdsstuen er der indrettet trin-tekøkken, og det forudsættes, at der etableres skabsplads til overtøj. Fra opholdsstuen er der adgang til soverum via skydedør, der kan skydes helt væk, således at soverum og stue bliver et stort rum. Fra soverum er der adgang til stort handicapvenligt wc-/baderum.



Plejebolig

Familieboliger

De 24 almene familieboliger er hovedsagligt indrettet i to planer med undtagelse af 4 lejligheder, der er placeret i forbindelse med hovedadgangstrapperne A og D. Etplans lejligheder er disponeret som trerums boliger efter princip som øvrige.

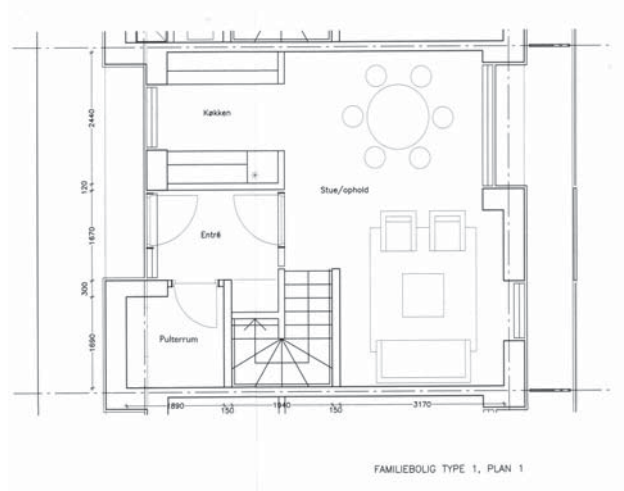
De lejligheder, som er indrettet i to planer, har alle entre i underetagen hovedsagligt med adgang til bryggers/opbevaringsrum, trappe til overetage samt adgang til opholdsstue med spiseafdeling og køkken. På overetagen i forbindelse med trapperum findes adgang til altan, wc/bad og tre værelser. 2 hjørnelejligheder er indrettet efter samme princip, men med lidt anderledes disponering af rumforløb.

Adgangsforhold og friarealer

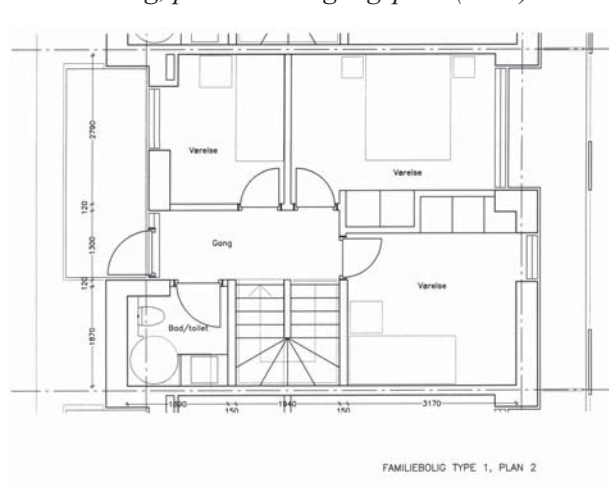
Friarealerne består af flere typer uderum. Bebyggelsens stueetage og 1. sal trækker sig tilbage i alle fire hjørner, og skaber nogle udadvendte uderum, hvor huset konstruktivt bæres af søjler. Hermed skabes et beskyttet rum ved adgang og passage til bebyggelsens indre områder. Indadtil dannes gårdrum i plejeboligdelen ved udskæring i bygningsmassen. På tagfladen over plejeboligerne etableres taghave. Taghaven forbinder trapperum og indgangspartier til lejlighederne og bliver opholds- og udeareal for de almene familieboliger.

Etagerne forbindes lodret med fire centrale fælles trapperum og elevatorer samt teknikkerne,

Familiebolig, adgangsplan(2.sal).



Familiebolig, plan over adgangsplan (3.sal).



som forbinder alle fire etager med underliggende teknikrum i kælderen.

Vurdering

Projektet fremstår med en moderne fortolkning af karréstrukturen, hvor bebyggelsens hovedform danner en ydre ramme om en indre mangfoldighed af rumforløb og funktionsfordelinger. Bebyggelsen meddeler sig markant til sine omgivelser i form af et præcist afgrænset, men imødekomende bygningsanlæg, der åbner sig i de fire hjørner mod lokalområdet.

Bebyggelsen er todelt i sin struktur med en nedre bygning i to planer indeholdende centerfunktioner og plejeboliger, og en øvre i to planer med familieboliger i en og to etager organiseret omkring et indre gårdrum.

Integration af funktioner fremstår i en udfordrende arkitektur med en stærk identitet.

Projektet overholder lokalplanbestemmelserne, bortset fra bestemmelserne om bebyggelsens husdybde og mindstestørrelse af boliger, hvortil dispensation som nævnt kan anbefales, og lever op til såvel de boligpolitiske intentioner som intentionerne om en arkitektonisk høj kvalitet.

Det er afgørende for det arkitektoniske helhedsindtryk, at der i den videre bearbejdning lægges vægt på en høj standard ved valg af materialer og detaljeringen af bygningsdelene. Konstruktionen af taget over plejeboligerne til fælles gårdanlæg, skal gives ekstra opmærksomhed.

Totaløkonomisk vurdering

Kombinationen af plejeboliger, serviceareal med bl.a. dagcenter, almene boliger og ejerboliger, giver en alsidig blanding af bygningsfunktioner, hvis kvaliteter supplerer hinanden i dette byggeri. Ud fra ønsket om at samle forskellige funktioner i samme bygningskompleks er der valgt en overordnet disponering, bygningsform, materialer og tekniske installationer efter en helhedsbetragtning, som stedet og rammerne dikterer. Der fokuseres på anvendelse af materialer, som er fornyelige og genanvendelige, ligesom byggematerialer, der kun kan bortskaffes ved deponering, fravælges. Desuden søges anvendelse af stoffer, som

er på Miljøstyrelsens "Listen over uønskede stoffer" undgået. Bygningens konstruktioner er miljøvurderet. Københavns Kommunes minimumskrav til miljøorienteret nybyggeri opfyldes bortset fra kravet om etablering af gas. Dette indebærer blandt andet, at der anvendes vandbesparende armaturer og toiletter, og der anvendes energi sparepærer i belysningsanlæg. Desuden vil monterede hårde hvidevarer være i energiklasse A. Der monteres energispareruder med U-værdi 1,1 eller derunder.

Økonomi

Grundsalg

Grunden på i alt 11.457 m² har været udbudt til salg. Grundsælger er Københavns Kommune ved Økonomiforvaltningen, som har indgået aftale med Boplan A/S på vegne af Kuben Byg A/S for så vidt 18,2 % af den udbudte byggeret (private familieboliger) og Boligselskabet AKB København v/ Boligselskabet AKB s.m.b.a. for så vidt angår 81,8 % af den udbudte byggeret (almene pleje- og familieboliger). Overtagelsesdagen er fastsat til den 1. i den måned efter Borgerepræsentationens tilstrædelse af salget m.v. og lokalplantillægget, der muliggør bebyggelsen. (BR 390/05)

Grundkøbesummen udgør 1.600 kr. pr. m², hvortil kommer 912 kr. pr. m² til forureningsbekæmpelse eller i alt 2.512 kr./m² etageareal svarende til 2.865 kr./m² grundareal.

Projektet inddeles i 4 ejerlejlighedspartier:

- Plejedelen med 68 plejeboliger, som tilhører Boligselskabet AKB, København, afdeling 502
- Servicearealer herunder dagcenter og fællessal, som tilhører Boligselskabet AKB, København, afdeling 503. Servicearealerne er baseret på en driftsoverenskomst med Sundheds- og Omsorgsforvaltningen.
- Almene familieboliger i alt 24 stk., som tilhører Boligselskabet AKB, København, afdeling 504
- Familieboliger i alt 27 stk., som tilhører Kuben Byg A/S. Boligerne forventes solgt som ejerboliger.

Entreprisearbejderne udbydes i henhold til EU's udbudsdirektiv. Entrepriseudbuddet for-

udsættes at ske for det samlede projekt.

Projektets samlede anskaffelsessum er af Boplan kalkuleret til i alt 218.383.000 kr., inkl. moms, der fordeler sig med 98.541.000 kr. til plejeboligerne, 77.734.000 kr. til servicearealet og 42.108.000 kr. til de almene familieboliger. Herudover er etablering af de private ejerboliger kalkuleret til 57.246.000 kr.

Generelt om økonomien

På det tidspunkt, hvor projektet blev udbudt i arkitektkonkurrence, var der ikke rammebeløb for det støttede byggeri, hvilket bl.a. afspejles i projektets form, som ikke er et rationelt byggeri, men et mere kunstnerisk udformet projekt. Rammebeløbet blev genindført med virkning fra 1. januar 2004, d.v.s. efter arkitektkonkurrencen og inden grunden og drifts-/bygherreopgaven blev udbudt, hvorfor projektets form og kompleksitet ikke har gjort en fordeling af de budgetterede håndværkerudgifter på de forskellige ejerlejlighedspartier let. Konstruktioner, facadematerialer, kælder og fælles adgangsveje kan ikke umiddelbart opdeles entydigt, da ejerlejlighedspartierne er afhængige af hinanden. Fordelingen er således for nogle udgifters vedkommende fordelt forholdsmæssigt. Andre udgifter er fordelt specifikt og nogle udgifter igen er fordelt efter en konkret vurdering. Denne fordeling er foretaget subjektivt af Kuben Boplan A/S, der samtidig har meddelt, at en yderligere opdeling ikke kan foretages på nuværende tidspunkt. Plan & Arkitektur har på dette grundlag lagt den ansøgte fordeling til grund for denne indstilling, og Plan & Arkitektur vil i forbindelse med licitationen følge resultatet tæt, og der vil blive krævet fremsendt specifikation af udgifterne fordelt på de respektive bygningsdele, således at udgiftsfordelingen vil blive fulgt tæt.

De almene plejeboliger

De almene plejeboligers anskaffelsessum er kalkuleret til i alt 98.541.000 kr., inkl. moms, der fordeler sig således:

Almene plejeboliger:

4.733 m ²	I alt kr.	kr. pr. m ²
Købesum	7.573.000 kr.	1.600 kr.
Øvrige grundudgifter	5.495.000 kr.	1.161 kr.
Håndværkerudgifter	68.529.000 kr.	14.479 kr.
Omkostninger	16.944.000 kr.	3.538 kr.
I alt	98.541.000 kr.	20.820 kr.

Anskaffelsessummen for de almene plejeboliger overholder maksimumsbeløbet for 2006 på 20.820 kr./m².

Servicearealet

Servicearealets anskaffelsessum er kalkuleret til i alt 77.734.000 kr., inkl. moms, der fordeler sig således:

Servicearealet:

3.593 m ² inkl. kælder)	I alt kr.	kr. pr. m ²
Købesum	5.205.000 kr.	1.449 kr.
Øvrige grundudgifter	3.731.000 kr.	1.038 kr.
Håndværkerudgifter	57.962.000 kr.	16.132 kr.
Omkostninger	10.836.000 kr.	3.016 kr.
I alt	77.734.000 kr.	21.635 kr.

Det bemærkes, at der ved fordeling af økonomien på servicearealet indgår kælderarealer på 340 m² til personalefaciliteter ("primære" kælderarealer) i fordelingsnøglen. Derimod indgår kælderarealet ikke ved beregning af grundkøbesummen, hvor arealet på 3.253 m² har ligget til grund svarende 1.600 kr. i grundkøbesum pr. m², som for bebyggelsen i øvrigt.

Udgiften til servicearealerne anses at være ret høj, hvilket bl.a. skal ses i lyset af, at servicedelen indeholder aktiviteter såsom et produktionskøkken samt en fællessal, som opføres i en selvstændig bygning. Herudover skal bemærkes, at projektets form medfører øgede udgifter til servicedelen, i det en stor del af servicearealet er gangareal, som ikke er reelt anvendeligt til service formål, men alligevel indgår i servicearealet, da det er fælles gangareal med plejeboligerne.

I forbindelse med licitationen vil der være særlig fokus på udgifter til servicearealet, idet udgiften som udgangspunkt ikke bør overstige rammebeløbet for plejeboliger svarende til 20.820 kr. pr. m². Forvaltningen vil være særlig

opmærksom på udgiftsfordelingen, når licitationsresultatet foreligger.

Almene familieboliger

Projektets anskaffelsessum er kalkuleret til i alt 42.108.000 kr., inkl. moms, der fordeler sig således:

Almene familieboliger:

	I alt kr.	kr. pr. m ²
2.379 m ²		
Købesum	3.806.000 kr.	1.600 kr.
Øvrige grundudgifter	2.883.000 kr.	1.212 kr.
Håndværkerudgifter	27.070.000 kr.	11.379 kr.
Omkostninger	8.349.000 kr.	3.509 kr.
I alt	42.108.000 kr.	17.700 kr.

Anskaffelsessummen overholder maksimumsbeløbet for 2006 på 17.700 kr./m².

Til orientering er udgiften til de private familieboliger kalkuleret til i alt 57.246.000 kr. svarende til 20.992 kr. pr. m². Merudgiften skyldes bl.a. et ekstra badeværelse samt en general højere standard.

Finansiering

Finansiering af de 68 almene plejeboliger og 24 almene familieboliger sker efter reglerne i lov om almene boliger m.v.

7 % finansieres ved et kommunalt grundkaptallån (Landsbyggefondens lån), 91 % finansieres ved optagelse af realkreditlån og de resterende 2 % finansieres ved beboerindskud.

Landsbyggefondens lån er rentefrit og afdrages, når ejendommens økonomi kan forbedres ved omprioritering, eller ændrede forhold for byggeriet, f.eks. hvis en stigning i det almindelige lejeniveau, taler herfor. Tilbagebetaling skal dog påbegyndes senest 50 år efter lånets udbetaling. Ydelsesstøtte – den del af ydelsen, der ikke dækkes af låntagers bidrag – betales af staten.

Realkreditlånet ydes som et kontantlån med årlig rentetilpasning, således at lånets kontantrestgæld refinansieres fuldt ud hvert år pr. 1. januar. Ved almene boliger er lånetypen fastsat af staten. Der ydes kommunal garanti for den

del af lånet, der på tidspunktet for lånets optagelse har pantsikkerhed udover 65 % af ejendommens værdi.

Låntagers betaling (beboernes andel) på lånet beregnes som 3,4 % af anskaffelsessummen, hvortil kommer løbende bidrag på realkreditlånet. Beboerbetalingsreguleringen en gang årligt med 75 % af stigningen i nettoindekset eller det brancheopdelte lønindeks for den private sektor, såfremt dette er steget mindre. Efter 35 år fastfryses beboerbetalingsreguleringen i henhold til derom gældende regler.

Til illustration af ovennævnte kan opstilles følgende skema for henholdsvis almene pleje- og familieboliger.

Almene plejeboliger:

Realkreditlån, 91 %	89.672.000 kr.
Kommunalt lån, 7 %	6.898.000 kr.
Beboerindskud, 2 %	1.971.000 kr.
I alt	98.541.000 kr.
Helårlig ydelse på realkreditlån, første år (ca. 5%)	4.484.000 kr.
Heraf beboerbetalings, første år	3.592.000 kr.
Heraf statsstøtte, første år	892.000 kr.

Det kommunale lån andrager ca. 6,9 mio. kr. Lånet afholdes af budgetansvarlig institution: Sundheds- og Omsorgsudvalget på funktion 8.24.5 (indskud i Landsbyggefonden). Kommunens samlede garantiforpligtelse beløber sig til ca. 26 mio. kr.

Almene familieboliger:

Realkreditlån, 91 %	38.318.000 kr.
Kommunalt lån, 7 %	2.948.000 kr.
Beboerindskud, 2 %	842.000 kr.
I alt	42.108.000 kr.
Helårlig ydelse på realkreditlån, første år (ca. 5%)	1.916.000 kr.
Heraf beboerbetalings, første år	1.535.000 kr.
Heraf statsstøtte, første år	381.000 kr.

Kommunens lån andrager ca. 2,9 mio. kr. Lånet afholdes af budgetansvarlig institution: Plan & Arkitektur på funktion 8.24.5 (indskud i Landsbyggefonden)

Kommunens samlede garantiforpligtelse beløber sig til ca. 10,9 mio. kr.

Servicearealet

Service arealet tænkes fuldt ud finansieret med realkreditlån med 100 % kommunal garanti.

Staten yder tilskud til etablering af servicearealer, der anvendes til omsorgs- og servicefunktioner, der normalt ikke vil foregå i en selvstændig bolig, og som indrettes i umiddelbar tilknytning til almene ældreboliger eller ældreboliger, der tilhører en selvstændig institution med henblik på overvejende at betjene beboerne i disse boliger.

Tilskuddet til servicearealer udgør 40.000 kr. pr. boligenhed, som servicearealet skal betjene dog maksimalt 60 % af anskaffelsessummen for servicearealet.

Tilskuddet ydes som et engangstilskud, der udbetales, når anskaffelsessummen er endelig godkendt.

På grundlag af en anskaffelsessum for servicearealet på 77.734.000 kr. inklusive moms ydes der et tilskud pr. boligenhed på 40.000 kr. svarende til i alt 2.720.000 kr. for 68 plejeboligenheder.

Lejeberegning

På grundlag af forannævnte anskaffelsessummer og finansieringsordning har selskabet opstillet følgende kalkulatoriske lejeberegning for henholdsvis de almene pleje- og familieboliger.

Almene plejeboliger (4.733 m²):

Beboerbetalning på lån, første år inkl. bidrag på realkreditlånet	3.592.000 kr. (759 kr./m ²)
Øvrige driftsudgifter (afgifter, skatter, vedligeholdelse, m.v.) ekskl. varme	1.770.000 kr. (374 kr./m ²)
Driftsudgifter i alt	5.362.000 kr. (1.133 Kr. /m ²)

Huslejen (bruttolejen) for en plejebolig på i gennemsnitlig 70 m² kan herefter anslås til 79.310 kr. årligt eller ca. 6.610 kr. pr. måned.

Almene familieboliger (2.379 m²):

Beboerbetalning på lån, første år inkl. bidrag på realkreditlånet	1.535.000 kr. (645 kr./m ²)
Øvrige driftsudgifter (afgifter, skatter, vedligeholdelse, m.v.) ekskl. varme	893.000 kr. (375 kr./m ²)
Driftsudgifter i alt	2.428.000 kr. (1.021 Kr. /m ²)

Huslejen (bruttolejen) for en bolig på gennemsnitligt 100 m² kan herefter anslås til 102.100 kr. årligt eller ca. 8.510 kr. pr. måned, ekskl. varme.

Til nedbringelse af huslejen kan der ydes boligstøtte i henhold til lov om individuel boligstøtte.

Ommærkning samt udlejning og Kommunal anvisning

Det er i henhold til almenboligloven Københavns kommune, der har anvisningsret til plejeboligerne.

I forbindelse med kommunens udbud er det stillet som et krav, at der skal ommærkes 2 små familieboliger i eksisterende almene afdelinger til ungdomsboliger for hver ny stor familiebolig, som boligorganisationen bliver driftsherre for. AKB har i den forbindelse oplyst, at de i Kgs. Enghave har 68 ét-rums boliger samt 1811 to-rums boliger, og der vil således i løbet af et år kunne tilvejebringes ca. 200 ungdomsboliger ved naturlig fraflytning. Herudover er det oplyst, at der på Nørrebro, i Nordvestkvarteret og på Østerbro ligeledes kan tilvejebringes en række ungdomsboliger ved ommærkning. Der vil blive indgået aftale med AKB om fleksibel udlejning, der sikrer en alsidig og bæredygtig beboersammensætning. Familie- og Arbejdsmarkedsforvaltningen har oplyst, at de ikke ønsker at gøre brug af anvisningsretten på 33 % ved førstegangsudlejningen. Ved efterfølgende udlejning vil lejlighederne være omfattet af anvisningsaftalen indgået mellem BL's 1. kreds og Familie- og Arbejdsmarkedsforvaltningen i 1998.

