



Bilag 1 til indstilling om støtte til nybyggeri af familie- og plejeboliger på Sundbygård. Redegørelse for projekt, arkitektur og planlægning

12. oktober 2010

Sagsnr.
2010-68029

Dokumentnr.
2010-612537



Grunden (matr. nr. 905 Sundby Overdrev) er beliggende ved Røde Mellemsvej mod øst og Digevej mod vest.

Sundbygård

Boligselskabet AKB København vil som byg- og driftsherre, med KAB s.m.b.a. som forretningsfører i byggefasen, opføre 59 almene familieboliger og 48 almene ældreboliger med tilknyttet serviceareal (plejeboliger). Bebyggelsen placeres inden for den stiplede, hvide linie på en del af den ovenfor viste grund, hvor Sundbygård i dag er beliggende.

Eksisterende forhold

Området rummer i dag Bocentret Sundbygård, som er et bosted for ca. 142 personer med funktionsnedsættelse og behov for støtte. Bygningerne er opført i 1970'erne som et betongråt elementbyggeri og består af 4 blokke opført i tre etager. Blokkene terrasserer ned mod villakvarteret mod nord og haveforeningshusene mod syd. Grundarealet er i henhold til BBR på i alt 30.600 m², og der er et samlet etageareal på 14.096 m². Det svarer til en bebyggelsesprocent på 46.

Planforhold

Opførelse af de ansøgte almene boliger forudsætter tilvejebringelse af en lokalplan. Den 25. marts 2010 vedtog Borgerrepræsentationen lokalplanforslag "Sundbygaard" til offentlig debat i perioden fra den 13. april til og med den 17. juni 2010.

Vurderingen af de planmæssige forhold i forbindelse med den fremsendte ansøgning sker derfor med forbehold for den endelige vedtagelse af det nævnte lokalplanforslag.

Lokalplanforslaget tager udgangspunkt i en samlet planlægning for den samlede matr. nr. 905, Sundby Overdrev, idet området opdeles i to underområder. Område I fastlægges til helårsboliger og område 2 til offentlige formål. Den fremsendte ansøgning relaterer sig til bestemmelserne for område I:

I område I kan der udvikles et boligområde med en bebyggelsesprocent på 60. Friarealkravet skal være 100 % af boligetagearealet. Det indebærer mulighed for et samlet etageareal til nybyggeri på ca. 9.600 m². Bebyggelsen skal opføres i overensstemmelse med den bebyggelsesplan, der er optaget i lokalplanforslagets bestemmelser § 5, stk. b. Bygningshøjden må maksimalt være 13 m. og bygningerne skal opføres med flade tage eller en lav taghældning op til max. 32 grader. Bebyggelsesplanen er fastlagt som rækkehusbebyggelse i 3 etager med for- og baghaver, samt lejligheder på 1. sal med en foranliggende terrasse i forbindelse med en adgangstrappe.

Der stilles krav om et byggeri, der kan klassificeres som energiklasse 1. Den gennemsnitlige boligstørrelse fastsættes til mindst 95 m² og ingen bolig må være mindre end 65 m² set for området under ét. Boliger i 2 plan skal være mindst 85 m² og boliger i 3 etager skal være mindst 110 m². Almene plejeboliger er undtaget fra denne bestemmelse.

Der skal tilvejebringes en samlet plan for friarealernes etablering og indretning, som skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen. I lokalplanforslaget er der fastlagt en parkeringsnorm på mindst 1 p-plads pr. 200 m² etageareal. I forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen vil forvaltningen indstille, at parkeringsnormen vil blive formuleret som følger: ”Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 plads pr. 200 m² etageareal.” Det vil være i overensstemmelse med de retningslinjer for parkeringsdækning, som er vedtaget i Kommuneplan 2009, efter at lokalplanforslaget er offentliggjort.

I den fremsendte ansøgning er der taget udgangspunkt i en parkeringsdækning svarende til 1 p-plads pr. 150 m². Projektet bør tilrettes i overensstemmelse med den vedtagne lokalplans bestemmelser på dette område. I den forbindelse bør der ske en bearbejdning af mulighederne for vendepladser ved opholds- og legearealerne mod syd i den ansøgte bebyggelse i samarbejde med Teknik- og Miljøforvaltningen. For plejeboliger skal parkeringsdækningen være 1 plads for hver 5 plejebolig.

Parkering kan ske på terræn og skal placeres i sammenhængende områder, som det også er vist på den fremsendte bebyggelsesplan for området.

Der skal etableres mindst 2,5 parkeringsplads til cykler i tilknytning til hver bolig. Til plejeboliger skal cykelparkering indrettes med 1 plads pr. 100 m² etageareal plus 0,5 plads pr. ansat. Der stilles krav til placering og delvis overdækning.

Projektets realisering forudsætter anlæg af vejadgang til det nye boligområde.

Det forudsættes, at lokalplanens bestemmelser overholdes i den videre udvikling af projektet.



Idéoplæg

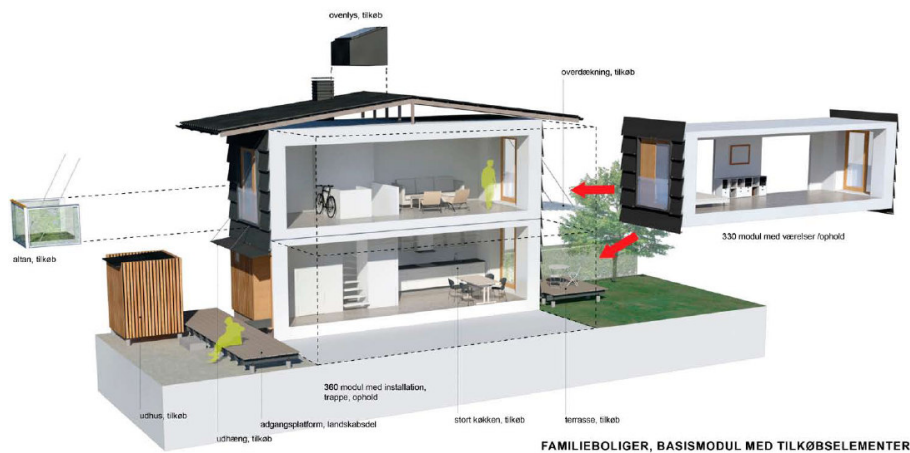
Idéoplægget fra Tegnestuen Vandkunsten indeholder et arkitektonisk oplæg med situationsplan i overensstemmelse med lokalplanforslaget samt etageplaner og facadeforslag, der i den videre proces vil blive færdigudviklet i dialog med Boligselskabet AKB København, KAB og Teknik- og Miljøforvaltningen.

Der ønskes opført 59 almene familieboliger, som er placeret på den vestlige del af det nyudstykkede grundareal. Boligerne opføres som AlmenBolig+ og udformes som en rækkehusbebyggelse i 3 etager.

Rækkehusene placeres spejlvendt række for række således, at haverne vender imod hinanden og indgangspartierne vender imod hinanden og dermed danner et fælles ankomstareal.

De almene plejeboliger placeres mod øst og dermed i tilknytning til den bevarede del af Sundbygård.

Hele byggeriet opføres som præfabrikerede færdige bokse, der placeres og sammenbygges på fundamenter støbt og færdigmuret på grunden.



Boksene forsynes efter opstilling med et ligeledes præfabrikeret sadeltagsselement således, at boksene sikres mod klimaet efter hver arbejdsdag. Sadeltaget er udformet med et stort og markant tagudhæng, som giver byggeriet karakter og sikrer bygningerne mod vandpåvirkning.

Facaderne er beskrevet som sandwichelementer, der udvendigt afsluttes med en klinkbeklædning i form af en skrånstillet, hård beklædningsplade, som kan varieres i materiale og farve. Pladen monteres med hafter, hvilket medfører, at pladerne efter færdig opstilling af byggesystemet kan justeres til præcis vandret og lodret resultat.

Boligerne får deres lys fra store vindueselementer, der kan udformes på flere måder - enten som fransk altandør med sideparti i glas, som vindue med brystning eller i kombinationer, hvor dele af partiet udføres lukket.

Bygningerne er forberedt for ophængning af altaner, der forudsættes at være ens, og for opsætning af mindre kasketskygger til beskyttelse af indgangen i stueetagen imod vejrliget.



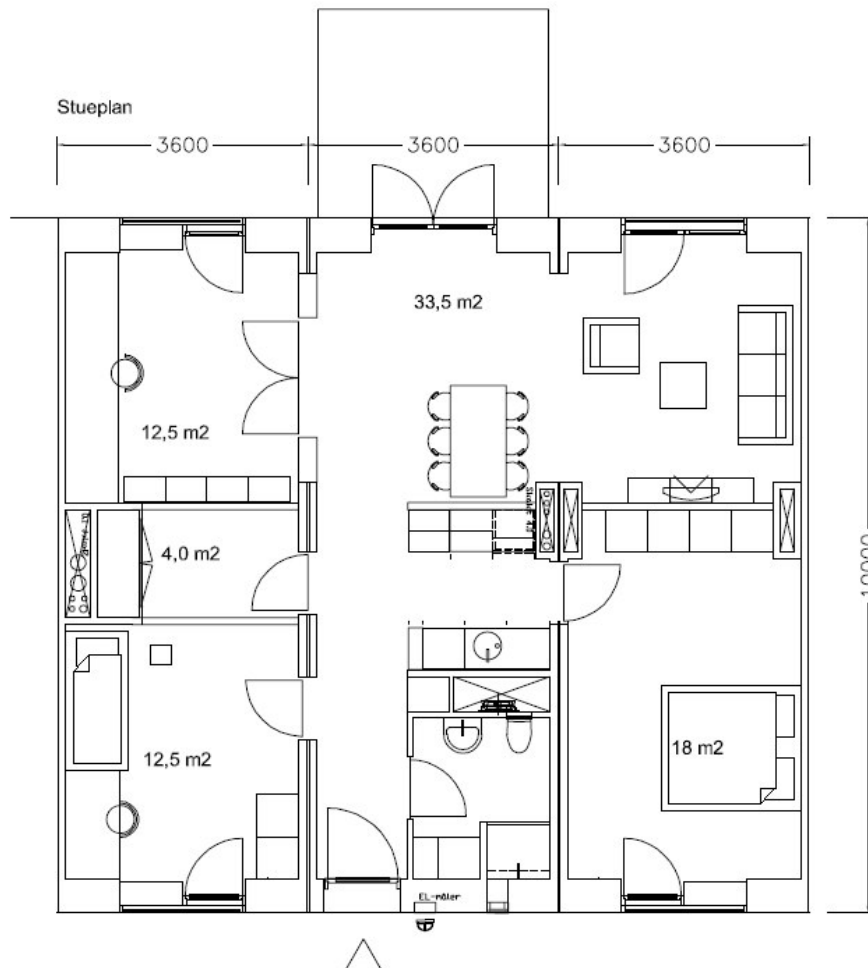
Der er ikke taget endelig stilling til detaljeringen af facaderne og farvesætningen af alle udvendige bygningsdele. Den videre bearbejdning af lejlighedsplaner, facader, andre udvendige bygningsdele, udearealer og parkeringsforhold forudsættes at ske i samspil mellem bygherre, rådgivere og Teknik- og Miljøforvaltningen frem mod behandlingen af skema B.

Familieboligerne

Det valgte byggesystem med rumstore elementer i træ er baseret på 2 basisbredder af elementerne - 3,3 m og 3,6 m. Basiselementet på 3,6 m anvendes til adgangsfunktion, toilet-/badeværelse, eventuel trappe til næste etage og til køkken-/spiseplads. Basiselementet på 3,3 m anvendes typisk som værelseselement eller som udvidelse af opholdsstuen.

Et begrænset antal forskellige elementer, der kan kombineres på mange forskellige måder, kan frembringe et stort antal forskellige lejlighedstyper.

Der er i ideoplægget vist en bebyggelse med boliger i 1 plan, boliger i 2 plan placeret oven på de 1-plans boliger og med boliger i 3 planer. Boligerne varierer i størrelse fra 89 m² til 125 m². 32 af de i alt 59 boliger er på 110 m², og den gennemsnitlige boligstørrelse kan beregnes til 108,8 m².



Boligerne i 1 plan har et boligareal på 108 m². Der etableres en adgangsplattform med niveaufri adgang i boligens indgangsside og på den anden side af boligen et lille haveareal. Lejlighedsplanerne er fornuftigt indrettet i 3 bokselementer. Det ene element er gennemlyst af dagslys fra facade til facade og indrettet med entre, toilet/bad, køkken og spise- og opholdsstue. De andre elementer, der er placeret på begge sider af indgangselementet, indeholder udvidelse af opholdsstuen samt værelser og et depotrum.

Bolig i 2 plan

Boligerne i 2 plan er beliggende ovenpå 1-plans boligerne. Boligerne i 2 planer er knap så dybe som de øvrige boliger, idet indgangsfacaden er rykket tilbage for at give plads til et indgangsareal foran boligen. Dette areal er gjort lidt større end det rent nødvendige i forhold til bygningsreglementet for også at give muligheder for ophold på arealet, som en slags tagterrasse. Boligerne består af 3 eller 4 bokselementer, der indrettes som ovenfor beskrevet.

Ved 3 elementer forskydes boligerne ind over hinanden således, at den ene bolig har 2 elementer i indgangsetagen og 1 ovenpå eller omvendt med 1 element i indgangsetagen og 2 ovenpå.

Side 7 af 10

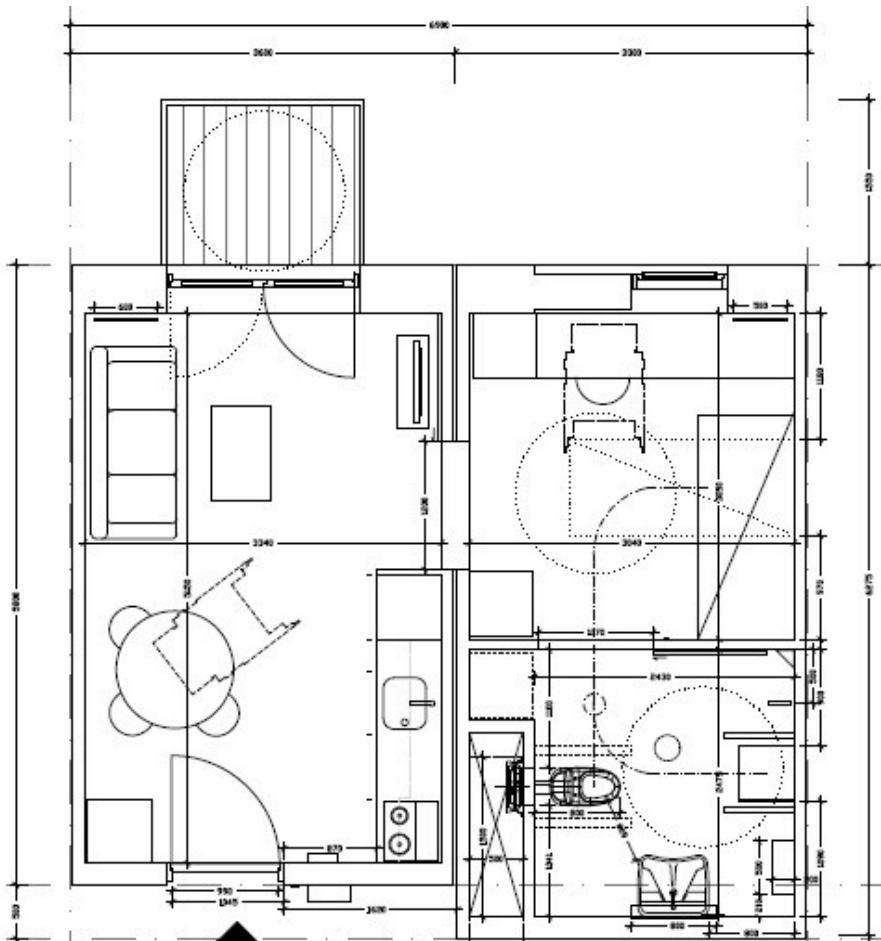
Bolig i 3 plan

Boligerne i 3 plan består alle af det brede 3,6 meter element. I stueetagen etableres adgangsfunction, toilet-/badeværelse, trappe til næste etage og til køkken-/spiseplads. De 2 øvrige etager kan indrettes til gennemlyste opholdsrum på hele etagen eller til 2 separate værelser på hver etage suppleret med et depotrum.

Lejlighedsplanerne i rækkehusene er hensigtsmæssigt indrettet og bebyggelsen vil fremstå med et enkelt og nutidigt arkitektonisk udtryk.

Plejeboliger

Projektet indeholder 48 ældreboliger med tilknyttet serviceareal, som plejeboliger i 2 stk. 3-etages længebygninger på den del af grunden, der ligger i den østlige del, tættest på det bevarede Sundbygård. Plejeboligernes samlede areal er oplyst til 2.770 m², svarende til et gennemsnit på 57,7 m² pr. bolig. Servicearealets størrelse er oplyst til 380 m², svarende til ca. 7,9 m² pr. bolig.



Plejeboligerne udformes med byggesystemets rumstore elementer som grundmodul og får et nettoareal på ca. 42 m². Der er tilstræbt en indretning tilpasset de forskellige bogrupper med hensyn til både boligens indretning og de fælles opholdsarealers størrelse, placering og indretning. Der etableres ikke private altaner, men alle bogrupper får adgang til større fælles terrasser/altaner.

Den endelige organisering grupperne imellem, og boligernes og de fælles opholdsarealers udformning og størrelse forudsættes fastlagt i samråd mellem brugerne, bygherren, rådgiverne og Teknik- og Miljøforvaltningen frem mod behandlingen af skema B. Kravene til venderradier for kørestolsbrugere og kravene til arbejdsplads for plejepersonale i soverum og badeværelser er overholdt i projektet.

Totaløkonomi

AlmenBolig+ konceptet, som gælder familieboligerne, forudsætter stor vægt lagt på god totaløkonomi særligt med hensyn til lave driftsomkostninger, og er baseret på at beboerne selv står for dele af driften og vedligeholdelsen. Plejeboligerne rummer samme materialevalg og dermed lave driftsomkostninger, men her er dog behov for hjælp til drift- og vedligeholdelse.



Det foreliggende projekt lever op til AlmenBolig+ konceptet, idet der ikke er elevatorer eller parkering i konstruktion, ligesom det store tagudhæng giver god beskyttelse af facaderne og der overalt udvendigt er valgt materialer med meget lavt vedligeholdelsesniveau. Udformningen af friarealerne lægger ligeledes op til, at beboerne tager ansvar for pasning af en tilfredsstillende del af de grønne områder.

Miljø

Gas

For så vidt angår de almene familieboliger fordrer AlmenBolig+ konceptet, at der ikke stilles krav om tilslutning og etablering af bygas til madlavning, hvilket dermed fraviger kravene i kommunens pjece ”Miljø i byggeri og anlæg”, der er gældende for byggerier 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.

For så vidt angår plejeboligerne accepterer Københavns Energi at meddele dispensation fra gas i plejeboliger og fælles opholdsarealer ud fra en sikkerhedsmæssig risikovurdering. Forvaltningerne anbefaler, at der dispenseres fra gas i hele plejeboligbebyggelsen, idet det så udelukkende vil være en tørretumbler i beboervaskeriet, som kan være gasdrevet, hvilket ikke findes økonomisk rentabelt.

Grønne tage

Bortset fra brug af gas til madlavning forventes minimumskravene i Københavns Kommunes miljøretningslinier i pjecen ”Miljø i byggeri og anlæg” opfyldt.

AlmenBolig+ projektet er udbudt og tilbudt i 2009, hvorfor Teknik- og Miljøforvaltningen har lagt ”Miljø i byggeri og anlæg” udgave 2006 til grund for vurderingen af projektet. Der stilles således ikke krav om grønne tage, og tagkonstruktionen i det foreliggende projekt kan ikke bære merbelastningen fra grønne tage.

Bebyggelsen opføres imidlertid derudover som bæredygtigt byggeri efter de vedtagne miljøretningslinier i energiklasse 1, hvor energiforbruget er reduceret med ca. 50 % i forhold til byggeri godkendt efter minimumskravene i det gældende bygningsreglement.

Forurening og støj

Teknik- og Miljøforvaltningen 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

Side 10 af 10

- 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 forvaltningens tilladelse forurenet jord under den øverste ½ meter rene materialer, skal denne adskilles fra den forurenede jord med signalnet.