



Bilag 2

Nybyggeri af almene boliger

2. halvår 2021



Illustration som viser plejehjemmet set fra gårdhaven
fsb / RUBOW Arkitekter

Oversigt

I dette bilag præsenteres de 80 almene plejeboliger, som planlægges opført i forlængelse af Sundparken på Amager. Ud over en beskrivelse af selve projektet, herunder boligerne, forhold vedrørende lokalplan, miljø og grundkøb, samt betingelser for godkendelse, indeholder bilaget et afsnit med information om baggrund og økonomi ved opførelse af almene boliger.



Projekt	Boligselskab	Grundkapitallån (inkl. 5 pct. regulering)	Etageareal boliger, brutto	Serviceareal, brutto (eksl. kælder)	Familieboliger	Ungdomsboliger	Ældreboliger
Sundparken Plejehjem	fsb	17,02 mio. kr.	5.438 m ²	1.739 m ²	0	0	80

SUNDPARKEN PLEJEHJEM

Nyt plejehjem ved Lergravsparken – 80 plejeboliger med tilhørende servicearealer ved Foreningen Socialt Boligbyggeri (fsb)

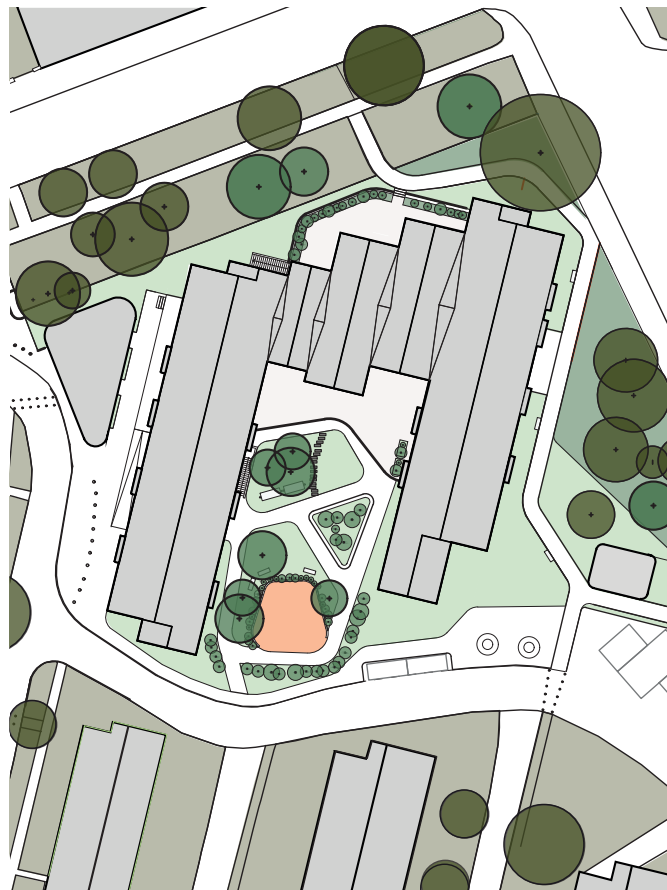
Intro

Sundparken er en del af kvarteret omkring Øresundsvej, der består af boliger, erhverv, samt flere grønne områder, herunder Lergravsparken, Kløvermarken og Amager Strandpark. I Sundparken lå oprindeligt det daværende Sundby Vand- og Gasværk. Da gasværket, bortset fra dets ene beholder, blev fjernet sidst i 1930'erne, opførte Københavns Kommune i 1939-40 12 boligstokke, der fungerer som ældreboliger. Gasbeholderen blev fjernet i 1872, og i 2003 blev haven Karolinelunden anlagt, hvor gasbeholderen stod. Det er denne grund, der nu tænkes anvendt til opførelsen af et nyt plejehjem, som der er hårdt brug for i området.

Dispositionsforslaget er udarbejdet af Rubow Arkitekter i samarbejde med Dominia AS, Ingeniørfirma, der tillige har stået for input til lokalplanen.

Projektet

Projektet omfatter opførelsen af en ny ældreboligafdeling (fsb) med 80 plejeboliger og tilhørende servicearealer. Den nye afdeling placeres i forlængelse af fsb's eksisterende afdeling Sundparken (1-10) tæt ved Lergravsparken på Amager. Området er kategoriseret som en bebyggelse med middel til høj arkitektonisk bevaringsværdi og er udpeget som bevaringsværdig bebyggelse i kommuneplanen. Den nye bebyggelse henter derfor inspiration fra kvalitetene i den eksisterende bebyggelse og placeres som en overgang mellem Sundparken og den omkringliggende by.



Situationsplan, Sundparken Plejehjem.



Kort over Lergravsparken. Plejehjemmets placering er vist med cirklen. Områder markeret med rød viser almene boliger.

Fakta

Bygherre:	Foreningen Socialt Boligbyggeri (fsb)
Arkitekt:	Rubow Arkitekter
Adresse:	Strandlodsvej 60 2300 København S
Plejeboliger:	80
Boligstørrelse:	68 m ² i gns.
Husleje:	1.607 kr/m ² /år (ekskl. forbrug)
Anskaffelsessum:	162,06 mio. kr. (31.190 kr/m ²)
Kommunal garanti:	121,22 mio. kr.
Grundkapitallån:	17,02 mio. kr. (inkl. 5 pct. reg.)
Serviceareal (ekskl. kælder):	1.739m ²
Anskaffelsessum:	81,70 mio. kr. (31.113 kr/m ²)

Dispositionsforslaget

Plejhjemmet opføres i 5 etager, samt kælderetage. Ældreboligerne er placeret i etagerne 1.- 4. sal, mens stueetagen anvendes til fælles- og servicearealer for hele huset. I stueetagen er der placeret en café, som både kan benyttes af husets beboere, samt af Sundparkens beboere og øvrige ældre i plejhjemmets nær-område. På hver etage er der fællesarealer med køkken, spise- og opholdsområder, som anvendes af etagens beboere. Bygningen samler sig om en fælles gårdhave af halvprivat karakter til brug for plejhjemmets beboere og gæster.

Bebyggelsen er disponeret med byggefelt på hjørnet af Lergravsvej og Strandlodsvej i form af 2 stokke i 5 etagers højde i en mulig højde op til 22 meter. Stokkene følger samme retning som de eksisterende stokke i Sundparken. En mellembygning i 5 etager binder de 2 stokke sammen. Mellembygningen er op til 21 meter høj.

Plejhjemmets bygningsstokke opføres med røde teglfacader og hvide vinduer, samt saddeltage og værn om altaner i et lyst materiale, så det sikres, at både proportioner og materialer spiller sammen med den eksisterende parkbebyggelse i Sundparken. Teglfacaderne på stokkene udføres som blank mur, mens mellembygningen udføres i tilsvarende rød tegl, men her opmures facaden med en reliefvirkning, som giver facaden en skyggevirksomhed.

Op i mod krydset Strandlodsvej/Lergravsvej accentueres bebyggelsen ved sammenbygning af de 2 bygningsstokke med en bygningsmasse, hvor der spilles videre på stokkenes gavlmotiver. Sammenbygningen giver et eget udtryk ved mængden af glas i facaderne, samt ved bearbejdning af teglfacaderne med reliefmønster. Bygningens stueetage, der indeholder fællesfunktioner, fremtræder mere åbent og inviterende i forhold til omgivelserne.

Planforhold og parkering

Projektet er omfattet af lokalplan nr. 589 "Sundparken", som er bekendtgjort den 27. maj 2020. Projektet vurderes overordnet at være i overensstemmelse med lokalplanen.

Parkeringsnormen, der er fastsat i lokalplanen, er 1 plads pr. 714 m² etageareal til plejecenter/plejeboliger. Cykelparkeringsnormen er fastsat til 0,5 pladser, pr. 100 m², hvoraf mindst 50 % skal være overdækket. Heraf skal 0,5 plads pr. 500 m² ud af det samlede antal være pladser til pladskrævende cykler.

Der etableres 14 parkeringspladser, hvoraf 3 pladser er beregnet for handicappede- og turbus. Der etableres 46 cykelparkeringspladser, hvoraf 24 er overdækkede. Hertil etableres der 5 overdækkede cykelparkeringspladser for særligt pladskrævende cykler i forbindelse med el-scooter garagen.



Facade mod nord.



Facade mod øst.



Facade mod syd.



Snit gennem gården og gårdfacade mod vest.



Visualisering der viser plejhjemmets facade mod nord.

Boligerne

Ældreboligerne er placeret i boligetagerne på 1.- 4. sal, hvor etagerne har ens planløsninger og boligerne enten orienterer sig ind mod gårdhaven eller ud mod byen. Servicefunktioner og fællesarealerne i plejecentret er placeret i stueetagen, samt i den midterste bygningsdel på de øvrige etager.

Af de 80 ældreboliger som projektet omfatter, er 12 boliger etrumms boliger og de øvrige 68 boliger torums boliger. Alle boliger har små køkkener og eget bad. Den gennemsnitlige boligstørrelse er 68 m². Alle boliger er indrettet i overensstemmelse med vejledningen om "Indretning af ældreboliger for fysisk plejkrævende m.fl."

Alle boliger har minimum to vinduer, og de fleste boliger har enten en karnap eller en fransk altan. Derudover hører der til boligerne en stor fællesterrasse, samt en altan i tilknytning til de fællesopholdsarealer, der ligger på hver boligetage, hvor beboerne kan nyde frisk luft og udsigt. Ønsket er at opnå en funktionel disponering, der passer til den ældre beboers behov og formåen, samt at opnå en økonomisk gevinst i opførelsesomkostningen.

Det sikres i byggeriet, at en eventuel fremtidig konvertering af plejehjemmet til anden anvendelse muliggøres, og at byggeriet opføres med en høj grad af fleksibilitet, som gør det muligt at imødekomme udviklingen inden for bl.a. ældre- og plejeområdet.

Pandemisikring

Boligetagerne er organiseret i 2 adskilte boliggrupper med egen adgang, elevator og trappe til de fælles opholdsarealer og personalefaciliteter. Ved opsætning af skillevægge efter behov kan der etableres en fysisk adskillelse. Hertil kan der ved konvertering af 1 bolig etableres 2 selvstændige afdelinger, med egne personale- og opholdsfaciliteter.



Udvalg af plantegninger der viser projektets plejeboliger. 68 x torums boliger. 17 boliger pr. boligetage. 12 x etrumms boliger. 3 boliger pr. boligetage.



Etageplan af boligetagerne (1.- 4.sal) der viser mulighederne for at etablere pandemisikring ved behov.



Funktionsdiagram for stueetagen.



Funktionsdiagram for boligetagerne (1. - 4. sal).

Miljøforhold

Projektet skal udføres som DGNB sølv certificeret, eller Svanemærket, samt leve op til Københavns Kommunes krav hertil.

Projektet er omfattet af krav om § 8 tilladelse efter jordforureningsloven.

Der er trafikstøj på facaderne mod øst og nord på 63 dB, og boligerne beliggende ud mod Lergravsvej og Strandlodsvej bliver støjbelastede.

Bygningsreglementet stiller krav til det indendørs støjniveau med åbne og lukkede vinduer, samt på primære udendørs opholdsarealer. Det betyder, at der i projekteringen af boligerne skal være opmærksomhed på at kunne overholde et indendørs støjniveau med åbne vinduer på 46 dB, og hvorvidt dette har indflydelse på facader og landskab.

Det anbefales, at der i forbindelse med projekteringen udarbejdes en støjrapport med beregninger af støjniveau.

Grundkøb

Der foreligger en underskrevet betinget købsaftale. Fsb er ejer af begge grunde.

Betingelser og godkendelser

Københavns Kommune kan godkende skema A under forsætning af:

- at stuefacader åbnes yderligere op mod vest og nord, så kontakten med bylivet forstærkes.
- at reliefvirkning og murstensdetaljer i facaden fastholdes i den videre projektering.
- at servitut ift. Metro iagttages.
- at projektet detaljeres yderligere ift. kantzoner, gårdrum, tilgængelighed og friarealer.



Baggrund og økonomi

Processen

Processen for udmøntning af grundkapital består af følgende 4 faser:

- Fase 1: Prækvalifikation
- Fase 2: Udvikling
- Fase 3: Bedømmelse
- Fase 4: Tilsagn

Formålet er at opnå en proces, hvor de potentielle projekter udvikles i et dialogbaseret samarbejde mellem de almene boligorganisationer, Sundheds- og Omsorgsforvaltningen, Økonomiforvaltningen og Teknik- og Miljøforvaltningen.

Det videre forløb

Projektet kan tildeles Skema A-tilsagn umiddelbart efter Borgerrepræsentationens godkendelse.

Det forventes, at opførelsen af projektet kan gå i gang ultimo 2022.

Kommunens grundkapitallån

De nye almene boliger finansieres i henhold til almenboligloven med 88 pct. kreditforeningslån, 10 pct. kommunalt grundkapitallån og 2 pct. beboerindskud. Grundkapitallånet etableres ved et kommunalt lån til Landsbyggefonden, som derefter udbetaler grundkapitallånet til den almene driftsherre. Lånet er afdragsfrit indtil 50 år efter ibrugtagelsen af ejendommen og rentefrit i hele perioden.

Kommunens garantiforpligtelse

Det er en forudsætning for tilsagnet om støtte, at kommunen yder garanti, jf. almenboliglovens § 127. Den kommunale garanti giver Teknik- og Miljøforvaltningen over for realkreditinstituttet.