

## Redegørelse for planlægning, arkitektur, økonomi og finansiering

AAB har som byg- og driftsherre fremsendt ansøgning om støtte i henhold til lovbekendtgørelse nr. 610 af 21. juni 2005 om almene boliger til opførelse af 88 almene familieboliger. Boligerne opføres inden for byggefelt II i Ørestad City ved Edvard Thomsens Vej, der erhverves fra Ørestadsselskabet A/S og udmatriculeres fra matr. nr. 183 Eksercerpladsen, København. Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 309 "Ørestad City Nord".

Projektet, der er udarbejdet af Tegnestuen Entasis, er valgt på baggrund af kommunens udbud af grundkapital 2004/2005 (BR 17/05 - tiltrådt den 13. januar 2005), og efterfølgende har Økonomiudvalget og Bygge- og Teknikudvalget henholdsvis den 5. april og 6. april 2005

tiltrådt bedømmelsesudvalgets betænkning af 10. marts 2005.

Bebyggelsen gennemføres som et stort individuelt bofællesskab ("50+boliger"), der appellerer til et eksklusivt og aktivt boligliv i samspil med ligesindede.

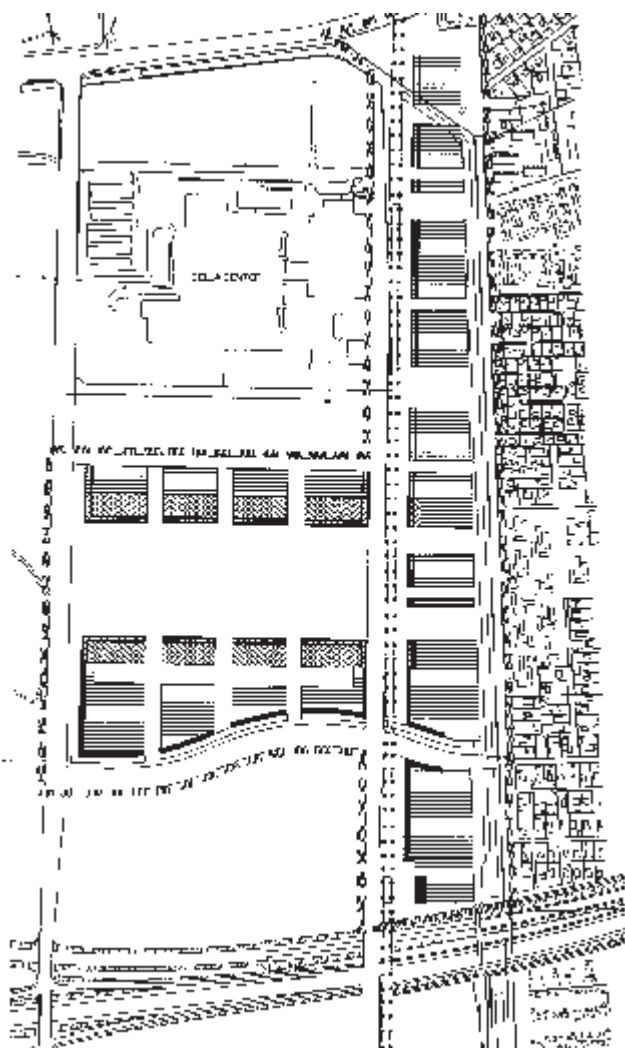
Byggeriet forventes færdiggjort omkring 1. januar 2008.

### Eksisterende forhold - Status for Ørestad City

Udbygningen af Ørestad City startede med etablering af de overordnede trafikale infrastrukturanlæg Centerboulevard, Ørestads Boulevard, Metro, Arne Jacobsens Allé og Hanne-manns Allé med færdiggørelse i 2000-2003. I

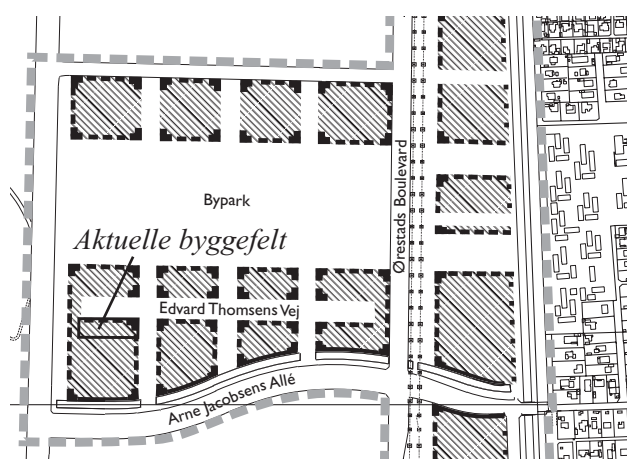
*Området set fra syd/vest med Center Boulevard og Kalvebodfælled i forgrunden. Byggefeltet er markeret ved Edvard Thomsens Vej.*





Etageantal og bygningshøjder

- Lokalplanområde
- ▨ Maks. 8 etager, randzone 6-8 etager
- ▩ Maks. 8 etager, randzone 8 etager
- ▧ Maks. 12 etager, randzone 6-12 etager



Del af byggefelt II

Byggefelter mv.

- Lokalplanområde
- ▨ Byggefelter
- ▬ Sluttet randbebyggelse
- Bebyggelse, der udfylder hjørner
- Bebyggelse med mulighed for åbning
- ... Åben bebyggelse i randzoner

dag er herudover flere adgangsveje, den 7,5 ha store bypark, kanalerne langs Arne Jacobsens Allé og Ørestads Boulevard, Kay Fiskers Plads, vandkaskaderne langs pladsen samt første del af centergaden og centerstorvet i forbindelse med Fields etableret.

Ørestad City kan fuldt udbygget rumme 0,9 mio. m<sup>2</sup> etageareal (ekskl. overbygning af Øresundsforbindelsen). Der kendes projekter for ca. 600.000 m<sup>2</sup>.

Der er p.t. 7 færdige byggerier, og 4 under opførelse: Erhvervsbyggerierne Ferring, KLP-huset, Københavns Energi samt Master Food med i alt 64.000 m<sup>2</sup>, butikscentret Fields med et etageareal på 105.000 m<sup>2</sup>, samt boligbebyggelserne M og V-husene og 1. og 2. etape af Parkhusene beliggende ud til byparken med i alt ca. 40.000 m<sup>2</sup> etageareal.

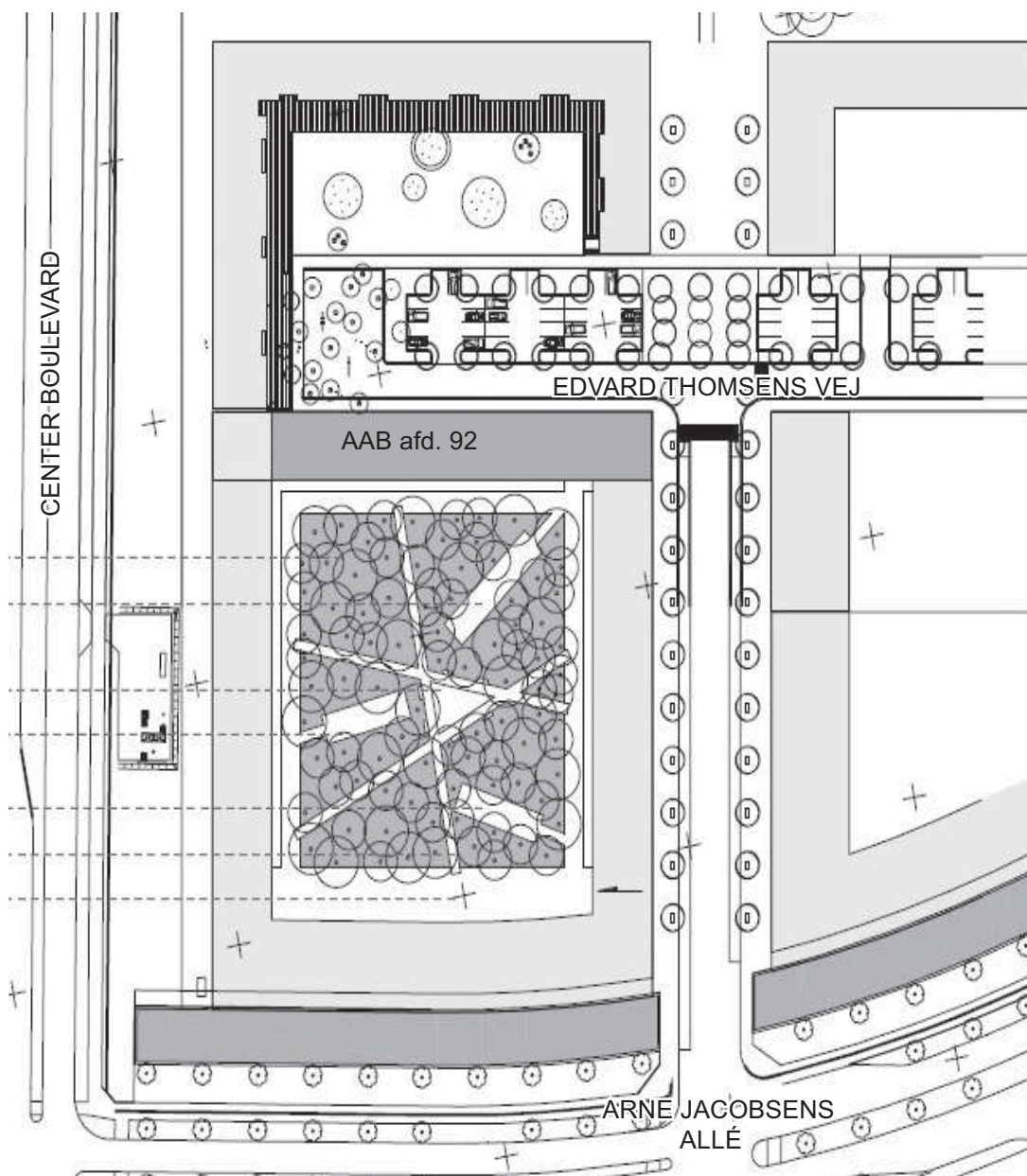
Ørestad City er på baggrund af beliggenheden i det trafikale knudepunkt mellem lufthavn, motorvej, regionalbane og Metro planlagt primært som et bykvarter med kommercielle og finansielle erhvervsvirksomheder. Det er dog forudsat, at der skal opføres mindst ca. 1.200 boliger i området. De aktuelle prognoser tyder på, at boligantallet kommer op på ca. 2.000 boliger primært placeret omkring byparken.

Ørestad City domineres af store enheder og store trafik anlæg, men der er også tiltag, der er rettet mod at gøre kvarteret til et attraktivt boligkvarter. Foruden den store bypark etableres der mindre grønninger mellem bebyggelserne øst for Ørestads Boulevard, og der etableres såkaldte „pocketparks“ mellem bebyggelserne rundt om byparken. Grønning og parker er anlagt med græs og træbeplantning og p.t. er et detailprojekt til yderligere indretning af byparken under udarbejdelse.

På nordsiden af Arne Jacobsens Allé, samt langs Ørestads Boulevard og kanalgaden på østsiden af hovedkanalen skal et byliv understøttes, og stueetagerne skal derfor indrettes primært med butikker, restauranter og andre udadvendte publikumsorienterede funktioner.

## Planforhold

Den aktuelle ejendom er omfattet af lokalplan nr. 309 „Ørestad City Nord“ og er beliggende i underområde V bestående af den sydlige del af byparken samt byggefelterne mellem parken og Arne Jacobsens Allé.



Det er intentionen med lokalplanen, at bebyggelse skal placeres og udformes med henblik på særligt at markere de overordnede byrum. Bebyggelsen skal i dimensionering, proportionering og udformning tage udgangspunkt i den storskala, der fremgår af byggefelternes bebyggelsestæthed og størrelse.

Krav til bebyggelsens ydre fremtræden og friarealer skal medvirke til at give området et helhedspræg af høj kvalitet. Det tilstræbes at opnå et levende bymiljø med høj grad af integration mellem erhverv og boliger og rige muligheder for såvel urbant som rekreativt byliv.

Bebyggelse skal udføres i et nutidigt formsprog med tydelige vandrette og lodrette markeringer i facaderne. Der skal i hvert enkelt byggeri tilstræbes et højt arkitektonisk kvalitetsniveau

ud fra en overordnet arkitektonisk hovedidé. Boliger skal i gennemsnit have en størrelse på mindst 85 m<sup>2</sup>. Det skal tilstræbes, at boligbebyggelse udføres med karnapper, terrasser, balkoner, altaner og lignende bygningsdele, der skal fremtræde som integrerede dele af bebyggelsens arkitektur. Boligbebyggelse skal forsynes med adgang i såvel gade- som gårdfacade. Husdybden for boligbebyggelse må ikke overstige ca. 13 m.

Friarealet skal være af størrelsesordenen 40 pct. af boligetagearealet og kan tilvejebringes på egen grund og ved andel i de fastlagte fælles grønninger samt øvrige fællesarealer.

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 plads pr. 200 m<sup>2</sup> etageareal, og højst ¼ heraf må indrettes på terræn. I henhold til

den efterfølgende vedtagne parkeringsstrategi for Ørestad City, skal parkeringspladser overvejende indrettes i fælles parkeringshuse, der muliggør dobbeltudnyttelse af pladserne samt mindsker belastningen på de ubebyggede arealer. Indtil der er givet tilladelse til opførelse af så meget byggeri, at der udløses krav om etablering af et antal p-pladser svarende til kapaciteten i et P-hus, meddeles der dispensation til at etablere parkeringen på terræn i byggefeltet. Området fastlægges til boliger og serviceerhverv. Det aktuelle byggefelt fastlægges til primært erhverv, men boliger er ikke udelukket. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 200 svarende til en byggerummelighed på ca. 180.000 m<sup>2</sup> for hele område V. Heraf skal mindst 50.000 m<sup>2</sup> etageareal anvendes til boliger.

I det aktuelle byggefelt må bebyggelse generelt opføres i op til 8 etager med en gesimshøjde på maksimalt 32 m. Mindst 75 pct. af den markerede facadelængde skal bebygges, og det nordøstlige hjørne skal udfyldes med bebyggelse. Projektet er med hensyn til de overordnede principper i overensstemmelse med lokalplan nr. 309 „Ørestad City Nord“, men afviger med sine 9 etager fra lokalplanens bestemmelser om maksimalt 8 etager. Forvaltningen finder det hensigtsmæssigt at placere boliger i det aktuelle byggefelt i sammenhæng med den nord for liggende boligbebyggelse („Copenhagen Golfpark I“). Da det er muligt at opføre 9 etager boliger inden for den fastlagte bygningshøjde på maksimalt 32 m, kan forvaltningen, som ligeledes tilkendegivet i bedømmelsesudvalgets betænkning, anbefale den fornødne dispensation. I forhold til det kommende byggeri syd for vil det maksimale højdegrænseplan blive overskredet ved det nordøstlige hjørne af byggefeltet i en udstrækning af 13 m, hvilket kan afhjælpes ved store vinduespartier og lysindfald fra flere sider. Afvigelsen er af en sådan karakter, at der skal gennemføres naboorientering.

### **Miljøforhold**

Miljøkontrollen vurderer, at der ikke er virksomheder i området, som vil kunne medføre gener for de kommende boliger. Edvard Thomsens Vej er en lokalgade, hvor trafikstøjniveauet skønnes komme til at ligge under 55 dB(A) og dermed ikke være til gene

for beboerne.

Miljøkontrollen har ikke konkret viden om forurening af jorden på grunden. Området er inddæmmet, og der forventes således ikke at være tilkørt fyldjord.

Generelt har området være anvendt til militære øvelser. Som konsekvens heraf bliver området ryddet for eventuel ammunition af Forsvaret, før det kan tages i anvendelse til byggeri. Ud fra Miljøkontrollens oplysninger giver denne aktivitet ikke anledning til forurening af jorden. Man bør dog være opmærksom på, at der mange steder i København findes diffus forurening af overfladejorden.

Da grunden skal bruges til boliger (følsom arealanvendelse), kræver Miljøkontrollen, at den øverste ½ meter på fremtidige ubefæstede arealer skal bestå af dokumenteret rene materialer (jord, sand, grus eller lignende).

Regnvand fra tag, facader og befæstede arealer skal i Ørestad ledes til kanalerne efter tilladelse fra Miljøkontrollen.

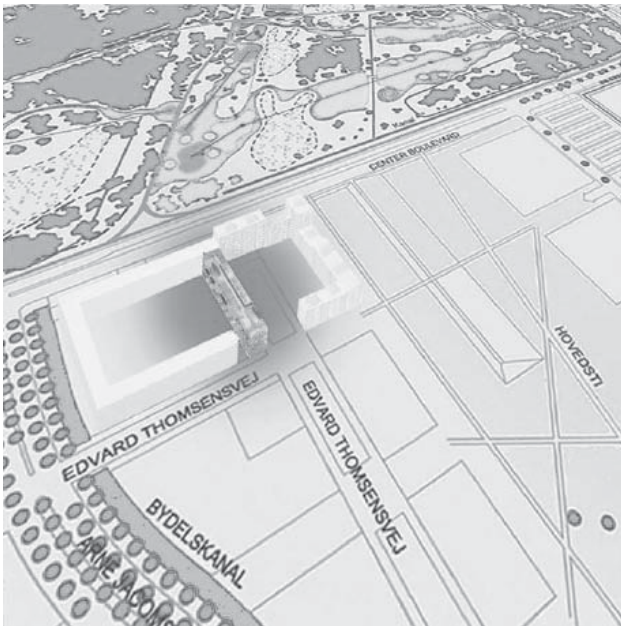
Håndtering af jord og grundvand skal aftales med Miljøkontrollen.

Københavns Energi oplyser, at ejendommen ligger inden for forsyningsområdet for bygas, og vil derfor stille krav om tilslutning til bygasforsyning.

Bygherren har erklæret, at projektet i det hele opføres således, at de som minimum lever op til miljøretningslinierne i Københavns Kommunes pjece ”Miljøorienteret byfornyelse og nybyggeri” – vedtaget af Borgerrepræsentationen på mødet den 1. marts 2001 (BR28/01).

### **Københavns Kommunes boligpolitik**

I mødet den 13. juni 2001 (BR 297/01) tiltrådte Borgerrepræsentationen den boligpolitiske strategiplan for 2001-2004. Forslag til boligplan for Københavns Kommune 2005-2008 har været i offentlig høring til den 20. september 2005, og indstilling forventes forelagt Borgerrepræsentationen inden årets udløb. Indholdsmæssigt har planen bl.a. til formål at tilskynde til fornyelse af byens utidssvarende boligmasse med attraktive boliger. Derved åbnes mulighed for, at flere borgere vil blive boende i byen. Desuden nævnes, at der skal tilvejebringes grundlag for, at nye boliger kan etableres nær byens herlighedsværdier. Endvidere tilkendegives det i strategiplanen,



Projektet er beliggende for enden af Edvard Thomsens Vej.

at nybyggeri skal være af høj arkitektonisk og byggeteknisk kvalitet.

Det generelle ønske om, at almene nybyggerier indgår i bebyggelse med blandede ejerformer er i det her omhandlede område tilgodeset ved, at de tilstødende boligbebyggelser etableres med anden ejerform og erhverv.

Nærheden til fælledarealerne, den store åbne bypark, de mindre „pocketparks“ og grønninger mellem bebyggelserne samt butikker, restauranter og andre servicefunktioner i området medvirker til at gøre Ørestad City til et helstøbt byboligområde. Det aktuelle byggeprojekt rummer et stort seniorbofællesskab med tidsvarende familieegnede boliger samt attraktive fællesarealer både ude og inde.

Den store bygningsvolumen er bearbejdet med et arkitektonisk sikkert og artistisk udtryk med overbevisende rumlige detaljer samt et spændende valg og brug af materialer.

Byggeprojektet vil være med til at understrege området som et bymæssigt knudepunkt og til trods for beliggenheden i den lukkede ende af Edvard Thomsens vej vil det tilføre området stor boligkvalitet. Byggeriet lever således op til kommunens boligpolitiske hensigter.

### Projektets omfang og placering

Inspirationen til projektet er hentet fra den klassiske europæiske bys velkendte opbygning af gader, torve og offentlige rum. I bygningen, etableres, hvad Entasis kalder ”den vertikale

by”, med gange og fællesrum som gader og pladser fordelt på etagerne.

Bygningen er beliggende i den lukkede ende af Edvard Thomsens Vej ved Center Boulevard, hvor boligbebyggelsen Copenhagen Golfpark danner afslutningen på Edvard Thomsens Vej.

Det nye bofællesskab for 50+ danner afslutningen mod nord på den lukkede karre, der grænser op til Arne Jacobsens Alle, Center Boulevard og Edvard Thomsens Vej.

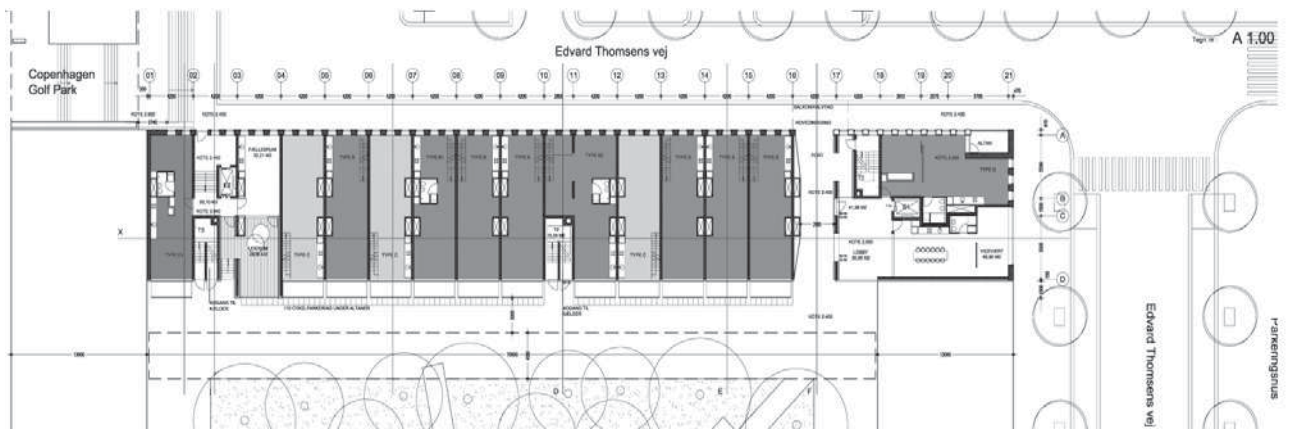
Bygningen består af gennemlyste lejligheder, som overvejende er i 2 plan. Ved gavlene er placeret boliger i ét plan. Der indrettes 88 almene familieboliger med et samlet bruttoetageareal på ca. 9.000 m<sup>2</sup>, hvor fællesboligarealerne udgør ca. 560 m<sup>2</sup>. Boligarealerne varierer fra ca. 78 m<sup>2</sup> til ca. 110 m<sup>2</sup> med et gennemsnit på ca. 95 m<sup>2</sup>, (ca. 102 m<sup>2</sup> inklusive de seks fællesboligarealer).

Bygningens højde er 27,73 m og indrettes med 9 etager. Bygningen har en dybde på ca. 13 m og er ca. 83 m lang.

Der skal etableres ca. 45 parkeringspladser til bebyggelsen. Parkeringen placeres i terræn på Edvard Thomsens Vej og i det kommende P-hus, som er beliggende umiddelbart overfor gavlen af 50+. Der etableres cykelparkering under altanerne på sydfacaden/gårdsiden.

### Konstruktion og facadeudformning

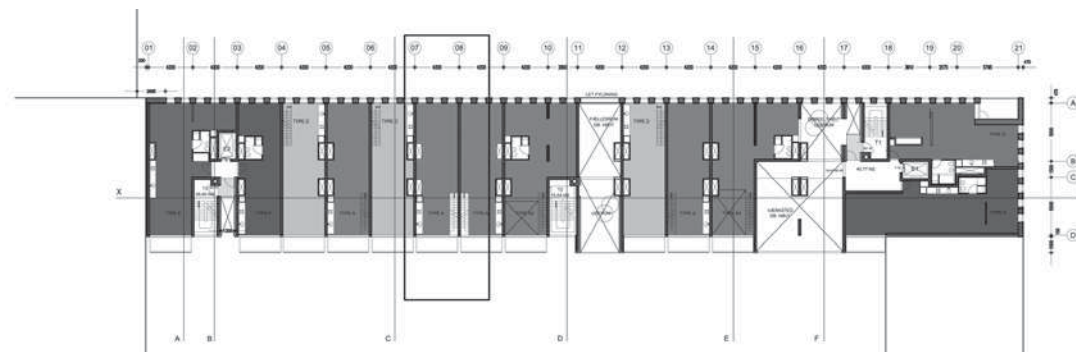
Bygningen udføres med en kombination af bærende bjælker og bærende/stabiliserende beton elementvægge. De ikke bærende lejlighedsskel mod gangarealer udføres i beton elementvægge. De ikke bærende lette vægge kan placeres frit. Etageadskillelserne udføres i en kombination af betonelement huldæk og filigrandæk. Bygningens facader er meget forskellige med en delvis lukket nord og øst facade (gadefacader) og en meget åben glasfacade med altaner mod gården. Facaderne mod gaden udføres som en sandwich konstruktion med bærende/stabiliserende bagmur. Facaden er opdelt i et net af kvadratiske vinduer, der afbrydes af fællesrummenes ekspressive komposition i facaden. Fællesrummene markerer sig med flere dobbelthøje rum/altaner, som synlige udsparinger eller karnapper på facaderne. Facaden skal fremstå som eksponeret beton med en gyldengrå farve. Bygningens sydfacade mod gårdrummet udføres med hvidmalede altaner og træ/alu glaspar-



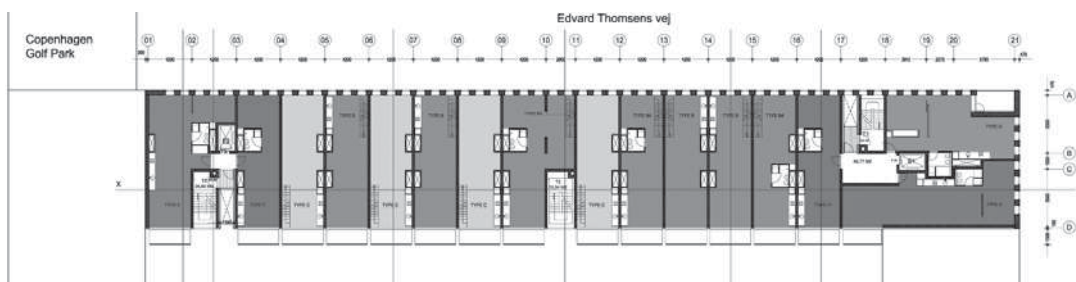
Stueplan: Hovedindgang i porten med lobby



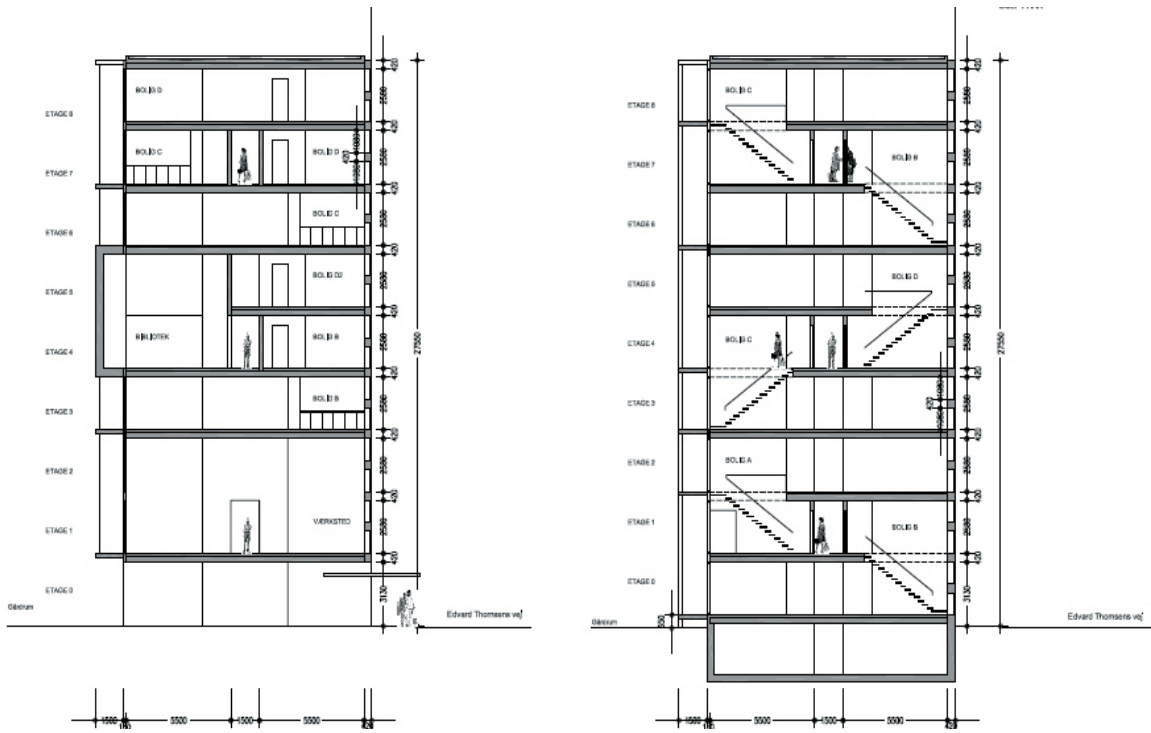
1. Sals plan: Ingang til lejligheder i to plan foregår fra gangene på 1., 4. og 7. sal.



2 Sals plan: De fleste fælles boligarealer er dobbelthøje.

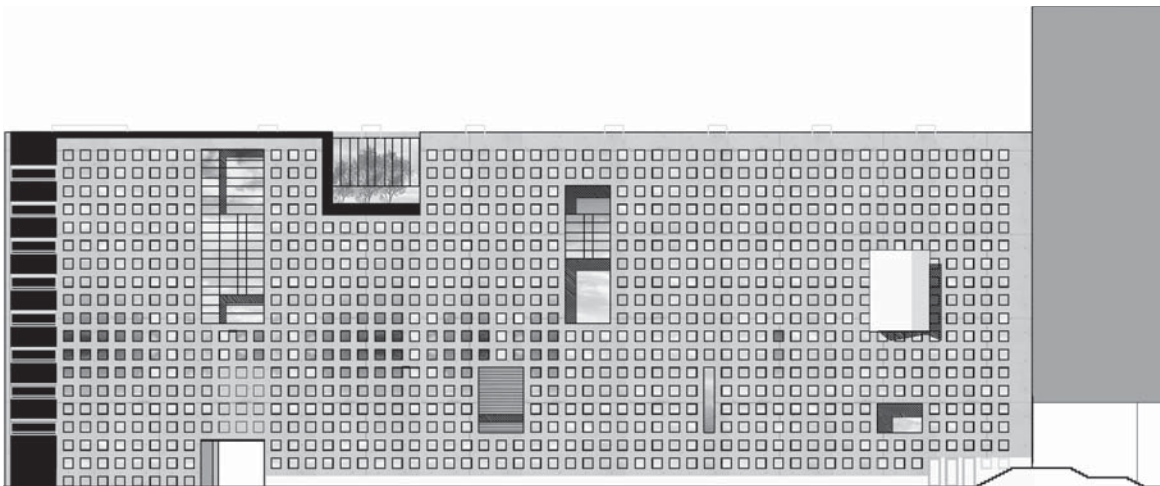


3. Sals plan: Kun lejlighederne i ét plan har adgang fra 3. sal resten er i to plan med adgang via 4. sal.

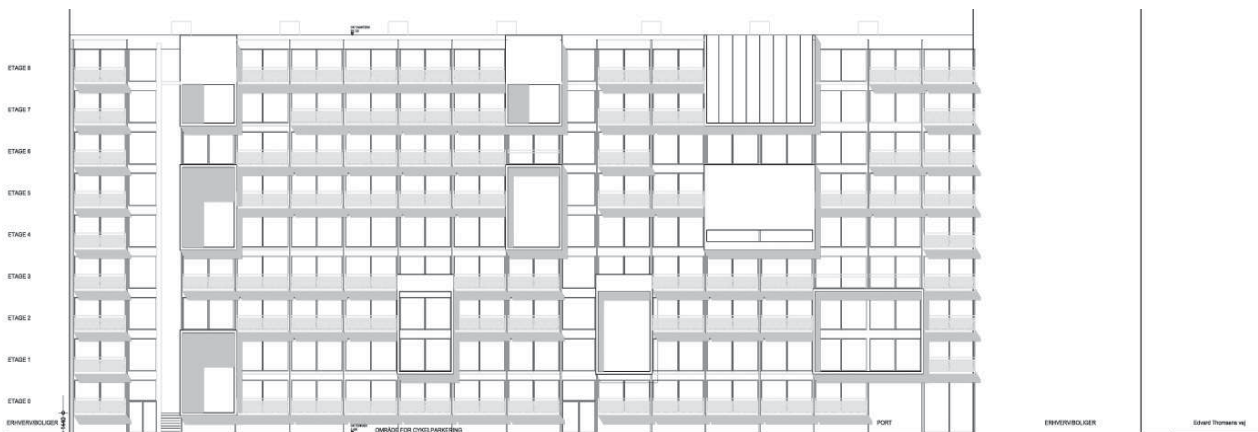


*Dobbelthøje fællesboligarealer.*

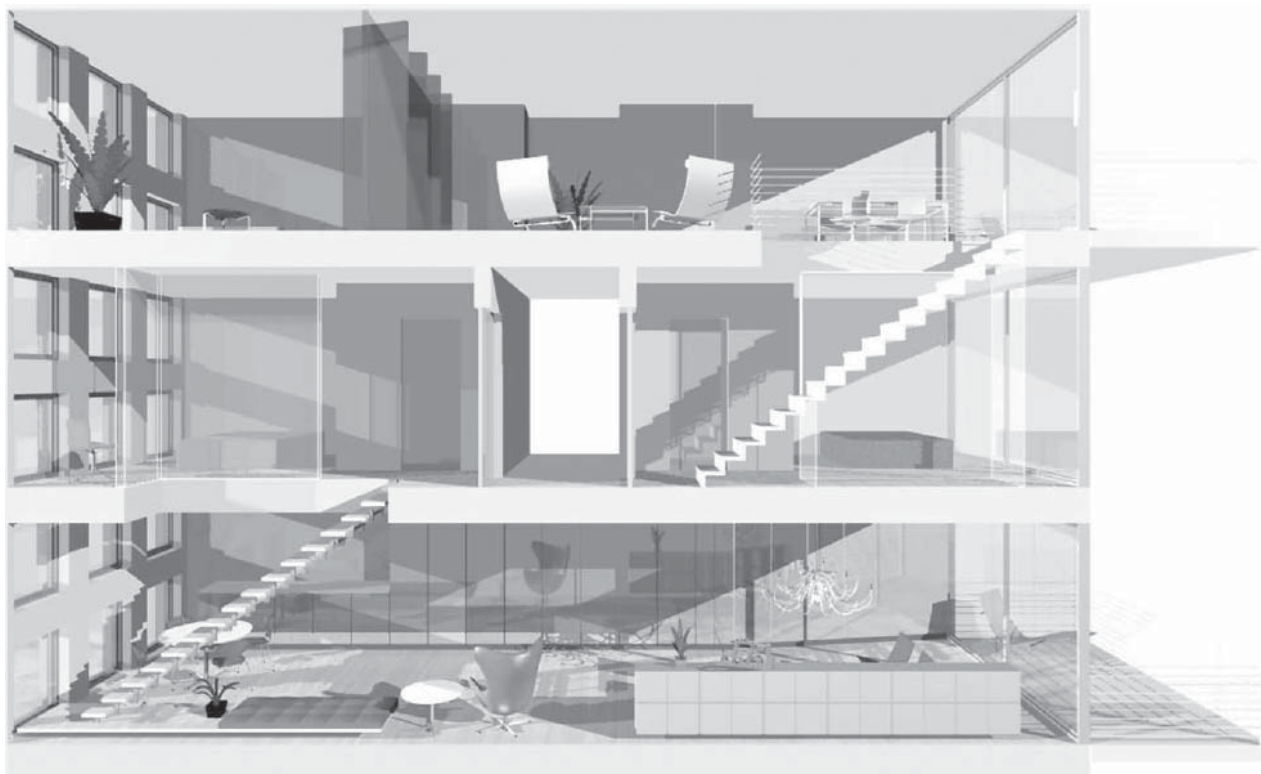
*Gangene på 1., 4. og 7. sal giver adgang til lejligheder i to plan.*



*Nordfacade Fællesboligarealerne markerer sig i den ellers stramme facade komposition.*



*Sydfacade Altanerne og fællesboligarealerne giver variation i den åbne syd facade.*



*Snit med to lejligheder i to plan ved gang.*

tier. Altanerne er placeret på facaden i et mønster, der afspejler, om lejlighederne er i to eller et plan. Altanværn udføres med en kombination af hvidmalede og galvaniserede stålkonstruktioner.

Taget er fladt med afvanding til et indvendigt system. Synlige dele fra ventilationsafkast og elevatorer indbygges i ”skærme”, der vil få tagfladen til at fremstå ordnet og arkitektonisk bearbejdet set fra de omkringliggende højere bygninger.

Der er ikke taget endelig stilling til den endelige detaljering af facaderne (inklusive tag) og farvesætning af alle udvendige bygningsdele. Projektet vurderes som et artistisk og ekspresiv byggeri med et højt kvalitetsniveau, som kan leve op til standarden i Ørestadens øvrige bebyggelse. Dette forudsættes fastholdt i den videre bearbejdning af projektet.

### **Boligernes indretning**

Den overvejende del af boligerne (63 %) udføres i to etager med en åben plan. Adgangen sker fra indvendige gange, hvor der er wc/baderum og en trappe i sammenhæng med, hvad der kan indrettes til et værelse. Trappen fører op eller ned til et gennemlyst opholdsrum på

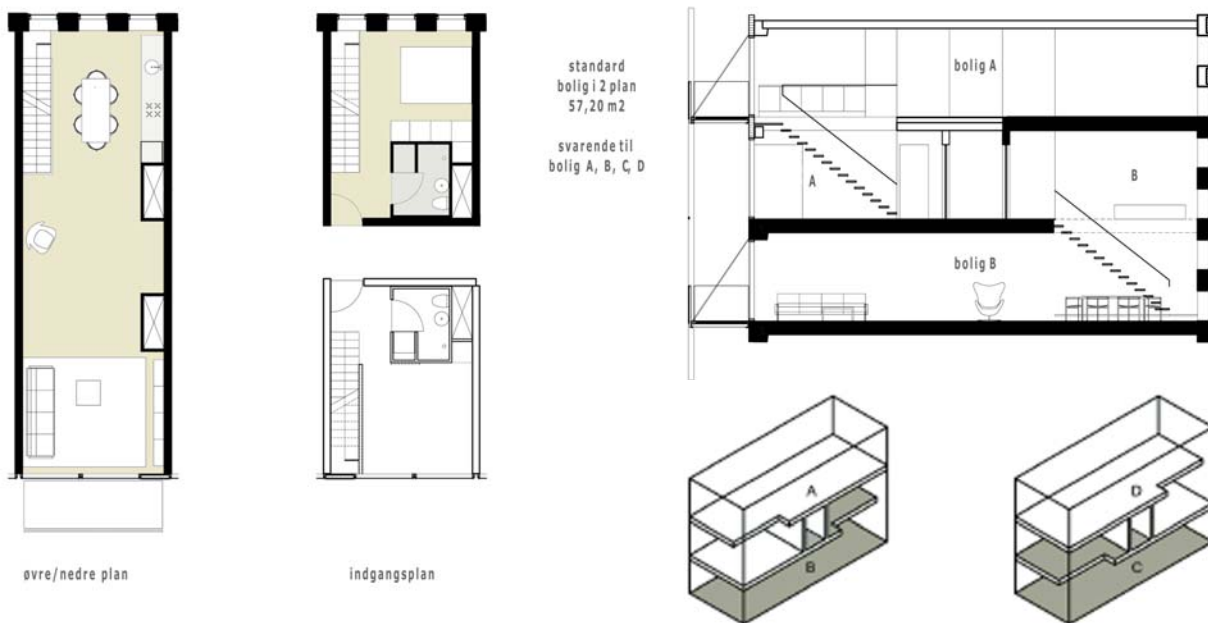
ca. 56 m<sup>2</sup> med til altan mod syd. Det forventes, at den valgte løsning ved karrens indvendige hjørner, bearbejdes i forbindelse med sagens videre forløb.

Lejlighederne har trægulve og er forsynet med elementkøkken enten i det gennemlyste opholdsrum eller i adgangsrummet, men er i

*Uderum beplantes som "urskov".*







Standard lejlighed i to plan ved gang.

øvrigt minimalt apteret. Der er mulighed for at opsætte mobile vægge. Wc/bad er beskrevet apteret med vandbesparende toilet og armaturer. Boligernes åbne planer kan indrettes til 3 værelses boliger. Køkken og wc/bad er placeret centralt for at give kortest mulige føringsveje for tekniske installationer. Den beskrevne aptering anses at være i overensstemmelse med forskrifterne i Københavns Kommunes "Miljøorienteret byfornyelse og nybyggeri".

Der er i lejlighederne i ét plan ved gavl mod nordøst og bygningens anden ende vist plantegninger med mulighed for tilvalg af forrum ved wc/baderummet, da der ellers ville være direkte adgang til køkken og ophold.

Der indrettes fællesboligarealer på i alt ca. 560 m<sup>2</sup> fordelt på etagerne. På 1., 4. og 7. sal, hvor der er adgang til lejlighederne i to plan, er der placeret adgang til en generøs vifte af fællesboligarealer, som er af forskellig størrelse og højde. Fællesboligarealerne er tænkt anvendt til blandt andet bibliotek, åbne fællesaltaner, værksteder og Orangeri. Det er en væsentlig pointe, at fællesfaciliteter og rum er fleksible, så de og deres funktion kan ændres i takt med beboernes ønsker.

### Adgangsforhold og friarealer

Den niveaufri adgang til bygningen foregår gennem hovedadgangen i portrummet, der indrettes med lobby og viceværtrum. Porten er placeret i den nördøstlige ende. I bygningens anden ende er der ligeledes niveaufri adgang via en opgang med trappe og elevator. I midten af bygningen er placeret en tredje trappe, således at der er maksimalt femogtyve meter fra entredør til en flugtvejstrappe.

Indgang til lejlighederne i to planer foregår fra gangene på 1., 4. og 7. sal.

Friarealet er afgrænset af den lukkede karre, der grænser op til Arne Jacobsens Alle, Center Boulevard og Edvard Thomsens vej og danner en grøn oase, der er tænkt beplantet som en "nordisk urskov" med birk, pil, slyngplanter, bunddækken, græs og bregner.

### Vurdering

Projektet lever med sin klare arkitektoniske idé på en overbevisende måde op til intentionerne om en arkitektonisk høj kvalitet. Samspillet mellem facadens udtryk og bygningens indre skaber et bindeled mellem boligerne, fællesrum og det store gaderum. Det meget synlige aftryk af fællesrummene på facaden giver en

spænding mellem bygningens stramme facadekomposition og den mere frigjorte udformning og proportionering af fællesrummenes aftryk med dobbelthøje altaner/karnapper, der er både afskærmede og åbne med lys og glas.

De udvendige materialer, der anvendes, er afprøvede materialer med lang levetid og begrænset behov for vedligeholdelse og dermed begrænsede driftsudgifter. Materialevalget er store glaspartier på sydfacaden og en mere tung og lukket nord og øst facade med sandwich konstruktion i beton med kvadratiske vinduer. Det er imidlertid afgørende for det arkitektoniske helhedsindtryk, at der i den videre bearbejdning lægges vægt på detaljeringen af de udvendige bygningsdele samt vinduesprofiler. Samtlige boliger er gennemlyste opholdszoner med altaner og vil kunne fungere som tidssvarende boliger.

Bortset fra den under "Planforhold" beskrevne dispensation overholder projektet lokalplanens bestemmelser og lever op til kommunens boligpolitiske intentioner om høj kvalitet samt brugerindflydelse.

Bygge- og Teknikforvaltningen kan på denne baggrund anbefale støtte til gennemførelse af projektet i henhold til lov om almene boliger.

### **Totaløkonomisk vurdering**

For støttede boliger med tilsagn efter 1. januar 1998 skal der foretages totaløkonomiske vurderinger af de ansøgte projekter.

En bygnings totaløkonomi omfatter en kapitalisering af de samlede omkostninger, herunder af anlægsudgifterne samt udgifterne til bygnings drift, vedligehold, renhold samt forsyning med el, gas, vand og varme. Totaløkonomiske vurderinger giver således mulighed for at afstemme omkostningerne til anlægs- og driftsudgifterne efter hinanden. Eksempelvis kan forskellige installationsløsninger vurderes på grundlag af de samlede omkostninger ved udførelsen og ved den efterfølgende drift. Tilsvarende for konstruktioner og overflader.

Totaløkonomi kan således åbne for at forhøje anlægsomkostningerne, hvis dette vurderes at føre til driftsbesparelser, der er større end merinvesteringen. Vurderingerne af totaløkonomien kan endvidere pege på afledede fordele, eksempelvis vedrørende arkitektur, funktion og miljøforhold, selvom der er tale om en minimering

af totaløkonomien.

Projekteringen udføres som miljørigtig projektering i overensstemmelse med forskrifterne i Københavns Kommunes "Miljøorienteret byfornyelse og nybyggeri".

I forbindelse med projektering af byggeriet anlægges der totaløkonomiske betragtninger ved valg af konstruktioner, materialer og installationer. De valgte materialer og konstruktioner vil alle være bekendte og velafprøvede, og der forekommer ikke konstruktioner, som vil kræve særlig vedligeholdelse. Ved materialevalg til indvendige overflader anvendes indeklimatemære byggematerialer.

Vindues- og glasarealer skal forsynes med lavenergiglasruder. Hårde hvidevarer leveres som lavenergimærket.

Bygherrens totaløkonomiske vurdering kan tiltrædes af Bygge- og Teknikforvaltningen.

### **Økonomi**

Anskaffelsessummen er opgjort til 155.160.000 kr. inkl. moms, der fordeler sig således:

9.000 m <sup>2</sup>	I alt kr.	kr. pr. m <sup>2</sup>
Grundkøbesum	26.055.000 kr.	2.895 kr.
Øvrige grundudgifter	13.617.000 kr.	1.513 kr.
Håndværkerudgifter	92.197.000 kr.	10.244 kr.
Omkostninger (Inkl. gebyr)	23.291.000 kr.	2.588 kr.
I alt	155.160.000 kr.	17.240 kr.

Anskaffelsessummen overholder maksimumsbeløbet for 2005 på 17.240 kr./m<sup>2</sup>.

Under øvrige grundudgifter, indgår udgifter til fundering og pilotering, tilslutningsafgifter samt gas og kloakbidrag m.m.

Grundsælger er Ørestadsselskabet A/S. Grundende erhverves med overtagelsesdag ved Borgerrepræsentationens tiltrædelse af nærværende indstilling om støtte til opførelsen af byggeriet, dog senest den 30. december 2005.

Der foreligger salgsaftale mellem Ørestadsselskabet A/S og AAB om overdragelse af byggefelt 5E. Aftalen er bl.a. betinget af, at der meddeles støttetilsagn til projektet.

I henhold til salgsaftalen hæfter køber for eventuel jordforurening, men sammenholdt med tilkendegivelsen fra Miljøkontrollen (se afsnittet om Miljøforhold), forventer forvaltningen efter en konkret vurdering ikke, at dette forhold vil skabe problemer for sagen.

Byggearbejderne udbydes efter EU's udbuds-

regler for Bygge- og Anlægsvirksomhed i begrænset udbud i hovedentreprise med partnering.

For byggerierne gælder i øvrigt reglerne om pris og tid for bygge- og anlægsarbejder, jf. Bygge- og Boligstyrelsens cirkulære af 10. oktober 1991.

Rådgivende ingeniørfirma Cowi A/S er tilknyttet som totalrådgiver med Tegnestuen Entasis som arkitekt. Rådgivningsaftalen er indgået på baggrund af en rammeaftale, som AAB har indgået med Cowi efter EU-udbud af rådgiverydelsen.

### Finansiering

Finansieringen af de i alt 88 almene familieboliger sker efter reglerne i lov om almene boliger m.v.

Anskaffelsessummen finansieres ved et kommunalt grundkapitallån på 7 pct., og 91 pct. af anskaffelsessummen finansieres ved optagelse af realkreditlån. De resterende 2 pct. finansieres ved beboerindskud.

Realkreditlånet ydes som kontantlån med årlig rentetilpasning, således at lånets kontantrestgæld refinansieres fuldt ud hvert år pr. 1. januar. Ved almene boliger er lånetypen bestemt af staten.

Der ydes kommunal garanti for den del af lånet, der på tidspunktet for lånets optagelse har pantesikkerhed ud over 65 pct. af ejendommens værdi.

Landsbyggefondens lån er rentefrit og afdrages, når ejendommens økonomi kan forbedres ved omprioritering eller ændrede forhold for byggeriet, f.eks. en stigning i det almindelige lejeniveau taler herfor. Tilbagebetalingen skal dog påbegyndes senest 50 år efter lånets udbetaling. Ydelsesstøtte – den del af ydelsen, der ikke dækkes af låntagers bidrag – betales af staten. Låntagers betaling på realkreditlånet beregnes første gang 3 måneder efter låneoptagelsen som 3,4 pct. p.a. af byggeriets anskaffelsessum, hvortil kommer løbende bidrag på realkreditlån. Beløbet reguleres en gang årligt med 75 pct. af stigningen i nettoprisindekset eller det summariske brancheopdelte lønindeks for den private sektor, såfremt dette er steget mindre. Efter det 35. år fastfryses beboerbetalingen i henhold til de derom gældende regler.

Til illustration af ovennævnte kan opstilles

følgende skema:

Realkreditlån, 91 %	141.195.600 kr.
Kommunalt lån, 7 %	10.861.200 kr.
Beboerindskud, 2 %	3.103.200 kr.
I alt	155.160.000 kr.
Helårlig ydelse på realkreditlån, første år	6.919.000 kr.
Heraf beboerbetaling, første år	5.657.000 kr.
Heraf statsstøtte, første år	1.262.000 kr.

*De kommunale lån på i alt ca. 10,9 mio. kr. afholdes af budgetansvarlig institution: Plan & Arkitektur på funktion 8.24.5 (indskud i Landsbyggefonden).*

*Kommunens garantiforpligtelse beløber sig til i alt ca. 40,3 mio. kr.*

### Lejeberegning

På grundlag af forannævnte anskaffelsessum og finansieringsgrundlag for familieboligerne kan opstilles følgende kalkulatoriske lejeberegning.

	m <sup>2</sup> boligareal: 9.000
Beboerbetaling på lån, første år (3,4 % af anskaffelsessummen) + bidrag (0,27 % af lånet)	5.657.000 kr. (628 kr./m <sup>2</sup> )
Øvrige driftsudgifter (skatter, afgifter, vedligeholdelse, m.v.) ekskl. varme	3.523.000 kr. (392 kr./m <sup>2</sup> )
Driftsudgifter i alt	9.180.000 kr. (1.020 Kr. /m <sup>2</sup> )

Huslejen for en bolig på gennemsnitligt 102 m<sup>2</sup> kan herefter anslås til ca. 104.000 kr. pr. år eller ca. 8.670 kr. pr. måned, ekskl. varme.

Til nedbringelse af den individuelle boligleje kan der ydes boligstøtte i henhold til reglerne i love om individuel boligstøtte.

### Ommærkning

I forbindelse med kommunens udbud af byg- og driftsherreopgaven har AAB tilbudt at ommærke 156 1-rums boliger i AAB's afdeling 49, Stærevej.

### Udlejning og Kommunal anvisning

Almene familieboliger, der indrettes som bofællesskaber, skal i henhold til almenboliglovens § 51a udlejes til boligsøgende, der har behov for boliger af den pågældende art. Kommunalbestyrelsen og boligorganisationen skal senest samtidig med tilsagnet indgå aftale om, hvorledes udlejningen skal finde sted.

Bebyggelsens bærende identitet er ifølge AAB

ikke defineret af beboernes alder, men af de værdier beboerne har tilfælles – som modne og engagerede mennesker, der både insisterer på privatlivets fred og ønsker om adgang til fællesskabets sociale værdier. Huset forventes at appellere til seniorer, der er krævende, aktive, individualistiske og ressourcestærke. Indretningen forventes således at åbne mulighed for at udvikle og fastholde positiv energi og optimal trivsel. Byboligen finder med dette projekt en ny form, hvor man kombinerer kulturudbud og mobilitet med ro og harmoni i et utvungent fællesskab, som danner rammerne om netværk og tryghed.

AAB har på baggrund heraf foreslået, at føl-

gende udlejningskriterier bl.a. kan indgå i udlejningsaftalen: Personer i den erhvervsaktive alder over 50 år; personer med arbejde i området og diverse interessefællesskaber.

Bygge- og Teknikforvaltningen kan tiltræde for slaget til udlejningskriterier, idet kriteriernes mere præcise formulering fastlægges i samarbejde mellem AAB og Forvaltningen.

Familie- og Arbejdsmarkedsforvaltningen har meddelt, at man ikke ønsker at gøre brug af de 33 pct. anvisningsret ved førstegangsudlejningen. Ved efterfølgende udlejning vil lejlighederne være omfattet anvisningsaftalen, indgået mellem BL's 1. kreds og Familie- og Arbejdsmarkedsforvaltningen i 1998.