



KØBENHAVNS KOMMUNE

Økonomiforvaltningen

Byggeri København

20-06-2017

Foreløbig ejendomsfaglig udtalelse vedrørende anlægsbevilling til botilbud med 12 boliger til unge med udviklingshæmning, Thomas Laubs Gade 15, 2100 København Ø

Sagsnr.

2015-0161768

Baggrund

I en eksisterende karrébebyggelse på ydre Østerbro er der en tom grund på Thomas Laubs Gade 15 mellem to eksisterende boligbebyggelser. Her skal i form af nybyggeri opføres 12 boliger til unge med udviklingshæmning og dertil hørende fælles- og personalefaciliteter.

Dokumentnr.

2015-0161768-8

Sagsbehandler

Birgitte Katborg Laursen

Socialforvaltningen har forsøgt at opnå en synnergieffekt med Teknik- og Miljøforvaltningens flagskibsprojekt ”Københavns Klimakarré” i Helsingborggadekarréen, som omfatter Thomas Laubs Gade. Integrationen i dette bæredygtige byfornyelsesprojekt har krævet forhåndsdialogmøder med myndighederne, specielt omkring affaldssortering i gadeplan frem for en affaldsskakt i selve byggeriet.

Byggeandragende er fremsendt d. 15. maj 2017 på baggrund af netop afsluttet og godkendt projektforslag.

På baggrund af det foreliggende materiale har Byggeri København (ByK), Københavns Ejendomme (KEjd) og TEAM Ejendomsoptimering (TEo) følgende bemærkninger til indstillingen:

1. Økonomi: Den anførte økonomi og ansøgte bevilling vurderes som værende realistisk. Der skal dog tages højde for følgende risikopunkter i byggeriet:

- I byggeandragende har vi ansøgt om dispensation for affaldsskakt i nybyggeriet, fordi vi gerne vil indgå i Klimakarréens affaldssortering i gadeplan. Kan der ikke dispenseres herfor, har det konsekvenser for kvalitet, tid og økonomi mht. omprojektering, øgede udgifter og reduktion af boligernes størrelse.
- Den miljøtekniske undersøgelse er baseret på to kerneboringer og derved ikke komplet fyldestgørende. Der kan være risiko for at finde yderligere forurening ved selve udførelsen af bygningen, og at der dermed er ekstra omkostninger forbundet med håndtering af den forurenede jord. Det forventes afklaret i starten af byggefasen, primo 2018.
- Projektet har været igennem flere besparelsesrunder, og de seneste energiberegninger har vist, at der kræves solceller. Det vil derfor være svært at bespare projektet yderligere ved en ugunstig licitation, uden at det vil gå ud over husets funktion og kvalitet. Det er svært at

Team II

Nyropsgade 1, 5. sal
1602 København V

Telefon
2929 1258

Mobil
2929 1258

E-mail
E44j@okf.kk.dk

EAN nummer
5798009781642

optimere yderligere på ejendommen, da de nødvendige funktioner i forvejen har været krævende at få indplaceret i et forholdsvist lille hus på en infill grund.

2. Tid: Den anførte tidsplan vurderes som værende realistisk. Der er dog følgende risikopunkter i byggeriet:

- Alt efter udfaldet af myndighedsbehandlingen, afventer vi svar på om affaldssortering i gadeplan accepteres, eller affaldsskakt skal projekteres ind i nybyggeriet, hvilket kræver ekstra tid.
- Som nævnt i pkt. 1 er der risiko for at finde yderligere forurening på grunden i byggefasen. Der er risiko for, at det kan have konsekvenser for tidsplanen at håndtere yderligere forurenede jord. Det forventes afklaret i starten af byggefasen, primo 2018.
- Rådgiver har varslet op til 189 dages ventetid på levering af betonelementer. ByK vil i forbindelse med entrepriseudbuddet afsøge muligheder for at lade tilbudsgivere konkurrere på leveringstiden og dermed den samlede tidsplan. ByK undersøger også muligheden for at igangsætte kælderen frem til dæk mod stueplan i in situ støbt beton. Det vil imidlertid kræve ekstraudgift til kran og midlertidig overdækning.

Risikoprofil

Derudover har projektet en risikoprofil, der vurderes at være '*normal*' for projektets art og størrelse.

Dato for afklaring af forudsætninger med videre:

ByK forventer, at de udtrykte forudsætninger med videre i denne udtalelse vil være afklaret ultimo august 2017, hvor byggetilladelsen forventes modtaget.

Hvis afklaringen giver anledning til ønsker om væsentlige ændringer i det foreliggende materiale, vil ByK i samarbejde med fagforvaltningen sørge for at Socialudvalget snarest muligt bliver orienteret herom.