



Bilag 2

Nybyggeri af almene boliger

2. halvår 2026

Bystævneparken plejehjem

*Illustration som viser plejehjemmet set fra Bøjlevej
fsb / AART Arkitekter*

Oversigt

I dette bilag præsenteres de 250 almene plejeboliger, som planlægges opført i området Bystævneparken. 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	Etageareal boliger, brutto	Serviceareal, brutto (eksl. kælder)	Familieboliger	Ungdomsboliger	Plejeboliger
Bystævneparken Plejehjem	fsb	75,9 mio. kr.	16.849 m ²	6.232 m ²	0	0	250

BYSTÆVNEPARKEN PLEJEHJEM

Nyt plejehjem i Bystævneparken - 250 plejeboliger med tilhørende servicearealer ved fsb

Intro

Bystævneparken, beliggende i Brønshøj Husum, yderst mod udkanten af København, er et område af stor historisk og naturlig betydning. Det er præget af bevaringsværdige træer, grønne arealer og varieret bebyggelse fra 1970-73, bestående af syv ensartede bygninger, der spænder fra 2-8 etager. Denne variation i højde og struktur danner fundamentet for den nye bebyggelse der skal respektere områdets historiske og landskabelige karakter. Plejehjemmene placeres i parkens sydlige ende, af det nye bykvarter "Husum Haveby" der skal erstatte det eksisterende plejehjemsområde med de syv kommunale plejehjem, Bystævneparken, tæt på de grønne haverum og stiforbindelser, hvilket sikrer en stærk forbindelse til de omkringliggende rekreative områder. De nye plejehjem vil samtidig have direkte adgang til de kommende byrum og kantzoner, som skaber en naturlig overgang fra de private boliger til de offentlige rekreative områder.

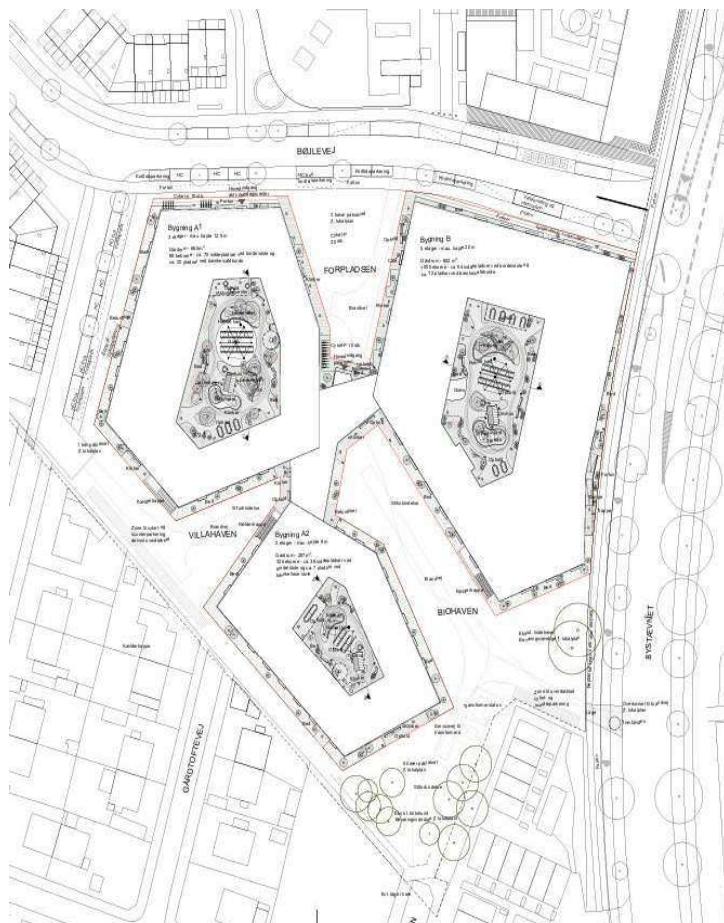
Dispositionsforslaget er udarbejdet af AART Arkitekter der tillige har stået for input til lokalplanen.

Projektet

Projektet omfatter opførelsen af en plejehjemsbebyggelse der består af tre bygninger med varierende højder og materialer, der samlet skal rumme 250 plejeboliger med tilhørende servicearealer samt dagcenter for både somatiske borgere og borgere med særlige demensdiagnoser. Visionen for plejehjemmet bygger videre på Bystævneparkens eksisterende karakter med gule teglsten, samtidig med nye elementer som træfacader og nedtrapning i højden mod villaområderne integreres. De højere bygninger mod Bystævnet udføres i gule mursten mens de lavere bygninger, der huser beboere med demens, benytter træfacader for at sikre en blid overgang til de omkringliggende boligområder.



Bystævneparken med plejehjemmets placering i sydlige del



Situationsplan, Bystævneparken Plejehjem.

Fakta

Bygherre:	Foreningen Socialt Boligbyggeri (fsb)
Arkitekt:	AART Arkitekter
Plejeboliger:	250
Boligstørrelse:	67 m ² i gns.
Husleje: gns.	1.920 kr/m ² /år (ekskl. forbrug)
Anskaffelsessum:	759,40 mio. kr. (40.690 kr/m ²)
Kommunal garanti:	Regaranti for realkreditlån
Grundkapitallån:	75,94 mio. kr.
Serviceareal ialt:	8.274 m ²
Serviceareal ekskl.kælder:	6.232 m
Anskaffelsessum:	393,75 mio.kr (40.000 kr pr.bolig)

Dispositionsforslaget

Plejhjemmet opføres som 3 bygningsenheder der består af bygningsenhederne A1, A2 og B1.

Bygningsenhederne A1 og A2 skal sammen rumme 94 boliger for borgere med særlige demens diagnoser og B1 skal rumme 156 boliger for borgere med somatiske lidelser. Byggeriet opføres i 2 – 5 etager som karrebebyggelser med egne gårdrum, og kobles sammen i stueetage, på 1. sal, samt i kælderen af en mellembygning med hovedindgang, fordelingsområde og fællesadministration for plejhjemmet.

Bebyggelsen er disponeret med et byggefelt i den sydlige del af lokalplanområdet på hjørnet af Bystævnet og afgrænsende til eksisterende villaområde. Mellem de enkelte bebyggelser etableres byrum der herved bindes sammen og byrummets udformning inddrager relationen mellem plejhjemmet og den omkringliggende by.

Bygning B1 er den højeste bygning i 5 etager og en maksimal højde på 20 meter og beliggende med en facade ud til hovedvejen Bystævnet. Bygningen udføres i overvejende gule tegl i facaderne, med detaljeret stueetage i gule tegl og med en markering af øverste etage i andet materiale. Der etableres karnapper og disse er som vinduesrammer i en ensartet brunlig farvetone og placeret lodret.

Bygning A1 er en lavere bygning i 3 etager med en maksimal højde på 12,5 meter og beliggende mod eksisterende villakvarter og kommende nyopførte rækkehuse. Bygningen er også opført i gule tegl, der matcher de øvrige bygningers materialevalg og stueetagen er markeret på samme måde som bygning B1. De 2 øverste etager udføres med et materialeskift, med karnapper og vinduesrammer som i bygning B1, for at sikre visuel sammenhæng.

Bygning A2 er den laveste bygning i 2 etager med en maksimal højde på 9 meter og beliggende med en facade mod eksisterende villakvarter og er den laveste bygning. Den udføres i en kombination af gul tegl, træ, metal eller let materiale. Bygningens sokkel er høj og etagerne markeres med et materiale og farveskift, mens karnapper og vinduesrammer udføres i samme nuancer som de øvrige bygninger. Tage på alle bygninger er flade og fungerer som grønt tag med et afgrænset teknisk område på tagene der afskærmes.

Stueetagen i bebyggelsen rummer plejhjemmets fælles servicearealer, herunder fællesfestlokale, træningsfaciliteter og en café i bygning B1 mod Bøjlevej, Forhaven og gårdhaven. I stueetagen i bygning A1 er aktivitetscenteret samt "Ny Pilestræde" placeret mod nord og øst. Den centrale mellembygning indeholder plejhjemmets hovedindgang samt foyer og administrative funktioner.



Facade Bygning A2 mod vest



Farvelagt facade Bygning A1



Facade Bygning B1 mod sydvest



Facade udsnit og principper



Oversigtsperspektiv af plejhjemmet

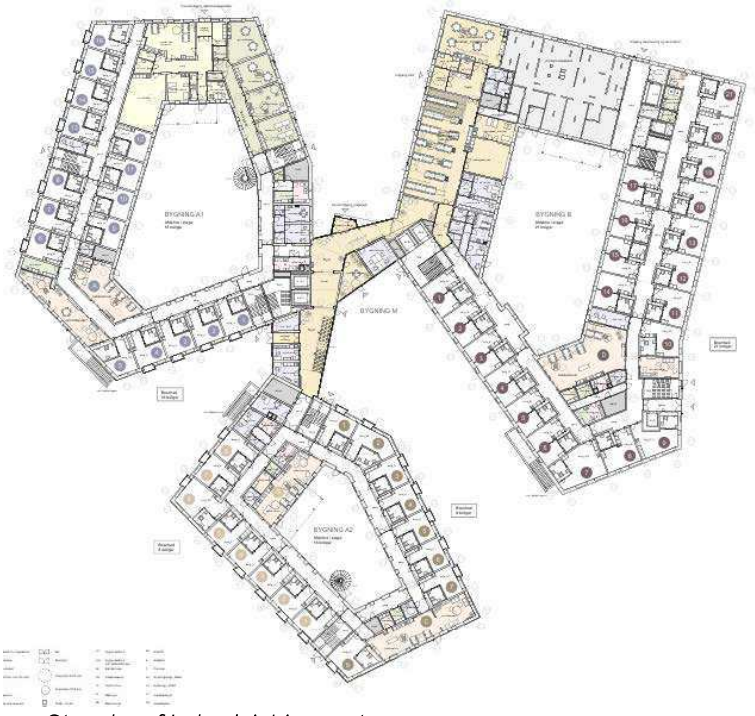
Boligerne

Plejeboligerne er designet med høje funktionelle krav og giver mulighed for individuel tilpasning. Boligerne varierer i størrelse fra 1-rumsboliger på 61 m² og 2-rumsboliger på 70 m² og er udstyret med hjælpemidler og teknologi, der sikrer beboernes tryghed og komfort. Hver bolig kan tilpasses beboernes specifikke behov, hvilket skaber et fleksibelt og inkluderende miljø. Alle boliger i bygning A1 og A2, for borgere med særlige demens diagnoser er 1-rumsboliger. 101 boliger er 2-rumsboliger og 149 boliger er 1-rumsboliger. Alle boliger har lille køkkenniche og eget bad.

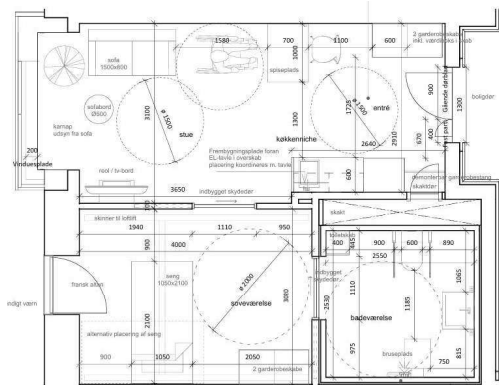
Alle boligarealer på alle øvrige etager samt i stueetagen er orienteret mod området betegnet BIOhøven, beliggende i den sydlige del og mod området betegnet VILLAhøven beliggende i den vestlige del. Hver etage i hver bygning udgør en afdeling, hvoraf de fleste kan opdeles i to bogrupper. Karrestrukturen muliggør cirkulation på alle etager uafhængigt af andre afdelinger, så beboerne kan gå en rundtur på gangene.

Plejehjemmets servicearealer omfatter festsal, café, træningslokaler, velværerum, dagcenterfunktioner, administrationskontorer, afdelingskontorer, møderum, depoter, skyllerum, rengøringsrum, vaskeri, linnedrum og personaleomklædning.

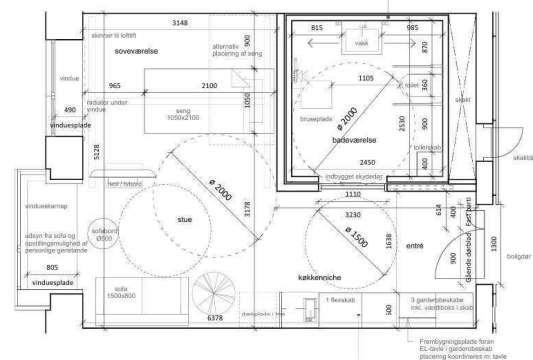
Mellembygningen fungerer som et socialt krydsfelt, hvor forstanderkontor, administrationslokaler og et dobbelthøjt terapirum er placeret med grønne elementer og godt dagslys. Herfra er der adgang til fælles funktioner som café, aktivitetscenter og fællesrum, hvilket understøtter en aktiv hverdag.



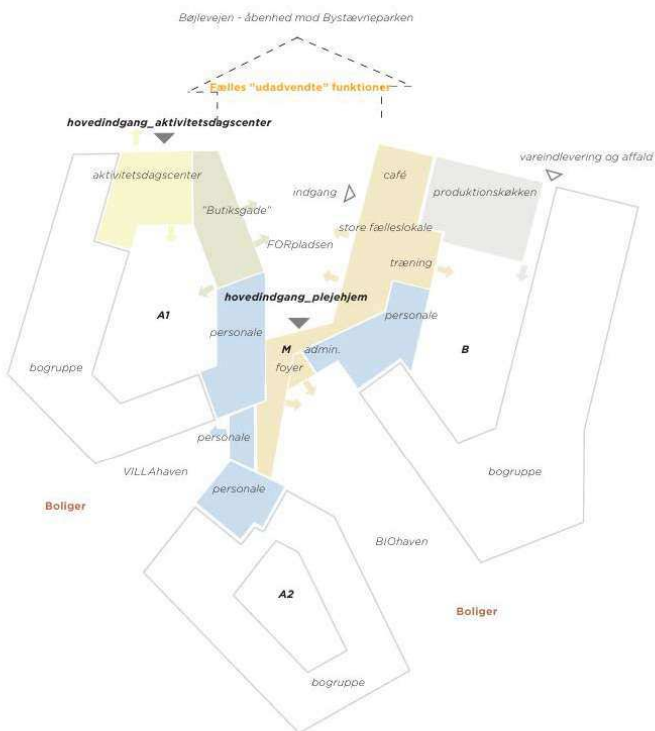
Stueplan af hele plejehjemmet



Planudsnit af standard bolig i Bygning B1



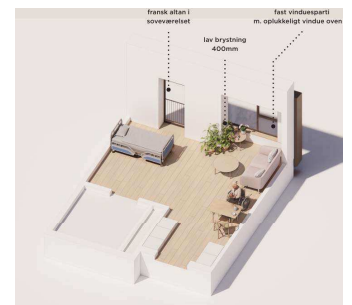
Planudsnit af standard bolig i Bygning A1 og A2



Plejehjemmets disponering - stueetagen



Rumlig illustration af bolig.



Planforhold og parkering

Projektet er omfattet af lokalplan nr. 645 "Bystævneparken". Projektet vurderes overordnet at være i overensstemmelse med lokalplanen.

Parkeringsnormen er fastsat i lokalplanen. Plejehjemmet indgår i en grundejerforening og på grundejerforeningens arealer etableres 32 p-pladser for plejehjemmets gæster, personale, minibusser, samt pladser for varelevering og affaldsafhentning. Af de 32 p-pladser er 13 pladser placeret omkring plejehjemmets facadelinjer, mens 19 pladser etableres i et p-hus, som grundejerforeningen opfører i den nordlige ende af lokalplanområdet.

Miljøforhold

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

Grundkøb

Der foreligger en underskrevet betinget købsaftale. .

Betingelser og godkendelser

Københavns Kommune kan godkende skema A under forsætning af:

- at reliefvirkning og murstensdetaljer i facaden fastholdes i den videre projektering.
- at området BIOhaven opføres og udarbejdes af grundejerforeningen.
- at projektet detaljeres yderligere ift. kantzoner, gårdrum, tilgængelighed og friarealer.



Rumlig illustration mod VILLAhaven med Bygning A1 og A2

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 i 2028.

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.