



29. september 2010

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

Sagsnr.
2010-82555

Dokumentnr.
2010-602525

Sagsbehandler
Jan Kendzior



Lokalplanområdet set fra Røvsingsgade.

Projektet er beliggende på ejendommen matr.nr. 5457, Udenbys Klædebo Kvarter og er omfattet af lokalplan 423 "Ragnhildgade Vest".

Eksisterende forhold

Området er begrænset af Ragnhildgade mod øst, Haraldsgade mod sydøst og Røvsingsgade mod nordvest i bydelen Nørrebro. Mod vest begrænses lokalplanområdet af et område med blandet erhverv.

Planforhold

Lokalplanområdet er velbeliggende i forhold til individuelle transportmuligheder, men ligger ca. 900 m fra Bispebjerg Station og 900-1200 m fra Ryparken station, og kan derfor ikke betragtes som værende et stationsnært område. Området ligger imidlertid ca. 600 m fra en planlagt station på metroens 'Cityring'.

ONV arkitekter har med deres projekt imødekommet lokalplanens intentioner om, at skabe en tæt-lav bebyggelse med en overordnet arkitektonisk idé. Bebyggelsesplanen for projektet, med opbrudte og forskudte boligblokke giver, både skalamæssigt og rumligt, nye kvali-

Center for Bydesign

Islands Brygge 37, 6. sal
2300 København S
Postboks 447
2300 København S

Telefon
3366 1226

Telefax
3366 7020

E-mail
jakend@TMF.kk.dk

EAN nummer
5798009495044

www.kk.dk

teter til området. Yderligere er bebyggelsens orientering i forhold til nabogrundene og sol- og skyggeforhold godt indarbejdet. Således vil den kommende bebyggelse markere sig i forhold til nabobebyggelsen og samtidig udgøre et godt bud på en omdannelse af KTKs tidligere håndværksområde til boligformål. Det skal bemærkes, at lokalplanområdet i forbindelse med projektet er blevet delt op, så ONVs projekt kun udgør ca. halvdelen af hele lokalplanområdet. Det vil derfor tilstræbes, at fremtidig bebyggelse i resten af området opfylder intentionerne vedrørende supplerende randbebyggelse mod Rovsingsgade og bebyggelse i op til 6 etager mod Haraldsgade.

Byggefeltet i lokalplanområdet, hvorpå projektet er placeret, muliggør helårsboliger i 2-3 etager, hvor hverken bygningshøjde eller husdybde må overstige 12 m. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 130, og friarealet skal være af størrelsesordenen 40 pct. af boligetagearealet. Projektet redegør for, at disse krav er opfyldt. Der planlægges opført en børneinstitution i området.

Maksimalt halvdelen af parkeringsdækningen, der skal være (mindst) af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal, må placeres på terræn. Parkeringsarealer på terræn skal primært placeres langs ejendommens vestskel. I projektet forudsættes parkeringskravet opfyldt ved indretning af 79 parkeringspladser langs vestskel og udelukkende på terræn. Projektet forudsætter derfor dispensation fra bestemmelserne om terrænparkering. Forvaltningen påtænker i den forbindelse at lade en deklaration lyse på den resterende del af ejendommen, således at kravet om placering af maksimalt halvdelen af parkeringsdækningen på terræn på længere sigt opfyldes for området samlet set.

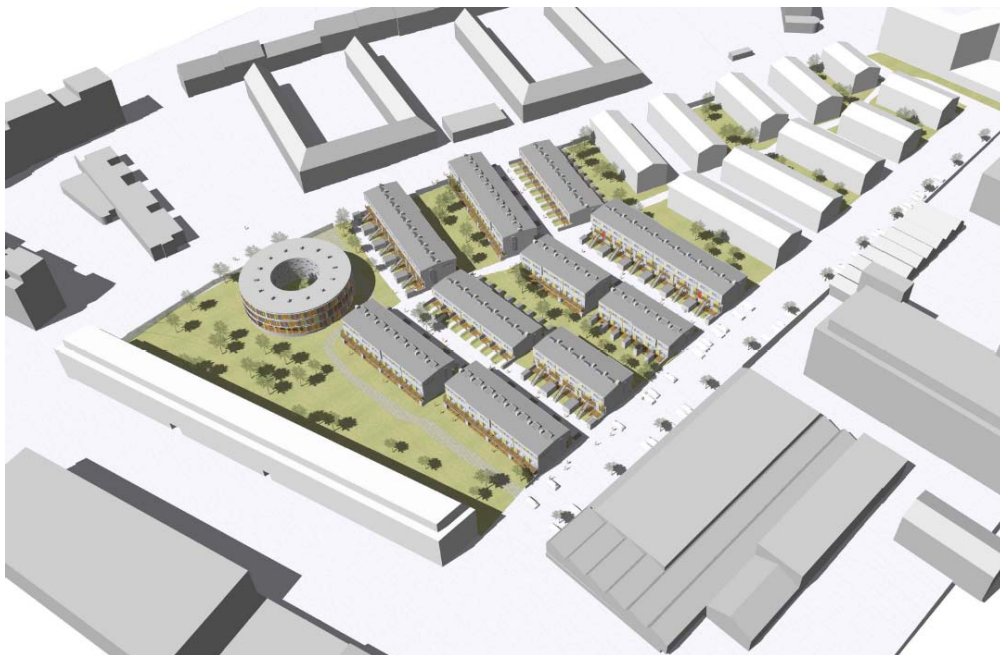
I projektet er fællesanlægget udeladt. Projektet forudsætter derfor dispensation fra bestemmelserne om, at der i forbindelse med boligbyggeri skal indrettes fællesanlæg for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 1 pct. af etagearealet samt anlæg for affaldssortering, herunder storskrald. Forvaltningen vurderer i den forbindelse, at denne dispensation kan imødekommes, med begrundelse i projektets grundlæggende og afgørende koncept med at være udlejningsboliger, der prismæssigt er tilgængelige for en bred målgruppe. Boligerne opføres som industrialiseret modulbyggeri med færdige installationer til køkken- og badeværelser, hvilket eksempelvis gør fællesfaciliteter til disse formål overflødige. Bebyggelsesprocenten er ikke fuldt udnyttet, hvilket giver den samlede bebyggelse en størrelse og et omfang der er bedre tilpasset grunden og området. Samtidig er den lavere bebyggelsesprocent og fraværet af fællesanlæg udnyttet til fordel for bedre disponerede grønne opholdsarealer og optimerede lys/skyggeforhold for samtlige boliger.

Lokalplanen stiller krav til, at bebyggelsen fremstår med et enkelt og nutidigt arkitektonisk udtryk, der indgår i en acceptabel helhed med

omgivelserne. Blandt andet skal bygningernes overflader fremstå i naturlige og/eller genanvendelige materialer såsom tegl, der kan være blank mur eller pudset overflade, natursten, træ, metal, beton og glas. Pudsede overflader skal fremtræde i farver indenfor gråtoneskalaen.

Det aktuelle projekt

Byggeriets familieboliger opføres som rækkehusbebyggelse i 2 og 3 etager placeret øst- og vestvendt på grunden. Boligerne fordeler sig i 10 enheder placeret omkring to adgangsgivende bolig-gader. Plejeboligerne med serviceareal opføres som cirkulær bygning i 3 etager med et indre gårdrum, placeret på grundens nordlige del. Det overordnede udtryk for rækkehusbebyggelsen tager afsæt i traditionelle og velkendte arkitektoniske elementer, nytænkt i et moderne formsprog. Bebyggelsen vil fremstå i et enkelt nutidigt arkitektonisk udtryk med et samlet hele og ved en fælles bearbejdning af facadeudtrykket. Den cirkulære bygning planlægges beklædt med facadeplader i en farvenuance, som vil blive tilpasset bebyggelsens samlede facadeudtryk.



Rækkehuse med 113 familieboliger og 28 plejeboliger i en cirkulær bebyggelse.

Fælles for de to bebyggelser er, at byggeriet udføres som præfabrikerede rumstore bygningsmoduler, udført som trækonstruktion med en enkel byggeteknik. Modulerne der fremstilles industrielt er færdigaparteret fra fabrik med installationer, køkken og badeværelse. Familieboligerne tillige med intern trappeløsning.



To etagers familiebolig med forareal og depotskur.

Bebyggelsen planlægges opført i energiklasse 1 (passivhus) med 50 % reduceret energiforbrug for tilsvarende byggeri godkendt efter gældende bygningsreglementet. Vinduer udføres med energioptimerede 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.



Rækkehusbebyggelsen i 2 og 3 etager set fra Ragnhildgade.

Bygningsmodulerne placeres på langsgående fundamenter opført på terrændæk, 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. Bygningsmodulerne udføres i et begrænset antal typer, der kan kombineres på adskil-

lige måder, og som med få justeringer muliggør en variation af lejlighedstyper.



Adgang til familieboligerne fra boliggeden mellem rækkehusene.

Familieboligerne i stueetagen vil have egen for- og baghave, mens boliger med indgang fra 1. salsplan alle vil blive forsynet med ankomtbalkon og altan.



Plejeboligernes cirkulære bygning set fra boliggade.

Plejeboliger planlægges udført med fælles altaner/terrace dels ved en hængende altaner mod den indre cirkel og dels som indeliggende altan/terrace indskåret i cirkelbygningens yderside.

Facadebeklædningen udføres med en robust pladebeklædning i høj kvalitet, der sikrer lav vedligeholdelse og lang levetid. Facaderne suppleres med skodder, der kan afskærme for lyd, lysindfald samt støj, og

som samtidigt vil tilføre facaden et dynamisk udtryk. Bebyggelsens gavle planlægges behandlet som facader med bl.a. vinduespartier.



Rækkehusene med boliggader og baghaver.

Fra boliggaderne er der adgang til familieboligerne, hvor boliger med adgang i stueetagen har et forareal med terrasse og depotskur. Boliger med adgang på 1. sal via trappe har tillige et depotskur i forarealet.

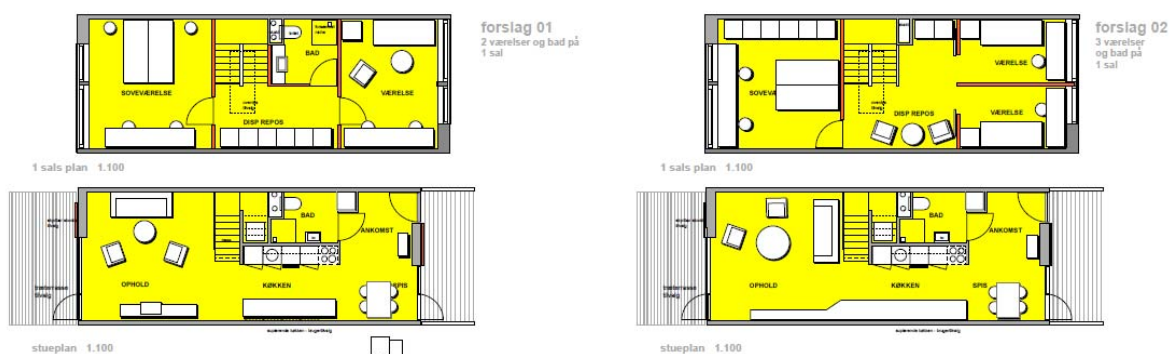


Forareal med fælles trappe til 2 boliger på 1. sal og depotskur.

Udvendige facadematerialer vil være robuste facadeplader, der planlægges udført i en lys tone. Den endelige udformning af lejlighedsplaner, facader, øvrige udvendige bygningsdele, udearealer m.v. for familieboligerne og plejeboligbebyggelsen vil blive foretaget i forbindelse med behandlingen af skema B.

Familieboliger

Der opføres 113 stk. boliger i varierende størrelse alle med indgang fra områdets bilfrie boligstræder. De 10 rækkehusbebyggelser opføres i henholdsvis 2 etager og 3 etager, som opbygges med 2 boliger oven på hinanden, og hvor den nederste bolig har adgang og friareal på terræn. Rækkehuse i 3 etager opføres med 1-plans handicapvenlige boliger i stueplan (niveaufri adgang) og med overliggende 2 etagers boliger hvortil der er altan.



Forslag til møblering og værelsesopdeling for boliger i 2 planer.

Den øverste bolig har fælles adgang fra ankomstdæk på 1. sal med naboeligheden og har altan og ankomstbalkon som udeophold. Adgang til ankomstdæk sker via trappe placeret ud mod boligstrædet.

Fordeling af boligtyper:

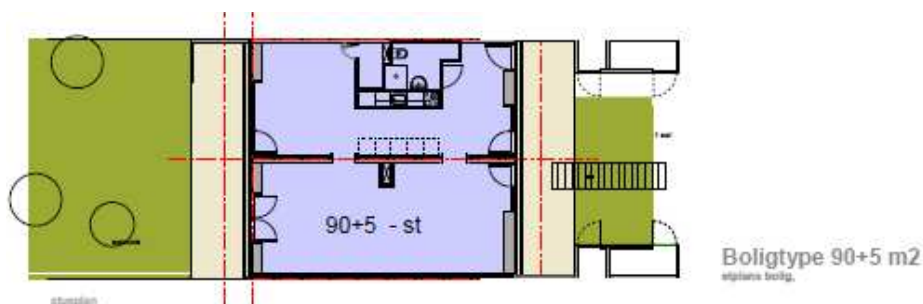
Rækkehuse	Planløsning	Størrelse	Antal
2-etager	Stue og 1. sal	104 m ²	15
2-etager	Stue og 1. sal	85 m ²	4
2-etager	Stue og 1. sal	125 m ²	4
3-etager	Stueplan	90 + 5 m ²	30
3-etager	1. og 2. sal	104 + 5 m ²	30
3-etager	1. og 2. sal	85 + 5 m ²	15
3-etager	1. og 2. sal	125 + 5 m ²	15



Boliger i 2 etager på henholdsvis 85 m² og 125 m².

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.

Boligerne har en gennemsnitlig størrelse på ca. 105 m². Bebyggelsen har et samlet bruttoareal på 11.807 m².



Bolig i et plan med niveaufri adgang og overliggende boliger i to etager.

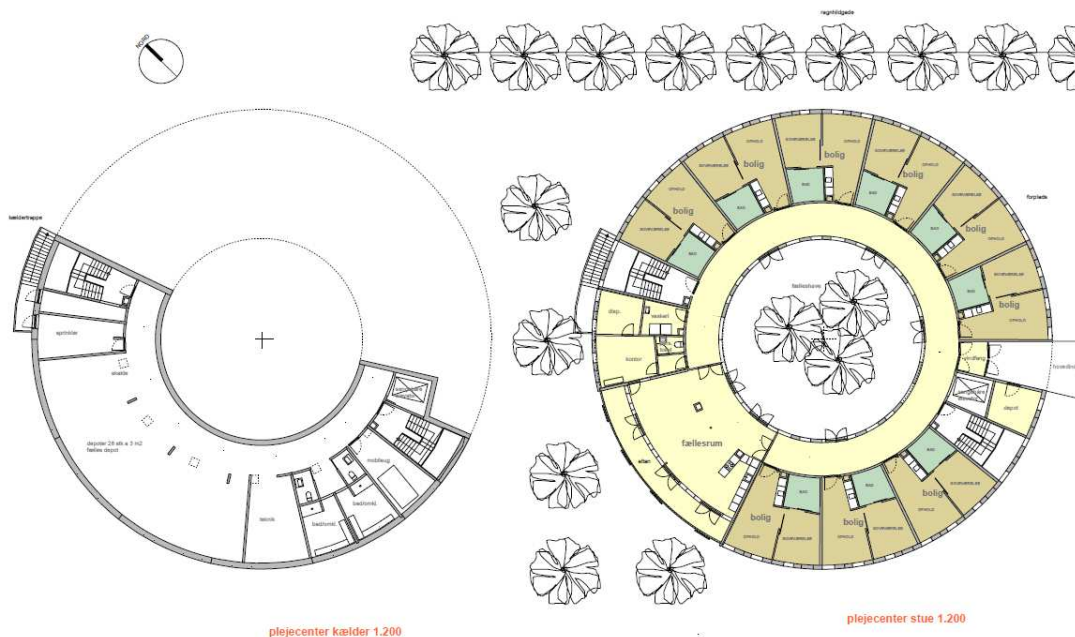


De 28 plejeboligers placering ved boligstrædet, den cirkulære bygning set fra Ragnhildgade.

Plejeboliger

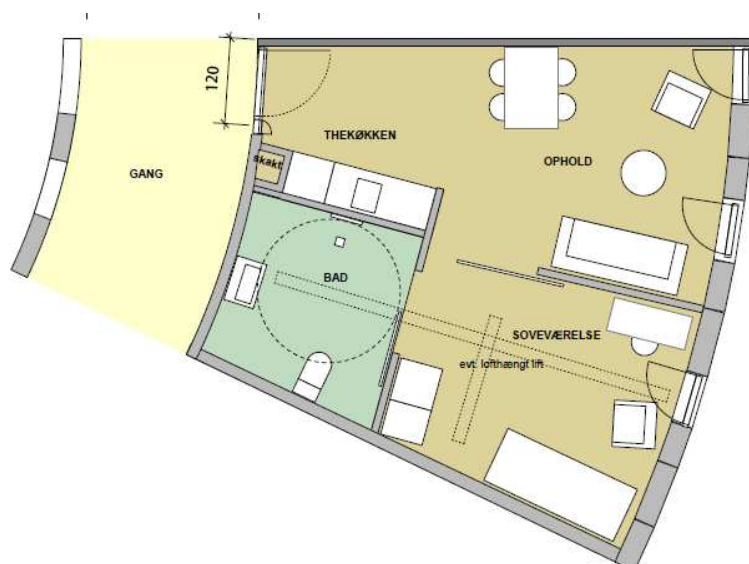
Plejeboligbebyggelsen med de 28 plejeboliger opføres i 3 etager og indrettes med 3 bo-grupper. Plejeboligerne og servicecenteret planlægges udført som en cirkulær bygning med et indre intimt gårdrum, hvor alle husets fælleskøkkener og gangarealer henvender sig mod. I bygningens yderside placeres plejeboligerne, kontorer, fællesarealer og servicearealer. Plejeboligbebyggelsen med serviceareal er placeret på grundens nordlige del med niveaufri adgang fra boligstrædet.

Hovedindgangen til bebyggelsen er placeret i den nordøstlige del af bygningen, hvor der tillige er sengeelevatør og sker via et cirkulært fællesareal, hvortil der er fællesrum og fællesfaciliteter, kontor, vaske-ri, trapper, sengebåret elevatør m.v. Plejeboligerne er fordelt på hver side af den cirkulære gangline, og boligerne orienterer sig mod bygningens ydre del. I halvdelen af bygningen mod syd indrettes kælder med depot, personalefaciliteter, toiletter, elevatør, trapper og mobilsuganlæg til affald.



Plan over kælder med pulterrum og personale faciliteter samt stueetage med hovedindgang, boliger og fællesrum.

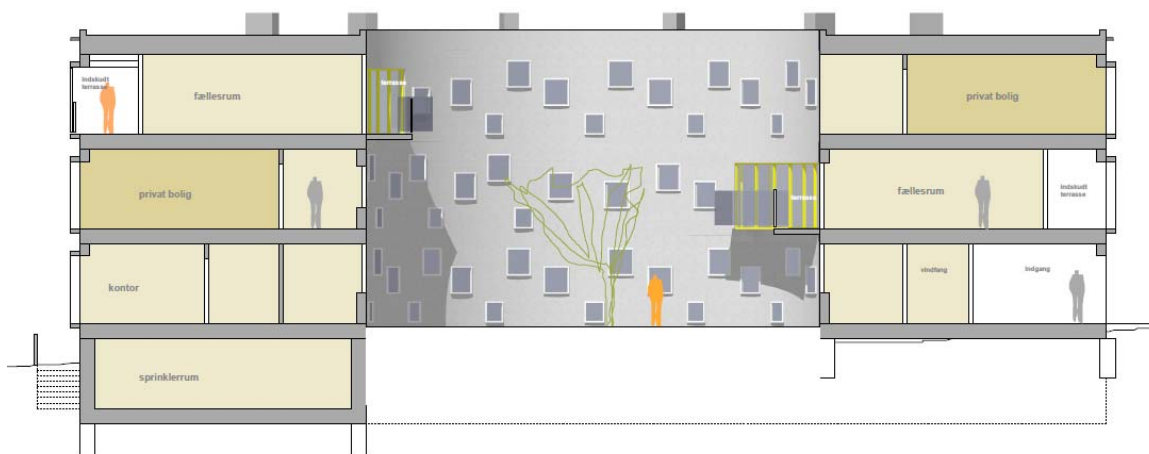
Plejeboligerne er fordelt på 3 bogrupper, én på hver etage med henholdsvis 9, 10 og 9 boliger pr. boliggruppe. Boligerne er hver på ca. 65 m² inklusive andel af fælles- og adgangsarealer og indrettet med tekøkken og ophold, soveværelse og wc/bad. Der er skydedør til wc/baderum.



Plan af plejebolig med tekøkken, opholdsrum, soveværelse og wc/bad.

Plejecentrene indrettes med bo-grupper med hver 9-10 boliger. Hver bo-gruppe indrettes med fællesopholdsarealer med køkkenfunktion, spisearbejde og ophold. Hertil er der knyttet kontor, depotrum, vaskeri og ledelseskantor. Ved alle fællesrum, som er gennemgående rum,

etableres fælles altaner, der orienterer sig mod bygningens indre gårdrum og udvendige facadeside.



Bygningsnit der bl.a. viser det indre gårdrum med altaner og de gennemgående fællesrum.

Bebyggelsen har et samlet bruttoetageareal på 2.105 m² inklusive serviceareal. Kælderarealet er på ca. 390 m².

Totaløkonomi

De almene familieboliger der opføres efter AlmenBolig+ konceptet, forudsætter stor vægt lagt på god totaløkonomi med særlig vægt på begrænsede driftsomkostninger, med vedligeholdelse i mindre omfang og brugerne selv påtager sig ansvaret for drift og vedligeholdelse. Plejeboligerne der opføres med tilsvarende materialevalg og dermed samme driftsmæssige fordele, vil dog have behov for bistand til bygningens drift- og vedligeholdelse.

Det aktuelle projekt for familieboligerne opfylder betingelserne for AlmenBolig+ konceptet, idet der ikke er parkering i konstruktion og at der til samtlige udvendige bygningsdele er valgt materialer med meget lavt vedligeholdelsesniveau. Udformningen af friarealerne lægger ligeledes op til, at beboerne påtager sig ansvaret for pasning af en tilfredsstillende del af de grønne områder.

Miljø

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 (2006 udgaven)", der er gældende for byggeri med kommunal støtte.

Bygherren har derfor søgt om dispensation fra etablering af gas i familieboligerne.

Forvaltningerne beder 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.

Grønne tage

Bortset fra brug af gas til madlavning forventes minimumskravene i København Kommunes miljøretningslinier i pjecen ”Miljø i byggeri og anlæg (2006-udgaven)” opfyldt. Da AlmenBolig+ projektet er udbudt og tilbudt i 2009, stilles der fra Teknik- og Miljøforvaltningen således ikke krav om grønne tage i det foreliggende projekt.

Hvis bebyggelsen skulle etableres med grønne tage er merudgiften til etableringen beregnet til at udgøre ca. 288 kr. pr. m² etageareal, svarende til at anskaffelsestallet stiger fra 18.639 kr. pr. m² til 18.927 kr. pr. m².

KAB har som ejer af forsøgskonceptet hidtil forudsat, at anskaffelsestallet for boliger opført efter Almen Bolig+ forsøgskonceptet skal ligge mindst 10 pct. under maksimumsbudgettet for almene familieboliger (pt. svarende til 18.639 kr. pr. m² for almene familieboliger), hvis boligerne skal kunne betegnes som billige. Den forhøjede anskaffelsestallet som følge af grønne tage ville i denne sag betyde, at bebyggelsen dermed ikke ville være i overensstemmelse med partnerskabsaftalen om anvendelsen af Almen Bolig+ konceptet, jf. ovenfor.

Øvrigt

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 tages fra bunden af varmtvandsbeholderen, som forsyner boligen med varmt brugsvand.

Forurening og støj

Center for Miljø gør opmærksom på, at blandt andet følgende betingelser vil indgå i de kommende byggetilladelser:

- Om regnvand: at der ikke etableres permanent dræning af grundvandet, at regnvandet håndteres indenfor egen matrikel
- Om støj: at det indendørs støjniveau fra vejtrafik med åbne vinduer (0,35 m²) ikke overstiger L_{den} 46 dB i møbleret sove- og opholdsrum, at støjniveauet på udendørs opholdsarealer ikke må overstige L_{den} 58 dB fra vejtrafik, at der ikke tillades byggeri med en støjbelastning på over L_{den} 68 dB for vejtrafik. Ved huludfyldning eller omdannelse af erhvervsbyggeri langs eksisterende veje kan der dog etableres boliger, hvor trafikstøjen er ikke overstiger L_{den} 73 dB. forudsat, at ovennævnte grænser for støj på udendørs opholdsarealer og indendørs med delvist åbne vinduer kan overholdes

- Om jordforurening: at den øverste ½ meter på ubefæstede arealer skal bestå af rene materialer (jord, sand, grus el. lign.). Anlægges der legearealer med små bakker, pukler eller volde med stort slid, skal de dækkes med 1 meter ren jord. Efterlades der med Center for Miljø's tilladelse forurenet jord under den øverste ½ meter rene materialer, skal denne adskilles fra den forurenede jord med signalnet.

Ingen af de viste tegninger er målfaste.