

Redegørelse for planlægning, arkitektur, økonomi og finansiering og huslejberegning

Indledning

Domea har som forretningsfører for Boligselskabet Kærbo som byg- og driftsherre ansøgt om støtte i henhold til lovbekendtgørelse nr. 610 af 21. juni 2005 om almene boliger m.v. til opførelse af 70 almene ældreboliger med tilhørende serviceareal (plejeboliger).

Projektet er fremkommet som led i Sundheds- og Omsorgsforvaltningens ønske om at opføre ældreboliger med fælles opholds- og serviceareal primært for beboerne og eventuelt også for kvarterets ældre i Kongens Enghave, som er en bydel med mange ældreboliger, men ingen plejeboliger. Beslutningen om projektet blev truffet før Sundheds- og Omsorgsforvaltningens moderniseringsplan, men boligallet indgår i moderniseringsplanens samlede demografiovervejelser. Borgerrepræsentationen vedtog den 22. september 2005 den nødvendige lokalplan nr. 395 "Karens Minde" for byggeriets gennemførelse.

På baggrund af Sundheds- og Omsorgsudvalgets program for opførelse af en plejeboligbebyggelse med 70 plejeboliger udbød Kommunen i januar 2006 det pågældende areal, som ejedes af kommunen, til salg og samtidig byg- og driftsherreopgaven i åben konkurrence.

Programforslaget, som var udarbejdet af Rådgivende Ingeniører og Arkitekter (RIA), omfattede en bebyggelse med et bruttoetageareal på i alt ca. 6.200 m² ekskl. kælder (på ca. 800 m²). Bebyggelsen var foreslået udformet som en F-formet bebyggelse i 4 etager.

Ud af flere bud blev tilbudet fra Boligselskabet Kærbo v/ Domea s.m.b.a., som var højstbydende, valgt. Bebyggelsen blev foreslået udført som en E-form, hvilket bedømmelsesudvalget anså for at være positivt. Borgerrepræsentationen tiltrådte salget den 14. juni 2006 (BR 385/06), og grunden er overdraget den 1. juli 2006. Det bilagte projekt til skema A har imidlertid igen F-formen. Tegnestuen Arkitema,



Luftfoto af området set fra syd med byggefeltet markeret

som er rådgiver for Domea, begrundet ændringen tilbage til F-formen med, at ud fra en samlet vurdering er F-formen den mest optimale løsning både funktionelt og set i forhold til sammenhængen med de grønne arealer.

Ifølge ansøgningsmaterialet forudsættes byggeriet påbegyndt 1. juli 2007 med forventet færdiggørelse omkring 1. januar 2009.

Det er Sundheds- og Omsorgsforvaltningens vurdering, at etablering af 70 plejeboliger ved Verdisvej vil imødekomme lokalområdets behov for tidssvarende boliger.

Det er derfor forudsat, at bebyggelsen skal kunne modtage så mange plejehjemskrævende borgere fra bydelen som muligt, herunder også ældre med demens, hvilket indretningen (levbo miljøer) giver udmærkede betingelser for. Det er således ikke forudsat, at bebyggelsen gives nogen specialiseret status.

Eksisterende forhold

Grunden ligger på en del af Karens Minde-området og et tilstødende kommunalt areal, der er blevet anvendt til parkeringsplads. Mod nord og vest ligger 3-4 etages boligblokke, mod syd og øst ligger rekreative grønne områder, og Haveforeningen Frederiksholm ligger syd herfor. På Karens Mindeområdet ligger flere specialinstitutioner, herunder den gamle hovedbygning, der anvendes til kulturhus med bydelens bibliotek. De grønne rekreative arealer anvendes bl.a. af Børnenes Dyremark, der er et fristed for bydelens børn. Børnenes Dyremark har heste, geder og kaniner, og hestene græsser rundt omkring på de rekreative arealer.

Miljøforhold

Om miljøforholdene har Miljøkontrollen oplyst, at gaderne i og omkring den planlagte bebyggelse er lokalgader, hvor støjniveauet ikke forventes at ville være til gene for de kommende beboere.

Vedrørende jord og grundvand godtgør arealets historie og en orienterende miljøteknisk undersøgelse dateret den 2. april 2003, at matr. nr. 345 og et delområde af matr. nr. 4 er diffust forurenede. Herved forstås en jordforurening fra

diffuse kilder, såsom industrielle emissioner til luften, røg og sod fra boligopvarmning og biltrafik samt forurenede materialer ved opfyldning. Forureningen svarer til klasse 2-3, dog er der enkelte steder, hvor Miljøstyrelsens afskæringskriterium for forurenende stoffer i jorden overskrides. Miljøkontrollen har derfor den 28. august 2006 forhåndsvarslet kortlægning af det pågældende areal på vidensniveau 1 i henhold til § 4 i lov om forurenede jord. Kortlægningen er en konstatering fra Miljøkontrollens side af, at der har været aktiviteter på arealet, der kan have været kilde til jordforurening, som kan have skadelig virkning på mennesker og miljø. Der skal således tages hensyn til, at der kan være forurening i jorden, og flytning af jord skal vurderes og ske under særlige forholdsregler. Det indgår i købsaftalen, at køber er forpligtet til at fjerne eventuel forurening i overensstemmelse med Miljøkontrollens anvisninger.

Vedrørende regnvand opføres byggeriet i et rekreativt område, der udgøres af mere eller mindre vildtvoksende grønne sammenhængende områder, deriblandt vådområder og et mosehul på ca. 30-50m². Omkring mosehullet er der et område på ca. 100 m x 100 m, der vurderes at være våd eng/mose. Plejeboligerne bygges i kanten af dette vådområde, hvorfor det er evident at udnytte uforurenede regnvand rekreativt. Først til bebyggelsens egne bassiner og havevanding, dernæst som et tilskud til vandhullerne i området. Det er Miljøkontrollens indstilling, at mosehullet bør bevares som et vandhul med relativ lav vandstand og ikke omdannes til en sø med fisk, samt at naturen omkring vandhullet bør bevares.

Byggeriet skal opføres således, at det opfylder miljøretningslinierne for støttet og kommunalt byggeri i "Miljø i byggeri og anlæg", idet der dog vil ske en afvigelse for så vidt angår installation af el i stedet for gas, da det er sædvanligt, at Københavns Energi accepterer en dispensation for gas i plejeboliger og fællesophold ud fra en sikkerhedsmæssig risikovurdering. Det anbefales, at der dispenseres for gas for hele bebyggelsen, idet produktionskøkkenet anvender kendte el-baserede teknikker. Det ville udelukkende være en tørretumbler i beboerva-

skeriet, som kunne være gasdrevet, hvilket ikke finde økonomisk rentabelt.

Planforhold

Ejendommen er omfattet af lokalplan 395 ”Karens Minde”. Lokalplanen blev primært udarbejdet for at muliggøre opførelse af plejeboliger, og samtidig blev et ønske om at lokalplanlægge Karens Mindeområdet realiseret.

Plejeboligerne ligger i lokalplanens underområde IA, som muliggør plejeboliger med tilhørende servicefaciliteter. Den resterende del af Karens Minde fastlægges til offentlige formål samt private institutioner, rekreative formål i form af offentligt tilgængelige grønne arealer og kolonihaveformål samt et område mod øst, hvor der kan opføres helårsboliger.

I område IA må bebyggelsesprocenten ikke overstige 110. Arealet, der er udstykket til plejeboliger, udgør ca. 6.250 m², hvilket betyder, at plejeboligbebyggelsen maksimalt må have et etageareal på ca. 6.900 m². Bebyggelsen skal opføres inden for byggefeltet og skal placeres og udformes i princippet som en vinkelbebyggelse med facader i byggefeltets afgrænsning mod nord og vest. Bebyggelsen må opføres i højst 4 etager, og gesims- og bygningshøjden må ikke overstige henholdsvis 13 og 16 m.

Bygningsoverflader skal overvejende fremstå i naturlige og/eller genanvendelige materialer, såsom tegl, natursten, træ, metal, beton og glas. Den ny bebyggelse skal udformes ud fra en overordnet arkitektonisk idé og fremtræde med en høj arkitektonisk standard i et nutidigt formsprog med varierede facader. Store vinduespartier og lette materialer som eksempelvis træ, stål og glas skal indgå som væsentlige elementer i facadeudformningen. Den enkelte bolig og fælles opholdsarealer skal i videst muligt omfang forsynes med terrasse/opholdsaltaner, der fortrinsvis skal udformes som delvis inde-liggende eller være kombineret med facade-fremspring/tilbagerykning.

Friarealet skal være af størrelsesordenen 60 pct. af etagearealet, og parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 plads for hver 5 boliger, inklusive servicearealer.

Projektet overholder lokalplanens bestemmelser på alle punkter.

Projektets omfang og placering

Bebyggelsen er placeret med hovedlængen placeret parallelt med Verdisvej og tilbagetrueket således, at der er plads til parkering og en mindre forplads. Hovedindgang foregår fra et ankomstareal på bygningens vestfacade mod Verdisvej.

Bebyggelsen er udformet som en F-formet bygning og opføres i 4 etager. Bebyggelsen fremstår som sammenbyggede længer, hvor de frie gavle ligeledes har facademæssig karakter.



Stueplan

Indgangsfacaden mod vest markerer sig som en sammenhængende muret flade, hvori der er etableret vindueshuller og altaner. Facaden fremstår som en pendant til områdets øvrige eksisterende massive bygninger. Stueetagen, der nord for indgangspartiet rummer servicearealerne, udtrykker den særlige funktion via en anden bearbejdning af facadeudsnittet og ved en overfladebehandling af murværket.

Kælderen udføres så begrænset i udstrækning som muligt, og indrettes dermed alene til vaskeri, depoter og pulterrum.

Plejeboligerne ligger delvist i stueetagen samt i fuld udstrækning på 1., 2. og 3. salen omfattende i alt 70 boliger fordelt på 7 plejeenheder med 1 enhed i stueetagen og 2 enheder på øvrige etager. Hver plejeenhed er samlet omkring et fællesopholdsrum med køkken. Projektets 70 plejeboliger har et samlet boligareal på 4.774 m², svarende til 68,2 m² pr. bolig inklusive fælles opholdsarealer. Servicearealerne, som hovedsageligt er indrettet i stueetagen, udgør i alt 1.585 m² inklusive kælder og 1.503 m² eksklusive kælder. Den samlede bebyggelse er på 6.340 m² svarende til en bebyggelsesprocent på 101.

Konstruktion og facadeudformning

F-formen rummer væsentlige bymæssige og funktionelle kvaliteter. Mod nord og vest spiller den præcise bygningskrop op til områdets øvrige bebyggelser. Mod øst og syd opløses bebyggelsen og åbner sig mod naturområdet. Funktionelt opleves bygningen indefra også at åbne sig mod og være en del af naturområdet.

Bygningen opføres med facader i gule mursten. Boligfacaderne dekorerer af altaner halvt ude/halvt inde samt vinduer og glaspartier i en rolig takt henover facaden. Facader, hvor der bagved er gangarealer, præges af glaspartier og solafskærmende espalier, som danner lodrette mønstre på facaden. Taget udføres som tagpapbelagt hældningstag med meget lav hældning. Taget er imidlertid ikke synligt, idet de murede facader føres op som murkroner og dækker tagfladen.

Bebyggelsens og boligernes indretning

Alle plejeboliger er ens indrettede med direkte adgang til opholdsstuen fra gangarealet. I opholdsstuen er der ved indgangsdøren etableret skabsplads til overtøj og indrettet et tekøkken. Mellem opholdsstuen og soverum etableres en stor skydedør. Fra soverum er der adgang til et stort handicapvenligt wc/baderum.



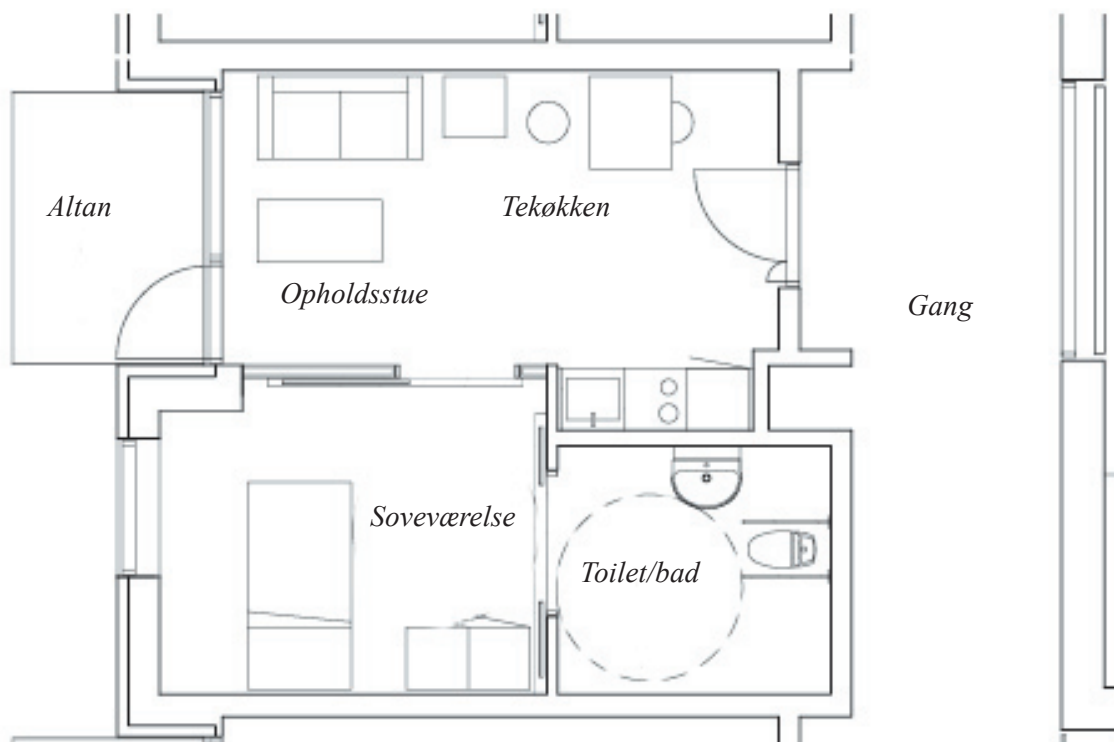
Sydøstfacade, udsnit



Sydvestfacade, udsnit



Snit



Bolig planudsnit

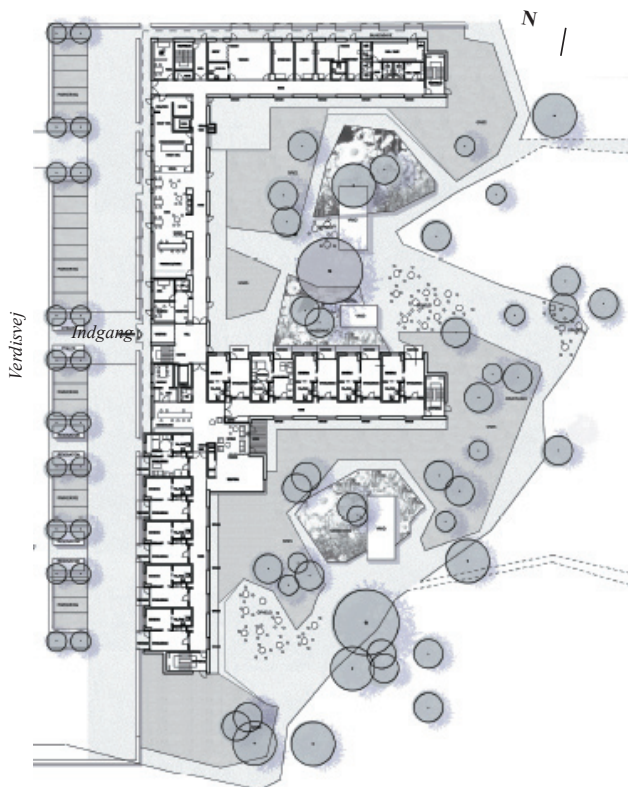
Adgangsforhold og friarealer

Hovedindgangen er placeret midt på vestfacaden, hvor der ligeledes er gjort plads til cykelparkering. Der etableres 22 parkeringspladser vinkelret på Verdisvej, som placeres i mindre

enheder som lommer, der afskærmes fra hinanden med træbeplantning.

Ejendommens primære friarealer etableres i de sydøstlige hjørner i forhold til bygningen. Her er de beskyttet af bygningskroppen samtidig med, at der er udsigt til friarealerne fra bygningens opholdsarealer. Friarealet planlægges udformet med slyngede stiforløb, der fører ud i naturområdet og som inden for området udvider sig mange steder og dermed bliver til små opholdspladser og mindre øer, udformet som sansehaver med blomster og duftende krydderurter. Der vil også blive plantet buske og træer samt om muligt etableret mindre vandbassiner. Udfor stueetagens fælles opholdsarealer anlægges terrasser, hvor der er mulighed for at sidde mest muligt i læ.

Inde i bygningen etableres på hver etage et gangareal placeret langs facaderne mod friarealet som giver god kontakt til de fælles opholdsarealer og til friarealerne. Gangarealerne er lodret forbundet med 5 trapper og med 2 elevatorer, hvoraf den ene er en sengelevator.



Situationsplan

Københavns Kommunes boligpolitik

I henhold til ”Boligplan for Københavns Kommune 2005-2008 - Boliger for alle”, er det et mål med udgangspunkt i den enkelte borgers individuelle ønsker, behov og ressourcer, at tilbyde ældre borgere med særlige behov attraktive, fleksible og varierede boliger og at medvirke til at sikre gode bygningsmæssige rammer, der understøtter borgernes trivsel, sundhed og sociale relationer gennem den 3. alder.

De nye ældreboliger med tilhørende serviceareal lever op til flere af de boligpolitiske mål, idet boligerne er rummelige, velbelyste og funktionelle i gode bygningsmæssige rammer, hvor det er muligt at understøtte borgernes trivsel, sundhed og sociale relationer. Herudover lever projektet op til de af Sund- og Omsorgsudvalget godkendte 17 principper for trivsel i de nye plejeboliger.

Vurdering

Projektet lever op til intentionerne i lokalplanen. Facaderne mod nord og vest er udformet således, at de harmonerer med den eksisterende bebyggelse i området, og facaderne mod syd og øst åbner sig op mod de grønne områder.

Funktionsfordelingen inde i bygningen med hovedindgangen centralt placeret og servicearealerne placeret i stueetagen umiddelbart ved hovedindgangen findes optimal. Boenhedernes opdeling og placering i vinkelform med det fælles opholdsrum centralt placeret findes ligeledes meget hensigtsmæssig. Boligstørrelserne er tidssvarende, ligesom soveværelser og wc/baderum opfylder kravene til også at være en arbejdsplads for plejepersonale.

Det er afgørende for det arkitektoniske helhedsindtryk, at der i den videre bearbejdning fastholdes den høje standard ved valg af materialer og detaljering af bygningsdelene.

Totaløkonomisk vurdering

For støttede boliger med tilsagn efter 1. januar 1998 skal der foretages totaløkonomiske vurderinger af de ansøgte projekter.

En bygnings totaløkonomi omfatter en kapitalisering af de samlede omkostninger, her-

under af anlægsudgifterne samt udgifterne til bygningens drift, vedligehold, renhold samt forsyning med el, gas, vand og varme. Totaløkonomiskevurderinger giver således mulighed for at afstemme omkostningerne til anlægs- og driftsudgifterne efter hinanden. Eksempelvis kan forskellige installationsløsninger vurderes på grundlag af de samlede omkostninger ved udførelsen og ved den efterfølgende drift. Tilsvarende for konstruktioner og overflader. Vurderingerne af totaløkonomien kan endvidere pege på afledede fordele, eksempelvis vedrørende arkitektur, funktion og miljøforhold, selvom der er tale om en minimering af totaløkonomien.

Rådgiverne har blandt andet projekteret ud fra totaløkonomiske betragtninger, hvor der er lagt vægt på anvendelse af langtidsholdbare og vedligeholdelsesvenlige materialer. Byggematerialerne er endvidere gængse materialer, og der forventes ikke unødige udgifter ved bortskaffelse efter endt levetid.

Økonomi

Projektets samlede anskaffelsessum er af Domea kalkuleret til i alt 132.385.000 kr., inkl. moms, der fordeler sig med 99.394.000 kr. til ældreboligerne og 32.991.000 kr. til servicearealet.

De almene ældreboligers anskaffelsessum fordeler sig således:

4.774 m ²	I alt kr.	Kr. pr. m ²
Købesum	17.094.000	3.581
Øvrige grundudgifter	2.100.000	440
Håndværkerudgifter	62.955.000	13.187
Omkostninger	17.245.000	3.612
I alt	99.394.000	20.820

Anskaffelsessummen ældreboligerne overholder maksimumsbeløbet for 2006 på 20.820 kr./m².

Entreprisearbejderne udbydes i henhold til EU's udbudsdirektiv.

Servicearealet

Servicearealets anskaffelsessum er kalkuleret til i alt 32.991.000 kr., inkl. moms, der fordeler sig således:

1.585 m ²	I alt kr.	Kr. pr. m ²
Købesum	5.674.000	3.580
Øvrige grundudgifter	300.000	189
Håndværkerudgifter	21.612.000	13.635
Omkostninger	5.405.000	3.410
I alt	32.991.000	20.814

Montering af servicearealerne, herunder EDB-udstyr og de nødvendige hjælpemidler, anslås at beløbe sig til 68.000 kr. eksklusive moms pr. bolig eller i alt 4.760.000 kr., hvortil Sundheds- og Omsorgsforvaltningen søger kapitalbevilling. Udgifterne forventes afholdt i 2008, og der vil i budgetforslaget blive søgt opført de fornødne midler hertil. De af kommunen monterede og lejede servicearealer stilles til rådighed for den organisation, som skal stå for plejeindsatsen i plejeboligbyggeriet i henhold til driftsoverenskomst med kommunen.

Det er i moderniseringsplan I forudsat, at der ikke skal ske deponering ved leje af de nye servicearealer, når der er tale om erstatning af servicearealer på selvejende plejehjem, idet der kan anvises dækning for deponeringen til disse servicearealer på de nuværende lejemål.

Finansiering

Ældreboligerne

Finansiering af de 70 ældreboliger sker efter reglerne i lov om almene boliger m.v. 7 % finansieres ved et kommunalt grundkapitallån (Landsbyggefondens lån). 91 % finansieres ved optagelse af realkreditlån og de resterende 2 % finansieres ved beboerindskud. *Godkendes projektet ikke inden udgangen af 2006 vil det betyde, at den kommunale grundkapital øges til 14 % af anskaffelsessummen.*

Landsbyggefondens lån er rentefrit og afdrages, når ejendommens økonomi kan forbedres ved omprioritering, eller ændrede forhold for byggeriet, f.eks. hvis en stigning i det almindelige lejeniveau, taler herfor. Tilbagebetaling

skal dog påbegyndes senest 50 år efter lånets udbetaling. Ydelsesstøtte – den del af ydelsen, der ikke dækkes af låntagers bidrag – betales af staten.

Realkreditlånet ydes som et kontantlån med årlig rentetilpasning, således at lånets kontantrestgæld refinansieres fuldt ud hvert år pr. 1. januar. Ved almene familieboliger er lånetypen fastsat af staten. Der ydes kommunal garanti for den del af lånet, der på tidspunktet for lånets optagelse har pantsikkerhed udover 65 % af ejendommens værdi.

Låntagers betaling (beboernes andel) på lånet beregnes som 3,4 % af anskaffelsessummen, hvortil kommer løbende bidrag på realkreditlånet. Beboerbetalingen reguleres en gang årligt med 75 % af stigningen i nettoindekset eller det brancheopdelte lønindeks for den private sektor, såfremt dette er steget mindre. Efter 35 år fastfryses beboerbetalingen i henhold til derom gældende regler.

Til illustration af ovennævnte kan opstilles følgende skema for almene plejeboliger:

Realkreditlån 91 %	90.448.000
Kommunalt lån 7 %	6.958.000
Beboerindskud 2 %	1.988.000
I alt	99.394.000
Helårlig ydelse på realkreditlån, første år (Ca. 5 %)	4.522.000
Heraf beboerbetalning, første år	3.627.000
Heraf statsstøtte, første år	895.000

Det kommunale lån andrager ca. 7,0 mio. kr.

Lånet afholdes af budgetansvarlig institution: Sundheds- og Omsorgsforvaltningen på funktion 8.24.5 (indskud i Landsbyggefonden). *Kommunens samlede garantiforpligtelse beløber sig til ca. 25,8 mio. kr.*

Servicearealet

Servicearealet tænkes fuldt ud finansieret med realkreditlån med 100 % kommunal garanti. Staten yder tilskud til etablering af servicearealer, der anvendes til omsorgs- og servicefunktioner, der normalt ikke vil foregå i en selvstændig bolig, og som indrettes i umiddelbar tilknytning til almene ældreboliger eller

ældreboliger, der tilhører en selvstændig institution med henblik på overvejende at betjene beboerne i disse boliger.

Tilskuddet til servicearealer udgør 40.000 kr. pr. boligenhed, som servicearealet skal betjene dog maksimalt 60 % af anskaffelsessummen for servicearealet.

Tilskuddet ydes som et engangstilskud, der udbetales, når anskaffelsessummen er endelig godkendt.

På grundlag af en anskaffelsessum for servicearealet på 32.991.000 kr. inklusive moms ydes der et tilskud pr. boligenhed på 40.000 kr. svarende til i alt 2.800.000 kr. for 70 ældreboliger.

Lejeberegning

På grundlag af forannævnte anskaffelsessummer og finansieringsordning har boligselskabet opstillet følgende kalkulatoriske lejeberegning for de almene plejeboliger.

4.774 m²

Beboerbetaling på lån, første år, inkl. bidrag på realkreditlånet	3.627.000 (760 kr. pr. m ²)
Øvrige driftsudgifter (afgifter, skatter, vedligeholdelse m.v.) ekskl. varme	1.395.000 (292 kr. pr. m ²)
Driftsudgifter i alt	5.022.000 (1.052 kr. pr. m ²)

Huslejen (bruttolejen) for en plejebolig på i gennemsnitlig 68 m² kan herefter anslås til ca. 71.530 kr. årligt eller 5.960 kr. pr. måned. Efter fratæk af boligstøtten kan nettohuslejen for en plejebolig for en enlig, ubemidlet pensionist uden anden indtægt end folkepension og ATP beregnes til 1.213 kr. pr. måned. Dette giver et rådighedsbeløb (pension minus almindeligt kendte faste udgifter) på 1.901 kr. pr. måned, hvilket ligger over det vejledende minimumsrådighedsbeløb på 1.400 kr. Såfremt pensionisten har yderligere indkomster eller formue, vil det i henhold til boligstøttereglerne kunne reducere boligydelsen.