



3. september 2009

Bilag 1 til indstilling 'Boligpakke 1 - Støtte til nybyggeri af almene familie- og plejeboliger på Grøndalsvænge Allé' - Redegørelse for projekt, arkitektur og planlægning.

Sagsnr.

2009-291147

Dokument nr.

2009-393498



Grunden (matr. nr. 123 og 950 Utterslev) er beliggende ved Hillerødgade, Grøndalsvænge Allé og S-togsbanen (Frederiksberg linien)

Grøndalsvænge Allé

Fonden for Billige Boliger vil som bygherre, med Kuben Byg A/S som forretningsfører i byggefasen og med AKB København som driftsherre, opføre ca. 90 almene familieboliger og op til 50 almene ældreboliger med tilknyttet serviceareal (plejeboliger) på en grund beliggende ved Hillerødgade, Grøndalsvænge Allé og S-togsbanen (Frederiksberg linien). AKB København er på forhånd valgt som driftsherre af de almene boliger og har samtidig søgt om støtte i henhold til lovbekendtgørelse nr. 341 af 13. april 2007 om almene boliger m.v.

Eksisterende forhold

Ejendommen har tidligere været brugt af Københavns Vandværk. Den henligger i dag afspærrede med få bygninger, hvoraf kun én er vurderet bevaringsværdig. Det sydvestlige hjørne - ca. 1.000 m² - er udlejet til CTR frem til år 2058, og tilkørsel hertil skal opretholdes. Ejendommens sydlige hegn er i dag placeret i Grøndalsparken, der er under fredning.

Planforhold

I henhold til lokalplan nr. 424 skal bebyggelsen begrænses til maksimalt 3-3½ etage, eventuelt med tagterrasse, mens ny bebyggelse mod øst mod

kontordomicilet for KPMG, der er i 6 etager, kan opføres i 5 etager med tagetage, der eventuelt kan udformes som penthouseetage. Bebyggelsen disponeres med skiftevis boliggaader og private haverum, der gennembyrder den op til 3 etager høje bebyggelse. Friarealprocenten overholdes og bliver i størrelsesordenen 51 pct. af etagearealet for boliger. Den eksisterende vandværksbygning fra 1902 er fastlagt som bevaringsværdig og kan indrettes til institutionsanvendelse, kulturelle formål og andre fælles aktiviteter. Der er desuden bestemmelser om, hvordan den nye bebyggelse skal udformes mv., så der skabes en egen identitet i kvarteret.

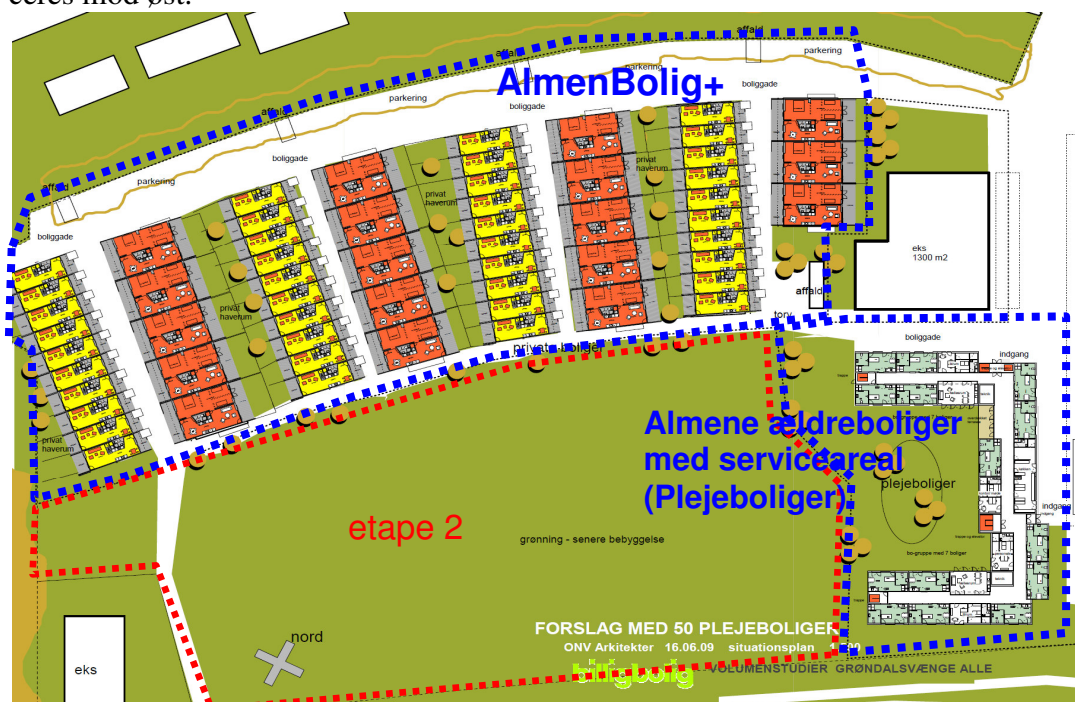
Maksimalt halvdelen af p-pladserne, der skal udgøre 1 plads pr. 100 m² etageareal, må placeres på terræn. Parkeringen på terræn foreslås placeret samlet langs den nordlige grundgrænse, hvor der er et markant terrænspring op til villabaghaverne.

I projektet forudsættes parkeringskravet opfyldt udelukkende ved indretning af parkering på terræn. Projektet forudsætter derfor en dispensation fra lokalplanens parkeringsbestemmelser. Forvaltningen påtænker i den forbindelse at lade en deklaration tinglyse på den resterende del af ejendommen om, at parkering skal etableres i konstruktion. Dette skal sikre at kravet om minimum 50 % af parkeringen i konstruktion på sigt opfyldes for området samlet set.

Idéoplæg

Idéoplægget fra ONV Arkitekter indeholder et arkitektonisk oplæg og et volumenstudie af mulige løsninger, som de i den videre proces skal udvikle i dialog med AKB/KAB og Center for Bydesign.

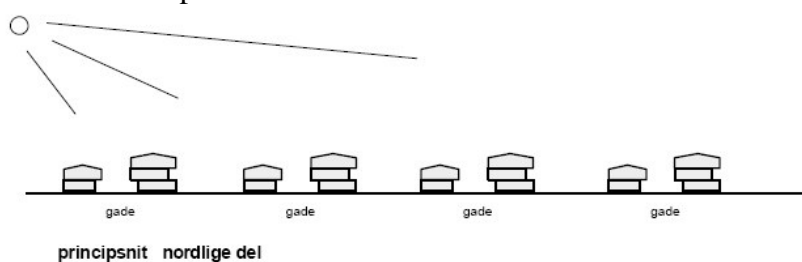
Her er vist 94 almene familieboliger, som er placeret i områdets nordlige del. Boligerne opføres som AlmenBolig+ og udformes som en rækkehusbebyggelse i skiftevis 2(gul) og 3(lysbrun) etager opdelt af den offentlige boliggaade og et privat haverum. De almene ældreboliger i 3-4 etager placeres mod øst.



Facadebeklædningen er beskrevet som sandwichplade udvendigt beklædt med aluminium, som lyse hvide flader. Facadeudtrykket suppleres med farvede brystninger ved franske altaner og solafskærmende trælamelskoder, der kan skydes foran vinduer og franske altaner. De private terrasser forsynes med skærmvægge af samme type. Bebyggelsen vil komme til at fremstå med et lyst og enkelt nutidigt arkitektonisk udtryk.



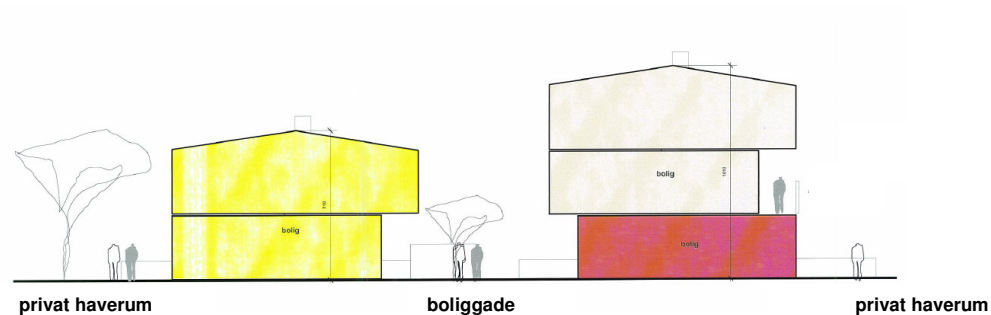
Der er ikke taget endelig stilling til detaljeringen af facaderne og farvesætningen af alle udvendige bygningsdele. Det forudsættes at indgangene til boligerne på 1. sal vendes således, at der etableres adgang fra gadesiden og ikke over det private haverum.



Den videre bearbejdning af lejlighedsplaner, facader, andre udvendige bygningsdele, udearealer og parkeringsforhold forudsættes at ske i samspil mellem bygherren, rådgiverne og Center for Bydesign frem mod behandlingen af skema B.



Facader mod boliggade.



Der er adgang til boligerne på terræn fra boliggaden og via trapper til 1. sals boligerne. Indgangen til 1. sals boligerne forudsættes vendt mod gadesiden.

Familieboligerne

Det valgte byggesystem er beskrevet som et energirigtigt industrielt byggekoncept med rumstore elementer i træ, der måler 4,5 m i tværmodulinie. Bygningsmodulerne placeres på tværgående fundamenter støbt på terræn og modulerne stables så at sige oven på hinanden. Det er således kun en mindre del af facadebeklædningen, som skal færdiggøres på byggepladsen. De øverste elementer er fra fabrik forsynet med tagpap, som færdigsvejses efter opstilling på pladsen. De rumstore elementer har forskellig dybde, der ved forskydninger og forlængelser giver variation i facaden og overdækkede udeopholdsarealer. Med en enkel byggeteknik, høj detaljeringsgrad og optimal indretning opnås der en stor boligoplevelse til en lav boligudgift. Konceptet arbejder med moduler i et begrænset antal typer, der kan kombineres på adskillige måder og med få justeringer frembringe et stort antal forskellige lejlighedstyper.

Der er i ideoplægget vist forslag, hvor der er flere løsninger på boligtyper. Størrelserne varierer fra ca. 95 m² til ca. 106 m². Der er vist boliger i ét plan på 95 m² placeret i stueetagen og to typer i 2 plan der placeres henholdsvis på terræn og på 1. sal oven på typen i ét plan.



Boligerne i ét plan har et boligareal på ca. 95 m². Der etableres en stor terrasse i to modulers bredde mod vest ud til den private have.

Lejlighedsplanerne er fornuftigt disponeret og indeholdes i 2 moduler på hver ca. 47,5 m². Det ene modul er indrettet med entré, wc/bad, spiseplads, køkken, trappe til 1. sal og opholdsstue. Modulet er indrettet, så der fra spisepladsen mod boliggeden er gennemlyst gennem køkkenet til opholdstuen mod den private have. Det andet modul, der er placeret ved siden, af indeholder 2 eventuelt 3 værelser.

Bolig i 2 planer med indgang fra terræn



Bolig i to plan med indgang fra terræn har et boligareal på ca. 100 m². Der etableres terrasse mod vest ud til privat have.

Bolig i 2 planer med indgang fra altangang



Bolig i to plan med indgang fra trappe til 1. sal har et boligareal på ca. 106 m². Boligens etager er forbundet via intern trappe.

Lejlighedsplanerne i rækkehusene er udmærket disponeret og bebyggelsen vil kunne fremstå med et enkelt og nutidigt arkitektonisk udtryk.

Ældreboliger/Plejeboliger

Der påtænkes opført 50 ældreboliger med tilknyttet serviceareal, som plejeboliger i en 3 og 4 etagers U-formet bygning på en del af grunden, der ligger i den østlige del, syd for den bevaringsværdige vandværksbygning. Plejeboligernes samlede areal er oplyst til 3.345 m² med et gennemsnit på 67 m² pr. bolig. Servicearealets størrelse er oplyst til 655 m², svarende til ca. 13 m² pr. bolig.



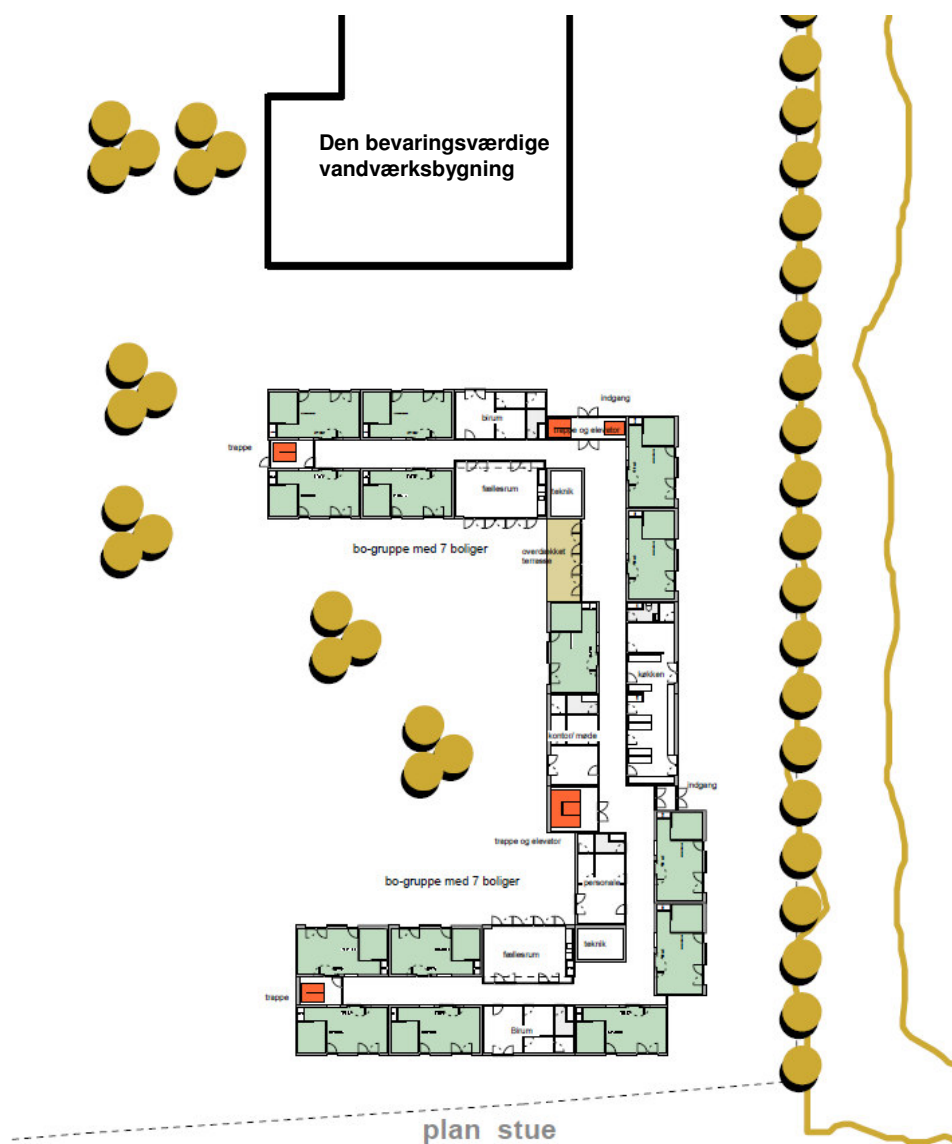
Plejeboligerne set fra sydvest

Plejeboligen udformes med byggesystemets kasser som grundmodul og får et netto boligareal på mellem 36 - 42 m². Der tilstræbes en indretning, der kan tilpasses de forskellige bogrupper med hensyn til både boligens indretning og fælles arealernes størrelse og placering. Der dispenseres fra krav om privat altan eller terrasse. Alle bogrupper får adgang til fælles terrasse.



Alle bogrupper får adgang til fælles terrasse. Der indrettes terrasse ved alle fællesrum og en fælles tagterrace på taget af den 3 etages bygning

mod syd ved banen. Den endelige organisering grupperne imellem, boligernes og fællesarealernes udformning og størrelse, forudsættes at ske i samråd mellem brugerne, bygherren, rådgiverne og Center for Bydesign frem mod behandlingen af skema B.





Etageplaner

1. sal



2. sal

Totaløkonomi

De almene familieboliger opføres som AlmenBolig+, der forudsætter stor vægt lagt på god totaløkonomi og er baseret på at brugerne selv står for dele af driften.

Gas

AlmenBolig+ konceptet fordrer, at der ikke stilles krav om tilslutning og etablering af bygas til madlavning, hvilket fraviger kravene i kommunens pjece 'Miljø i Byggeri og Anlæg', der er gældende for byggeri med kommunal støtte.

Københavns Energi har udtalt, at området ligger inden for bygassens forsyningsområde og at kravet om, at nybyggeri skal tilsluttes bygasforsyningen, derfor er gældende. Københavns Energi accepterer en dispensation fra gas i plejeboliger og fælles opholdsarealer ud fra en sikkerhedsmæssig risikovurdering. Forvaltningerne anbefaler, at der dispenseres fra gas for hele plejeboligbebyggelsen, idet produktionskøkkenet anvender kendte el-baserede teknikker, og det så udelukkende vil være en tørretumbler i beboervaskeriet, som kan være gasdrevet, hvilket ikke findes økonomisk rentabelt.

Bygherren har tillige søgt om dispensation fra etablering af gas i familieboligerne. Center for miljø oplyser, at bygas er fremstillet af naturgas, og at et gaskomfur reducerer svovl-forureningen med næsten 100 %, CO₂-forureningen med 55 % og NO_x-belastningen med 70 % i forhold til et elkomfur.

Forvaltningerne beder derfor om politisk stillingtagen til spørgsmålet om, hvorvidt der bør meddeles dispensation fra kravet om gas til madlavning for familieboligerne af hensyn til realisering af forsøgsbyggeriet.

Miljø

Bortset fra brug af gas til madlavning opfyldes minimumskravene i København Kommunes miljøretningslinier i pjecen "Miljø i byggeri og anlæg".

Bebyggelsen planlægges opført som bæredygtigt foregangsbyggeri efter de vedtagne miljøretningslinier i energiklasse 1 (passivhus), hvor energiforbruget er reduceret med 50 % i forhold til byggeri godkendt efter det gældende Bygningsreglement. Vinduerne er forsynet med tre lag glas og opvarmningssystemet er baseret på genindvinding af varmen i den luft som ventileres fra boligerne. Varmegenindvindingen suppleres med vandbåren gulvvarme i badeværelserne, drevet af varmepumper. Vandet til gulvvarme tappes fra bunden af varmtvandsbeholderen, som forsyner boligen med varmt brugsvand.

