

# BILAG 1

# ALMENBOLIG+

# 2013

## INDHOLD:

BAGGRUND OG PLACERING	S. 2
ARENAKVARTERET	S. 3-5
NORDREFÆLLEDKVARTERET	S. 6
PARKKVARTERET	S. 7
SKOVKVARTERET	S. 8
KLØVERBLADSGADE	S. 9-11
ØKONOMI	S. 12
BYGGESYSTEM OG BOLIGTYPER	S. 13-15



**SAMMEN  
OM BYEN**

**KØBENHAVNS KOMMUNE**  
Teknik- og Miljøforvaltningen

AlmenBorg+ - Rambøll  
Scandi Byg - ONV Arkitekter

# BAGGRUND OG PLACERING

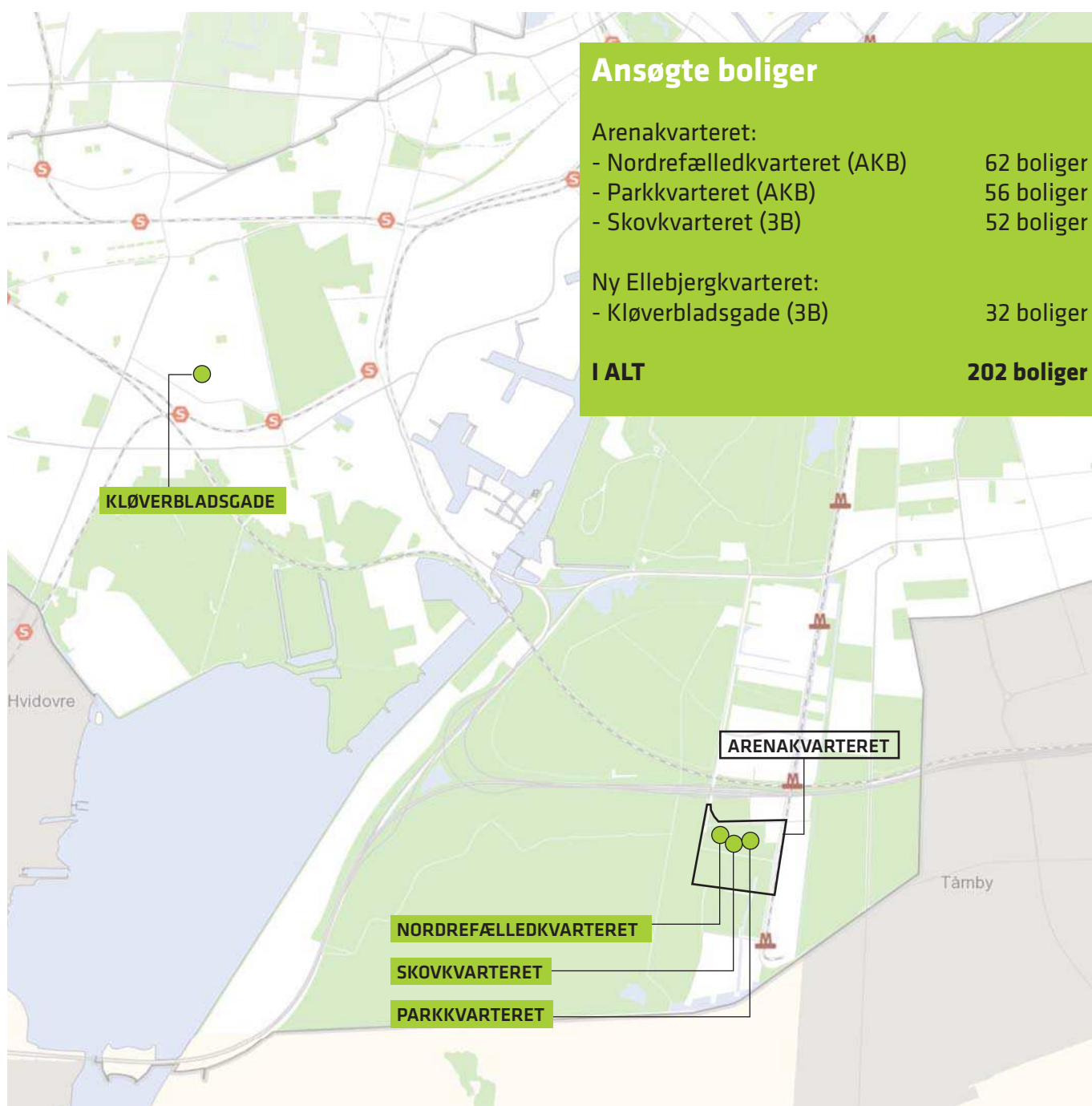
## Baggrund

Københavns Kommune har indgået partnerskab med Boligforeningen 3B og Forretningsførerselskabet KAB om opførelse af AlmenBolig+ familieboliger i Arenakvarteret og på Kløverbladsgade.

KAB har i samarbejde med Boligforeningen 3B og Boligselskabet AKB København fremsendt ansøgning (skema A) om opførelse af i alt 202 AlmenBolig+ boliger fordelt med 32 boliger ved Kløverbladsgade i Valby og tre afdelinger med henholdsvis 52, 56 og 62 boliger i Arenakvarteret i Ørestad.

## Udlejning

Målgruppen for boligerne er yngre familier med og uden børn samt seniorer, der kan og vil tage ansvar for indretning og drift af egen bolig/boligområde til gengæld for en lavere husleje. Hensigten er at skabe forudsætninger for godt naboskab.



# ARENAKVARTERET

## Tre nye boligkvarterer i Ørestad Syd

Boligselskabet AKB ved KAB og Boligforeningen 3B har som byherre og driftsherre ansøgt om at opføre tre boligafdelinger med henholdsvis 52, 56 og 62 almene familieboliger.

Bygningerne planlægges som fritstående kuber, der forskyder sig i forhold til hinanden og varierer i højde og indbyrdes afstand. Uderummene varierer med større åbne arealer til leg og ophold og mindre arealer til gennemgang. I de indre mellemrum plantes bede med vilde græsser, stauder og træer, som kræver lav vedligeholdelse.



Luftfoto af området ved Ørestad Syd



Situationsplan ved Arenakvarteret

# ARENAKVARTERET

## Eksisterende forhold

Bydelen omdannes fra "bar mark" til et byområde med en grøn hovedstruktur - og indrettes med byrum af forskellig karakter, der inviterer til et mangfoldigt byliv. Bydelen er placeret i overgangen mellem by og fælled. Boligerne bliver første led i udbygningen af området, som med tiden blandt andet kommer til at rumme skøjtehal, arena og skole.

## Planforhold

Bebyggelserne ligger inden for lokalplan nr. 398 "Ørestad Syd" med tillæg 1 (Arenakvarteret). Heri udlægges arealet som et blandet bolig- og erhvervsområde med kulturelle og kommunale bebyggelser, bl.a. en multiarena, skøjtehal, idrætshal samt skole og børneinstitutioner.

Inden for de enkelte byggefelter i Nordrefælledkvarteret, lokalplanområde VIIA, Skovkvarteret og Parkfælledkvarteret, lokalplanområde VIIB, skal bebyggelserne opføres i moduler på 17 x 17 m. De enkelte selvstændige moduler kan sammenbygges, forskydes i forhold til hinanden, varieres i højden, og varieres i afstanden til hinanden, så de bedste lysforhold opnås. Der er bestemmelser for alle disse spilleregler. De enkelte kvadrater kan bebygges med en maksimal bygningsdybde på 12 m. Friarealet kan udnyttes som for- eller baghave eller begge dele.

Bygningerne skal opføres i overvejende 2 til 5 etager med en maksimal bygningshøjde på 18 m. Facadematerialet skal udføres i tegl med mulighed for mindre partier i andre materialer. Friarealet skal være på 40 pct. af boligetagearealet, og friarealet regnes for områderne under ét. Parkering skal foregå i p-huse.

## Dispensationer

De konkrete projekter opføres i 3-4 etager. De enkelte bygninger, der indeholder 4-8 boligmoduler, er sammenbygget to og to. Placeringen overholder ikke i alle tilfælde lokalplanens retningslinier, og vil kræve dispensation fra bestemmelserne om bebyggelsens omfang og placering eller en tilpasning af projektet. Det vurderes dog, at det ansøgte er i overensstemmelse med lokalplanens intentioner, hvad angår variation i bygningernes etageantal, og dispensation forventes at kunne gives administrativt.

## Miljøforhold

Der er ikke konkret viden om forurening af jorden

og grundvandet på nævnte område. I og med at de tre bebyggelser ligger inde i Arenakvarteret langt fra adgangsveje, forventes der ikke vanskeligheder med at overholde støjrgrænserne for trafik.

## Miljø i byggeri og anlæg 2010

Alle bygninger skal opføres i overensstemmelse med kravene i kommunens "Miljø i Byggeri og Anlæg 2010". Byggeriet opføres som bygningsklasse 2020. Tage begrønnes.

Boligerne opføres så vidt muligt uden etablering af fælles varmforsyningsanlæg og tilslutning af gas, i henhold til partnerskabsaftalen. Med hensyn til eventuel mulighed for at undlade tilslutning af fjernvarme, afventes beregning af størrelsen på de enkelte anlægs varmekapacitet, idet der kun gives kommunal dispensation for anlæg under 0,25 MW.



Visualisering af området ved Nordrefælledkvarteret



Visualisering af området ved Parkkvarteret

# NORDREFÆLLEDKVARTERET AKB KØBENHAVN



Situationsplan

## Nordrefælledkvarteret

Kvarteret der er beliggende mellem Kalvebod Fælled og den kommende arena, kommer til at rumme i alt ni kuber med AlmenBolig+ boliger. Seks af de ni kuber er sammenbygget til tre dobbeltkuber.

Boligtype	Størrelse	Antal boliger
04	84 - 87 m <sup>2</sup>	16
02	87 - 89 m <sup>2</sup>	10
01	101 m <sup>2</sup>	10
05	108 - 110 m <sup>2</sup>	16
03	129 - 130 m <sup>2</sup>	10
I alt		62

## FAKTA

Beliggenhed: **Arenakvarteret, Ørestad Syd**

Bygherre: **AKB København**

Antal boliger: **62**

Andel boliger > 110 m<sup>2</sup>: **16 pct.**

Gennemsnitlig boligstørrelse: **101 m<sup>2</sup>**

Bruttoetageareal: **6.289 m<sup>2</sup>**

Anslået grundareal: **6.134 m<sup>2</sup>**

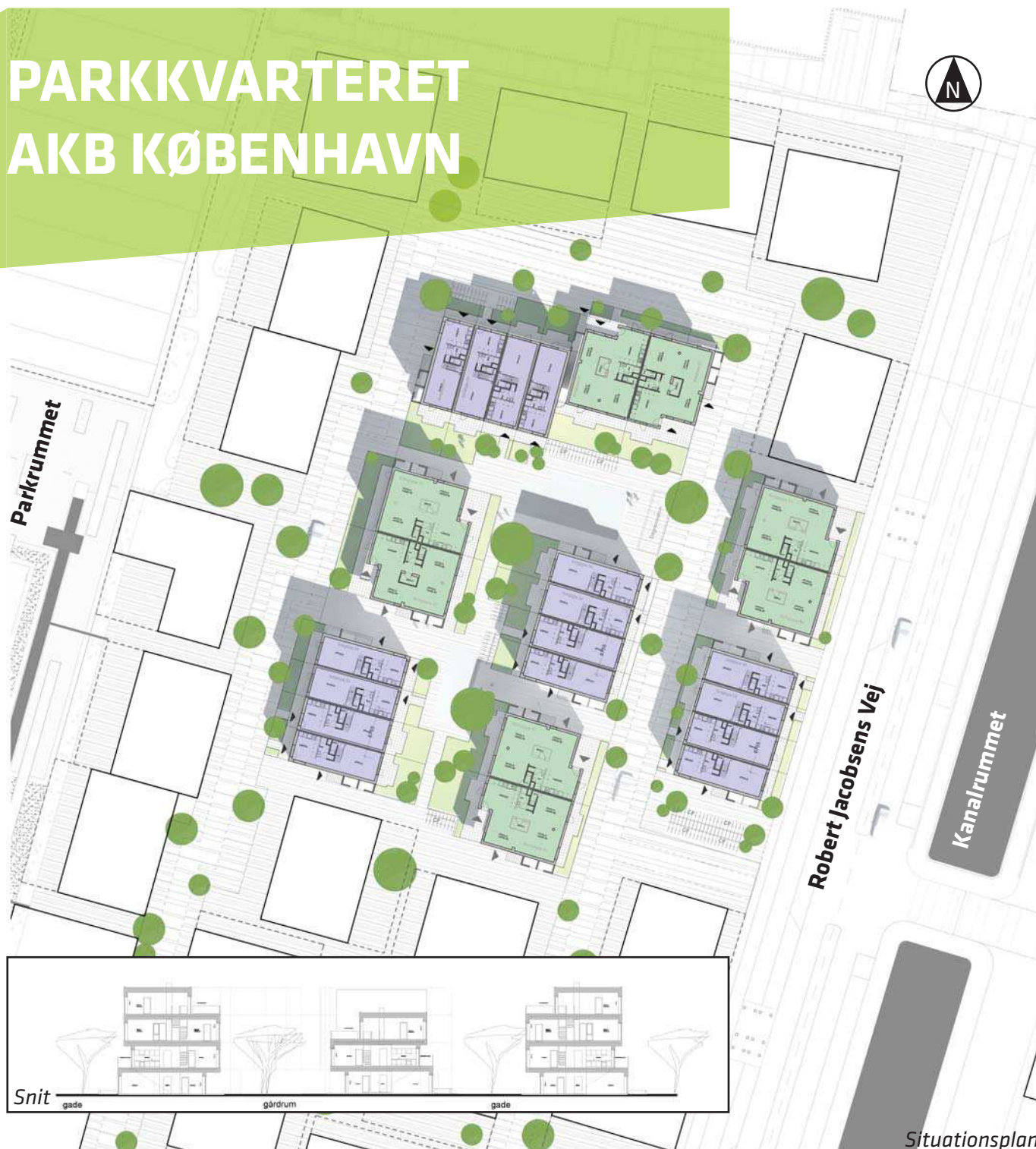
Bebyggelsesprocent: **103**

Lokalplan: **398 med tillæg 1 "Arenakvarteret"**

Anskaffelsessum: **ca. 131,4 mio. kr.**

Grundkapital (inkl. 5 pct. reg.): **ca. 13,80 mio.kr.**

# PARKKVARTERET AKB KØBENHAVN



Situationsplan

## Parkkvarteret

I Parkkvarteret ved Robert Jacobsens Vej i Ørestad Syd mellem Parkrummet og Kanalrummet er planlagt otte kuber med AlmenBolig+ boliger, heraf er en sammenbygget til dobbeltkuber.

Boligtpe	Størrelse	Antal boliger
04	84 - 87 m <sup>2</sup>	16
02	87 - 89 m <sup>2</sup>	8
01	101 m <sup>2</sup>	8
05	108 - 110 m <sup>2</sup>	16
03	129 - 130 m <sup>2</sup>	8
I alt		56

## FAKTA

Beliggenhed: **Arenakvarteret, Ørestad Syd**

Bgherre: **AKB København**

Antal boliger: **56**

Andel boliger > 110 m<sup>2</sup>: **14 pct.**

Gennemsnitlig boligstørrelse: **101 m<sup>2</sup>**

Bruttoetageareal: **5.652 m<sup>2</sup>**

Anslået grundareal: **4.816 m<sup>2</sup>**

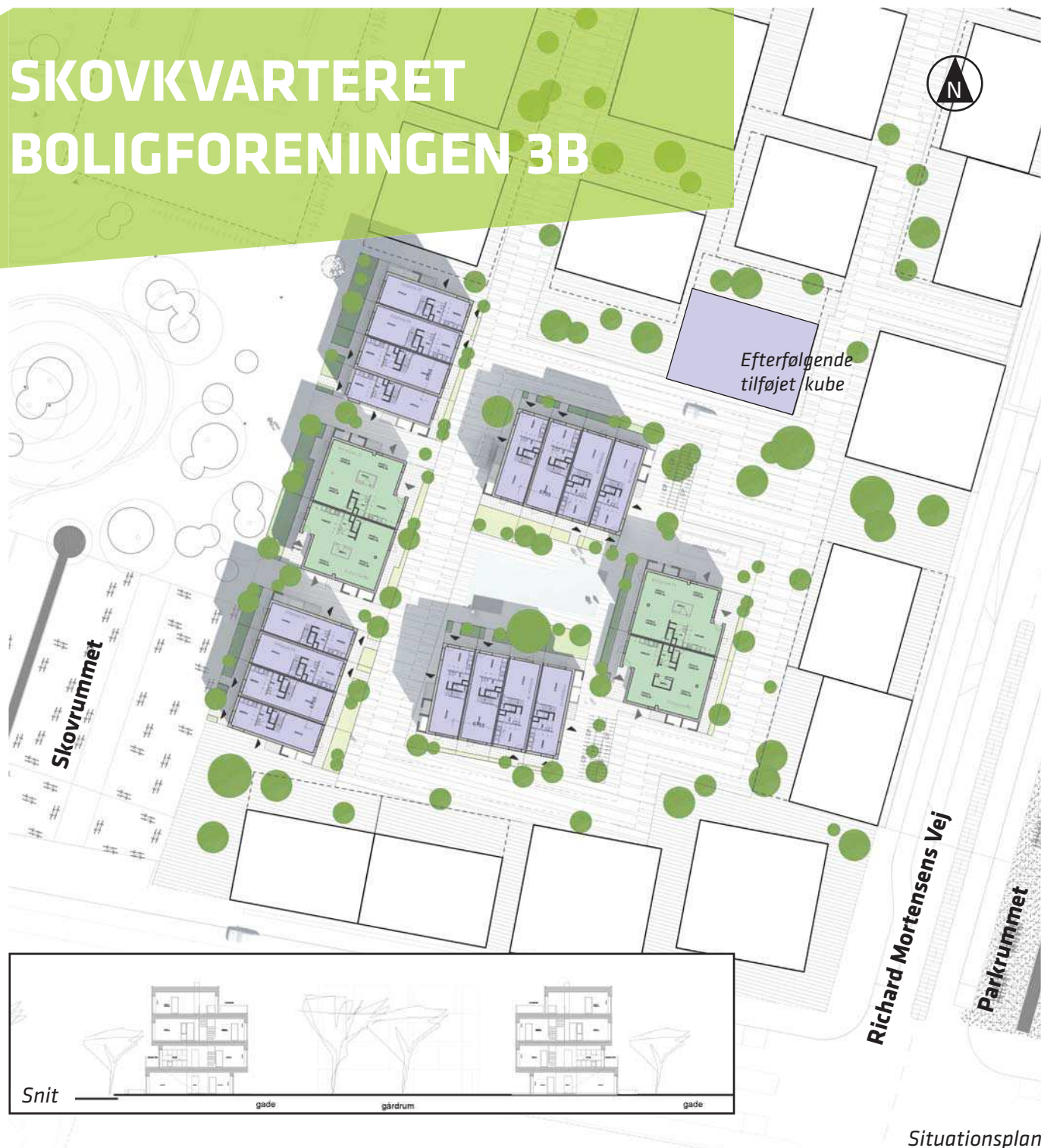
Bebyggelsesprocent: **117**

Lokalplan: **398 med tillæg 1 "Arenakvarteret"**

Anskaffelsessum: **ca. 118 mio. kr.**

Grundkapital (inkl. 5 pct. reg.): **ca. 12,40 mio. kr.**

# SKOVKVARTERET BOLIGFORENINGEN 3B



Situationsplan

## Skovkvarteret

I den sydlige del af Skovkvarteret mellem Skovrummet og Parkrummet er planlagt opført syv fritliggende kuber med AlmenBolig+ boliger (situationsplanen viser projektet i en tidligere fase med 6 kuber + 1 kube efterfølgende tilføjet).

Boligtipe	Størrelse	Antal boliger
04	84 - 87 m <sup>2</sup>	20
02	87 - 89 m <sup>2</sup>	4
01	101 m <sup>2</sup>	4
05	108 - 110 m <sup>2</sup>	20
03	129 - 130 m <sup>2</sup>	4
I alt		52

## FAKTA

Beliggenhed: **Arenakvarteret, Ørestad Syd**

Bygherre: **Boligforeningen 3B**

Antal boliger: **52**

Andel boliger > 110 m<sup>2</sup>: **8 pct.**

Gennemsnitlig boligstørrelse: **100 m<sup>2</sup>**

Bruttoetageareal: **5.174 m<sup>2</sup>**

Anslået grundareal: **4.300 m<sup>2</sup>**

Bebyggelsesprocent: **120**

Lokalplan: **398 med tillæg 1 "Arenakvarteret"**

Anskaffelsessum: **ca. 108,1 mio. kr.**

Grundkapital (inkl. 5 pct. reg.): **ca. 11,35 mio. kr.**

# KLØVERBLADSGADE



Luftfoto af området ved Ny Ellebjerg station

## 32 billige familieboliger i Valby

Boligforeningen 3B har ansøgt om at opføre 32 billige familieboliger på Kløverbladsgade. Beliggenheden er attraktiv, tæt på S-togsstation der er knudepunkt for flere linier og nær et område med mange villaer.

De nye boliger bygges som rækkehuse og punkthuse i varierende højde med 2-3 og 3-4 etager. Mellem bebyggelsen og den gamle industribygning opstår et åbent gårdrum, som begrønnes med grupper af fritstående træer af et kuperet græslandskab med både høje og lave græsser, hvor der er plads til leg og ophold. Boliger i stueetagen får direkte udgang til private haver.

## Eksisterende forhold

Projektet ligger på en kommende parcel af en større erhversejendom. Det areal, der indgår i projektet, anvendes i dag overvejende til parkering.

Ejendommen er en del af det gamle Valby industriområde, der er under omdannelse til et mere blandet byområde kombineret med delvis fastholdelse af erhvervsanvendelsen, med dels en række eksisterende bevaringsværdige bygninger, dels den store medicinalvirksomhed Lundbeck. Mod nord og øst ligger bevaringsværdige dobbelthuse i 1½ og 2½ etage.

## Sammenhæng med andre projekter

I den resterende del af ejendommen ved Kløverbladsgade/Carl Jacobsens Vej syd for AlmenBolig+ projektet har Boligforeningen VIBO ansøgt om etablering af ca. 13 familieboliger og 25 ungdomsboliger (jf. indstillingen om udbud af grundkapital 2013).

Målet er at skabe et mangfoldigt boligområde i en samlet plan med fælles friarealer mv. - og udvikle en samlet helhed af erhverv, private boliger, AlmenBolig+ boliger samt almene familie- og ungdomsboliger.



Snit



# KLØVERBLADSGADE

## Planforhold

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 448-1 "Ny Ellebjerg-området", hvor den østlige del af ejendommen indgår i område IIB, der er fastlagt til blandet erhverv. Den vestlige del, med bl.a. det kommende AlmenBolig+ projekt, udgør område IC, der er fastlagt til boliger og serviceerhverv.

For område IC gælder, at den maksimale bebyggelsesprocent er 150, og at friarealet skal være af størrelsesordenen 10 pct. af erhvervsetagearealet og 40 pct. af boligetagearealet. Bebyggelses- og friarealprocent beregnes for område IC under ét. Der er fastlagt en principiel bebyggelsesplan, hvori der indgår bevaringsværdig bebyggelse.

Grundarealet udgør ca. 3.600 m<sup>2</sup>, og projektets omfang medfører, at der kan overføres rummelighed med hensyn til etagearealer og friarealer til den resterende sydlige del af ejendommen.

Friarealerne skal indgå i et fællesanlæg for hele område IC.

## Dispensationer

Projektet forudsætter en række dispensationer fra lokalplanen, som forventes givet administrativt - med forbehold for resultatet af fornøden naboorientering. Det drejer sig om:

- Den principielle bebyggelsesplan.
- Nedrivning af en bygning, der er fastlagt som kulturhistorisk bevaringsværdig.
- Anvendelse af hele stueetagen i den sydligste bygning til boliger (lokalplanen forudsætter mindst 50 pct. - ca. 85 m<sup>2</sup> - til udadvendte funktioner).

- Undladelse af etablering af 1 pct. fællesanlæg (ca. 37 m<sup>2</sup>).
- Undladelse af etablering af parkeringskælder (17 pladser).
- Udladelse af etablering af anlæg til opsamling af regnvand til toiletskyl mv.

Begrundelsen for anbefaling af dispensationerne er, at der er tale om mindre afvigelser, og den særlige bygningsform med rækkehuse 2-4 etager i kombination med andre boliger i 3-4 etager.

Med hensyn til parkering er det en betingelse, at de 17 pladser etableres i kælder i forbindelse med den kommende bebyggelse på den sydlige del af ejendommen.

## Miljø i byggeri og anlæg 2010

Alle bygninger skal opføres i overensstemmelse med kravene i kommunens "Miljø i Byggeri og Anlæg 2010". Byggeriet opføres som bygningsklasse 2020. Tage begrønnes. Om muligt etableres anlæg for nedsivning af regnvand.

Vedrørende fælles varmforsyningsanlæg og tilslutning af gas, se afsnittet herom for Arenakvarteret.

## Forurening og trafikstøj

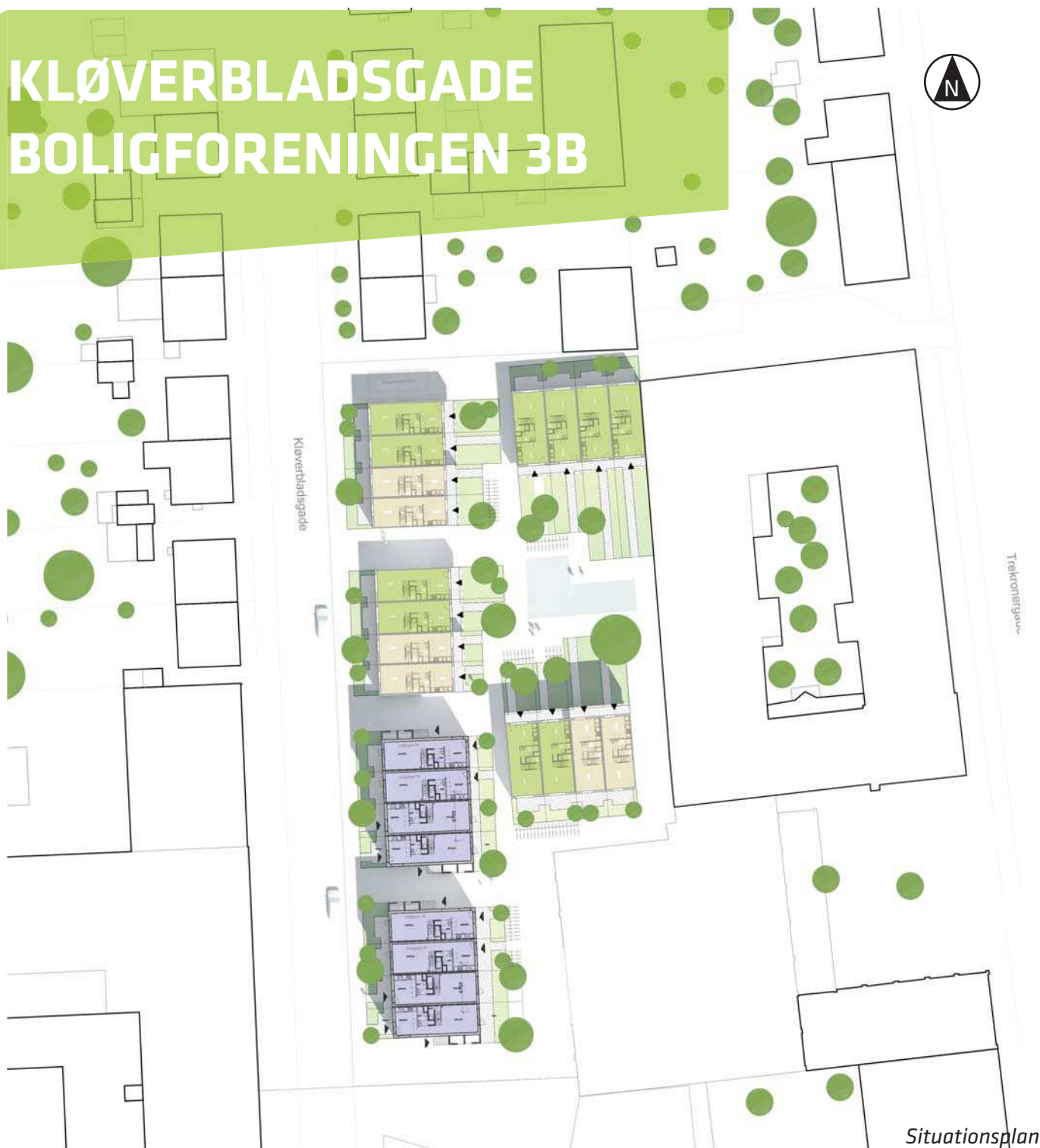
Der har tidligere været aktiviteter på grunden, som kan have forurennet. Det forventes at der kræves forureningsundersøgelser og risikovurderinger i forhold til det specifikke byggeprojekt.

Trafikstøjniveauet langs Kløverbladsgade ligger på 55-60 dB, og relevante krav til bebyggelsens udformning i den forbindelse skal iagttages.



Visualisering af område ved Kløverbladsgade

# KLØVERBLADSGADE BOLIGFORENINGEN 3B



Situationsplan

## Kløverbladsgade

Kløverbladsgade har en attraktiv stationsnær beliggenhed på grænsen til et område med mange villaer. Her er planlagt seks AlmenBolig+ kuber.

Boligtype	Størrelse	Antal boliger
04	84 - 87 m <sup>2</sup>	8
06	100 - 108 m <sup>2</sup>	10
05	108 - 110 m <sup>2</sup>	8
08	128 - 130 m <sup>2</sup>	6
I alt		32

## FAKTA

Beliggenhed: **Kløverbladsgade, Valby**

Bygherre: **Boligforeningen 3B**

Antal boliger: **32**

Andel boliger > 110 m<sup>2</sup>: **19 pct.**

Gennemsnitlig boligstørrelse: **105 m<sup>2</sup>**

Bruttoetageareal: **3.369 m<sup>2</sup>**

Anslået grundareal: **3.600 m<sup>2</sup>**

Bebyggelsesprocent: **84**

Lokalplan: **Ny Ellebjerg-området, lokalplan 448**

Anskaffelsessum: **ca. 70 mio. kr.**

Grundkapital (inkl. 5 pct. reg.): **ca. 7,35 mio. kr.**

# ØKONOMI

## Anskaffelsessum og boligudgift

Den beregnede anskaffelsessum er på 20.900 kr. pr. m<sup>2</sup> og ligger dermed ca. 10 pct. under det gældende maksimumbeløb for støttetilsagn (2013: 23.090 kr. inkl. energi-tillæg).

## Boligudgift

Huslejen pr. måned for en bolig på 95 m<sup>2</sup> vil ligge mellem ca. 7.100 kr. og 7.500 kr. Det er et huslejeniveau, der er op til 30 pct. lavere end det normale huslejeniveau i andre nyopførte almene boliger af tilsvarende størrelse. Den lavere husleje skyldes lavere udgifter til både opførelse og drift.

Boligerne kan opføres ca. 10 pct. under rammebeløbet gennem rationalisering af byggeriet, og ved at beboerne selv indretter dele af boligernes indre.

Boligerne opføres i energiklasse 2020, hvilket giver lavere forbrugsudgifter.

Målgruppen for Almenbolig+ udgøres af beboere, der

ønsker at bo i en lejebolig, og som har ressourcer til at præge deres bolig og tage ansvar for driften af både boliger og boligområde. En stor del af driften af for eksempel fællesarealer varetages derfor af beboerne i fællesskab. Det medfører lavere omkostninger til bygningsdriften.

## Grundkapital

Grundkapitalen er et kommunalt lån, som er rentefrit og afdrages efter 50 år.

## Kommunal garanti

Kommunen giver garanti for en del af lånene til anskaffelsessummen. Ved beregning af den kommunale garanti skal ejendommens værdi altid opgøres til markedsværdien. Det indebærer, at værdien af nybyggede almene boliger ikke kan ansættes til anskaffelsessummen. Forvaltningen anslår, at garantien for familieboligerne vil udgøre omkring 80 pct. af lånene. Kommunale garantier er en eventualforpligtelse, der ikke i sig selv medfører kommunale udgifter.

	Nordrefælledkv. AKB	Parkkvarteret AKB	Skovkvarteret 3B	Kløverbladsgade 3B
Antal boliger	62	56	52	32
<b>Grundkapital</b> (inkl. 5 pct. reg.)	<b>13,80 mio. kr.</b>	<b>12,40 mio. kr.</b>	<b>11,35 mio. kr.</b>	<b>7,35 mio. kr.</b>
<b>Anskaffelsessum</b>				
Realkreditlån (88 pct.)	115,6 mio. kr.	103,9 mio. kr.	95,2 mio. kr.	61,6 mio. kr.
Kommunal grundkapital (10 pct.)	13,1 mio. kr.	11,8 mio. kr.	10,8 mio. kr.	7,0 mio. kr.
Beboerindskud (2 pct.)	2,6 mio. kr.	2,4 mio. kr.	2,2 mio. kr.	1,4 mio. kr.
<b>I alt</b>	<b>131,4 mio. kr.</b>	<b>118,1 mio. kr.</b>	<b>108,1 mio. kr.</b>	<b>70,0 mio. kr.</b>
Pr. kvadratmeter (inkl. moms)	20.892 kr./m <sup>2</sup>	20.892 kr./m <sup>2</sup>	20.892 kr./m <sup>2</sup>	20.781 kr./m <sup>2</sup>

Kommunal garanti	ca. 92,5 mio. kr.	ca. 83,1 mio. kr.	ca. 76,1 mio. kr.	ca. 49,3 mio. kr.
<b>Specifikation af boligelejen pr. m<sup>2</sup></b>				
Kapitaludgifter	635 kr.	635 kr.	635 kr.	631 kr.
Offentlige og andre faste driftsudgifter	177 kr.	177 kr.	177 kr.	207 kr.
Variable driftsomkostninger	45 kr.	45 kr.	45 kr.	58 kr.
Henlæggelser	38 kr.	38 kr.	38 kr.	44 kr.
<b>I alt pr. m<sup>2</sup></b>	<b>895 kr.</b>	<b>895 kr.</b>	<b>895 kr.</b>	<b>940 kr.</b>
<b>Årlig leje for 95 m<sup>2</sup></b> (ekskl. varme og antennebidrag)	<b>85.085 kr.</b>	<b>85.085 kr.</b>	<b>85.085 kr.</b>	<b>89.300 kr.</b>
<b>Leje pr. måned</b> (95 m <sup>2</sup> )	<b>7.090 kr.</b>	<b>7.090 kr.</b>	<b>7.090 kr.</b>	<b>7.442 kr.</b>
<b>Vand, varme og el</b> (anslået for 95 m <sup>2</sup> )	<b>19.855 kr./år</b>	<b>19.855 kr./år</b>	<b>19.855 kr./år</b>	<b>19.855 kr./år</b>
svarende til	209 kr./m <sup>2</sup>	209 kr./m <sup>2</sup>	209 kr./m <sup>2</sup>	209 kr./m <sup>2</sup>

# BYGGESYSTEM OG BOLIGTYPER

## Basisbyggesystem

De valgte AlmenBolit+-byggerier konstrueres af et fabriksfremstillet byggesystem, der består af rumstore træelementer - basisbyggemoduler. Modulerne har en central kerne med vådrumsinstallationer, teknik, trappe osv. Ligesom byggeklodser kan modulerne sættes sammen både i plan og højde.

De rumstore elementer findes i et begrænset antal typer, som kan kombineres på flere måder - og frembringe et antal forskellige lejlighedstyper.

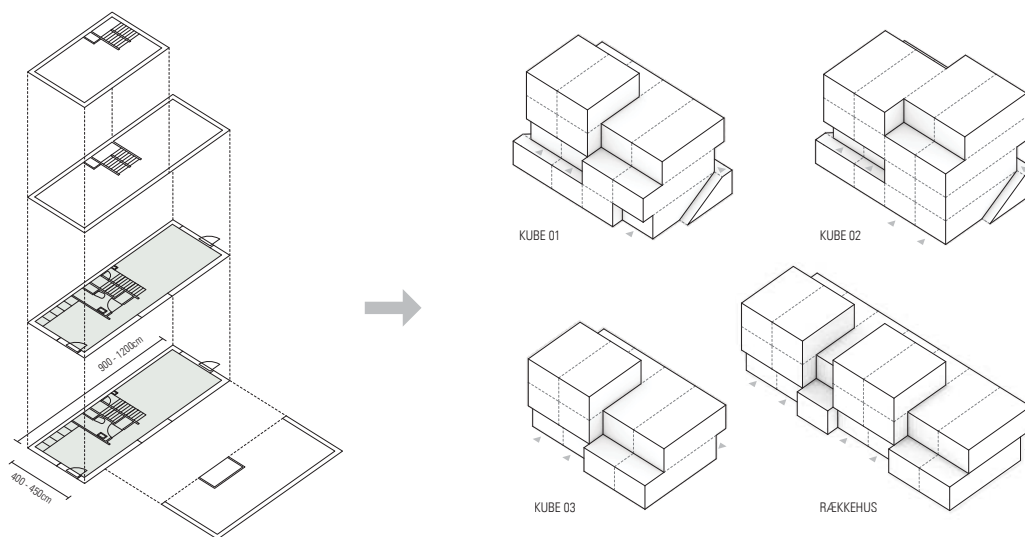
Modulernes forskellige dybde og forskydning giver variation i facaderne og danner overdækkede udeopholdsarealer.

## Varierede bygningstyper

Boligerne sammenstilles i kuber eller rækkehuse - i op til 4 etager. Variation i bygningernes facade sker ved systematisk at fordele boligernes indgange - skiftevis på hver side af bygningen.

Princippet giver en frihed i disposition af bebyggelsesplan og fordrer samtidig en omhyggelig bearbejdning af friarealer og af boligens nærarealer.

Der forudsættes en landskabelig bearbejdning af udearealerne i projekterne inden kommunalt tilsagn.



*Eksempler på sammenbygninger*

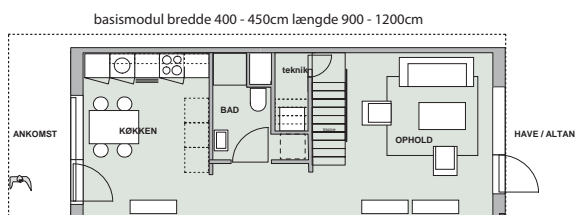


*Rumligt snit*

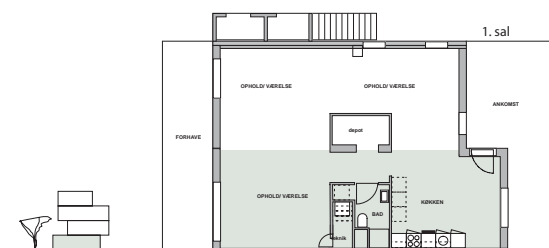


Snit med typiske facadeudsnit

### Lejlighedsplaner - samlet oversigt



Basisbyggemodulet - der indgår i alle lejlighedstyper

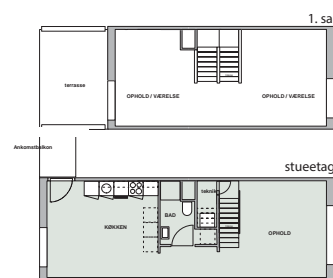


Boligtype 01 - 100m<sup>2</sup> - adgang fra stueetage

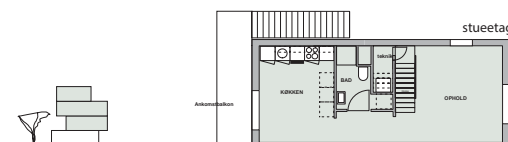
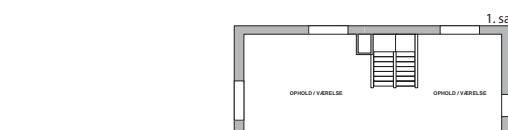
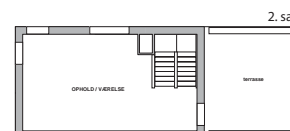
### Lejlighedstyper

Basisbyggemodulet indgår i alle boligtyper i de fire nye boligafdelinger. Boligerne har gode dagslysforhold og varierer i størrelse fra 84 til 130 m<sup>2</sup> fordelt på 1-3 etager. Ruminddelingen i den enkelte bolig er fleksibel - fra en fuldstændig åben planløsning til indretning af maksimalt 4 værelser.

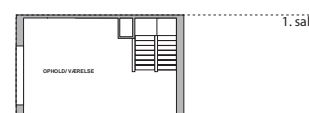
I højre spalte vises plantegninger af lejlighedstyperne.



Boligtype 02 - 88-92m<sup>2</sup> - adgang fra 1. sal



Boligtype 03 - 130m<sup>2</sup> - adgang fra 1. sal



Boligtype 04 - 82m<sup>2</sup> - adgang fra stueetage



Kube 1

### Lejlighedsplaner - samlet oversigt (fortsættes)



Referencerbilleder: Ophængt tegl med variation i de enkelte sten

### Materialer

Byggemodulerne udføres primært i træ og gips. Byggeriet skal opfylde krav til bygningsklasse 2020 samt gældende regler til lyd og brand.

I alle fire bebyggelser beklædes facaderne, efter at modulerne er opstillet, med ophængte tegl. Teglene er i en varm farvetone og med variation inden for den enkelte sten. Tagene udføres som grønne tage.



Gavl vist med lys grå tegl

### Lejlighedsplaner - samlet oversigt, fortsat

