

Bilag 2

Renovering af almene boliger



2. halvår 2025

Peder Lykke Centret



Oversigt

Intro

I dette bilag præsenteres de 240 stk ungdomsboliger, heraf er 210 stk et-værelses og 30 stk 2-værelses som planlægges renoveret på Peder Lykkes Vej, Amager. Ud over beskrivelse af selve projektet, herunder boligerne, forhold vedrørende lokalplan, miljø samt betingelser for godkendelse, indeholder bilaget et afsnit med information om baggrund og økonomi.



AFDELING		ANSKAFTELSESSUM					
ANTAL BOLIGER		TILGÆNGELIGHED					
UDSAT BYOMRÅDE		BOLIGKVALITET					
ENERGIOPTIMERING		NYE BOLIGTYPER					
FÆLLESOMRÅDER		(fx friarealer, fælles faciliteter, infrastruktur mv.)					
UDSAT BYOMRÅDE		(fx indeklima, badeværelser, køkkener, altaner mv.)					
ANTAL BOLIGER		(fx elevatorer, niveaufri adgang, belægninger mv.)					
DOMEA Peder Lykke Centret		241,7 mio. kr.					

Peder Lykke Centret

Renovering og omdannelse af 240 ældreboliger til ungdomsboliger ved DOMEA

Afdelingen

Ejendommen er opført i 1971 og lejlighederne i højhuset er oprindeligt tiltænkt seniorer, men er løbende ændret til studieboliger. De vejrudsatte betonkonstruktioner på bygningens svalegange er svækket i sådan en grad, at så det ved en sikkerhedsvurdering i 2022 blev fastslået, at bygningen ikke længere var sikker til beboelse, hvorefter alle beboere er blevet genhuset, og bygningen er i dag tom.

I korte træk bygger ideoplægget på, at bygningens primære og ikke svækkede betonkonstruktioner, bevares og forstærkes, mens de svækkede svalegange nedrives og fjernes. Herved opnår man et bæredygtigt "råhus", der lukkes med nye velisolerede facader og indvendig indretning af ungdomsboliger med fællesarealer.

Fokus for helhedsplanen

Da boligerne i højhuset har ensidigt lysindfald er de primært egnede til studieboliger. Det vil dog kunne blive meget attraktiv studiebolig med køkken, bad og gode fællesarealer.

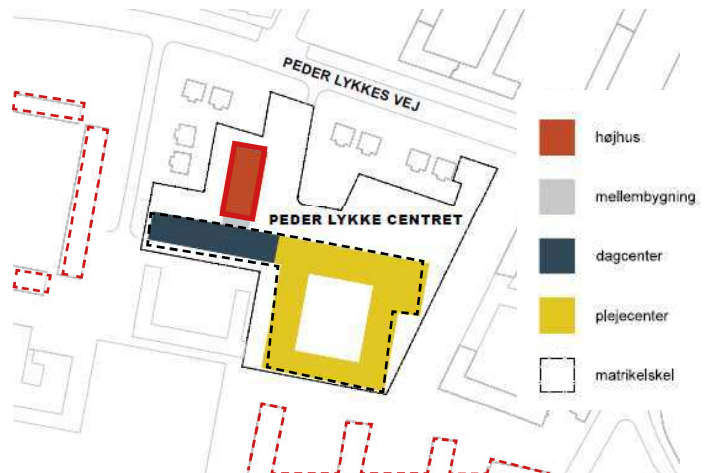
Når bygningens transformeres til et nutidigt boligbyggeri, er det lagt vægt på at genbruge de eksisterende bygningsdele i videst muligt omfang, for at underbygge den grundlæggende ide om en bæredygtig transformation.

Muligheden for at genintroducere nedtagne materialer i nye sammenhænge, kan ligeledes bidrage til boligernes identitet og reducere CO₂-aftrykket forbundet med transformationen. Brug af upcycled materialer omfatter blandt andet indvendige materialer, ventilationssystem og vinduer.

Hovedgrebet i renoveringen er at gøre så lidt som muligt. Fællesarealerne i stueetagen flyttes op på etagerne og stueetagen indrettes til studieboliger. Indretningen i boligerne bibeholdes. Da der er stor mangel på betalbare studieboliger i Københavns Kommune vil renoveringen skabe en meget attraktiv afdeling.

Tiltag

- Nedtagning af svalegange inkl. reparation af tilbageværende beton
- Opsætning af nye upcycledede facadeelementer
- Reetablering af isolering i tagrum og renovering af tagkonstruktion



Kortudsnit, hvor Afd. 3522 er markeret med rød farve. Øvrige almene bebyggelser i området er markeret med stiplede linje.



Luftfoto af Afd. 3522. Bygninger omfattet af helhedsplan er markeret med hvid stiplede linie.

Fakta

Afdelingsnummer	3522
Afdelingsnavn	Frederikssundsvej og Peder Lykke Vej
Boligselskab / Forretningsfører	DOMEA
Opførelsesår	1971
Antal boliger	240
Adresse	Peder Lykkes Vej 61

- Etablering af nyt trappetårn med elevator, flugtvejstrappe, luftsluse og dobbelthøje fælles altaner, samt indgang i stueplan.
- Renovering af eks. trapper, elevatorer og gange.
- Omdannelse af stuetagen til etablering af boliger 14. stk 1-værelse og 1 stk. 2-værelse
- Renovering af boliger 210 stk. 1-værelse og 15 stk., 2-værelser, herunder istandsættelse af gulve, overflader og sanitet
- Etablering af 16 stk. fællesrum
- Renovering af vaskeri
- Renovering af tekniske installationer

Projektet

Råhus

Det foreslås at bevare hele råhuset, så man efter en delvis nedrivning står tilbage med en betonkonstruktion af bærende vægge, dæk og betonkerner, samt kælder og fundament.

Disse er samtidig det mest energikrævende at producere, og det giver således god mening i et bæredygtighedsperspektiv at transformere frem for at nedrive, så betonen gør nytte i sin nuværende funktion frem for som vejfyld.

Fremtidige forhold

Når svalegangene fjernes er der behov for en ny løsning for at imødekomme gældende brandkrav. Derfor etableres en ny sikkerhedstrappe på højhusets sydlige gavl.

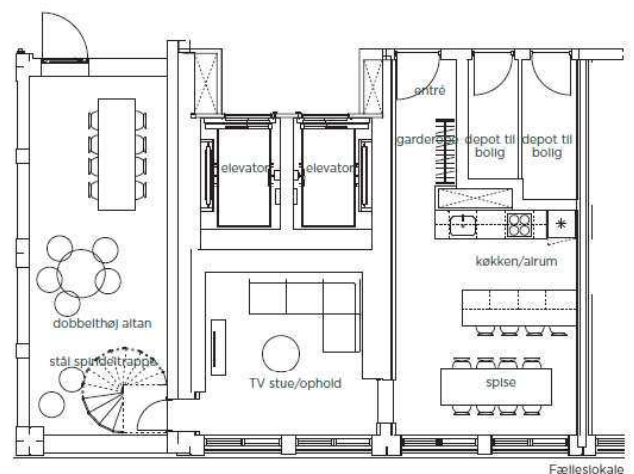
I forbindelse med sikkerhedstrappen er der mulighed for at etablere en fælles terrasse på etagerne, ud for fællesrummet.

De lette facadepartier udskiftes. De tænkes som lette up-cyklede modulære elementer, som gentages for hver lejlighed.

Den indvendig aptering omkring køkken og bad renoveres/udskiftes. Desuden etableres nye vinduer i gavlene. Det giver bl.a. mulighed for tosidigt lys i de 2-værelses lejligheder.



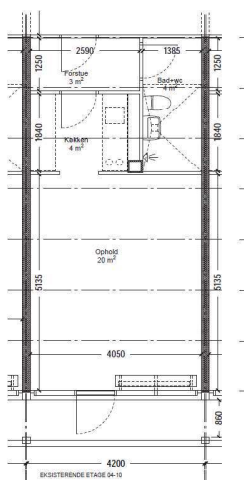
En stor spektakulær dobbelthøj altan binder fællesskabet sammen på tværs af etager.



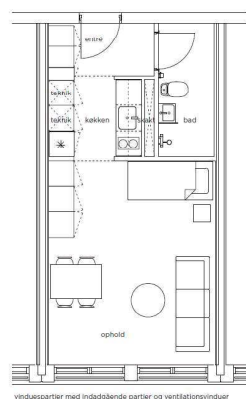
Fællesskabet

Fællesrum er placeret på hver etage nærmest elevator og trappekerne. Derved kommer alle forbi det på vej til sin bolig og det lægger op til det tilfældige og spontane møde og inviterer til at man deltager i fællesskabet.

Fællesrummene er indrettet med entré med garderobestang, rumligt køkken med stor køkkenø med siddemuligheder.



Eksisterende forhold



Fremtidig planløsning



Genbrugsmaterialer facader

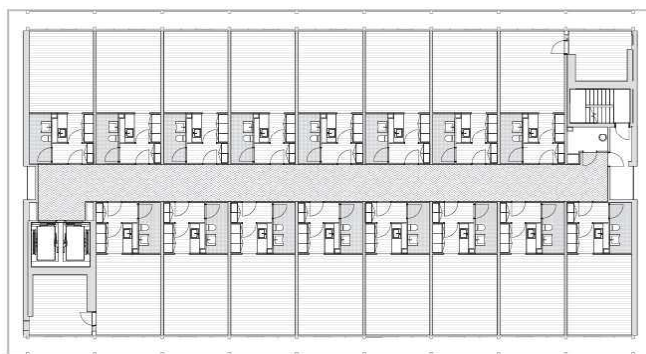
Processen

Renoveringsprojektet er godkendt af Domea's organisationsbestyrelse den 22. marts 2023. Byggearbejderne forventes påbegyndt foråret 2028. Der er ikke nogen afdelingsbestyrelse.

Betingelser for godkendelse

Københavns Kommune kan godkende skema A under følgende forudsætninger: Afklaring og endelig godkendelse af projektets udformning og arkitektoniske løsninger skal foregå mellem skema A og skema B, herunder.

- At der arbejdes videre med bygningens arkitektoniske kvalitet
- At bygningens enkle fremtoning bør bevares og facaderne bearbejdes ift. et lysere materialevalg og som patineres og holdes attraktive trods tid, vejr og brug
- At der arbejdes videre med holdbarhed og robusthed, herunder materialer, levetid, passive designstrategier og fleksibilitet
- At der arbejdes videre med sammenhæng med nærområdet og kant zonerne
- At der arbejdes videre med detaljering og indeklima
- At projektet skal leve op til krav i Miljø i Byggeri og Anlæg 2021
- At eventuelle projektændringer skal godkendes af Klima & Byudvikling, Almene Boliger



Eksisterende normal etageplan

Eksisterende normal etageplan 1:200

Husleje

Ældreboliger	kr./m ² /år (2025-niveau)	kr./md. i gns. (2025-niveau)
Eksisterende husleje*	796	3.150
Ungdomsboliger	kr./m ² /år (2025-niveau)	kr./md. i gns. (2025-niveau)
Fremtidig husleje* (anslået)	1.351	5.384

*Husleje eksklusiv forbrug

Kommunens gennemsnitlige husleje for almene ungdomsboliger er 1.110 kr. /m²/år (2025 niveau)

Boligudbud

Boligudbud i dag	1v	2v	3v	4v	5v +	I alt
Ungdomsboliger	-	-	-	-	-	
Ældreboliger	210	30	-	-	-	240

Samlet bruttoareal i dag: 14.314m²

Gennemsnitlig boligstørrelse i dag: 60 m²
Der sker ikke ændringer i boligudbuddet.

Økonomi

Anskaffelsessum	
Renovering	241,7 mio. kr.
Kommunal garanti	
Garanti på lån	85,5 mio. kr.



Eksisterende køkken



Eksisterende bad



Eksisterende opholdsrum i TV bolig



Eksisterende svalgangsaitan