



29. september 2010

Sagsnr.

2010-53260

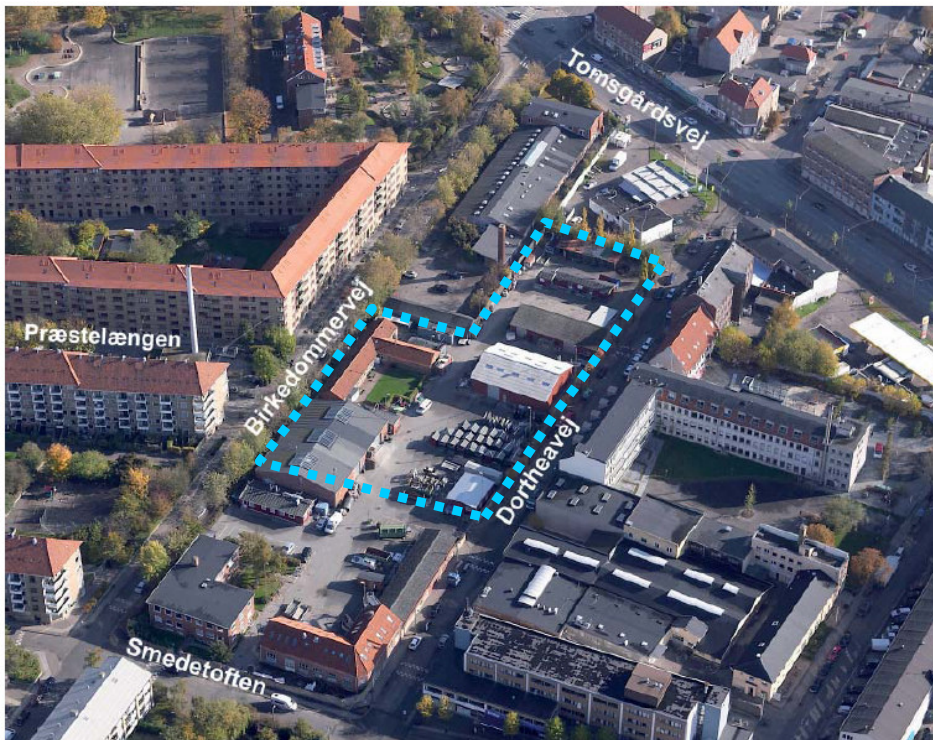
Bilag 1 til indstilling 'Boligpakke 1 - Støtte til nybyggeri af almene familieboliger Birkedommervej' - Redegørelse for projekt, arkitektur og planlægning

Dokument nr.

2010-238384

Sagsbehandler

Peter Kærhus Sørensen



Grunden, der er en del af matr. nr. 1288 Utterslev, er beliggende ved Dortheavej og Birkedommervej ved Tomsgårdsvej.

Birkedommervej

Boligforeningen 3B har som bygherre og driftsherre ansøgt om at opføre 51 almene familieboliger med et samlet areal på 5.340 m² på en grund beliggende mellem Birkedommervej og Dortheavej ved Tomsgårdsvej. Projektet tænkes udført efter konceptet AlmenBolig+, der er et forsøgsbyggeri godkendt af Velfærdsministeriet 29. november 2007. Boligforeningen 3B søger om støtte i henhold til lovbekendtgørelse nr. 1204 af 10. december 2009 om almene boliger m.v.

Eksisterende forhold

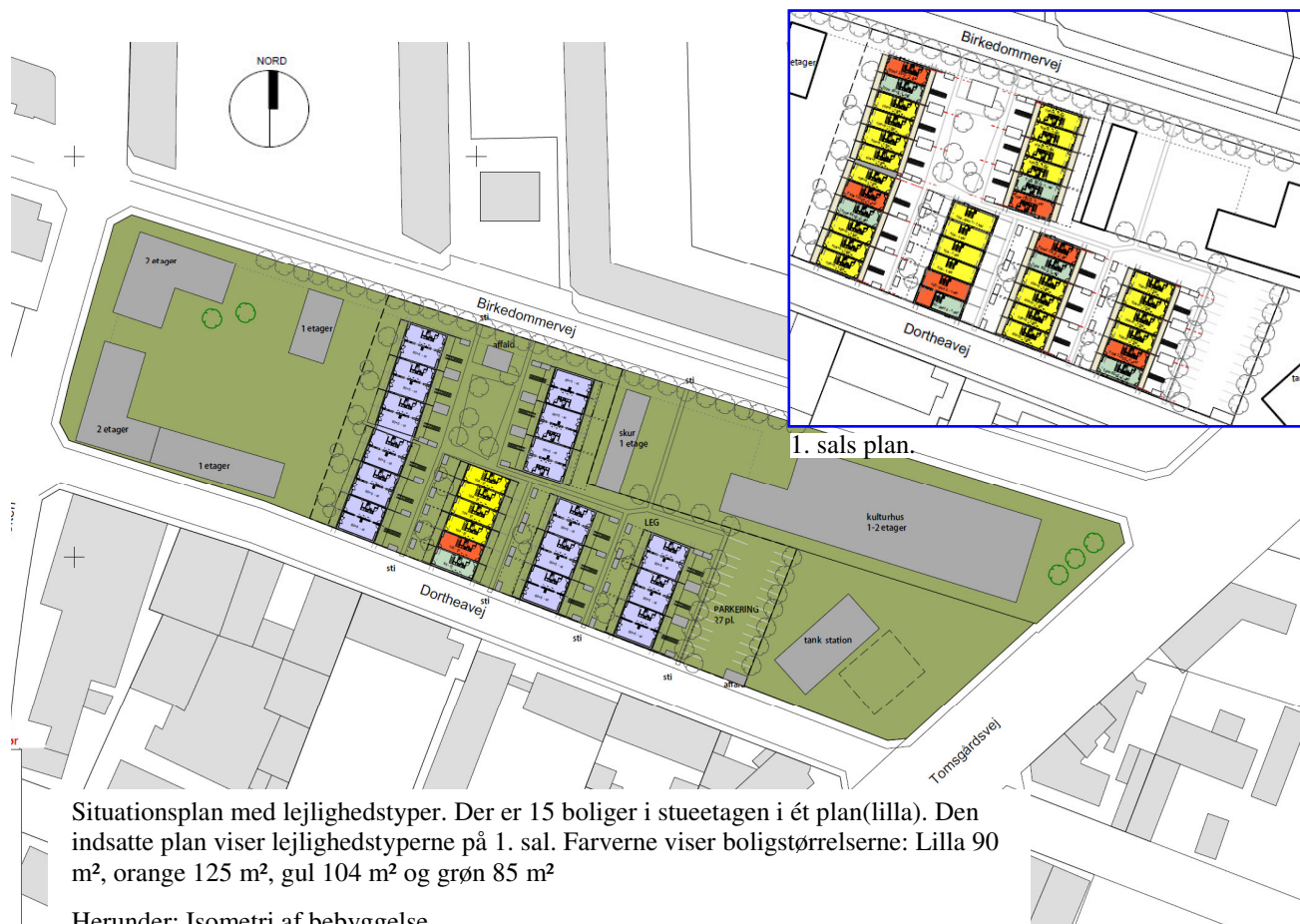
Ejendommen har indtil januar 2009 været brugt af Københavns Kommune, Center for Afklaring og Beskæftigelse (CAB). Den aktuelle del henligger i dag med få bygninger i 1 og 2 etager.

Planforhold

I følge lokalplan nr. 444 "Birkedommervej" skal bebyggelsen være i 2 - 4 etager inklusiv tagetage. Bebyggelsen skal opføres med gavle i bebyggelsesregulerende byggelinjer ved Dortheavej og Birkedommervej. Fri-

arealprocenten skal være i størrelsesordenen 60 pct. af etagearealet for boliger. Der er desuden bestemmelser om, hvordan den nye bebyggelse skal udformes, hegning m.v.

Det ansøgte AlmenBolig+ projekt er i 2 og 3 etager og placeret i overensstemmelse med lokalplanen. Friarealprocenten er oplyst til 60 % og forudsættes overholdt ved køb af passende arealstørrelse. 50 % af cykelparkeringen skal være overdækket. Halvdelen af p-pladserne, der skal udgøre mindst 1 plads pr. 200 m² etageareal, må placeres på terræn. 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 her skal etableres i konstruktion. Dette skal sikre at kravet om minimum 50 % af parkeringen i konstruktion på sigt opfyldes for området samlet set.



Situationsplan med lejlighedstyper. Der er 15 boliger i stueetagen i ét plan(lilla). Den indsatte plan viser lejlighedstyperne på 1. sal. Farverne viser boligstørrelserne: Lilla 90 m², orange 125 m², gul 104 m² og grøn 85 m²

Herunder: Isometri af bebyggelse



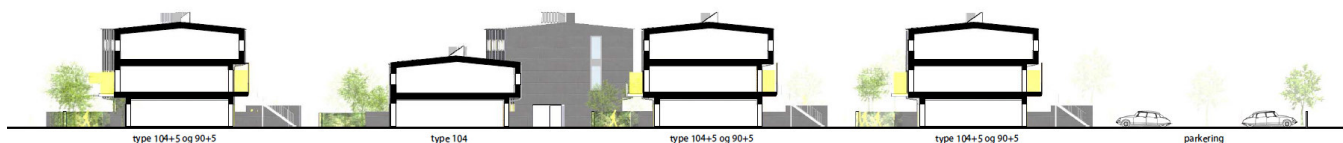
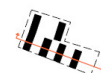
Idéoplægget

Idéoplægget fra ONV Arkitekter indeholder et arkitektonisk oplæg og et volumenstudie af mulige løsninger, som de i den videre proces skal udvikles i dialog med Boligforeningen 3B og Center for Bydesign.



Facade mod Birkedommervej.

De 51 almene familieboliger opføres som AlmenBolig+ og udformes som en rækkehusbebyggelse fordelt på 5 rækkehuse i 2- og 3 etager. Bebyggelsen indeholder 15 lejligheder, der er i et plan og derfor velegnede til familier med et handicappet medlem, samt 36 lejligheder i to plan som har indgang enten fra terræn eller fra 1. sal. Alle boliger med indgang fra stueetagen har egen for- og baghave, mens boliger med indgang fra 1. sal alle har en ankomstbalkon som de deler med en nabo samt en egen privat altan. Gavlene mod Dortheavej bindes sammen af en mur, som skærmer for støj og indblik, dog med sprækker/sluser ind til bebyggelsen. Der etableres ikke elevator i denne bebyggelse jf. godkendelse af AlmenBolig+ konceptet. Lejlighedstyperne varierer i størrelse fra 85 m² til 125 m², og har en gennemsnitsstørrelse på 105 m².



Snit gennem bebyggelsen.

Fælles opholds- og legeareal ved Birkedommervej.

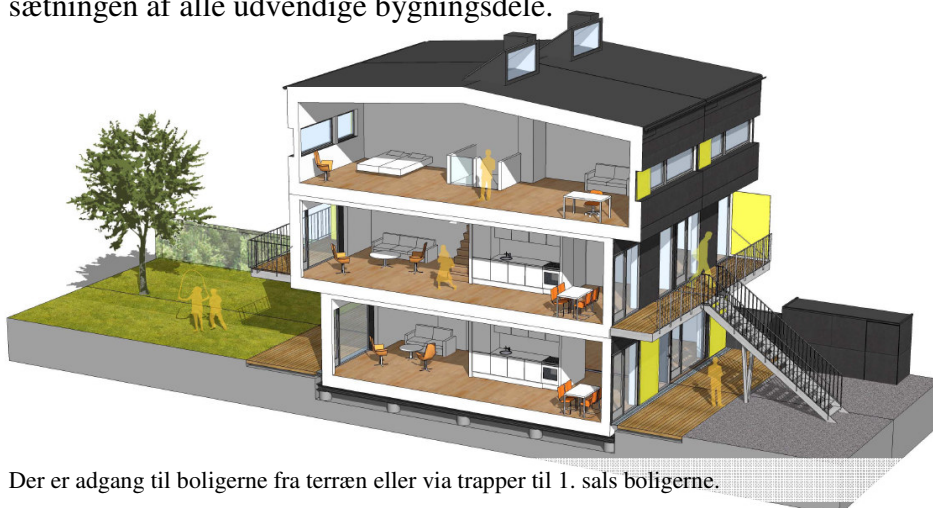


Facadebeklædningen er beskrevet som mørke facadeplader. Facadeudtrykket suppleres med farvede brystninger ved franske altaner og solafskærmende skodder, der kan skydes foran vinduer og franske altaner. De private terrasser forsynes med skærmvægge mod nabo. Bebyggelsen vil komme til at fremstå med et enkelt nutidigt arkitektonisk udtryk.



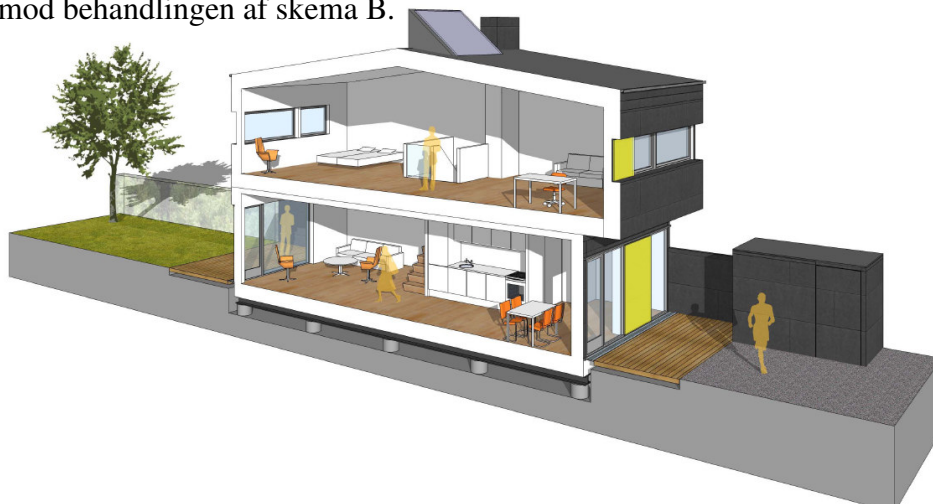
Facader mod stræde.

Der er ikke taget endelig stilling til detaljeringen af facaderne og farvesætningen af alle udvendige bygningsdele.



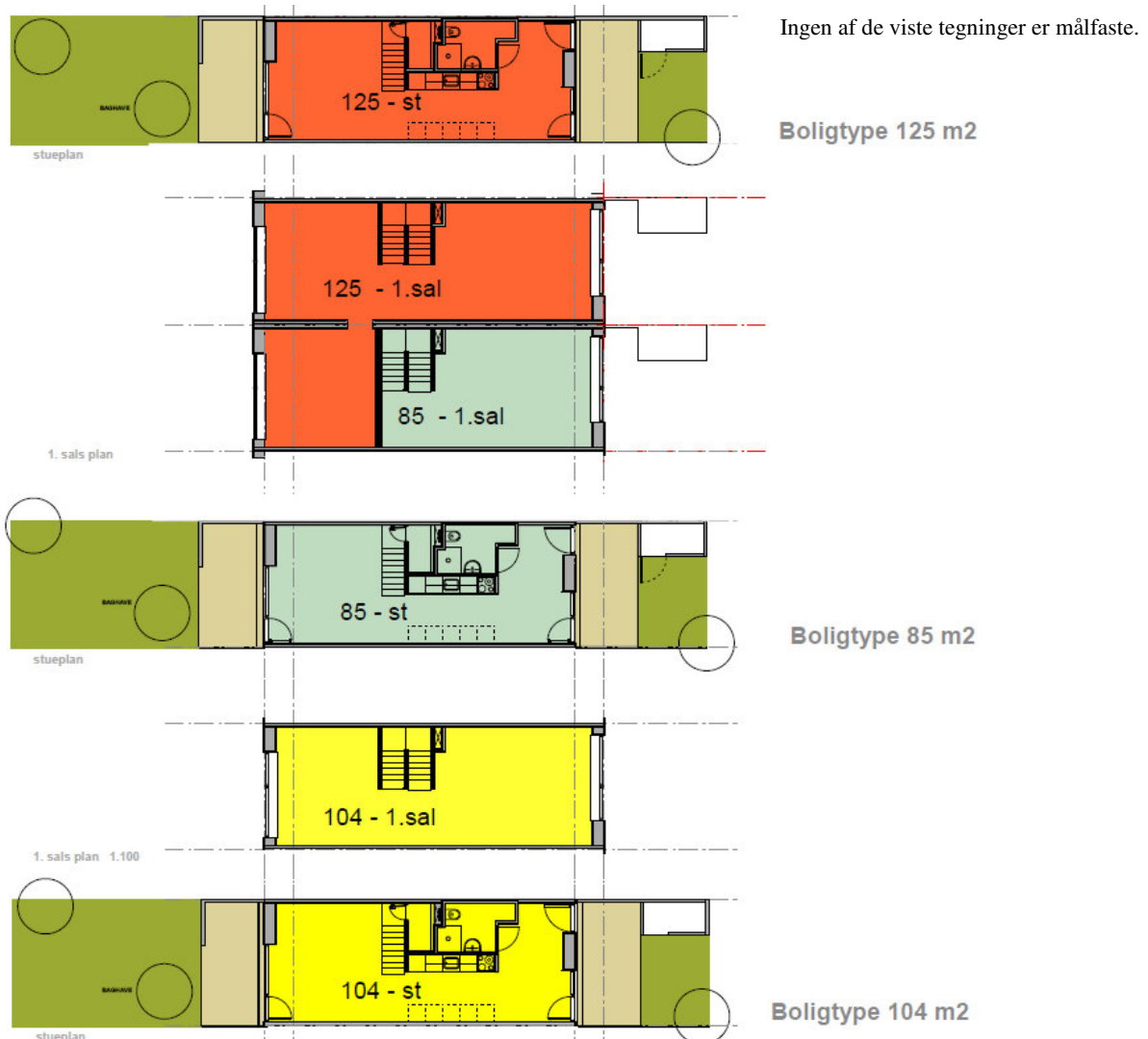
Der er adgang til boligerne fra terræn eller via trapper til 1. sals boligerne.

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



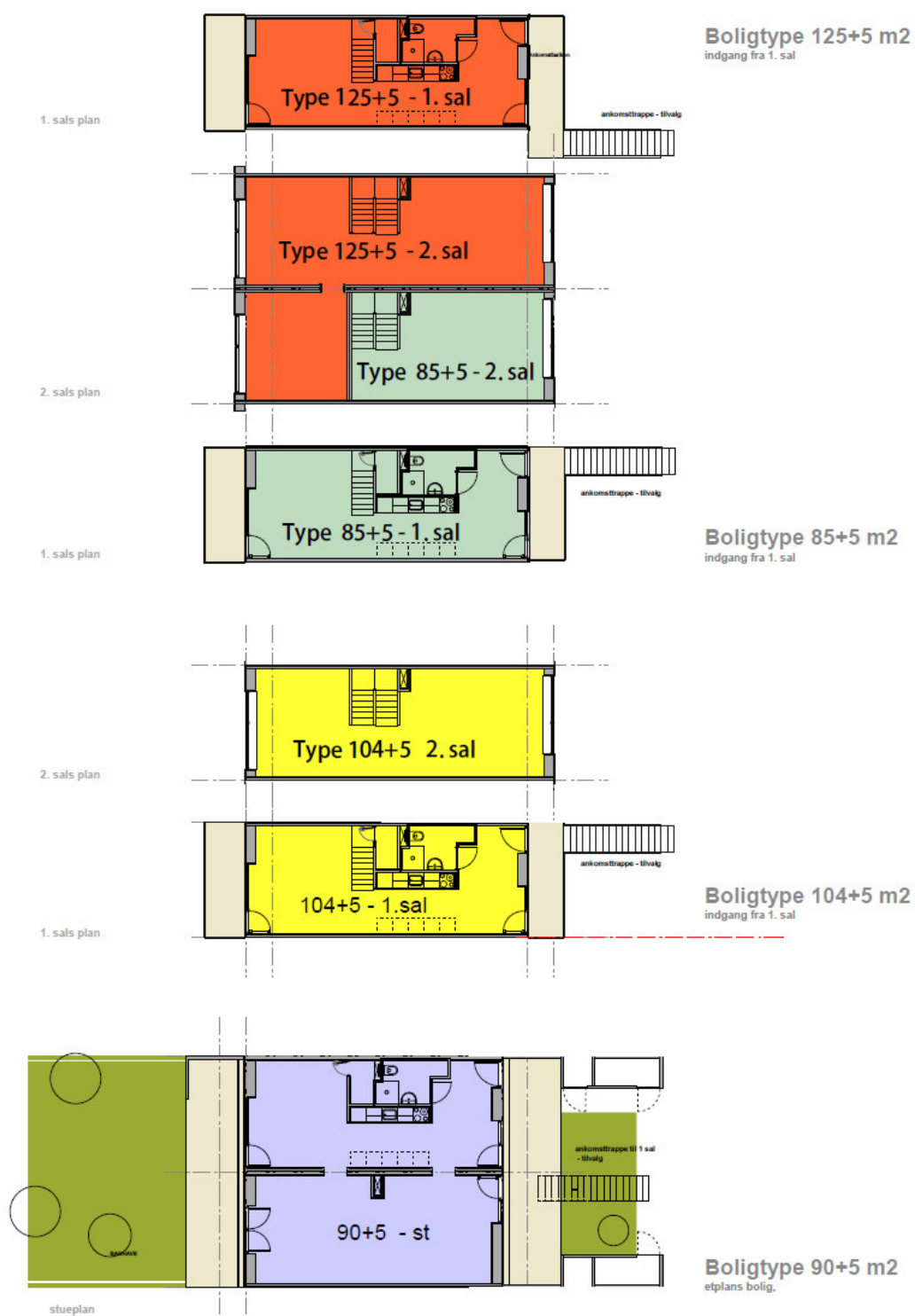
Familieboligerne

Boligerne bliver velisolerede, velbelyste og med stor indretnings fleksibilitet. Det valgte byggesystem er beskrevet som et energirigtigt industrielt byggekoncept med rumstore elementer i træ, der måler ca. 4,2 m i tværmøllinie. 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.



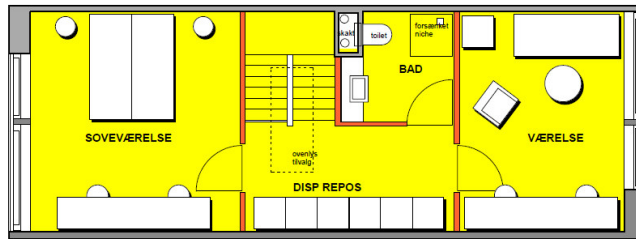
Basisboliger - 2 etager - rækkehuse

Der er i ideoplægget vist forslag, hvor der er flere løsninger på boligtyper. Størrelserne varierer fra ca. 85 m² til ca. 125 m². Der er vist boliger i ét plan på 95 m² placeret i stueetagen og 3 typer i 2 plan der placeres henholdsvis på terræn og på 1. sal oven på typen i ét plan.



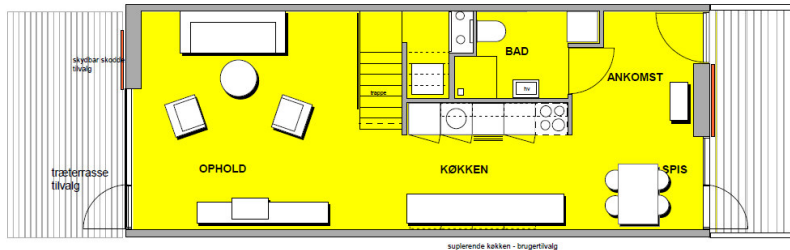
Boligtyper - 3 etager.

Boligerne i ét plan har et boligareal på ca. 90 m². Der etableres en stor terrasse i to modulers bredde ud til den private have. Lejlighedsplanerne er fornuftigt disponeret og indeholder i 2 moduler på hver ca. 45 m². Det ene modul er indrettet med entré, wc/bad, spiseplads, køkken og opholdsstue. Modulet er indrettet, så der fra spisepladsen er gennemlyst gennem køkkenet til opholdstuen mod den private have. Det andet modul, der er placeret ved siden af, indeholder fra ét til eventuelt 3 værelser.

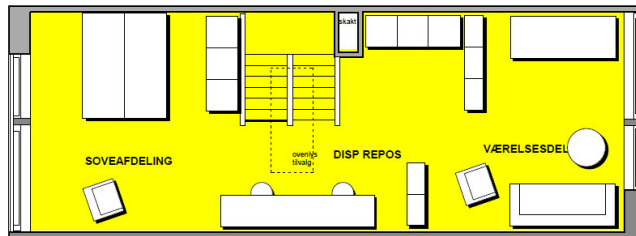


forslag 01
2 værelser og bad på
1 sal

1 sals plan 1.100

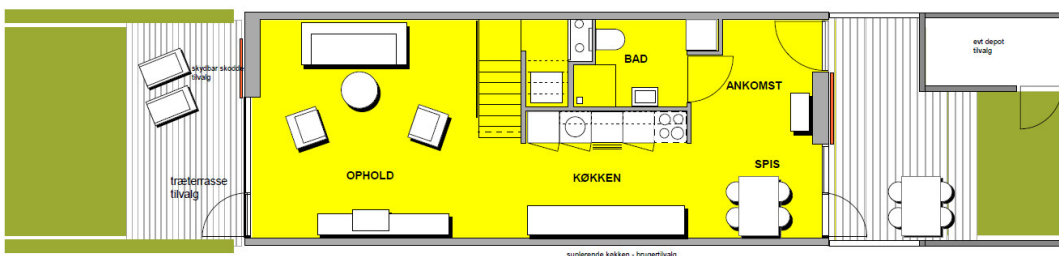


stueplan 1.100



1 sals plan 1.100

basisbolig
ingen skillevægge



stueplan 1.100

Eksempler på indretning i en basisbolig på 104 m² i 2 etager (ikke målfast).

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. Facadebeklædning samt skodder er alu-sandwichplader med lang holdbarhed og god totaløkonomi. Vinduerne laves i træ/alu og taget beklædes med tagpap. Terrasser samt tagterrasser i hårdtræ. De indvendige overflader: Vægge og lofter males i hvide nuancer, gulve i boliger parket gulv i lyst træ, gulve i baderum skridsikre fliser i lys tone. Døre og vinduer indvendigt males hvide. De foreslåede materialer har alle et meget lavt vedligeholdelsesniveau, som forudsat i AlmenBolig+ konceptet. Udformningen af de fælles friarealer og de mere nære private friarealer lægger ligeledes op til, at beboerne tager ansvar for passning 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 pjec "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. 294 kr. pr. m² etageareal, svarende til at anskaffelsessummen stinger fra 18.635 kr. pr. m² til 18.929 kr. pr. m².

KAB har som ejer af forsøgskonceptet hidtil forudsat, at anskaffelsessummen for boliger opført efter Almen Bolig+ forsøgskonceptet skal ligge mindst 10 pct. under maksimumsbeløbet for almene familieboliger (pt. svarende til 18.639 kr. pr. m² for almene familieboliger), hvis boligerne skal kunne betegnes som billige. Den forhøjede anskaffelsessum 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 forurenede jord under den øverste ½ meter rene materialer, skal denne adskilles fra den forurenede jord med signalnet.

Ingen af de viste tegninger er målfaste.