

Bilag 2: Revideret projekt
**Renovering af
almene boliger**
Skyttevænget SAB

1. halvår 2023



Oversigt



	ANSKAFELSESSUM	509,8 mio. kr.
	TILGÆNGELIGHED (fx elevatorer, niveaufri adgang, belægninger mv.)	•
	BOLIGKVALITET (fx indeklima, badeværelser, køkkener, altaner mv.)	•
	NYE BOLIGTYPER (fx nybyggeri, udvidelser, sammenlægning mv.)	•
	FÆLLESOMRÅDER (fx friarealer, fælles faciliteter, infrastruktur mv.)	•
	ENERGIOPTIMERING (fx tag, facader, installationer, ventilation mv.)	•
	UDSAT BYOMRÅDE	
	ANTAL BOLIGER før/efter	340/316
AFDELING SAB afdeling 3010 Skyttevænget		

Skyttevænget

Renovering af 271 familieboliger og 45 ungdomsboliger ved Samvirkende Boligselskaber (SAB)

Projektet

Helhedsplanen rummer en række forbedringer samt nødvendige vedligeholdelsesarbejder. Den vil bidrage til et bedre indeklima og dermed sundere boliger i bebyggelsen. Den vil desuden bidrage til øget tryghed samt håndtering af regnvand i bebyggelsens udearealer. Blandt arbejderne er:

- Tætning og reparation af klimaskærm
- Renovering af varme-, el- og vandinstallationer
- Nyt ventilationssystem
- Etablering af franske altaner
- Vinduer og døre udskiftes
- Delvist nye køkkener (ændring ift. Skema A) og renovering af bad
- 48 boliger sammenlægges til 24 tilgængelighedsboliger
- Nyindretning af gårdmiljø med LAR-anlæg
- Opførelse af fælleshus
- Nyt tag (ændring forhold til skema A)
- Isolering af loft, hulrum i facaden samt gulv over kælderrum. (ændring forhold til skema A)
- Solceller til fællesstrøm (ændring forhold til skema A)
- Nye affaldsgårde (ændring forhold til skema A)
- Nye pulterrum i kælderen (ændring forhold til skema A)

Revideret projekt efter Skema A

Efter det godkendte Skema A er der arbejdet videre med projektet. Der er foretaget grøn screening, som bl.a. har medført en forbedret klimaskærm og isolering samt etablering af et solcelleanlæg.

Helhedsplanen er ligeledes tilmeldt forsøgsordningen omkring den frie bæredygtighedsklasse, hvor der er taget en række positive bæredygtige valg. Det er forventningen, at beboerne vil få en gennemsnitlig energibesparelse på 33 %.

Derudover opsættes måler til vand og varme i alle boliger. Erfaringsmæssigt vil det give en besparelse på op til 15 %, selv om besparelsen kan være meget individuel.

Bebyggelsen

Skyttevænget er placeret i Valby/Vigerslev på grænsen til Hvidovre og ligger ud til det grønne område langs Harrestrup Å. Bebyggelsen er opført i 1942 og er tegnet af arkitekt Poul Søgaard med C.Th. Sørensen som landskabsarkitekt.

Bebyggelsen består af syv vinkelformede blokke



Kortudsniit hvor Skyttevænget er markeret med rød. Øvrige almene bebyggelser i området er markeret med stiplede linje.



Luftfoto af Skyttevænget med kig ind i de grønne gårdrum. S-tog linje B ses til venstre. Nederst ses Harrestrup Å og grænsen til Hvidovre.

Fakta

Afdelingsnummer	3010
Afdelingsnavn	Skyttevænget
Boligselskab / Forretningsfører	Samvirkende Boligselskaber / KAB
Opførelsesår	1942
Antal boliger	340
Adresse	Sandhusvej 7-41, Skyttegårdvej 10-38 og 13-53 2500 Valby

og tre lige stokke placeret i et sammenhængende grønt landskab med interne færdselsveje og stier. Stuelejlighederne har små, private haver. Bygningerne er i tre etager. Midt i bebyggelsen ligger en børnehave.

Ydermurene er udført i gule teglsten og sadeltage-
ne er beklædt med røde betontagsten.

Tekniske udfordringer og løsninger

Murværket og især mørtelfugerne er i dårlig stand. Der udføres en grundig eftergang af murværk og fuger med isolerende kalkmørtel, som sikrer murværk mod fugt, forbedrer indeklimaet og sænker energiforbruget. Hultmure i gavlboliger efterisoler-
res indenfor eksisterende geometri ved hultmurs-
isolering.

De tekniske installationer er utidssvarende og skal opgraderes. For at forbedre indeklimaet etableres nyt ventilationssystem.

Ved sammenlægning af 48 2-værelsesboliger til 24 tilgængelighedsboliger, får afdelingen tilført nye, store familieboliger. De tilhørende elevatorer i fem opgange sikrer, at ældre eller gangsvære-
de kan blive boende i afdelingen.

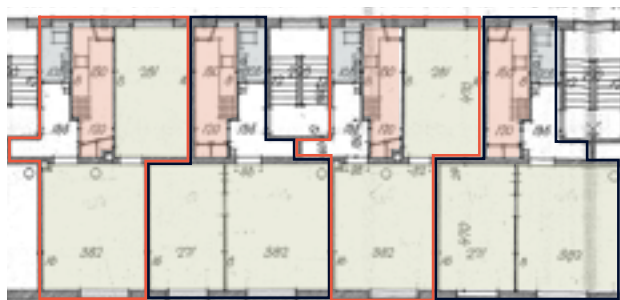
Badeværelserne er små og utidssvarende. Alle boliger får renoveret og opgraderet badeværelset, så det rummer en klar opdeling af de tre separate funktioner: wc, håndvask og bad.

I gården renoveres kloakledninger, og samtidigt etableres løsninger til håndtering af regnvand. Gårdrummene renoveres med henblik på at øge biodiversitet bl.a. med begrønning af skure og mere "vild" natur.

For at styrke fællesskabet beboerne imellem op-
føres et fælleshus. Fælleshuset tænkes ind som et aktivt mødested, og fælleshuset placeres ned mod

Herunder:

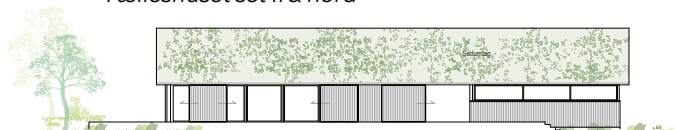
*Omdannelse af fire 2-værelses lejligheder til to tilgængelighedsboliger. I trapperummet instal-
leres elevator, så boligerne får niveaufri adgang. To 2-værelses lejligheder sammenlægges til en stor bolig. Boligerne kan indrettes efter brugernes behov.*



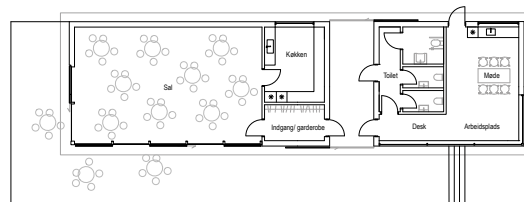
Før



Fælleshuset set fra nord



Fælleshuset set fra vest mod Harrestrup Å



Plan

*Det nye fælleshus skal blive et aktivt mødested for bebo-
ere og foreninger i området.*



Før

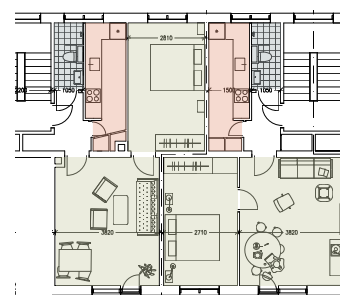


Efter

Eksempel på boliger i gavlene, hvor planløsningen ændres, så der bliver plads til et nyt og tidssvarende badeværelse. Køkkenet udskiftes og rummet adskilles fra opholdsrummet vha. en skydedør.

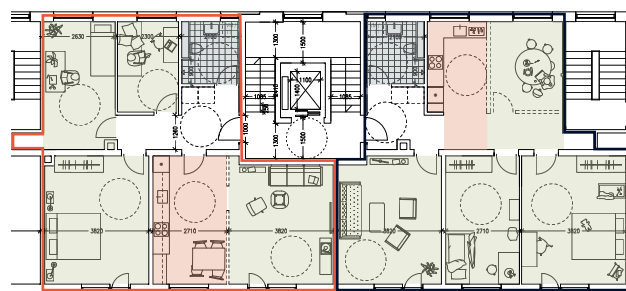


Før



Efter

*Eksempel på boliger, hvor det eksisterende badeværel-
se udvides for at gøre plads til separat bruseniche. Der etableres desuden nyt køkken.*



Efter



Facadetegning som viser de nye franske altaner

Harrestrup Å og vil danne overgang mellem det offentlige stisystem og bebyggelsen.

Bygningen foreslås udført med stort fokus på miljørigtigt byggeri med anvendelse af genbrugsmaterialer.

Miljøforhold

Projektet skal leve op til kravene i Miljø i Byggeri og Anlæg 2016 for almene boliger.

Genhusning

SAB vurderer, at omfanget og typen af arbejder betyder, at genhusning er en nødvendighed. Der er budgetteret med dette.

SAB har oplyst, at beboerne i de 48 boliger, der skal sammenlægges, tilbydes permanent genhusning. Alle øvrige beboere tilbydes midlertidig genhusning i ca. 3 måneder, mens boligerne renoveres.

Processen

Renoveringsprojektet blev godkendt på afdelingsmøde den 9. februar 2023 og er godkendt af SAB's organisationsbestyrelse den 2. februar 2023. Opstart af byggeriet forventes medio juni 2023.

Betingelser og godkendelser

Københavns Kommune kan godkende skema A under følgende forudsætninger:

- Fælleshusets placering skal tilrettes med fokus på at overholde krav i gældende deklaration samt regler for afstand til matrikelskel. Endelig placering af fælleshuset skal afklares i samarbejde med Klima og Byudvikling, Planteam Øst med inddragelse af enheden for Almene Boliger
- Indretning af udearealer med belægninger, belysning, skure, LAR-løsninger mv. skal detaljeres yderligere
- Alle ændringer i vejarealer inkl. etablering og nedlæggelse af overkørsler skal godkendes af Vejmyndigheden
- Eventuelle projektændringer skal godkendes af Klima og Byudvikling, Almene Boliger.

Husleje

Kommunens gennemsnitlige husleje er på 994 kr.

Familieboliger	kr./m ² /år (2022-niveau)	kr./md. i gns. (2022-niveau)
Eksisterende husleje* for 65 m ²	922	4.994
Fremtidig husleje* for 65 m ²	1.217	6.592
Fremtidig husleje for bolig på 113 m ²	1.217	11.460

Ungdomsboliger	kr./m ² /år (2022-niveau)	kr./md. i gns. (2022-niveau)
Eksisterende husleje*	838	2.583
Fremtidig husleje* for 37 m ²	1.145	3.530

*Anslået husleje eksklusiv forbrug samt hjemfaldspligt

Boligudbud

Boligudbud i dag	1v	2v	3v	4v	5v +	I alt
Familieboliger	8	263	21	-	-	292
Ungdomsboliger	10	38	-	-	-	48

Samlet bruttoareal i dag: 19.059 m²

Gennemsnitlig boligstørrelse i dag: 56 m²

Boligudbud fremover	1v	2v	3v	4v	5v +	I alt
Familieboliger	8	218	21	24	-	271
Ungdomsboliger	10	35	-	-	-	45

Samlet bruttoareal fremover: 19.059 m²

Gennemsnitlig boligstørrelse fremover: 61 m²

Økonomi

Anskaffelsessum Renovering	509,8 mio. kr.
Kommunal garanti Garanti på lån	509,8 mio. kr.
Kommunalt bidrag (2020) Kapitaltilførsel	400.000 kr.