

RENOVERING AF ALMENE BOLIGER 2018

BILAG 2

Indhold

PLACERING OG PROJEKTINDHOLD

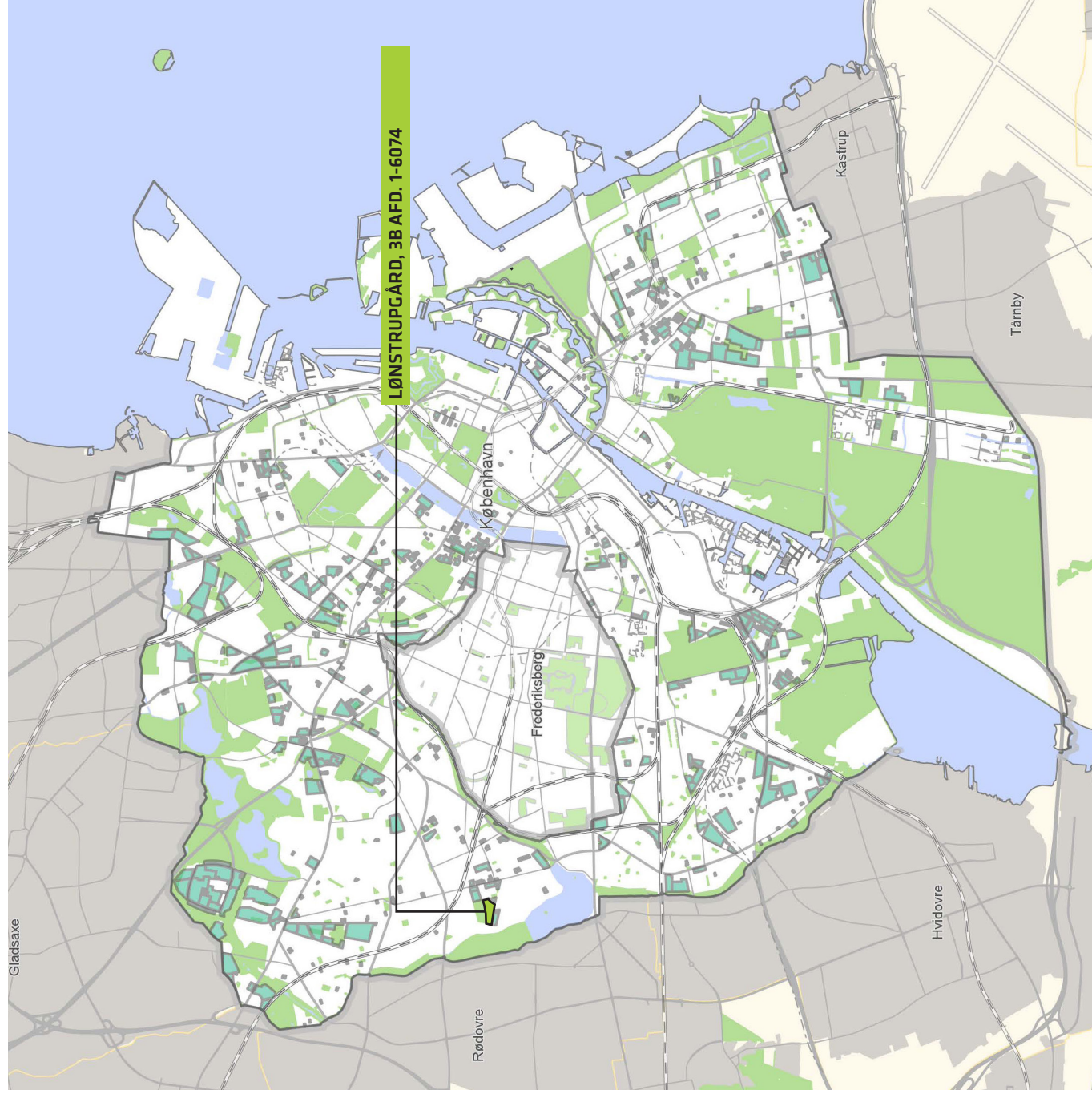
S. 2

LØNSTRUPGÅRD, 3B - AFD. 1-6074

S. 3-6



PLACERING OG PROJEKTINDHOLD



ANLÆGSSUM	402,2 mio. kr.	402,2 mio. kr.
TILGÆNGELIGHED (fx elevatorer, niveaufri adgang, belægnings mv.)	●	
BOLIGKVALITET (fx indeklime, 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 BEBOERE	623	623
ANTAL BOLIGER	267	267
AFDELING Lønstrupgård 3B afd. 1-6074		I ALT

LØNSTRUPGÅRD

3B AFD. 1-6074

Helhedsplanen koster ca. 402,2 mio kr. og omfatter:

- Etablering af elevatorer og tilgængelighedsboliger
- Nye facader og nyt tag
- Renovering af badeværelser
- Opgradering af ventilationsanlæg
- Opgradering af kantzoner i udearealer
- Fortætning med nybyggeri af tagboliger og rækkehuse

Afdelingen

Lønstrupgård er en karrébebyggelse fra 1970'erne, der består af 240 boliger og 27 hybler fordelt på 13 blokke i 3 etager. Blokkene orienterer sig om en stor og en lille gård med indgangspartier, der vender mod gårdene. Stueetagerne har altaner uden adgang til terræn. Blokkene fremstår med facader i betonsandwichemønter og sadeltage beklædt med bølgeeternitplader.

Formålet med helhedsplanen er en fremtidssikring af afdelingen, så afdelingen fremstår moderne og med en varieret beboersammensætning.

Udfordringer og løsninger

Bebyggelsen har et stort renoveringsbehov bl.a. på grund af betonskader, ringe varmeisolering, nedslidte tage og behov for tilgængelighedsboliger. Derudover fremstår kantzonerne i de to gårdtrum nedslidte og indbyder ikke til ophold.

Projektet omfatter renovering af de 240 familieboliger samt fortætning med nybyggeri af 18 rækkehuse og 52 tagboliger, hvoraf 10 er ungdomsboliger. 14 af de 27 eksisterende hybler nedlægges for at muliggøre etablering af elevatorer til betjening af 32 tilgængelighedsboliger.



FAKTA

Afdelingsnummer: **6074**
Afdelingsnavn: **Lønstrupgård**
Boligselskab/forretningsfører: **3B**

Opførelsesår: **1972-1973**
Antal boliger: **240 + 27 hybler uden køkken**

Adresse: **Vanløse Byvej 9-31, Klitmøllervej 11-67**

LØNSTRUPGÅRD

Tiltag i helhedsplanen

Med helhedsplanen forbedres bygningernes kvalitet og arkitektur, og boligerne gøres mere attraktive. Derudover tilføres afdelingen nye boliger, så der samlet set opnås et mere varieret boligudbud.

Det sker bl.a. ved:

- udskiftning af facader til skalmur i gul tegl inkl. efterisolering
- udskiftning af tagkonstruktion, efterisolering af tag samt beklædning af tag med tagpap. På enkelte blokke monteres desuden solcelleanlæg.
- ombygning af boliger til 32 tilgængelighedsboliger med elevatoradgang, som forudsætter nedlæggelse af 14 hybler
- opgradering af eksisterende ventilationsanlæg
- renovering af badeværelser
- opgradering af kantzoner med bl.a. etablering af trappenedgange fra altaner i stueetage
- åbning af opgange med vinduesparti i fuld højde
- fortætning med 52 nye tagboliger på 6 af afdelingens blokke samt 18 nye rækkehuse. Tagboligerne består af 42 familieboliger og 10 ungdomsboliger, mens rækkehusene alle etableres som familieboliger.

Processen

Renoveringsprojektet er godkendt på afdelingsmøde den 02.03.2017 og på organisationsbestyrelsesmøde den 08.02.2018. Projektering og udbud forventes afsluttet, så der kan indsendes skema B primo 2020, hvorefter projektering og udførelse kan finde sted.

Bedømmelse

Projektet er for så vidt angår nybyggeriet vurderet af et bedømmelsesudvalg med repræsentanter fra Økonomiforvaltningen og Teknik- og Miljøforvaltningen. Bedømmelsesudvalgets samlede bedømmelse er sket ud fra en helhedsvurdering på baggrund af følgende kriterier: Arkitektur og boligkvalitet, placering og samspil med byen, boligudgift og økonomi samt energi og bæredygtighed. Bedømmelsesudvalget anbefaler at projektet accepteres.

Planforhold

Projektet er omfattet af Lokalplan nr. 559 Lønstrupgård, som er udarbejdet sideløbende med projektet. Lokalplanen blev bekendtgjort 16. maj 2018.

Miljøforhold

Trafikstøjniveauet langs Vanløse Byvej ligger på 55-60 dB - det vurderes, at grænseværdierne for trafikstøj

BOLIGUDBUD, I DAG	1v	2v	3v	4v	5v+	I alt
Familieboliger	17	58	80	85	-	240
Hybler u/ køkken	27	-	-	-	-	27

Samlet bruttoareal i dag: 20.605 m²

Gennemsnitlig boligstørrelse i dag: 77 m²

BOLIGUDBUD, FREMVER	1v	2v	3v	4v	5v+	I alt
Familieboliger	17	58	122	85	18	300
Ungdomsboliger	10	-	-	-	-	10
Hybler u/køkken	13	-	-	-	-	13

Samlet bruttoareal fremover: 26.915 m²

Gennemsnitlig boligstørrelse fremover: 83 m²

HUSLEJE, EKSISTERENDE BYGGERI	kr./m ² /år (2018-niveau)	kr./md. i gns. (2018-niveau)
EKSBL. FORBRUG		
Eksisterende	769	5.319
Fremtidig (anslået)	912	6.308

Kommunens gennemsnitlige husleje er på 928 kr. pr. m².

HUSLEJE, NYE BOLIGER	kr./m ² /år (2018-niveau)	kr./md. i gns. (2018-niveau)
EKSBL. FORBRUG		
Familieboliger, tag	1.246	8.694
Ungdomsboliger, tag	1.370	3.425
Familieboliger, række	1.241	11.055

ØKONOMI

ANSKAFFELSESSUM

Renovering	246,7 mio. kr.
Nybyggeri	155,5 mio. kr.

KOMMUNAL GARANTI

Garanti på lån, renovering	op til 246,7 mio. kr.
Garanti på lån, nybyggeri	op til 122,2 mio. kr.

KOMMUNALT BIDRAG

Kapitaltilførsel	200.000 kr.
Grundkapital inkl. 5% reg.	16,3 mio. kr.

LØNSTRUPGÅRD

kan overholdes uden særlige afværgeforanstaltninger. Vedr. jord- og grundvandsforurening: Arealet er hverken kortlagt på vidensniveau 1 eller 2, og byggeprojektet kræver ikke ansøgning om tilladelse til ændring af arealanvendelsen / anlægs- og gravearbejde på forurenede eller muligt forurenede arealer efter jordforureningslovens § 8.

Trafik

Adgang til rækkehusene etableres over et kommunalt græsareal, der er udlagt til vej af kommunen. Det er afklaret med vejmyndigheden, at der kan indgås aftale om, at 3B råder over og driver arealet. Såfremt kommunen på et tidspunkt ønsker at anvende arealet til at udvide den eksisterende vej er det uproblematisk, idet det blot vil forkorte adgangsstierne.

Grundkøb

3B og Økonomiforvaltningen er på nuværende tidspunkt ved af at afklare størrelsen af tillægskøbesummen på ejendommen. 3B har budgetteret med en tillægskøbesum på 25,3 mio. kr., indtil der foreligger en endelig afklaring.

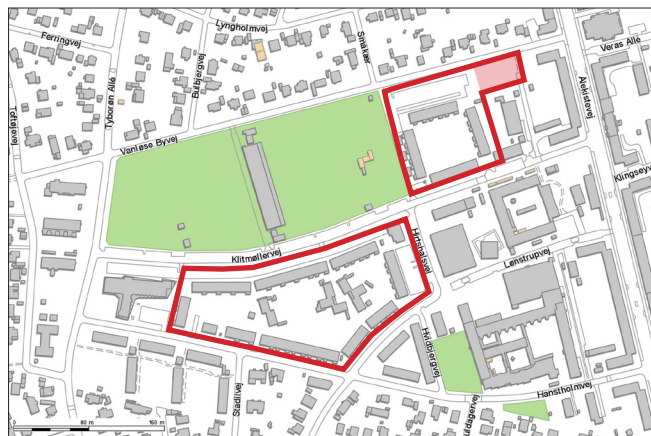
Genhusning

Forvaltningen har fra 3B modtaget en foreløbig reddegørelse for genhusningsbehovet, der vil blive kvalificeret inden arbejderne igangsættes.

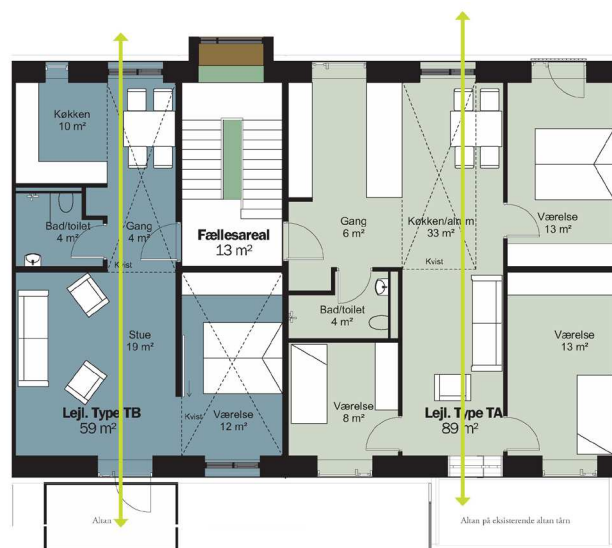
Betingelser for godkendelse

Københavns Kommune kan godkende skema A under forudsætning af at:

- projektet overholder lokalplanen, herunder blandt andet at lokalplanens intentioner om variation i tage og facader, at tage på etagebebyggelse udføres med hældning, at der er altaner til alle nye boliger, at udvendige tekniske anlæg udføres som en integreret del af arkitekturen og at flade tage på rækkehuse begrønnes med sedum/mos
- at projektets grundpris nedreguleres, idet den efter forvaltningens vurdering er for høj til at muliggøre alment nybyggeri indenfor maksimumbeløbet
- at 3B anviser et antal små billige boliger til boligsocial anvisning, jf. Boligplaceraftalen.
- der ikke sammenlægges boliger
- helhedsplanen og nybyggeriet lever op til kravene i Miljø i Byggeri og Anlæg 2010
- At videre bearbejdning af og ændringer i projektet skal ske i samråd med og godkendes af Københavns Kommune



På kortet ses den store og den lille gård markeret med rødt. Rækkehusene etableres i to stokke på mod Vanløse Byvej på det farvede felt i markeringens øverste højre hjørne. Tilgængelighedsboliger med elevatoradgang etableres i den blok i lille gård, der vender mod Vanløse Byvej. Derudover etableres tagboliger på fem af de øvrige blokke mod henholdsvis nord og vest.



Plantegning, der viser eksempel på indretning af de nye tagboliger

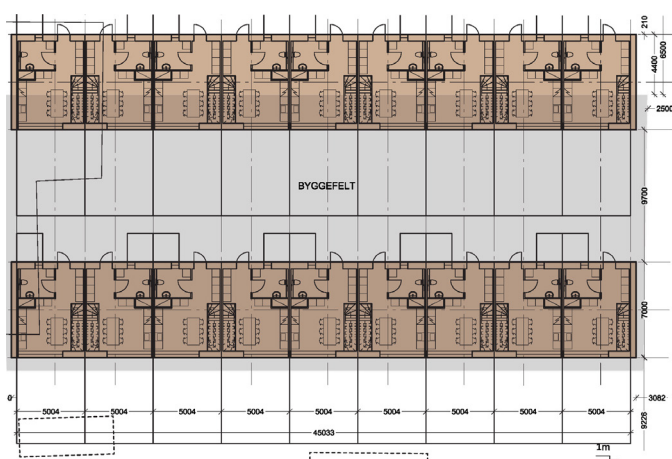


Principsnit gennem en af de nye tagboliger. Boligerne har loft til kip, der følger tagformens skiftevis hældning mod gården og gaden. Altaner til de nye tagboliger etableres ovenpå eksisterende altantårne på bebyggelsen.

LØNSTRUPGÅRD



Rumlig illustration af rækkehuse



Plantegning af rækkehuse



Rumlig illustration af friarealerne mellem de to rækker af rækkehuse.



Principalsnit gennem opgang i en eksisterende blok med en nyetableret ungdomsbolig i tagetagen



Rumlig illustration af nyetableret tagbolig på eksisterende blok