

BILAG 1

ALMENE BOLIGER

PÅ BEAUVAISGRUNDEN



INDHOLDSFORTEGNELSE

INDHOLDSFORTEGNELSE OG INDLEDNING

- Indholdsfortegnelse 2
- Om udbuddet af grundkapital på Beauvaisgrunden 2
- De 6 projekter 3

DET VALGTE PROJEKT

- Lejerbo København 4 - 5

Om udbuddet af grundkapital på Beauvaisgrunden

Borgerrepræsentation besluttede den 17. juni 2015 lokalplan nr. 522 Beauvaisgrunden II med tilhørende tillæg nr. 46 til Kommuneplan 2011, at en del af Beauvais-grunden skulle reserveres til almene boliger. Projektet skulle indeholde ca. 70 almene familieboliger (6.700 m²).

Den 29. januar 2016 modtog Teknik- og Miljøforvaltningen i forbindelse med udbud af grundkapital på Beauvaisgrunden 6 forskellige forslag fra 6 forskellige boligorganisationer.



Området og grunden

Bedømmelsesudvalg

Et enigt bedømmelsesudvalg bestående af repræsentanter fra Økonomiforvaltningen og Teknik- og Miljøforvaltningen samt Stadsarkitekten har valgt Lejerbos projekt, som det der efter bedømmelsesudvalgets vurdering bedst lever op til København Kommunes kriterier, til politisk godkendelse.



Luftfoto med angivelse af området ved Beauvaisgrunden og hvor der skal bygge almene boliger

GRUNDKAPITAL TIL NYE ALMENE BOLIGER PÅ BEAUVAISGRUNDEN

De 6 projekter

Flere projekter viser på et højt fagligt niveau hvorledes der bedst muligt kan indrettes familieboliger på en grund med en meget kompleks og detaljeret lokalplan. Københavns Kommunes ambition om boligbyggeri på et højt arkitektonisk niveau er i stor grad opfyldt.

Ikke alle projekter havde valgt at følge lokalplanen og dens bestemmelser om, hvor der kan bygges. Fire af projekterne havde valgt at bebygge grunden som foreslået i lokalplanen og ville kunne opføres uden tillæg til lokalplanen.

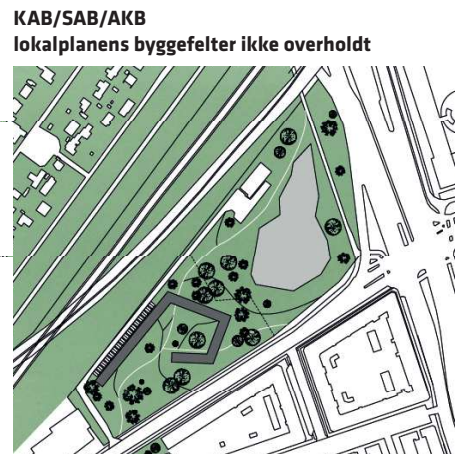
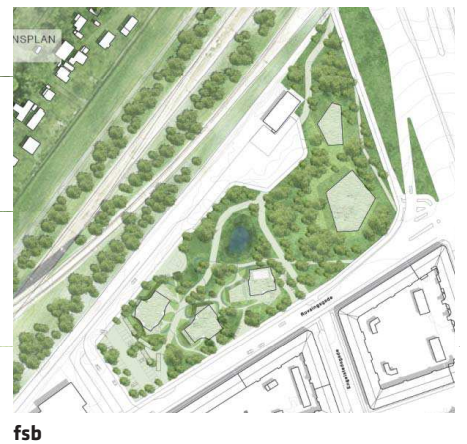
De fire projekter er nøje gennemgået, og der var flere gode forslag til at inddrage grundens forudsætninger med hensyn til natur og terræn samt bevarelse af eksisterende træer. Projekterne viser flere gode forslag til videreudvikling af byboligen. Valget af Lejerbos projekt blev truffet i et tæt opløb.

Her følger bemærkninger til det valgte projekt vedrørende nye almene boliger på Beauvaisgrunden.



Facadeudsnit af indgangsparti - Lejerbos projekt

De 6 projekter



Situationsplanerne af de 6 projekter

DET VALGTE PROJEKT

LEJERBO



Principsnit og opstalt

Et enigt bedømmelsesudvalg indstiller, at Boligselskabet Lejerbo Københavns projekt "High five" vælges til udførelse.

Projektet viser på en overbevisende måde, hvordan tre ikke retningsbestemte boligårne placeres i Beauvaisgrundens grønne område. Det foreslår nye løsninger på, hvordan en bybolig kan indpasses i en tårnlignende struktur og give plads til fællesskab med udsyn. Forslaget skal i den videre bearbejdning arbejde med at forbedre detaljeringen ved indgangen til tårnene, som synes hård og mangler aktiviteter i kantzonen.

Om projektet

Bebyggelsen består af 3 tårne med forskellig højde mellem 15 og 30 meter over terræn. Tårnene er placeret i grundens sydvestlige hjørne.

Projektet møder byen på siden mod Rovsinggade med en urban og befæstet ankomstsider, der har terrasseringer, plantekasser og et forslag om at klimasikringstiltag. På "park-siden" står bygningerne direkte ned i terrænet (projektet er uklart på dette punkt), der skræner ind mod det frodige natur ved en regnvandsø. Husets stuetage får private forhaver, og de øvrige etager beriges med to altaner.

Projektet opfylder i hovedtræk lokalplanens bestemmelser, dog er der enkelte dele, der skal tilpasses i det videre forløb.

Boligen

Husenes femkantede form giver mulighed for lys til boligerne fra både to og tre sider. Boligerne får størrelser fra 64m² til 115m². Disponeringen af arealerne i boligen placerer opholdsrum der kan udnytte dagslyset langs facaden og mindre dagslyskrævende funktioner som wc/rum og skabsrum ved det centrale trapperum. Vinduerne er på opstalt og illustrationer vist som store og høje vinduer, der giver mulighed for god udsigt og lysforhold. Fra den centrale trappe er der adgang op til tagterrasser.

Videreudviklingen af byboligen og flexibilitet

Bygningsformen muliggør en bred form for boligtyper. Boligerne kan henvende sig til en bred beboerskare, både boliger for unge, for unge par, for små familier, store familier eller mindre og større bofællesskaber. Særlige, store bofællesskaber er mulige, både som en hel etage (250 m²), eller som sammenhængende boliger i vertikal sammenhæng. Tårnene er på den måde forberedt for en meget varieret beboer-

FAKTA

BYGHERRE OG :	Lejerbo
DRIFTSHERRE:	Lejerbo
BOLIGER:	69 familieboliger
BOLIGSTØRRELSE:	
FAMILIEBOLIGER	ca. 97 m ² brutto i gns.
HUSLEJE:	
FAMILIEBOLIGER	1.137 kr. pr. m ² /år
Husleje bolig på 85 m²	8.054 kr.
ANSKAFSELSESSUM:	
FAMILIEBOLIGER	159,4 mio. kr. (23.800 kr./m ²)
KOMMUNAL GARANTI	Op til 85 %
GRUNDKAPITALLÅN	15,9 mio. kr. (inkl. 5 % regulering)



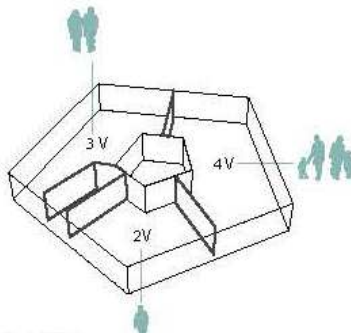
Situationsplan med boligårne markeret med A, B og C

DET VALGTE PROJEKT

LEJERBO

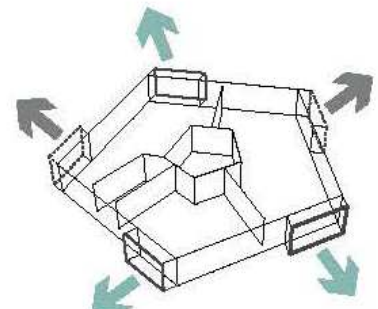


Eksempel på soveværelse



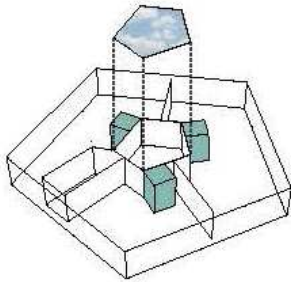
BOLIGTYPER

Grundstrukturen definerer tre boligtyper, opbygget omkring få bærende vægge. Alle boliger har kig til 2-3 sider.



'HJØRNER TIL ALLE'

Skiftende placering af altaner samt varierende fodaftryk sikrer en intern variation i de grundlæggende boligtyper i det enkelte tårn.

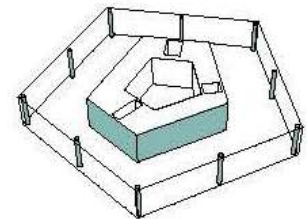


'DEN SÆRLIGE OPGANG'

Opgangen er unik i skala og stømning. Et himmelkig over det åbne atrium sikrer et attraktivt fordelingsareal med visuel overskuelighed.



Eksempel på stue



KERNE

Den indre femkant udgør tårnets konstruktive stabilisering, og muliggør frie facader båret af fritstående runde søjler. Kernen udnyttes til baderum, ventilationsskakte, flugtvejstrappe og brandsikret elevator.

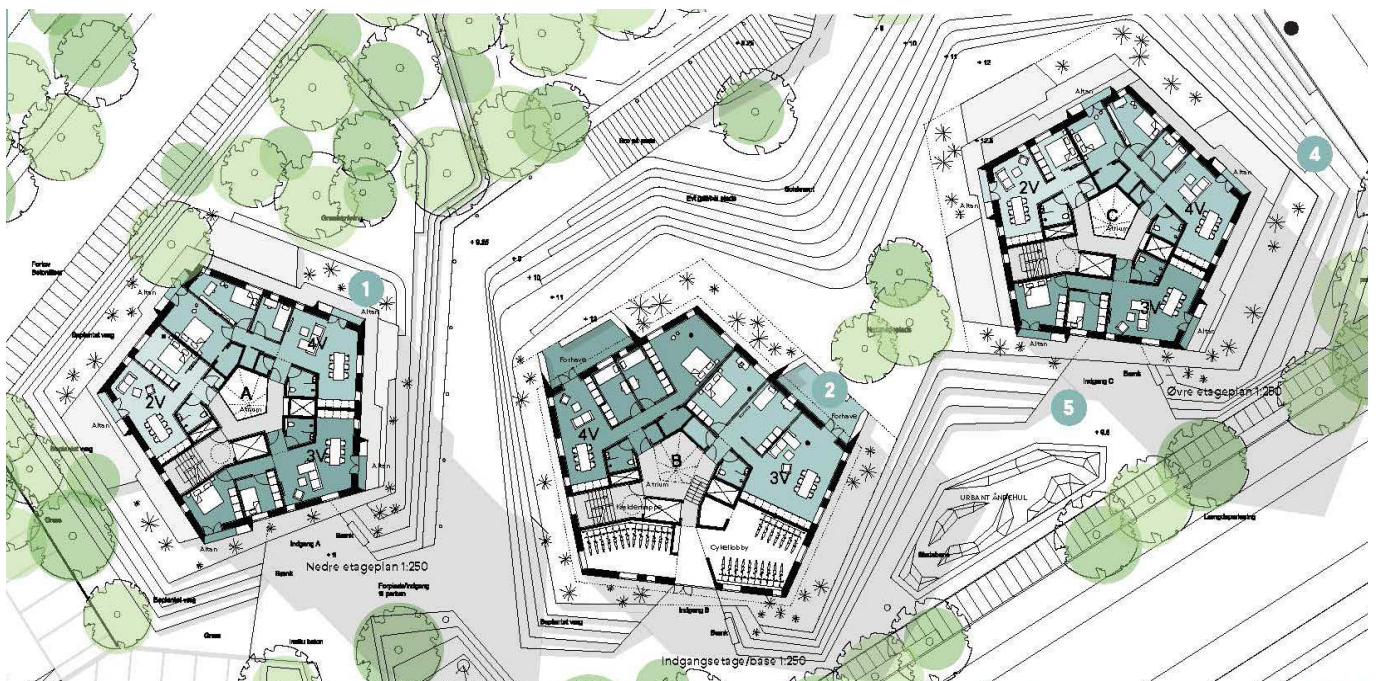
Kerne, boligtyper og hjørner til alle

sammensætning i håbet om at skabe en tolerant og levende bebyggelse med plads til forskellighed.

DGBNB og Miljø

Projektet sigter mod sølv eller guld med hensyn til DGNB certificering og en energiklasse som 2020. Der er flere klimatiltag som kan medtages i projektet, og LAR er integreret i

både den urbane side og natursiden. Der foreslås materialer med høj genanvendelsesfrekvens. Boligerne opvarmes med gulvvarme for optimal frihedsgrad for placering af møbler. Gulvvarmen indeles i zoner svarende til en eventuel fremtidig opdeling i yderligere værelser.



Situationsplan med nedreplan, indgangsetage og øvre etageplan