



Bilag 2

Nybyggeri af almene boliger

2. halvår 2023



Illustration: Vandkunsten

Oversigt

Intro

I dette bilag præsenteres de 123 plejeboliger som planlægges opført på Molestien i Sydhavnen.

Ud over beskrivelse af selve projektet, herunder boligerne, forhold vedrørende lokalplan, miljø og grundkøb, samt betingelser for godkendelse, indeholder bilaget et afsnit med information om baggrund og økonomi ved opførelse af almene boliger.



Projekt	Boligselskab	Grundkapitallån (inkl. 10 pct. regulering)	Etageareal boliger, brutto	Familieboliger	Ungdomsboliger	Plejeboliger
Molestien plejehjem	Bo-Vita	31 mio. kr.	8.368 m ²	0	0	123

MOLESTIEN PLEJEHJEM

123 Plejeboliger ved BO-VITA

Intro

Området ligger mellem karrébebyggelse på Sluseholmen, erhvervs-bebyggelse langs Sjællandsbroen, den kommende metrostation ved Sluseholmen, kommende karrébebyggelse på 'Trekantsgrunden' (Lokalplan Sydhavns-gade), Fiskerhavnen og Stejlepladsen mod syd.

Lokalplanområdet omfatter et ca. 41.000 m² stort område. Området er udlagt til opførelse af boliger og serviceerhverv og der er planlagt udvidelse af området med ungdomsboliger og familieboliger, kontor og erhverv. Jf. lokalplanen er det efterfølgende fastlagt, at der skal suppleres med daginstitution og plejehjem. Der skal, iht. lokalplanen, etableres 25 % almene boliger svarende til ca. 11.000 m² af det samlede muliggjorte boligetageareal. Disse etableres som plejehjem. Der vil blive indgået en bygherre- og driftsaftale mellem Københavns Kommunes Sundheds- og omsorgsforvaltning og Bo-Vita.

Projektet

Projektet omfatter opførelsen af et plejehjem for Bo-Vita med et boligareal på 8.368 m² og et tilhørende serviceareal på 3.038 m². Plejehjemmet planlægges opført langs Bådehavnsgade som en 7-etagers bygning med fuld kælder. og indholder 123 plejeboliger, heraf 96 standard to-rums-boliger samt 27 mindre et-rums-boliger fordelt på alle boligetager.



Situationsplan fra lokalplan 608



Illustrationsplan

FAKTA

Bygherre:	BO-VITA
Arkitekt:	VANDKUNSTEN
Adresse:	Bådehavnsgade 5, Molestien 2450 KBH S
Plejeboliger:	123
Boligstørrelse:	68 m ² brutto i gns.
Husleje:	1.475 kr. pr. m ² /år
Anskaffelsessum:	283 mio. kr.
Kommunal garanti:	358 mio. kr.
Grundkapitallån:	31 mio. kr. (inkl. 10 pct.)
Boligareal:	8.368 m ²
Serviceareal:	3.038 m ²
Areal ialt:	11.406 m ²



Facade mod Bådehavnsgade

Plejehjemmet med tilknyttede servicefunktioner benyttes alene af beboerne på Molestien Plejehjem bortset fra klinikken til omsorgstandplejen i stueetagen.

Arkitektonisk greb

Den traditionelle plejehjems-disponering med korridorboliger er tilstræbt udfordret, idet den midterste boligsektion, som to "ben", er drejet ud i gårdrummet som sidebygninger.

Den ellers mørke lange gangzone bliver herved brudt og der trækkes lys og luft (terrasser) ind i boligetagen.

Kombinationen af de to sidebygninger og tilbagetrækning af facaden mellem de to sidebygninger medvirker til at skabe flere mindre opholdsrum og en større rumlig variation både internt i plejehjemmet og i friarealerne mod gården.

Sidebygningerne vil ikke forhindre, at der kan etableres tilfredsstillende dagslysforhold for boligerne. Det overordnede arkitektoniske greb åbner desuden mulighed for gennemlysning af bygningens fælles opholdszoner samt mulighed for at tilbyde boliger med forskellig placering og lysindfald.

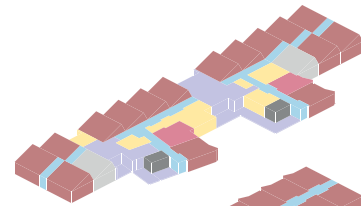
Plandisponering

Plejehjemmets primære adgang er placeret mod gårdside og Molestien. Hovedindgangen ligger herved i forbindelse med afsætnings- og parkeringsareal og der etableres en lille forplads for bygningens brugere. Der suppleres desuden med en hovedindgang fra Bådehavnsgade samt en personaleindgang.

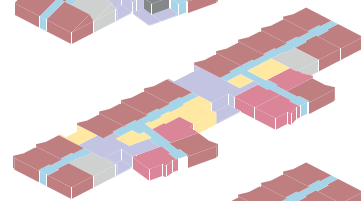
Stueetagen indrettes med servicefunktioner for hele centret. De øvrige etager over terræn er indrettet med boliger samt tilknyttede fælles- og servicearealer. Den fulde kælder indrettes til teknik, depot, omklædning, lagerfunktioner til produktionskøkken, affaldsrum mv.

I bygningens nordlige ende er der en port for gående trafik. Nord for porten etableres et uopvarmet areal, der huser funktioner til produktionskøkken samt affaldshåndtering og cykelparkering.

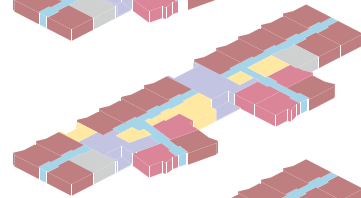
6. sal



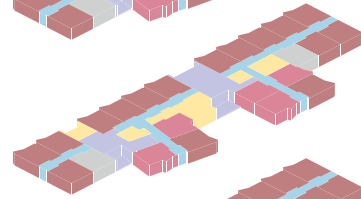
5. sal



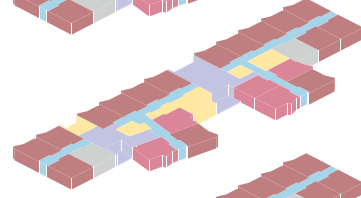
4. sal



3. sal



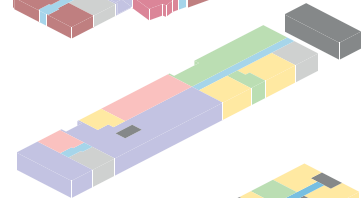
2. sal



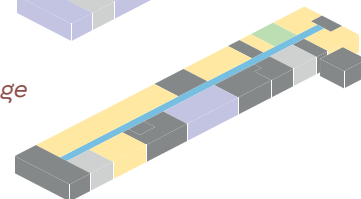
1. sal



Stueetage



Kælderetage



1-rums-bolig

2-rums-bolig

Fællesrum

Trappe- og elevatorkerne

Gangareal

Serviceareal

Frisør og tandlæge

Produktionskøkken

Teknik og udenomsarealer

Funktionsdiagram

Fællesarealerne i stueetagen har en god visuel kontakt og adgang til omgivelserne. Man kan træde direkte fra cafe og fælleslokale området ud i det fine gård- og haveanlæg med nogle overdækkede terrasser i kantzonen under sidebygningerne. Haven indholder desuden en god variation af oplevelser, som urte/sanse have, farvebede, pergola, solplads og udekøkken mm.

På 6. sal findes der også nogle gode fællestagterrasser med lægkroge og udsyn over haven. Alle etagerne har ydermere fællesaltaner i forbindelse med etagens nære fællesarealer.

Plejehjemmet skal ydermere indeholde mulighed for frisørsalon (i stueetage) samt en klinik til omsorgstandplejen, som også benyttes af udefrakommende.

Der skal i den videre bearbejdelse af projektet tages højde for den planlagte cykel-gangbro, der tager sit afsæt ved hovedindgangen på Bådhavnsgade.

Alle 2-rumsboligerne er fint indrettet med en stor karnap med et oplukkeligt felt samt valgmulighed for en let skillevæg. Enkelte 1-rums boliger har en spansk altan. Alle er placeret, så der opnås optimalt lysindfald og udsigt. Samtidig har de øverste boliger ovenlys og loft til kip.

Planforhold

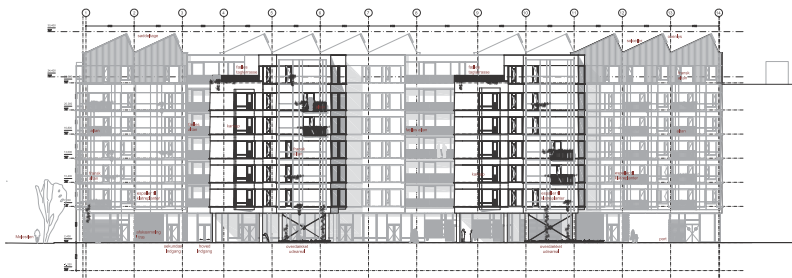
Projektet har fået dispensation for overskridelse af byggefeltet og vurderes ellers at være i overensstemmelse med gældende Lokalplan 608, som er bekendtgjort den 2. december 2021.

Materialer og konstruktion

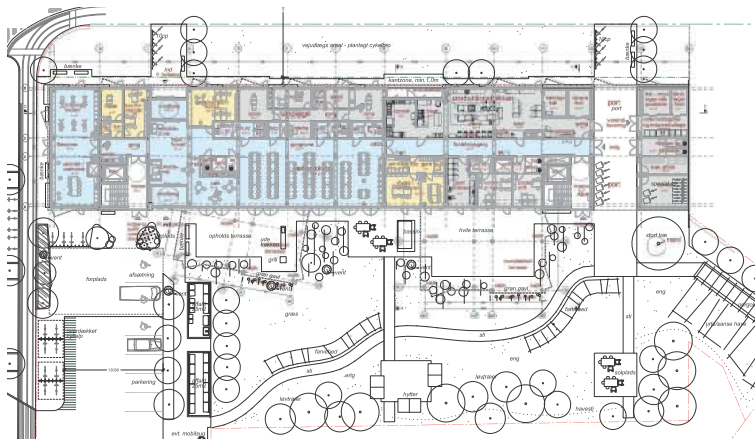
Materialer udføres i overensstemmelse med intentioner samt kravspecifikationer i gældende Lokalplan 608. Facader fremstår i anodiserede aluminiumsplader (farve ikke endelig valgt), hvilket refererer til områdets tidligere industri-karakter. Tagboligerne fremstår ligeledes i anodiserede plader. Dog med en markant anderledes profilering end den øvrige facade. Vinduer og karnapper udføres i lakeret alu med gående rammer af træ. Øvrig aptering fremstår ligeledes i lakeret alu og den lette "konstruktion" til begrønning fremstår i lakeret fladstål.



Illustration af facade mod gaden



Facade mod gården



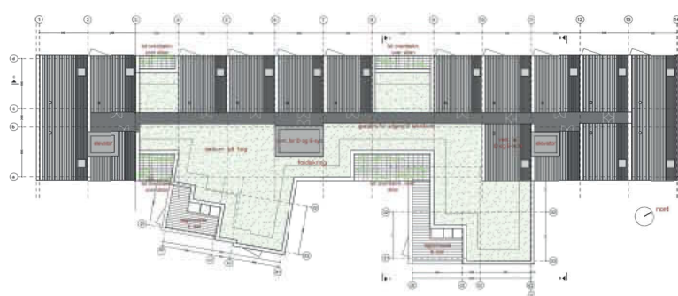
Stueplan



1. - 5. sals plan



6. sals plan



Tagplan



Illustration af facade mod gaden

Alt udføres i samme farve som facadeelementer, således at bygningen syner farvemæssigt homogen. De karakteristiske shedtage udgør sammen med karnapperne en markant profilering af bygningen.

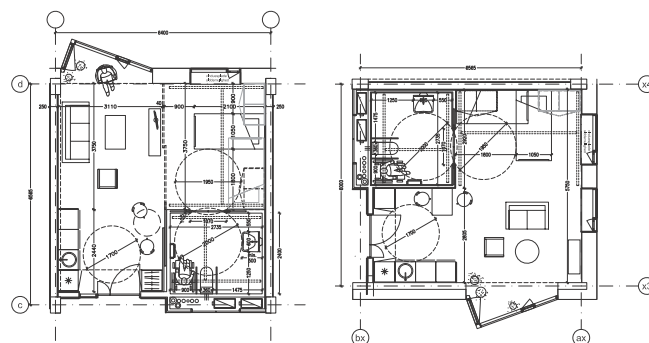
Bygningen er iht. lokalplanen opdelt med differentierede facadeudtryk, hvor både tagetagen og stueetagen adskiller sig fra de øvrige boligetager. Den høje stueetage henvender sig til lokalområdet og etableres med store vinduespartier, der kan "lukkes" i varierende grad med semitransparente felter (som trælistes), hvor det er ønsket eller påkrævet. Der etableres mos-sedum tag på de flade tagarealer.

Bygningen opføres som et "søjle-bjælkehus" med bærende gavle, huldæk og facader af lette trækassetter. Vægge i lejlighedsskel udføres som lette vægge, hvilket muliggør synlige søjler og bjælker i alle boliger. Dette princip sikrer, at bygningen konstruktivt udføres som et fleksibelt råhus, der relativt enkelt kan transformeres til andre formål, som eksempelvis mere åbne funktioner.

Byggesystemet minimerer desuden brug af beton, hvilket bidrager til et lavt CO₂-aftryk. I stueetagen, og hvor søjler ellers optræder fritstående, er disse runde. Ventilation er udført som decentralt bolig-ventilationsanlæg på tag over hver "bolig-streng". Anlægget placeres over baderum i de øverste boliger. Dette medvirker til en minimering af føringsveje under loft og dermed nedhængte lofter. Det påtænkes at udføre interiør og overflader med en lidt rå "industriel" finish med synlige betonlofter og søjler samt synlige, lukkede kabelbakker



Visualisering bolig type A



Plan bolig type A og bolig type F

(hvor det er muligt) komplementeret af interiør af finere og mere hjemlig karakter.

Der opsættes akustikloft i alle fælleszoner, hvilket suppleres med akustikabsorbenter i nødvendigt omfang. Der etableres trægulve i alle boliger og gangarealer, mens der etableres linoleumsgulv i servicearealer.

Miljøforhold

Projektet skal DGNB sølv certificeres, eller Svanemærkes, samt leve op til Københavns Kommunes krav hertil.

Grundkøb mm

Bo-Vita oplyser, at købsaftalen fra Parternes side er betinget af, at: Støttemyndigheden meddeler skema A-tilsagn senest ved udgangen af år 2023.

Betingelser og godkendelser

Københavns Kommune kan godkende skema A under forudsætning af:

- At projektet udføres som min. DGNB sølv.
- At evt. projektændringer godkendes af Klima og Byudvikling, Almene Boliger, samt Sundheds- og Omsorgsforvaltningen.
- At den grønne facade og træbeklædningen i basen bibeholdes og kvalificeres yderligere via tegning og en mock-up.
- At evt. midlertidige støjgener fra Sydhavnsvej håndteres indtil området er færdig udviklet.
- At der tages højde for den kommende cykelrampe.



Visualisering bolig type A

Baggrund og økonomi

Processen

Processen for udmøntning af grundkapital består af følgende fire faser:

Fase 1: Prækvalifikation

Fase 2: Udvikling

Fase 3: Bedømmelse

Fase 4: Tilsagn

Formålet er at opnå en proces, hvor de potentielle projekter udvikles i et dialogbaseret samarbejde mellem de almene boligorganisationer og Teknik- og Miljøforvaltningen.

Dialogmøder

Teknik- og Miljøforvaltningen gennemfører individuelle dialogmøder med boligorganisationerne om projekterne. På dialogmøderne får boligorganisationerne anvisninger om, hvilke dele af projekterne der kan forbedres, så de lever op til kommunens vilkår og ønsker, og tilpasses kommunens politikker om bl.a. tryghed, arkitektonisk kvalitet, bæredygtighed og sammenhæng i byen.

Det videre forløb

Projektet kan tildeles Skema A-tilsagn umiddelbart efter Borgerrepræsentationens godkendelse.

Der forventes aflevering af projektet i 2026.

Kommunens grundkapitallån

De nye almene boliger finansieres i henhold til almenboligloven med 88 pct. kreditforeningslån, 10 pct. kommunalt grundkapitallån og 2 pct. beboerindskud. Grundkapitallånet etableres ved et kommunalt lån til Landsbyggefonden, som derefter udbetaler grundkapitallånet til den almene driftsherre. Lånet er afdragsfrit indtil 50 år efter ibrugtagelsen af ejendommen og er rentefrit i hele perioden.

Kommunens garantiforpligtelse

Det er en forudsætning for tilsagnet om støtte, at kommunen yder garanti, jf. almenboliglovens § 127. Den kommunale garanti giver Teknik- og Miljøforvaltningen over for realkreditinstituttet.

Teknik- og Miljøudvalget bemyndiges til at meddele kommunal garanti på op til 100 % for realkreditlån til servicearealerne.