

Bilag til Bytoften 29, Anvendelsesmuligheder

Kilder

Luftfoto Bytoften 29, 2650 Hvidovre



Kilde: Hvidovrekortet.dk

- 1) *I Lov om almene boliger § 109 og 110 gives der hjemmel til at bygge plejeboliger med et etageareal på maksimalt 115 m², herunder medregnes andel af adgangsarealer og fælles boligareal til boligerne. Fælles boligarealer er arealer, som anvendes til aktiviteter, som normalt foregår i boligen fx fælleskøkken, fælles opholdsstue, fælles hobbyrum mv. Fælles boligareal skal være forbeholdt beboerne. I Lov om individuel boligstøtte fremgår det af § 12, at borgere i ældreboliger såvel som andre boliger, kan opnå boligstøtte til 65 m², samt til yderligere 20 m² for ægtepar.
Af Lov om individuel boligstøtte § 12 fremgår det, at såfremt borgeren er bevægelseshæmmet eller modtager hjælp i henhold til § 96 i Lov om Social Service, kan der gives individuel boligstøtte til 75 m² og deraf følgende for 95 m² for ægtepar. Boliger med relativt stort bruttoetageareal vil være forholdsmeæssigt dyre for beboeren, idet Lov om individuel boligstøtte begrænser boligstøtten til 65/75 m² for enlige og 85/95 m² for ægtepar. I Lov om almene boliger § 110 gives der hjemmel til, at der med kommunalbestyrelsens tilsagn kan undlades etablering af køkken i boligen. Denne bestemmelse kan tages i brug, såfremt der i bebyggelsen etableres anden bospisningsstruktur, herunder leve-bo miljøer.
Kilde: Erhvervsstyrelsens Modelprogram for plejeboliger, 2010, http://erhvervsstyrelsen.dk/file/87759/modelprogram_for_plejeboliger.pdf*
- 2) *Til estimering af antal børnepladser kan følgende angives som minimum krav til en børnegruppe, som defineres som 12 vuggestuebørn eller 24 børnehavebørn.*

| Areal type | Minimum kvm |
|---|-------------|
| Grupperum | 48 |
| Puslerum | 15 |
| Garderobe | 15 |
| I alt for 1 gruppe uden fællesrum | 78 |
| Gruppe u. fællesrum afrundet til | 80 |
| Fællesrum per 4 grupper | 100 |
| Personalerum, toilet, kontor per 5 grupper | 100 |
| Fælles produktionskøkken for alle grupper | 100 |

Kilde: Funktionsprogram for daginstitutioner, Københavns kommune, Børne- og ungdomsforvaltningen, appendix 7 <http://www.kk.dk/da/om-kommunen/indsatsomraader-og-politikker/byplanlaegning-og-anlaeg/anlaegsprojekter/institutioner-og-skoler/publikationer>

4) Kilde: Bekendtgørelse om støttede private ungdomsboliger, kap. 1, §4:

§ 4. Byggeriet skal overholde de normkrav til kvalitet og indretning m.v., som er fastsat af Erhvervs- og Boligstyrelsen, jf. bilag 1.

Stk. 2. Kan normkravene ikke eller kun vanskeligt overholdes, kan bygherren i forbindelse med ansøgningen om tilskud søge om dispensation fra normkravene. Bygherren skal dokumentere, at grundens eller en eksisterende ejendoms udformning gør det umuligt eller stærkt uhensigtsmæssigt at overholde normkravene. Der kan ikke dispenseres fra krav, som kommunen har stillet som plan- eller byggemyndighed, eller vilkår, som kommunen har stillet som grundsælger.

Stk. 3. Den enkelte ungdomsboligs bruttoetageareal må ikke overstige 50 m². Alle boliger skal have eget bad og toilet.

Stk. 4. Alle arealer i denne bekendtgørelse opgøres som bruttoetageareal efter regler fastsat i henhold til lov om Bygnings- og Boligregistrering (BBR), jf. dog § 6, stk. 2.

<https://www.retsinformation.dk/forms/r0710.aspx?id=26261>

5) Prisestimer

Prisestimer for anvendelser ved dels renovering og nybyggeri er baseret på følgende forudsætninger

Bygningsreglement 2015 Det forudsættes, at der renoveres eller nybygges ud fra det nyeste bygningsreglement 2015.

Inkluderet i estimater er tekniske installationer og niveaufri adgang og tilgængelighed.

Ekskluderet i estimater er udgifter til en eventuel oprensning og bortskaffelse af forurenede jord (specielt for daginstitutioner) samt inventar.

Bruttoarealer i estimater divergerer fra sagsfremstilling, idet *V&S prisdata samt prisdannelseserfaringer forudsætter et bruttoareal, der indeholder 50% af kælderarealet.

* V&S Prisdata er pristabeller til brug ved udarbejdelse af overslag, tilbud mv. inden for byggesektoren.

Kilder til økonomi De oplyste håndværkeromkostninger er dannet på grundlag af prisdannelseserfaring fra branchen og på grundlag af V&S prisdata.

Håndværkeromkostninger indeholder alle håndværkerudgifter for renovering eller nybyggeri. Priserne er forudsat udbud i totalentreprise. Forskellen mellem minimum pris og maksimum pris er kvalitetsniveau i byggematerialer, indeklime, energi, arkitektur og design, samt mængden af disse kvaliteter i byggeriet.

Anlægsomkostninger Summen af håndværker-, nedrivnings-, terræn- og initialomkostninger, set i forhold til ejendommenes størrelse og grundens størrelse.

Nedrivning Omkostningen til nedrivning indeholder alle afgifter og skatter plus tillæg. Prisen indeholder ikke sanering for PCB, asbest og andre sundhedsskadelige - og miljøskadelige stoffer.

Terræn Omkostninger til terræn indeholder alle omkostninger til nyt haveanlæg, nye belægninger på grunden og hegn langs grundgrænsen. Ved børnehaver er derudover indeholdt legeplads. Ved plejeboliger er derudover indeholdt større omfang af beplantning og størrelse på beplantningen fra start.

Initialomkostninger indeholder alle omkostninger til bygherrerådgivere, arkitektkonkurrence, uforudsete udgifter uden for totalentreprisen og forsikringer.

Scenarie A Renovering

| RENOVERING | | Br areal + ½ kælder 1837 m2 | | Udeareal 3056 | | 1.000 kr. | |
|-------------------------|------|--------------------------------|-----------------|------------------|-----------------------------|--------------------------|--------------------------------------|
| Anvendelse | Pris | Håndværk omkost. kr/m2 | Nedriv kr/m2 | Terræn kr/m2 | Initial- omkost kr/m2 | Sum Anlægs- omkost | Estim. pladser eksist. Byg. |
| Børneinstitution | Min | 14.000 | | 1.000 | 3.500 | 35.204 | 10 gr. |
| | Max | 20.000 | | 1.500 | 4.500 | 49.591 | 10 gr. |
| Ungdomsbolig | Min | 14.000 | | 500 | 3.000 | 32.757 | 32 |
| | Max | 18.000 | | 1.000 | 3.500 | 42.552 | 32 |
| Plejebolig | Min | 16.000 | | 700 | 3.500 | 37.961 | 24 |
| | Max | 20.000 | | 1.200 | 4.500 | 48.674 | 24 |

Scenarie B Nybyg

| NYBYGGERI | Br areal 50% bebyg 1969 m2 | Udeareal 3056 | | 1.000 kr. | |
|-----------|-------------------------------|------------------|--|-----------|--|
|-----------|-------------------------------|------------------|--|-----------|--|

| Anvendelse | Pris | Håndværk omkost. kr/m2 | Nedriv kr/m2 | Terræn kr/m2 | Initial- omkost kr/m2 | Sum Anlægs- omkost | Estim. pladser ved 50 % bebyg. |
|-------------------------|------|------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------------------|--------------------------|--|
| Børneinstitution | Min | 14.000 | 1.700 | 1.000 | 3.500 | 40.861 | 12 gr. |
| | Max | 20.000 | 1.700 | 1.500 | 4.500 | 56.172 | 12 gr. |
| Ungdomsbolig | Min | 14.000 | 1.700 | 500 | 3.000 | 38.348 | 39 |
| | Max | 18.000 | 1.700 | 1.000 | 3.500 | 48.737 | 39 |
| Plejebolig | Min | 15.000 | 1.700 | 700 | 3.500 | 41.913 | 30 |
| | Max | 20.000 | 1.700 | 1.200 | 4.500 | 55.255 | 30 |

Scenarie C Kombineret løsning

Nettoareal 680

| RENOVERING af bygning B | | Br areal + 1/2 kælder | | Udeareal | | Mio. kr. |
|--------------------------------|------|------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------------------|--------------------------|
| | | 779 | | 1528 | | |
| Anvendelse | Pris | Håndværk omkost. kr/m2 | Nedriv kr/m2 | Terræn kr/m2 | Initial- omkost kr/m2 | Sum Anlægs- omkost |
| Børneinstitution | Min | 14.000 | | 1.000 | 3.500 | 15.161 |
| | Max | 20.000 | | 1.500 | 4.500 | 21.378 |
| Ungdomsbolig | Min | 14.000 | | 500 | 3.000 | 14.007 |
| | Max | 18.000 | | 1.000 | 3.500 | 18.277 |
| Plejebolig | Min | 16.000 | | 700 | 3.500 | 16.260 |
| | Max | 20.000 | | 1.200 | 4.500 | 20.919 |

Nettoareal (skøn) 1082

| NYBYGGERI nedriv bygning A | | Br areal 50% bebyg | | Udeareal | | Mio. kr. |
|-----------------------------------|------|------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------------------|--------------------------|
| | | 1190 | | 1528 | | |
| Anvendelse | Pris | Håndværk omkost. kr/m2 | Nedriv kr/m2 | Terræn kr/m2 | Initial- omkost kr/m2 | Sum Anlægs- omkost |
| Børneinstitution | Min | 14.000 | 1.700 | 1.000 | 3.500 | 24.376 |
| | Max | 20.000 | 1.700 | 1.500 | 4.500 | 33.470 |
| Ungdomsbolig | Min | 14.000 | 1.700 | 500 | 3.000 | 23.017 |
| | Max | 18.000 | 1.700 | 1.000 | 3.500 | 29.136 |
| Plejebolig | Min | 15.000 | 1.700 | 700 | 3.500 | 25.108 |
| | Max | 20.000 | 1.700 | 1.200 | 4.500 | 33.012 |

| RENOVERING & NYBYGGERI | | | |
|-----------------------------------|-------------|-------------------------|---------------------------------------|
| Kombineret løsning | | 1.000. kr. | |
| Anvendelse | Pris | Sum Anlægsomkost | Estim. pladser ved 50 % bebyg. |
| Børneinstitution | Min | 39.537 | 11 |
| | Max | 54.848 | 11 |
| Ungdomsbolig | Min | 37.024 | 36 |
| | Max | 47.413 | 36 |
| Plejebolig | Min | 41.368 | 28 |
| | Max | 53.931 | 28 |

Vær opmærksom på differencen i kvadratmeter ved reovering og nybyg / kombineret byg. Ved nybyggeri /kombineret byg kan byggeprocenten udnyttes fuldt ud, hvilket muliggør flere kvadratmeter og dermed flere pladser. Derudover kan der ved nybyggeri arbejdes med fleksible planløsninger, som giver en bedre udnyttelse per m².