

BILAG 1 TIL INDSTILLING OM STØTTE TIL OPFØRELSE AF 110 ALMENE PLEJEBOLIGER I ØRESTAD SYD.

Indledning

I forbindelse med en åben konkurrence afholdt fra den 18. december 2008 til 4. marts 2009 blev AKB, København v/KAB valgt som bygherre og driftsherre på et projekt til opførelse af 110 almene plejeboliger på et stationsnært areal i Ørestad med JJW ARKITEKTER og DOMINIA AS som Arkitekt/rådgivere. AKB, København v/KAB har samtidig ansøgt om støtte til projektet i henhold til almenboligloven.

Projektet er fremkommet efter beslutning i Sundheds- og Omsorgsudvalget den 26. juni 2008. Det er her tilkendegivet, at der ønskes gennemført et plejeboligbyggeri på et stationsnært areal i Ørestad, idet et sådant byggeri ligger indenfor rammerne af Sundhedsforvaltningens moderniseringsplan. Byggeriet vil bidrage til løsningen af de øvrige moderniseringsovervejelser på Amager, hvor der er ubalance med hensyn til plejeboligdækningen.

Planforhold

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 398 "Ørestad Syd", som giver mulighed for etablering af et nyt bykvarter med ligelig fordeling mellem boliger og andre byfunktioner som f.eks. arbejdspladser og servicetilbud. Bebyggelsen ligger i underområde IIIC, og boligandelen


skal udgøre ca. 30 pct. beregnet for området under ét, og inden for det enkelte byggefelt kan boligandelen variere fra 25 til 35 pct.

Det foreliggende projekt vurderes at være i overensstemmelse med de overordnede bestemmelser i lokalplanen om variation i bebyggelsen. Dette understøttes ved, at hvert enkelt byggeri skal fremtræde med sit særegne, individuelle arkitektoniske udtryk. Facader skal udformes således, at de markerede hjørner/randzoner understreges og samtidig således, at facaderne gives markante og varierede arkitektoniske udtryk dannet ved eksempelvis udsparring, karnapper, terrasser, balkoner og altaner.

Ligeledes vurderes projektet at være i overensstemmelse med de overordnede bestemmelser i lokalplanen om udadvendte funktioner i stueetager mod de centrale gader og pladser. Disse kan medvirke til at skabe liv og oplevelse, og yderligere understøtte ønsket om at skabe et moderne trygt, multifunktionelt og tæt bykvarter. Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 200 m² etageareal og må under ét ikke overskride 5.000 parkeringspladser. Inden for området må højst 10 pct. af parkeringsdækningen indrettes på terræn.



Luffoto er fra juli 2008, i forgrunden ses byggeriet "Stævnen", der i er indflytnings klar maj 2009 og i bunden ses 8-TALLET (tidligere BIG-house) som er i dag er ved at være færdigt.

Byggeriets placering 

Ideoplæg

JJW Arkitekter har udarbejdet projektet for AKB/KAB. Det placeres på hjørnet ved Asker Jorns Allé og Roberts Jacobsens Vej (kanalgaden) i kort afstand til Vestamager Metrostation. Det foreliggende ideoplæg er resultatet af en åben idekonkurrence. Intentionen med det foreliggende ideoplæg er at opføre et indretningsmæssigt

velfungerende, arkitektonisk ekspressivt og samtidigt et rationelt energirigtigt alment plejeboligbyggeri.

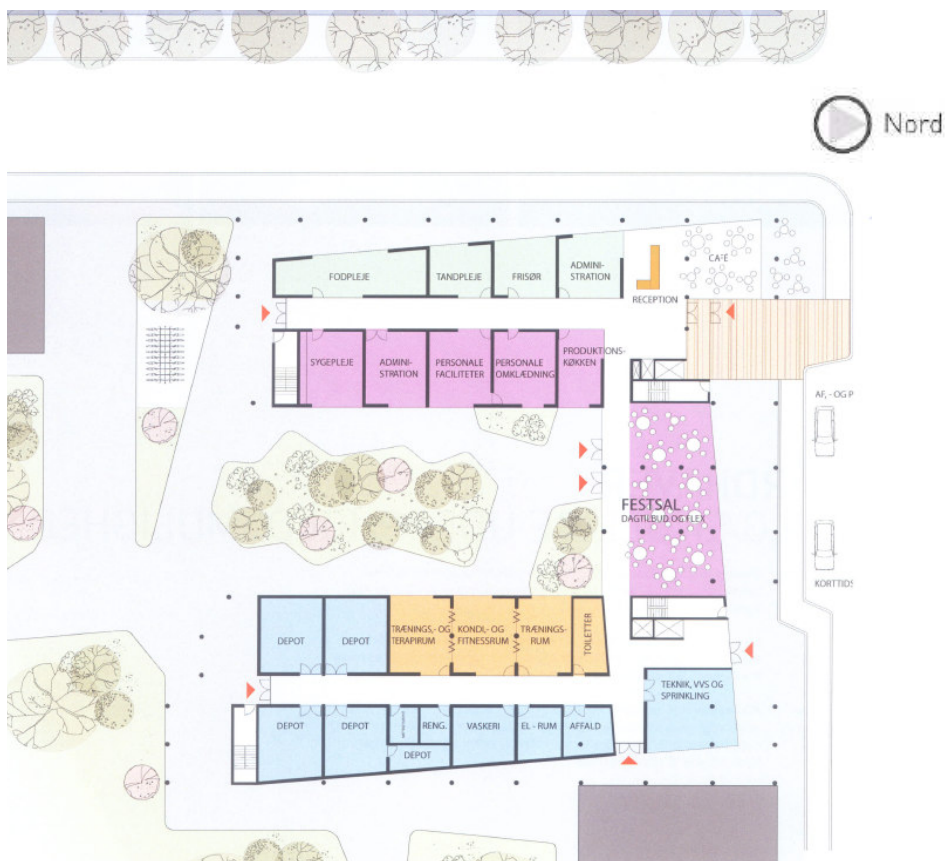
Projektet vil i den videre bearbejdning til sin endelige form blive forbedret yderligere i samspil mellem bygherren, rådgiverne, Center for Bydesign og Sundheds- og Om-sorgsforvaltningen.



Bygningens nordvestlige hjørne set fra Asker Jorns Alle ved broen over kanal-gaden(Roberts Jacobsens Vej).



Gårdrummet og tagterrassen på 3. sal af sidebygningen vil give uderum med både oplevelser og kvalitet. Det er beskrevet indrettet varieret og med mest mulig appel til sanserne uden at gå på kompromis med tilgængelighed.



Etageplaner

Stueplanen viser en meget åben og publikumsorienteret underetage, der foreslås indrettet med udadvendte fællesaktiviteter. Løsningen med at lade bygningen stå på søjler med dele af den lette facade tilbagetrukket giver en attraktiv adgang til bygningen og giver mulighed for ophold i skygge samt i ly for regnen. I Københavns Kommunes 17 principper for trivsel i nye plejeboliger anbefales, at der etableres udadvendte centerfunktioner, som åbner sig til lokalområdet. Dette tilgodeser den foreslåede planløsning ved indretning af cafe, festsal, frisør, tandpleje, fodpleje og adgangs reception til plejeboligerne. De mere lukkede funktioner bør placeres eksempelvis i den "indvendige fløj" vinkelret på Asker Jorns Alle eller mod gårdrummet.

Sammen med KAB vil Sundheds- og Omsorgsforvaltningen samt Teknik- og Miljøforvaltningen overveje muligheden for at indrette et fitnesscenter eller anden borgerrettet funktion i bebyggelsens stueetage. Hvorvidt en sådan indretning - evt. via en privat investor - er mulig, vil blive nærmere undersøgt af forvaltningerne inden igangsætning af byggeriet (skema B-behandlingen).

Planen er U-formet fra 1-3 sal med boliger langs facaderne og en gang i midten. Der er ca. 22 boliger pr. etage, hvoraf én er ægteparbolig. På 4. sal er den indvendige fløj (sidehuset vinkelret på Asker Jorns Alle) ændret til tagterrace og fra 4-6 sal er boligerne indrettet i en L-formet bygning langs Asker Jorns Alle og Roberts Jacobsens Vej (kanalgaden).



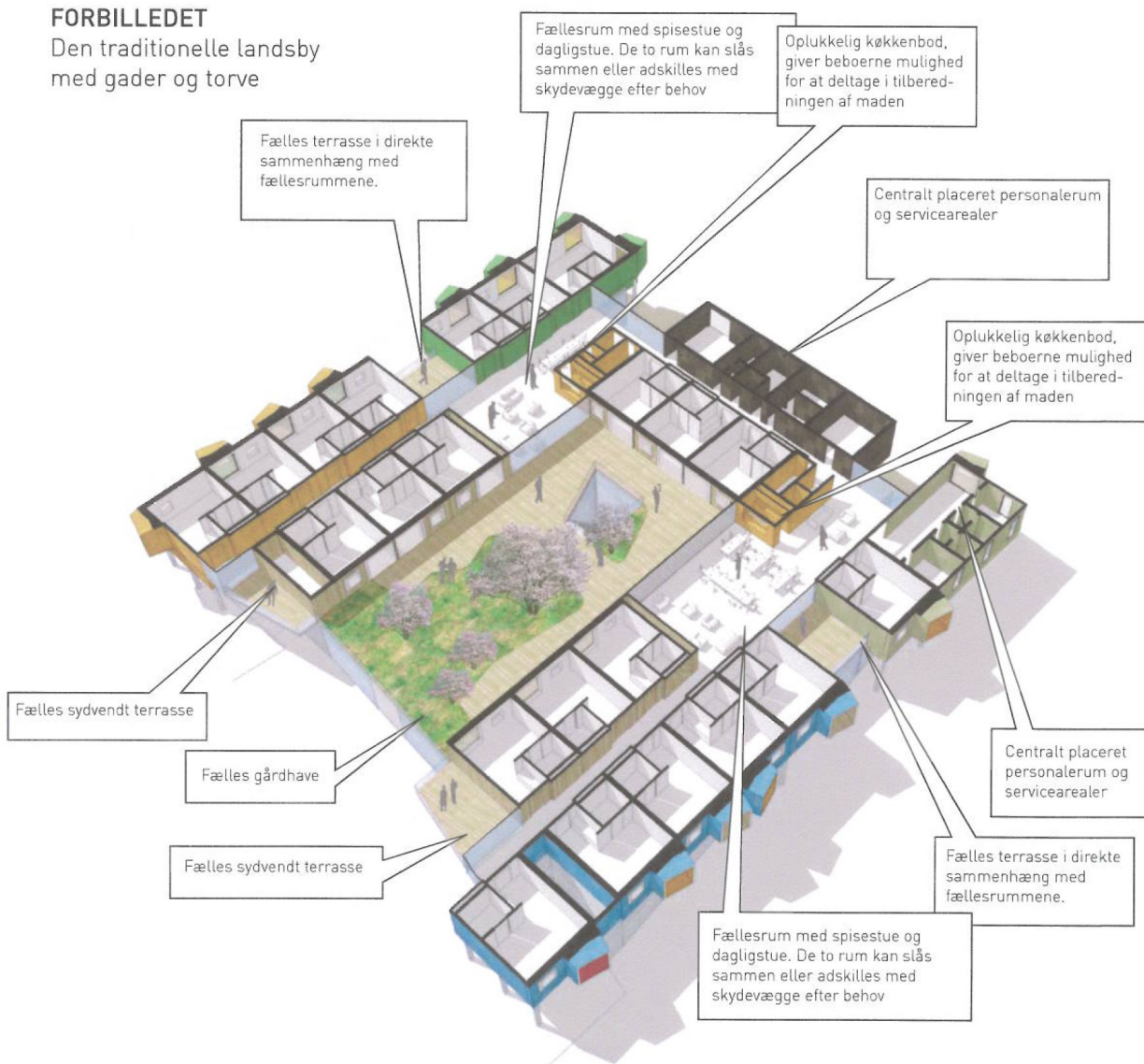
Der er ca. 14 boliger pr. etage, hvoraf én er ægteparbolig. Fællesrum er placeret ved de indvendige hjørner og strækker sig på tværs af bygningen (gennemlyst) i tre retninger. Opdelingen af bygningen i større eller mindre

grupper muliggør en differentieret organisering af beboerne i forhold til deres funktionalitet og muligheder for opdelte aktiviteter.

Illustration fra forslaget:

FORBILLEDET

Den traditionelle landsby med gader og torve

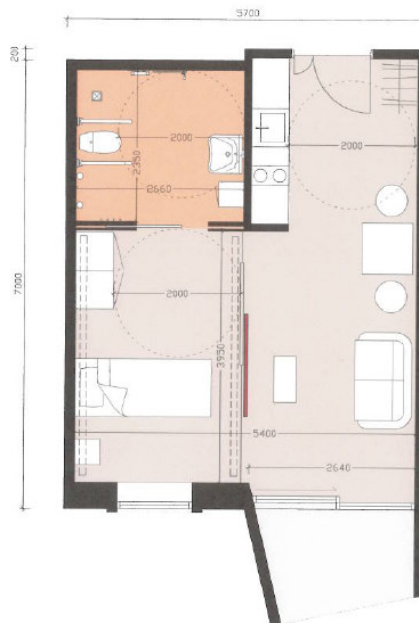


Boligen

Grundboligen indeholder opholdsrum og med en fleksibel plan, der giver mulighed for at indrette sig på mange måder. Det forventes, at planerne for boligerne og fællesrummene bearbejdes yderligere inden indsendelsen af skema B, således at der opnås en fremtidig indretningssig fleksibilitet.

Arealopgørelser

Der er endnu ikke lavet en endelig fordeling af forholdet mellem boligareal, fællesopholdsareal, fælles adgangsareal og servicearealer. Bygningens areal (bruttoetagearealet) udgør 10.000 m², hvoraf 7.370 m² med det foreliggende ansøgningsmateriale udgør etagearealet for boligerne inklusive fælles opholdsareal og fælles adgangsareal. Servicearealet udgør i alt 2.630 m². Boliggennemsnittet for alle er på ca. 67 m².



Bebyggelsens 110 boliger planlægges fordelt på 9 grupper med forskelligt antal boliger. De fordeles med 2 grupper med 15 boliger, 1 gruppe med 14 boliger, 3 grupper med 12 boliger og 3 grupper med 10 boliger. En fordeling med forskellig størrelse af grupperne giver stor fleksibilitet med hensyn til placeringen af mere eller mindre plejkrævende beboere.

MILJØ

Projektet beskriver, at det vil overholde minimumskravene i kommunens miljøorienterede retningslinjer "Miljø i byggeri og anlæg", idet der dog af sikkerhedsmæssige årsager ikke bliver etableret gas i plejeboligerne. Københavns Energi A/S kan acceptere en dispensation for byggas i plejeboligerne ud fra en sikkerhedsmæssig risiko vurdering. Forsyning med gas til eventuelt produkti-

onskøkken i bygningen skal afklares med Sundheds- og Omsorgsforvaltningen.

Bygningen påtænkes opført i BR08's lavenergi klasse 2 og opføres i tunge materialer med stor temperatur stabilitet. Der tilsluttes fjernvarme, og ventilationsanlægget udføres med varmegenindvinding. Regnvandet genanvendes til havevanding. Det forventes fra både Sundheds- og Omsorgsforvaltningens og Teknik- og Miljøforvaltningens side, at der i forbindelse med den endelige projektering forsøges at integrere yderligere miljøtiltag i bygningens arkitektur, samt at der opnås en yderligere energioptimering.

Byggeriet anses i øvrigt ikke at give miljømæssige problemer såsom grundforurening og trafikstøj.



ØKONOMI

Projektets samlede anskaffelsessum er af KAB (skema A) kalkuleret til i alt ca. 236,3 mio. kr. inkl. moms, der fordeler sig således:

	Plejeboliger	Kr. pr. m ²	Serviceareal	Kr. pr. m ²
Købesum	17.688.000	2.400	6.313.000	2.400
Øvrige grundudgifter	5.241.000	711	1.871.000	711
Håndværkerudgifter	118.510.000	16.080	43.346.000	16.481
Omk. eks. gebyrer	29.890.000	4.056	10.338.000	3.931
Gebyrer	2.751.000	373	284.000	108
I alt anskaffelsessum	174.080.000	23.620	62.151.000	26.631

Anskaffelsessummen for de almene plejeboliger overholder maksimumsbeløbet for 2009 på 25.130 kr./m² med en margin på godt 1.500 kr. pr. m².

Grundprisen er baseret på en betinget købsaftale mellem KAB og Area Ørestad APS under konkurs.

FINANSIERING

Anskaffelsessummen for plejeboligerne på 174,1 mio. kr. finansieres i henhold til almenboligloven på følgende måde:

Realkreditlån (91 %)	158,4 mio. kr.
Kommunal grundkapital (7 %)	12,2 mio. kr.
Beboerindskud (2 %)	3,5 mio. kr.
I alt	174,1 mio. kr.

Realkreditlånet får kommunegaranti for den yderste del af lånet; se i øvrigt nedenfor om kommunal garanti.

Grundkapitallånet på 12,2 mio. kr. afholdes af Sundheds- og Omsorgsforvaltningen bevilling, Finansposter, funktion 8.32.24.5 (indskud i Landsbyggefonden). Det kommunale lån er rentefrit og afdrages senest efter 50 år.

Udgiften til servicearealerne på 62,2 mio. kr. finansieres således:

Statstilskud (40.000 kr. pr. boligenhed, der betjenes)	4,4 mio. kr.
realkreditlån (med 100 % kommunal garanti)	57,8 mio. kr.
I alt	62,2 mio. kr.

LEJE

På grundlag af ovennævnte anskaffelsestotal og finansieringsordning for plejeboligerne kan lejeniveauet beregnes som nedenfor angivet, idet det herved er forudsat, at de nye finansieringsregler for alment byggeri vedtages af Folketinget.

Beboerbetaling på lån, 1. år samt bidrag på realkreditlån	5.302.000 kr. (719 kr. pr. m ²)
Øvrige driftsudgifter	2.660.000 kr. (361 kr. pr. m ²)
I alt	7.762.000 kr. (1.080 kr. pr. m ²)

Den månedlige leje for en plejebolig på 67 m² forventes på baggrund heraf at blive 6.030 kr. ekskl. varme og antennebidrag mm.,

KOMMUNAL GARANTI

Efter en lovændring i 2008 er der mulighed for at finansiere alment nybyggeri med SDO og SDRO-lån, hvilket medfører, at grundlaget for beregningen af den kommunale garanti ændres.

Tidligere skulle garantien beregnes som den del af realkreditlånet, der har sikkerhed ud over 65 % af ejendommens værdi, som tidligere var lig med anskaffelsestotalen.

Den nye lov bevirker for det første, at garantien nu omfatter den del af lånet, som på tidspunktet for lånets optagelse, har pantsikkerhed ud over 60 pct. af ejendommens værdi.

For det andet skal ejendommens værdi nu altid opgøres til markedsværdien. Det indebærer, at værdien af nybyggede almene boliger ikke kan ansættes til anskaffelsestotalen, og dermed vil belåningsgrænsen i relation til garantien afhænge af det valgte finansieringsinstituts rentabilitetsvurdering og værdiansættelse.

For plejeboligerne skønner forvaltningen, at garantien vil udgøre mellem 52 og 64 mio. kr. Beløbet kan ikke anslås med større præcision, da størrelsen afhænger af realkreditinstituttets vurdering af ejendommens handelsværdi.