



03-06-2009

Sagsnr.
2009-42483

Dokumentnr.
2009-274429

Bilag 1 til indstilling 'Boligpakke 1 – Støtte til nybyggeri af almene familie- og plejeboliger på Amagerfælledvej' - Redegørelse om projekt, arkitektur og planlægning



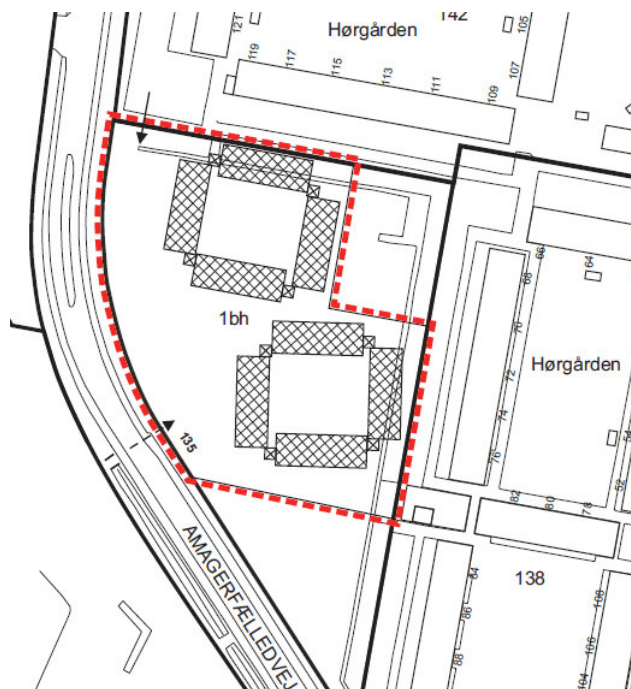
Lokalplanforhold

Projektet er beliggende på Amagerfælledvej 135, matr.nr. 1bh Eksercerpladsen og er omfattet af lokalplan nr. 422 "Amagerfælledvej".

Området ligger ved Ørestad Nord mellem den eksisterende bebyggelse 'Hørgården' og DR's nye koncerthus. Der er tale om stationsnært område med metrostationen 'Universitetet' ca. 600 meter væk. Området ligger endvidere tæt på indkøbsmuligheder ved Brydes Allé ligesom der er skole og legeplads i det nærliggende område i Urbanplanen.

Lokalplanen muliggør opførelse af op til 130 helårsboliger i 2 karrébebyggelser i mindst 4 og maksimum 5 etager. Den gennemsnitlige boligstørrelse skal være mindst 95 m² og ingen bolig må være mindre end 75 m². Dog kan boligstørrelsen til ældre- og handicappede og boliger i socialt betingede bofællesskaber fraviges. Der kan opføres institutioner i området.

Bebyggelsen skal opføres som karréer som vist på principtegningen af bebyggelsesplanen:



Lokalplanen fastlægger bebyggelsesprocenten til maksimalt 110, og friarealet skal være af størrelsesordenen 60 % af boligetagearealet, ekskl. parkering. Parkeringskravet er 1 pr. 100 m² og parkering skal overvejende placeres på terræn i et bælte ud mod Amagerfælledvej.

Lokalplanen stiller krav om opholdsaltaner eller terrasser til alle boliger. Alle facader skal behandles som facader, og bebyggelsen skal fremstå i et nutidigt formsprog i en høj arkitektonisk og materiel kvalitet og skal medvirke til at formidle overgangen mellem den tilgrænsende bebyggelse 'Hørgården' og bebyggelse i Ørestad.

Det aktuelle projekt

Bebyggelsesplan

ONV arkitekter har tegnet et projekt, der som udgangspunktet lever op til lokalplanens intentioner, og som fint fortolker overgangen mellem den eksisterende bebyggelse 'Hørgården' og et kommende byggeri på den anden side af Amagerfælledvej.

Projektet har en samlet størrelse på 11.715 m² bruttoetageareal og har en bebyggelsesprocent på 94 og en friarealprocent på 62. Der anlægges 81 parkeringspladser på terræn langs Amagerfælledvej.

Familieboligerne udgør en karré. De 3 af karréens længer opføres i 4 etager. Den sidste længe opføres som rækkehuse i 3 etager. Plejeboligerne opføres i en karré med 2 længer i 4 etager, 1 længe i 3 etager og 1 længe i 2 etager. De 3 længer, som er lavere end 4 etager, forudsætter dispensation fra lokalplanen. Ved variationen i antallet af etager opnås en virkning af overgang mellem den eksisterende bebyggelse "Hørgården" mod øst og en kommende bebyggelse vest for Amagerfælledvej.

Plejeboligerne er alle indrettet i en karré med skarpe hjørner, placeret tættere på Amagerfælledvej end forudsat i lokalplanen. Af lokalplanen fremgår en principiel bebyggelsesplan, som muliggør en vis variation i placeringen. Den valgte placering og form på

hjørnet giver beboerne mulighed for indefra bygningen at følge omgivelserne. Fremrykningen mod Amagerfælledvej kan tillades på grund af nyere og bedre muligheder for støjafskærmning. Det skarpe hjørne forudsætter dispensation fra den forudsatte bebyggelses form.

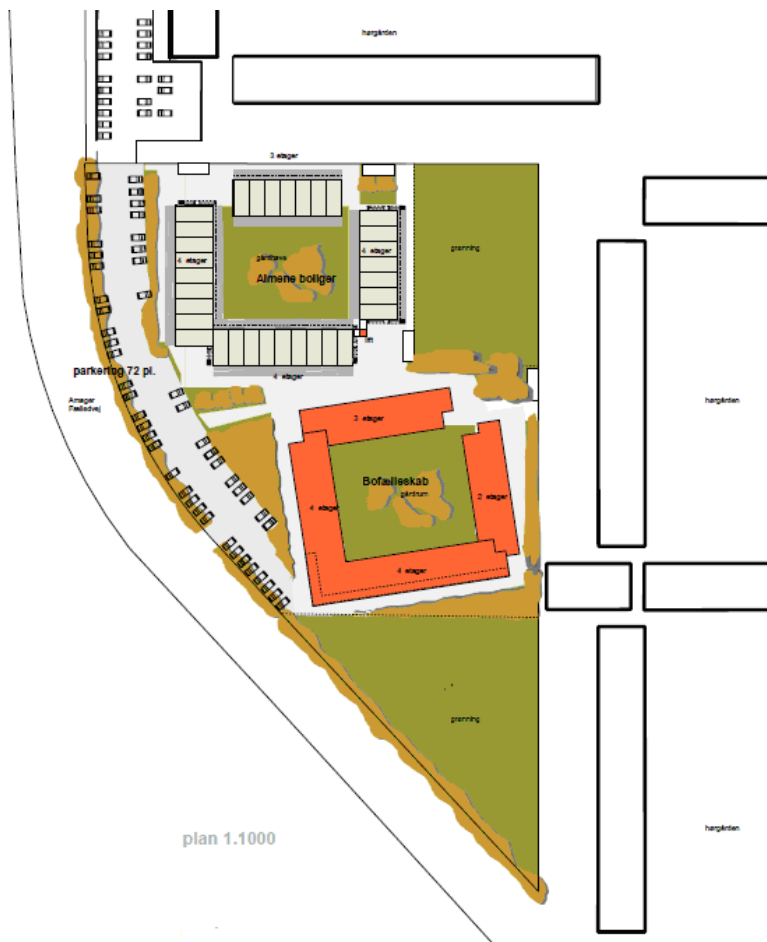
Det forudsætter ligeledes dispensation, at gårdarealet i plejeboligkarréen er forbeholdt til brug for beboerne i plejeboligerne og dermed ikke indgår i det samlede friareal.

Altan

Der indrettes altan til alle familieboliger. Plejeboligerne indrettes af hensyn til sikkerheden for beboerne med franske altaner. Ved alle fælles opholdsarealer etableres fælles altan med franske døre og enkelte mindre indeliggende lysterrasser. Dispensation fra kravet i lokalplanen om altan til alle lejligheder begrundet i sikkerhedshensyn forekommer rimeligt.

Parkering

For familieboligerne indrettes 1 p-plads pr. 100 m² svarende til 56 p-pladser. Til plejeboligerne, hvor beboerne ikke har bil, dispenseres for kravet. Socialforvaltningen har opgjort behovet til 50 af boligerne som 2 p-pladser pr. 5 boliger. For de resterende 25 boliger med lavere personalebemanding er behovet opgjort til 1 p-plads pr. 5 boliger. Det samlede behov er 25 p-pladser til plejeboligerne. Parkeringen til plejeboligerne kræver dispensation. Nedenfor er alene vist 72 pladser. Der vil blive stillet krav om etablering af de resterende 9 pladser i forbindelse med byggesagsbehandlingen.



Den nye bebyggelses placering ved Amagerfælledvej og Hørgården

Gas

Med hensyn til familieboligerne bygger AlmenBolig+ konceptet på en forudsætning om, at boligerne opføres som lavenergiklasse 1 byggeri, som er baseret på høj grad af selvforsyning og valg af andre energiformer. AlmenBolig+ konceptet fordrer derfor, 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 til etablering af gas i familieboligerne. Center for miljø oplyser, at bygas er fremstillet af naturgas, og at et gaskomfur reducerer svovlforureningen 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.

Elevatorer

AlmenBolig+ konceptet indebærer, at udgifterne til boligernes drift holdes på et minimum, og at boligerne skal være nemme at vedligeholde for beboerne. Det medfører blandt andet, at AlmenBolig+ byggeri ikke opføres med driftstunge tekniske installationer som fx elevatorer.

Familieboligerne på Amagerfælledvej er planlagt som en karré i 3 etager på den ene side og 4 etager på de øvrige sider. Der er variation i boligtyperne, og flere boligtyper er i 2 eller 3 plan etableret oven på en 1-plansbolig. Dette skaber en udfordring i relation til tilgængelighed for handicappede mv., idet boligerne i flere plan har indgang fra 1. sal via en trappebetjent altangang. Bygningsreglementet kræver, at der etableres elevator i byggeri på 3 etager eller derover. Boligbebyggelser med en 1-planbolig nederst og en 2-planbolig oven på er dog undtaget.

Kommunalbestyrelsen kan i henhold til Bygningsreglementet give dispensation, når den skønner, at det er foreneligt med de hensyn, der ligger bag den bestemmelse, der søges dispensation fra. Center for Byggeri vurderer, at der kan gives dispensation for elevatorkrav på betingelse af, at der opsættes lodrette lifte ved trapperne til altangangene.

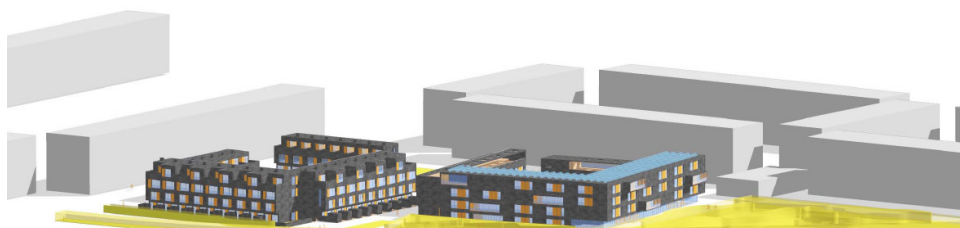
Plejeboligdelen er i 3 og 4 plan og er af hensyn til beboermålgruppen planlagt opført med elevator.

Fjernvarme

Boligerne opføres som energiklasse 1 byggeri, hvilket bl.a. medfører, at der i henhold til lovgivningen skal gives dispensation for krav om tilslutning til fjernvarme.

Konstruktion og facadeudformning

Byggeriet opføres som to karrébebyggelser i 4 etager til 2 etager, aftrappende fra Amagerfælledvej med 4 til 2 etager mod den bagvedliggende eksisterende bebyggelse, Hørgården. Byggeriet består af én karré med 53 familieboliger og én karré med 75 plejeboliger og serviceareal. Det overordnede udtryk for bebyggelsen vil tage afsæt i traditionelle og velkendte arkitektoniske elementer, nytænkt i et moderne formsprog. Bebyggelsen vil fremstå som et samlet hele og med en fælles bearbejdning af facadeudtrykket.



ny bebyggelse set fra vest

Isometri af de to karrébebyggelser ved Amagerfælledvej med boligafdelingen Hørgården i baggrunden

Fælles for de to bebyggelser er, at byggeriet udføres som præfabrikerede, rumstore bygningsmoduler udført som trækonstruktion. Modulerne der fremstilles industrielt, er færdigapteret fra fabrik med installationer, køkken og badeværelse, og de 4 fleretagers familieboliger tillige apteret med intern trappeløsning.

Bebyggelsen planlægges opført i energiklasse 1 (passivhus), hvor energiforbruget er reduceret med 50 % i forhold til byggeri godkendt efter gældende Bygningsreglementet. Vinduer 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.



Opstalt mod øst 1:200

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. Taget udføres som fladt tag og der planlægges opsat solfanger- eller solcelleanlæg på plejeboligdelen. Bygningsmodulerne udføres i et begrænset antal typer, der kan kombineres på adskillige måder, og som med få justeringer muliggør en variation af lejlighedstyper.

Familieboligerne vil blive forsynet med enten terrasse på terræn, på taget eller med altan. Plejeboliger planlægges udført med fransk altan og terrasse ved fællesopholdsarealer og fælles tagterrasser.

Facadebeklædningen udføres med en robust pladebeklædning i høj kvalitet, der sikrer lav vedligeholdelse og lang levetid. Facaderne suppleres med skodder i trælameller, der kan afskærme for lyd, lysindfald og støj, og som samtidigt vil tilføre facaden et dynamisk udtryk. Bebyggelsens gavle vil blive behandlet som facader med bl.a. vinduespartier og skodder.



Den nye bebyggelse med familieboliger. Langsgående vinduesbånd med skodder og trappe til 1. sals adgangsdæk

Det samlede facadeudtryk for de to bebyggelser vil være vinduesbånd i gulv til loft størrelse, afbrudt af skodder. Boligerne i stueplan vil have adgang og friarealer i terræn. Plejeboligernes vinduesbånd vil ved franske altaner have brystning udført i glas.



Gårdrum med forhave til stueetagen, ankomstdæk på 1. sal og tagterrasser

Forarealerne til familieboligerne i stueplan indrettes med skur til pulterrum m.v. og et mindre haveanlæg. Plejeboligernes forarealer indrettes med gårdhaver.

Facadeudtrykket for bebyggelsen vil blive endeligt afstemt med den fremtidige udformning på det bagvedliggende byggeri, Hørgården, som i dag gennemgår en totalrenovering af bl.a. facader. Her bliver det gennemgående farvespil på facaderne lyse og mørke farver samt skodder på et skinessystem.

Der er ikke taget endelig stilling til detaljeringen af facaderne og farvesætningen af alle udvendige bygningsdele. Den endelige udformning af facaderne vil blive foretaget i forbindelse med behandlingen af skema B.

Familieboliger

Der opføres 53 stk. boliger i varierende størrelse, alle med indgang fra karréens yderside. De 3 af karréens længer opføres i 4 etager og opbygges med 2 boliger oven på hinanden, hvor den nederste bolig har adgang og friareal på terræn og med kontakt til både ankomstgaden og det indre gårdrum.

Den øverste bolig har adgang fra ankomstdæk på 1. sal via trappe og liftbetjent altangang. Øverste boliger har tagterrasser som friareal. Adgang til ankomstdæk sker via trapper placeret ved karréens hjørner. Den sidste længe opføres som rækkehuse i 3 etager med egen terrasse samt tagterrasse.

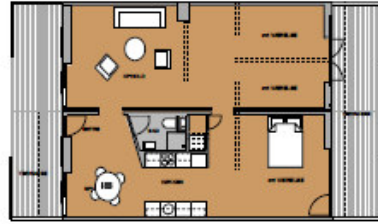
Fordeling af boligtyper:

| Boligtype | Planløsning | Størrelse | Antal |
|-----------|------------------------|--------------------|-------|
| 01 | Stueplan, 1. og 2. sal | 125 m ² | 7 |
| 01A | 1., 2. og 3. sal | 125 m ² | 7 |
| 02 | Stueplan | 100 m ² | 2 |
| 02A | Stueplan | 125 m ² | 1 |
| 03 | Stueplan og 1. sal | 80 m ² | 18 |
| 04 | 1., 2. og 3. sal | 110 m ² | 10 |
| 05 | 1., 2. og 3. sal | 125 m ² | 8 |





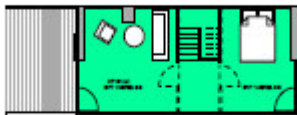
BOLIGTYPE 02A planløsning, stue 125 m² (2.5moduler) 1 stk



BOLIGTYPE 02 planløsning, stue 100 m² (2 moduler) 2 stk - 200 m²



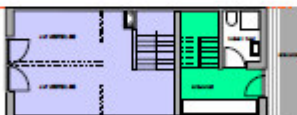
BOLIGTYPE 04 planløsning, 1 +2 +3 sal 110 m² 10 stk - 1100 m²



3 sal



2 sal



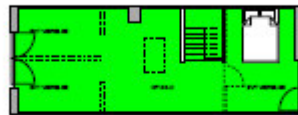
1 sal



BOLIGTYPE 03 planløsning, stue og 1 sal 80 m² 18 stk - 1440 m²



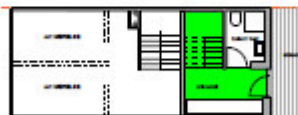
BOLIGTYPE 05 planløsning, 1 +2 +3 sal 125 m² 8 stk - 1000 m²



3 sal



2 sal



1 sal

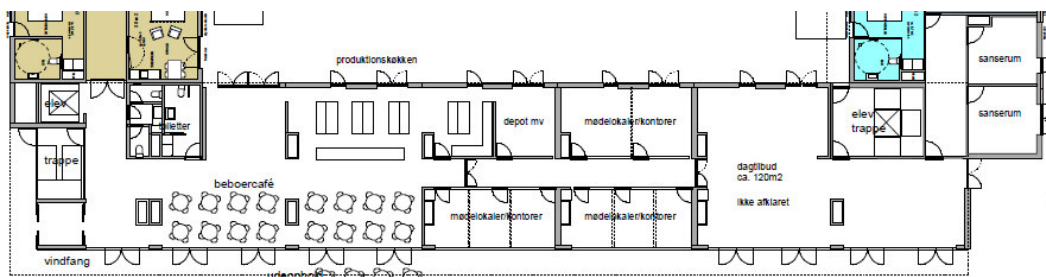


Alle boliger har toilet på adkomstetagen og er indrettet med køkken/badeværelseskerne. Alle boliger Alle boligerne er indrettet med køkken/badeværelseskerne, og har åben forbindelse med forstue/spiseareal. Den interne trappe er placeret ved køkken/badeværelseskernen. Badeværelserne er fuld færdigt indrettet fra fabrik, og der er basiskøkken. Resten af boligens indretning er op til beboerne at færdiggøre. Der kan således opstilles skillevægge m.v. efter eget valg og behov. Installationer er placeret i ydervæggene og i baderumskernens vægge, så beboeren kan indrette boligen uden at skulle arbejde med hverken el eller vvs.

Bebyggelsen har et samlet areal på ca. 5.600 m².

Plejeboliger

Plejeboligbebyggelsen med de 75 plejeboliger opføres i 2 til 4 etager og indrettes til Socialforvaltningens målgrupper.



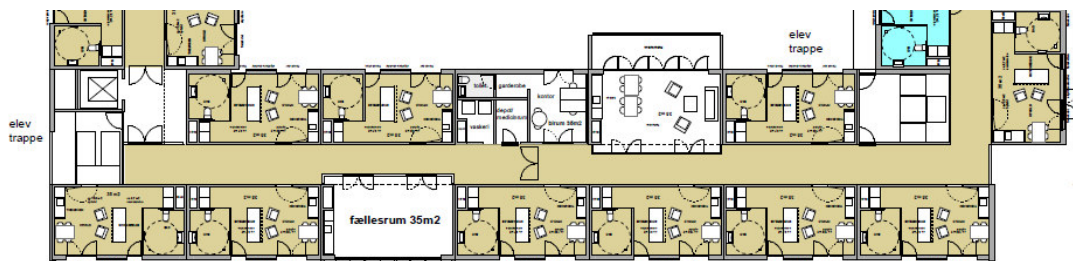
Hovedadgang med fællesareal

Hovedadgangen til bebyggelsen sker via fællesarealet, der er placeret i det sydvestlige hjørne. Fællesarealet rummer beboercaf , storkøkken, mødelokaler/kontorer og andre fælles- og servicefaciliteter. Plejeboligerne er fordelt på hver side af en midtergangline, og boligerne orienterer sig henholdsvis mod karréens ydre og indre del. Karr en er sammenbygget i 3 af karréens hjørner, hvor trapper og elevatorer er placeret. I l ngen mod nord indrettes kælder med depot, personalefaciliteter, toiletter, vaskeri, elevator og trappe.



De 75 plejeboliger deles op i mindre bofællesskaber   4 - 6 boliger. Der er 51 plejeboliger på hver 36 m², og 24 plejeboliger på hver 40 m². Boligerne er indrettet med tekøkken og ophold, soveværelse og wc/bad. Der er skydedør til wc/baderum, og der etableres fransk altan. Boligernes indretning tilpasses de enkelte plejegrupper, idet der ved indretning tages højde for netop den enkelte gruppes behov til omgivelsernes farver og materialer.

Hvert bofællesskab indrettes med fælles opholdsarealer med køkkenfunktion, spiseareal og opholdsgruppe. Hertil er der knyttet birum med kontor med samtaleplads, garderobe, vaskeri og depot. Ved alle fællesarealer etableres fælles balkon med franske døre og enkelte mindre indeliggende lysterrasser.



Plejeenhed med fællesopholdsarealer, personalefaciliteter

Bebyggelsen har et samlet areal på ca. 6.100 m² inklusive serviceareal. Kælderarealet er på ca. 540 m².

Det planlægges at indrette tagterrace/taghaver på de 2 laveste blokke, og at etablere solfangere- eller solceller på den syd- og vestvendte tagflade.

Vurdering

De to karréer udgør tilsammen med grønningerne en samlet helhed og danner med den mindre karréstruktur et skalamæssigt skift i overgangen til Ørestaden. Slægtskabet til Hørgården vil blive understøttet ved afstemning af facadeudtrykket med den fremtidige facadeudformning af Hørgården.

Med karréernes aftrapning fra 4 etager til de 2 etager mod Hørgården, vil det indre gårdrum i begge karréer blive afskærmet mod Amagerfælledvej og åbnet op mod Hørgården ved en åbning af karréen. Alle familieboligerne orienterer sig mod det indre gårdrum som et samlende element til understøttelse af boligfællesskabet. Plejeboligerne orienterer sig både mod det indre gårdrum og ydre omgivelser, og vil indgå som en naturlig del af den samlede bebyggelse.

Den nye bebyggelse fremstår som et arkitektonisk hele, hvor der vælges robuste materialer, der er lette at vedligeholde, og som samtidigt tilfører byggeriet en kvalitet i et enkelt nutidigt formsprog der afspejler byggeriets funktioner.

Udlejning

Princippet for udlejning af familieboligerne skal fastlægges nærmere ved aftale mellem Teknik- og Miljøforvaltningen og Boligforeningen 3B. Forvaltningen forventer at forelægge aftalen for Samarbejdsorganet inden udgangen af året. Aftalen vil tage udgangspunkt i rammeaftalen med BL's 1. kreds om fleksibel udlejning og de nye udlejningsregler, der forventes vedtaget med ikrafttræden den 1.1.2010. Aftalen vil tage højde for, at AlmenBolig+ konceptet stiller særlige krav til beboerne. Socialforvaltningen har anvisningsret til hver 3. familiebolig til boligsocial anvisning - også ved førstegangsudlejning - men anviser kun boligsøgende, som vurderes at kunne bidrage med en egenindsats i forhold til driften mv., som forudsat i Almenbolig+ konceptet.

Der er 100 % kommunal anvisning til plejeboligerne. Anvisningen til plejeboligerne foretages af Socialforvaltningen.