

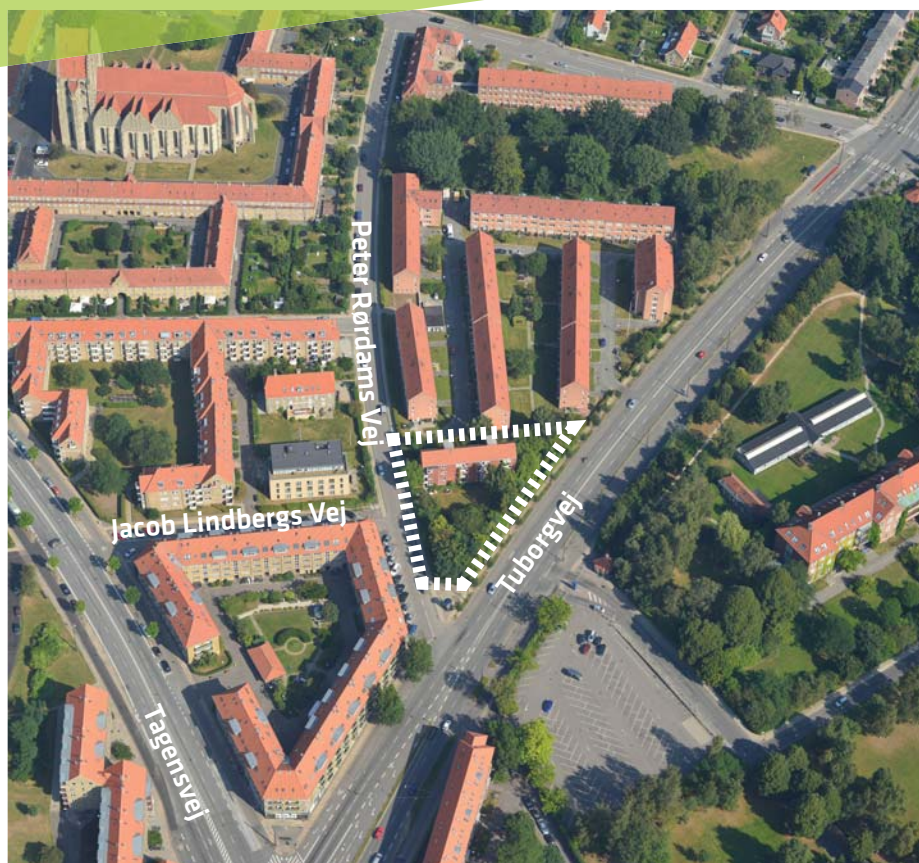
# BILAG 1

## JOURNALISTGÅRDEN

### UNGDOMSBOLIGER

PROJEKT MED 39 ALMENE UNGDOMSBOLIGER

- 18 ungdomsboliger i eksisterende bygning
- 21 nyopførte ungdomsboliger
- Anskaffelsessum på 45 mio. kr.



#### Baggrund

Lejerbo København har - betinget af kommunalt tilsagn - erhvervet en boligejendom med 12 boliger fra Hjælpefonden Journalistgården. Lejerbo ønsker at ombygge den eksisterende bygning til 18 ungdomsboliger og opføre 21 nye ungdomsboliger i en ny bygning.

#### Journalistgården i dag

Den eksisterende bygning, tegnet i 1935 af arkitekt Vilhelm Lauritzen, er af høj bevaringsværdi - opført i røde tegl og med rødt tegltag. Bygningen ligger på et grundstykke, der udadtil fremstår som en tætbeplantet have.

#### Beliggenhed i byen

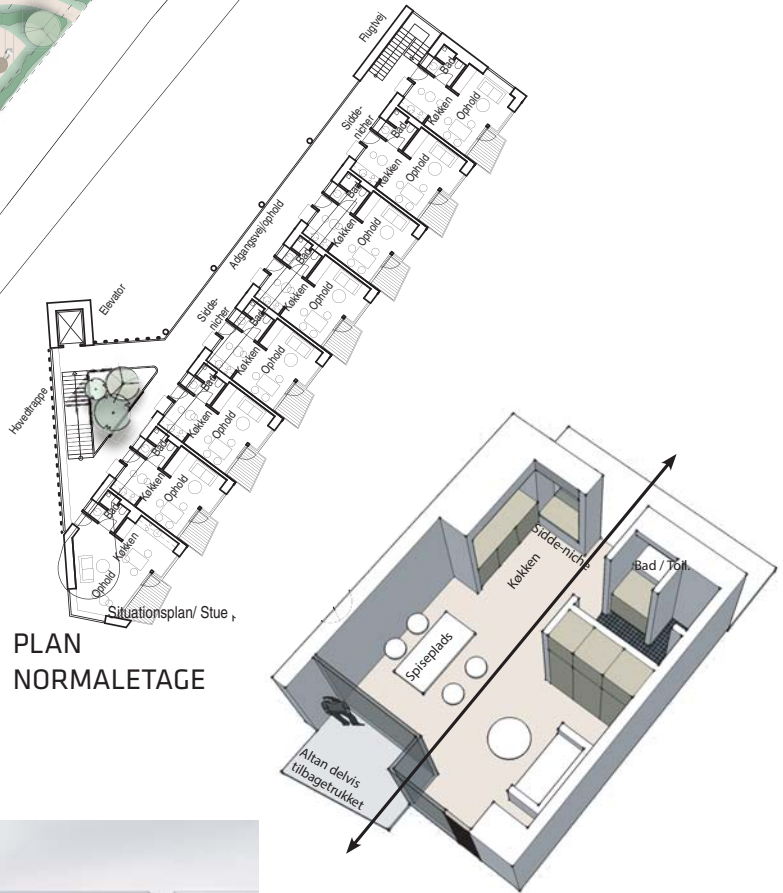
Adressen er Peter Rørdams Vej 2-4 ved Tuborgvej over for Bispebjerg Hospital. Ca. 650 m fra Emdrup Station og ca. 1.100 m fra Bispebjerg Station.

#### Projektet tilføjer området en ny bygning med boliger

Teknik- og Miljøforvaltningen vurderer, at den nye bygning ligger placeret i god forlængelse af de eksisterende randbebyggelser langs Tuborgvej - og i fin relation til Bispebjerg Hospitals område og de fremtidige planer for hospitalet.



PLAN AF STUEETAGE - OG HAVE  
De to bygninger på Journalistgården  
danner mod Peter Rørdams Vej et  
skærmet haverum med adgang til  
boliger og fællesarealer i den nye fløj.



TYPISK NYBYGGET BOLIG  
*Gennemlyst  
fra altangang til altan*



Facade mod Tuborgvej



Facade mod Peter Rørdams Vej



Snit gennem boliger, altangang og have

### 21 ungdomsboliger i ny bygning

En ny længe parallelt med Tuborgvej trappes op fra 2 etager tættest ved grundens eksisterende hus til 4 etager - i en markering af hjørnet ved Peter Rørdams Vej - hvor den modstående karre er i 4½ etage.

Adgang til boliger i den nye hus sker fra haveside og via altangange. Altangangene giver mulighed for ophold i det fri - og på taget over boligerne i 2. etage er der opholdsmulighed på tagterrasse.



Tuborgvej med det nye hus i gadeflugten



Det fælles haverum ud mod Peter Rørdams Vej



Hjørnet Tuborgvej / Peter Rørdams Vej

### 18 ungdomsboliger i det eksisterende hus

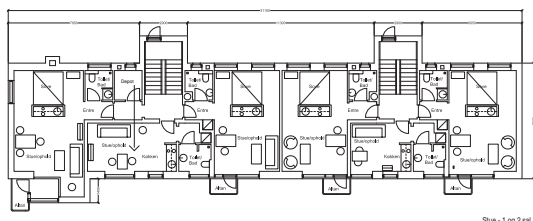
Ved ombygning, til boliger på max. 50 m<sup>2</sup>, vil der på hver etage i det eksisterende hus blive indrettet 3 boliger, hvor der før var 2 boliger. I alt 18 boliger, hvor der før var 12 boliger.

Lejlighederne indrettes som mindre et- og to-værelses boliger. De 3 etager indrettes ens med boliger alle orienteret mod syd. De mindste boliger, placeret midt for trappeopgangene, er ensidigt belyste.

SAMLET BOLIGUDBUD	1v	2v	I alt
Ungdomsboliger	27	12	39

Samlet boligareal: 1.669 m<sup>2</sup>

Plan af nye lejligheder i eksisterende bygning. Indretningen respekterer de overordnede ydre rammer - overflader, eksisterende altaner og vinduesåbninger - i det bevaringsværdige hus.



Stue - 1 og 2 sal

PLAN AF OMBYGGET ETAGE

### Fællefaciliteter

I den nye bygning placeres et fællesrum i stueetagen tæt ved den eksisterende boligblok.

I kælderen i det eksisterende hus placeres der vaske- rum, cykelparkering og mulighed for redskabsdepoter og værksted mv.

### Parkering

Der er i dag 4 p-pladser ved gavlen af det eksisterende hus. Der udlægges yderligere 5 p-pladser mod øst, med adgang via eksisterende indkørsel fra Peter Rørdams Vej, så Kommuneplanens krav overholdes.

Den eksisterende bygning med have



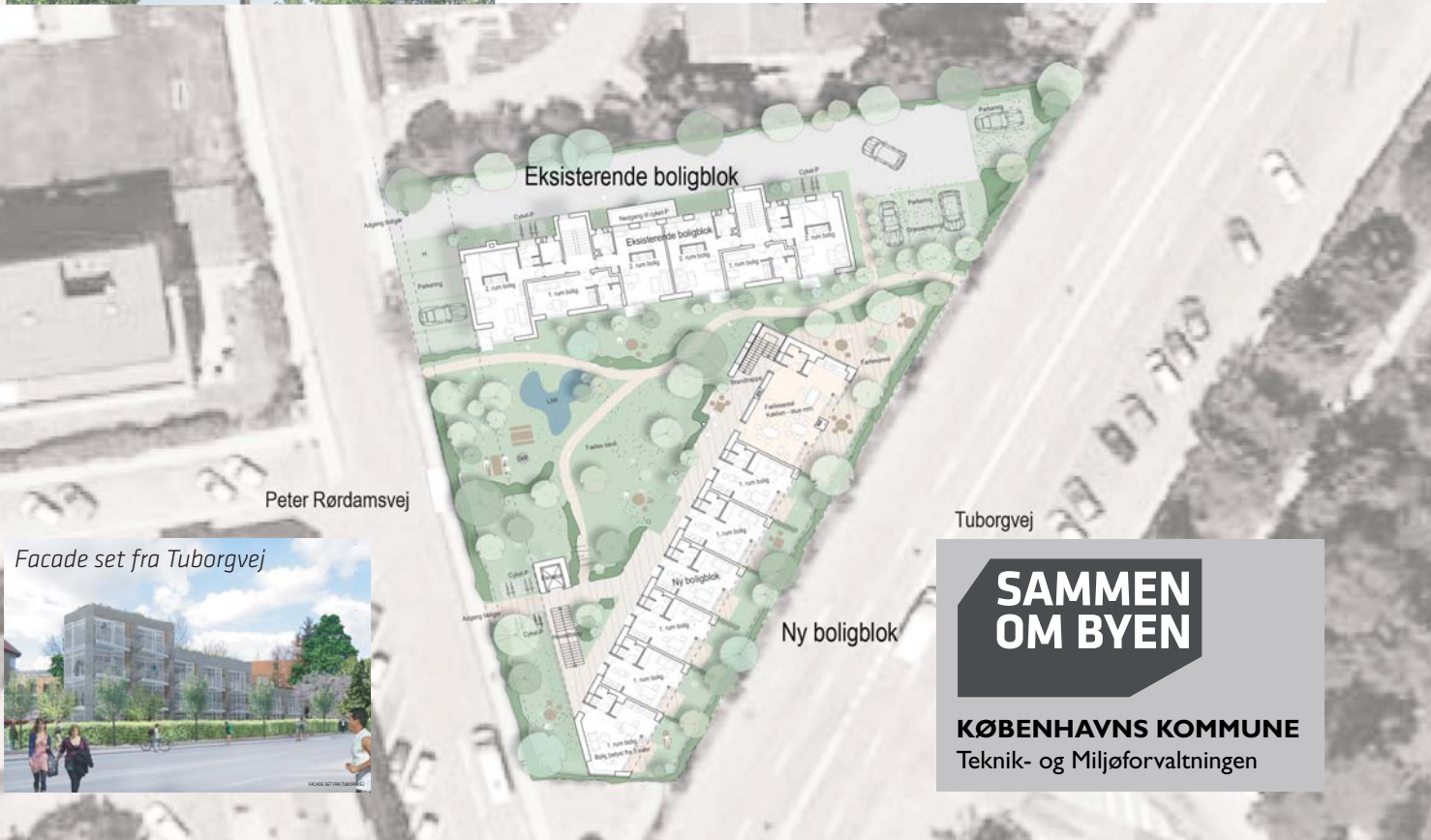


## Materialer og miljømæssige tiltag

Det nye hus fremstår med murede facader i en let grå tone med variation i den enkelte sten.

Taget belægges med sedum-mos, og delvist med træklædt terrasse. Regnvand nedsives lokalt.

Projektet udføres efter retningslinjerne i MBA, Miljø i Byggeri og Anlæg, 2010. Renoveringen af den eksisterende længe, sker desuden under hensyntagen til bygningens bevaringsværdige arkitektur.



**SAMMEN OM BYEN**

**KØBENHAVNS KOMMUNE**  
Teknik- og Miljøforvaltningen

## Planforhold

Det vurderes, at bebyggelsen ikke kræver udarbejdelse af lokalplan.

Byggeriet er med hensyn til placering, højde og etageantal i princippet i overensstemmelse med Kommuneplanen. Bebyggelsens omfang svarer til det sædvanlige i området og friarealernes størrelse ligeså.

Det vurderes, at der kan gives byggetilladelse til at opføre den nye boligblok.

En servitut på ejendommen beskriver bl.a., at der gennem haveanlægget skal sikres fri udsigt fra Tuborgvej, gennem Jacob Lindbergs Vej, til Bispebjerg Kirkegård.

Projektets videre bearbejdning skal derfor foregå i samråd med Teknik- og Miljøforvaltningen.

## ØKONOMI

<b>ANSKAFFELSESSUM</b>	<b>45,0 mio. kr.</b>
<b>Kommunal grundkapital 10%</b>	<b>4,5 mio. kr.</b>
<b>Beboerindskud 2%</b>	<b>0,9 mio. kr.</b>
<b>Realkreditlån 88%</b>	<b>39,6 mio. kr.</b>
<b>Kommunal garanti på lån op til</b>	<b>ca. 32 mio. kr.</b>
<b>LØBENDE KOMMUNALE BIDRAG / ÅR</b>	
<b>Ungdomsboligbidrag*</b>	<b>60.000 kr.</b>
<b>Grundskyldstilskud (2013 tal)</b>	<b>171.000 kr.</b>
<b>Årligt i alt (2013 tal)</b>	<b>231.000 kr.</b>
* reguleres efter nettoprisindeks	

<b>BOLIGUDGIFT ANSLÅET</b>	husleje kr./m <sup>2</sup> /år	forbrug kr./m <sup>2</sup> /år	Gennemsnits- bolig ex. forbrug
	1.039	125	3.705 kr./md

Gennemsnitlig boligstørrelse: 42,8 m<sup>2</sup>