

Bilag 2

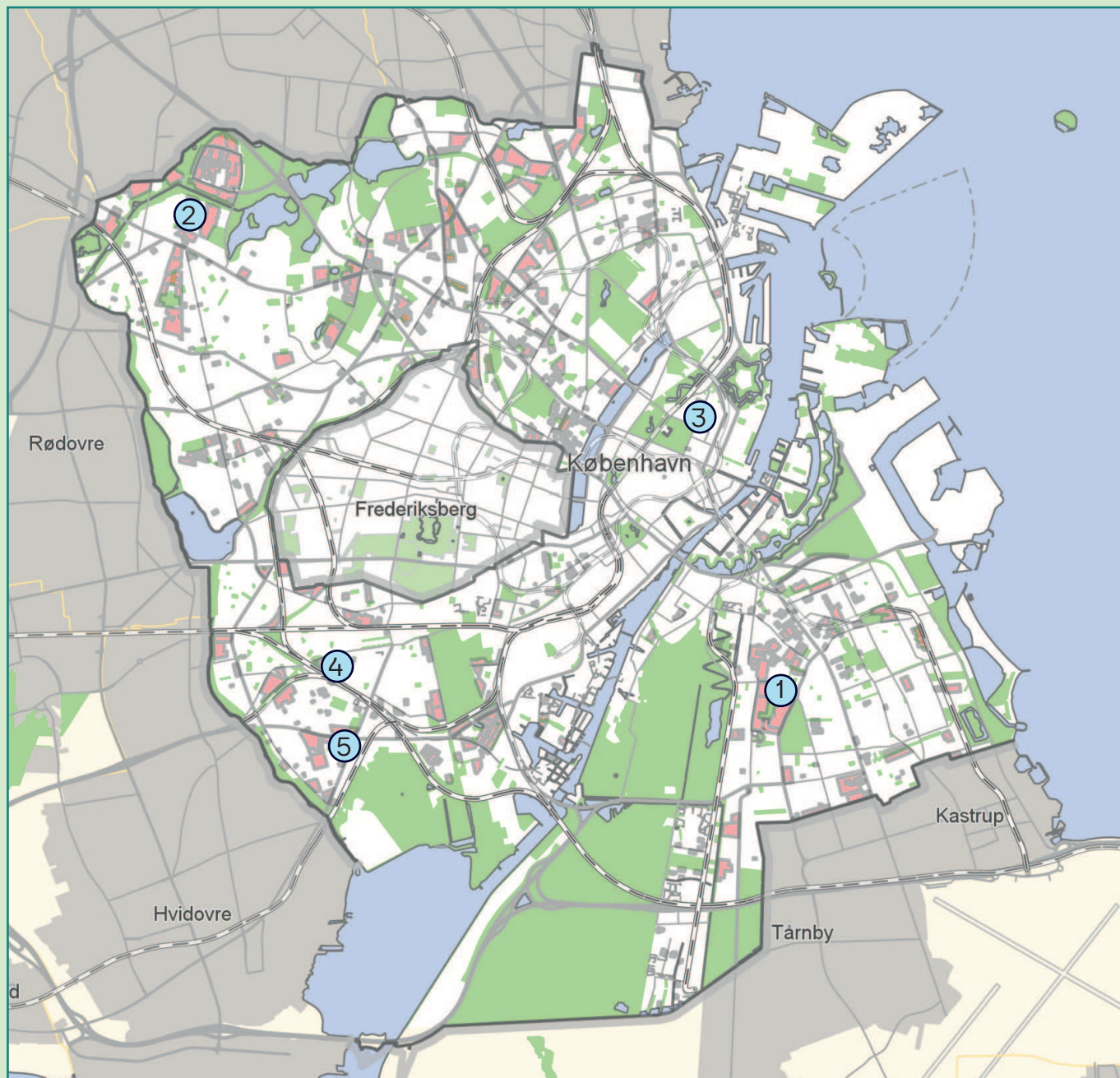
Renovering af almene boliger

2. halvår 2021

Projektbeskrivelser



Placering / indhold



1. Peder Lykkes Vej	s. 4
2. Voldparken (1-32)	s. 6
3. Rosengade I (1-62)	s. 8
4. Valby Ejendommene	s. 10
5. Folehaven	s. 12

Oversigt

AFDELING	ANTAL BOLIGER	UDSAT BYOMRÅDE	ENERGIOPTIMERING (fx tag, facader, installationer, ventilation mv.)	FÆLLESOMRÅDER (fx friarealer, fælles faciliteter, infrastruktur mv.)	NYE BOLIGTYPER (fx nybyggeri, udvidelser, sammenlægning mv.)	BOLIGKVALITET (fx indeklima, badeværelser, køkkener, altaner mv.)	TILGÆNGELIGHED (fx elevatorer, niveaufri adgang, belægninger mv.)	ANSKAFELSESSUM	HUSLEJE
Frederikssundsvej og Peder Lykkes Vej (Domea KBH afd. 22)	396	•						148,4 mio. kr.	Huslejen er uændret på 1.374 kr./m2/år
Voldparken (1-32) (fsb afd. 32)	401	•	•	•		•		550,1 mio. kr.	Huslejen stiger med ca. 44 % fra 790 kr./m2/år til ca. 1.135 kr./m2/år
Rosengade I (1-62) (fsb afd. 62)	47		•			•		61,7 mio. kr.	Huslejen stiger med ca. 25 % fra 992 kr./m2/år til ca. 1.236 kr./m2/år
Valby Ejendommene (KAB/3B afd. 662)	390		•	•		•		241,7 mio. kr.	Huslejen stiger med ca. 8 % fra 976 kr./m2/år til ca. 1.050 kr./m2/år
Folehaven, renovering (KAB/3B afd. 332)	970	•	•	•	•	•	•	910,4 mio. kr.	Huslejen stiger med ca. 33 % fra 810 kr./m2/år til ca. 1.075 kr./m2/år (inkl. kloak- og nedgravet affaldsløsning)
Folehaven, kloak (KAB/3B afd. 332)	-	•						73,8 mio. kr.	Huslejen stiger med ca. 9 % fra 810 kr./m2/år til ca. 885 kr./m2/år
Folehaven, nybyggeri (KAB/3B afd. 332)	60	•			•			134,3 mio. kr.	Anslået husleje på 1.232 kr./m2/år
Total								2.120,4 mio. kr.	

Peder Lykkes Vej

Nedrivning af 388 boliger ved Domea KBH

Afdelingen

Peder Lykkes Vej 61-65, der er opført ca. 1969-70, består af et højhus på 16 etager med 240 boliger, 14.133 m², og et pleje- og dagcenter i 3 etager med 148 boliger, 13.694 m². Pleje- og dagcenter er udlånt til Københavns Kommune.

Peder Lykke centret fremstår i dag som et markant bygningskompleks og billede på Urbanplanen, særligt med højhuset som er Amagers første højhus.

Desuden består afdelingen af otte familieboliger på Frederikssundsvej, opført i 1989. Denne del af afdelingen videreføres efter nedrivning af bygningerne på Peder Lykkes Vej.

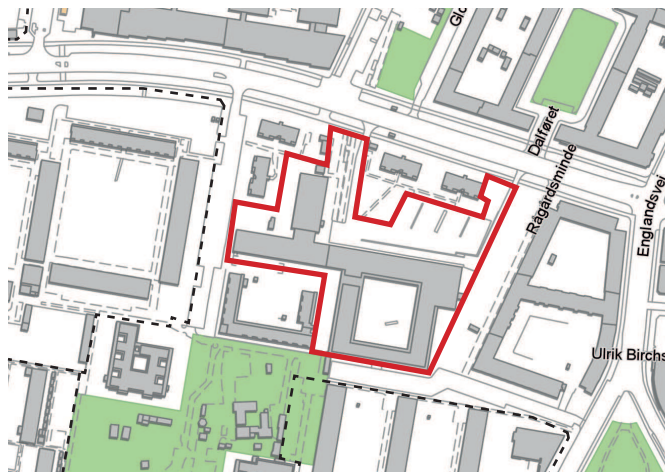
Fokus for helhedsplanen

Højhuset er i dårlig forfatning, med byggetekniske problemer, utidssvarende rumligheder og har siden 2008 været underlagt regelmæssige sikkerhedsgennemgange, med midlertidige udbedringer til følge. Landsbyggefonden har afvist at støtte en renovering, men vil gerne støtte nedrivningen. Borgerrepræsentationen godkendte december 2014 en helhedsplan, vedrørende nedrivning af højhuset. Imidlertid kunne sagen ikke fremmes på grund af vanskeligheder med genhusning af beboerne, sammenhængen med plejecenteret og stigende omkostninger i forhold til det oprindelige budget. Derfor forelægges nu en ny helhedsplan.

Nedrivning af højhuset kan ikke ske uden at omfatte dagcenteret. Plejecentret er utidssvarende indrettet, og bl.a. konstruktive forhold begrænser ombygningsmulighederne, så plejecenterets funktionelle levetid er begrænset.

På ovenstående baggrund planlægges alle bygninger på Peder Lykkes Vej 61-65, dvs. højhus samt dag- og plejecenter, nedrevet.

Nedrivningen skal skabe plads til nye plejeboliger og et mindre antal andre boliger. Lokalplan til nybyggeri er under forberedelse. Det er ambitionen, at nybyggeriet skal påbegyndes straks efter afslutningen af nedrivningen i 2026.



Kortudsnit, hvor Peder Lykkes Vej 61-65 er markeret med rød farve. Øvrige almene bebyggelser i området er markeret med stiplede linje.



Luftfoto af Peder Lykkes Vej 61-65, hvor højhuset fremstår markant i bybilledet.

Fakta

Afdelingsnummer	22
Afdelingsnavn	3522 - Frederikssundsvej og Peder Lykkes Vej
Boligselskab / Forretningsfører	Domea KBH / Domea DK
Opførelsesår	1969-1970
Antal boliger	396
Adresse	Peder Lykkes Vej 61-65, 2300 København S

Tiltag

Helhedsplanen rummer følgende tiltag:

- Miljøsanering og efterfølgende nedrivning.

Processen

Afdelingsmødet nedstemte helhedsplanen den 19. oktober 2021. Sagen vil herefter blive forelagt for boligorganisationens repræsentantskab med indstilling om i henhold til Lov om almene boliger § 37, stk. 4 at omgøre afdelingsmødets beslutning.

De, der har permanente lejekontrakter, vil blive genhuset af Domea. Genhusningen af beboerne i plejecenteret vil ske ved Sundheds- og Omsorgsforvaltningen.

Arbejderne forventes udført i 2025-2026.

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 staten godkender nedrivningen af pleje- og dagcenteret
- at der udarbejdes en ny lokalplan for området ved Peder Lykkes Vej
- at projektet skal overholde kommunens reviderede miljøkrav til anlæg og mindre byggeri
- at eventuelle projektændringer skal godkendes af PARC, Almene boliger.



Husleje

Familieboliger	kr./m ² /år (2021-niveau)	kr./md. i gns. (2021-niveau)
Eksisterende husleje*	1.374	8.874
Fremtidig husleje* (anslået)	1.374	8.874

* Husleje eksklusiv forbrug samt hjemfaldspligt

Kommunens gennemsnitlige husleje for almene familieboliger er 942 kr. /m²/år (2021 niveau)

Boligudbud

Boligudbud i dag	1v	2v	3v	4v	5v +	I alt
Familieboliger	-	-	8	-	-	8
Ungdomsboliger	172	-	-	-	-	172
Ældreboliger	182	34	-	-	-	216

Samlet bruttoareal i dag: 28.447 m²

Gennemsnitlig boligstørrelse i dag: ca. 72 m²

Boligudbud fremover	1v	2v	3v	4v	5v +	I alt
Familieboliger	-	-	8	-	-	8
Ungdomsboliger	-	-	-	-	-	-
Ældreboliger	-	-	-	-	-	-

Samlet bruttoareal fremover: 620 m²

Gennemsnitlig boligstørrelse fremover: 77,5 m²

Økonomi

Anskaffelsessum Renovering	148,4 mio. kr.
Kommunal garanti Garanti på lån	148,4 mio. kr.
Kommunalt bidrag Kapitaltilførsel	940.000 kr.

Voldparken (1-32)

Renovering af 401 familieboliger ved fsb

Afdelingen

Fsb's Voldparken er en del af den større parkbebyggelse Voldparken. Afdelingen er tegnet af Edvard Heiberg og Karl Larsen og opført i perioden 1946-1952.

Voldparken er typisk for efterkrigstidens byggeri med blokke opført i tegl, orienteret enten nord/syd eller øst/vest. Alle blokke er udført med saddeltaqe. Mellem blokkene er der store grønne arealer.

Fsb's afd. indeholder 401 boliger, heraf 168 beliggende i blok 1 og 2, der begge er på 8 etager, de øvrige blokke indeholder de resterende boliger og er på 3 etager. Bebyggelsen indeholder tillige erhvervslejemål, ungdoms- og fritidsklub, pensjonsklub, værksteder mm.

Fokus for helhedsplanen

Formålet med den fysiske helhedsplan er at fremtidssikre afdelingen, som i dag fremstår nedslidt og med et omfattende renoveringsbehov i form af udtjente bygningsdele og utidssvarende boliger.

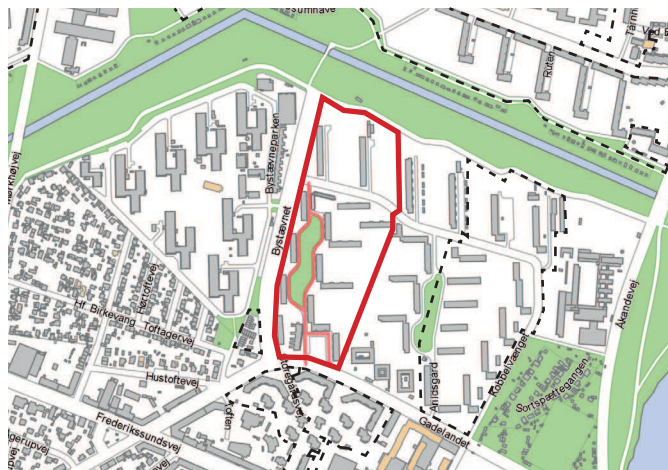
Afdelingen har behov for en renovering af facade og tag. Der er indeklimaproblemer på grund af utilstrækkeligt 1-strengt varmeanlæg og ventilation, samt utætte vinduer, hvilket giver forekomst af skimmelsvamp. Endelig er der behov for tryghedsskabende og kriminalitetspræventive tiltag og forbedrede udendørs opholdsarealer og udendørs aktivitetstilbud samt udendørs tilgængelighed.

Tiltag

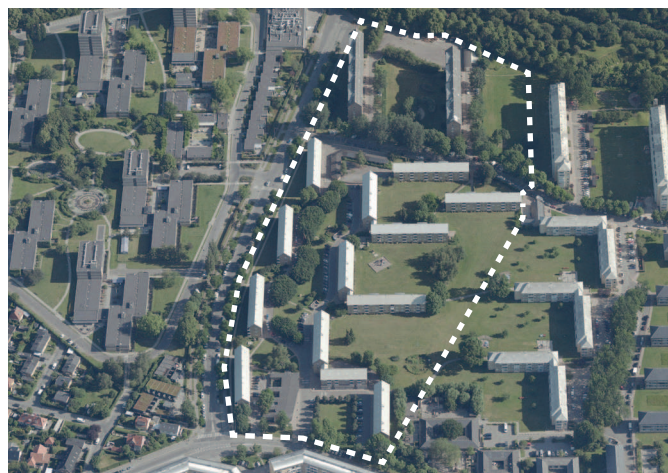
Med helhedsplanen renoveres ejendommen, så afdelingen samlet set bliver mere attraktiv.

Det sker bl.a. ved:

- Omfugning af facader og lukning af svalskabshuller.
- Udvendig efterisolering af gavle, hvor det er muligt.
- Nye vinduer og døre.
- Udskiftning af bølgeeternittag, blok 1 og 2.
- Istandsættelse af badeværelser.
- Renovering af køkkener.
- Sanering af skimmelsvamp.
- Balanceret ventilation med varmegenvinding.
- Nyt to-strengt varmeanlæg.
- Forbedring af el-installationer.
- Forbedring af friarealer, tryghedsskabende og kriminalitetspræventive foranstaltninger.



Kortudsnit, hvor Voldparken (1-32) er markeret med rød farve. Øvrige almene bebyggelser i området er markeret med stiplede linje.



Luftfoto af Voldparken (1-32), som viser den karakteristiske parkbebyggelsen.

Fakta

Afdelingsnummer	32
Afdelingsnavn	Voldparken
Boligselskab	fsb
Opførelsesår	1946-1952
Antal boliger	401
Adresse	Gadelandet 1-5, 2700 Brønshøj m.fl.

Processen

Projektet skal revurderes efter Landsbyggefondens retningslinjer med henblik på at afklare om der kan indarbejdes energibesparende tiltag i projektet. Resultatet af revurderingen kendes ikke endnu.

Renoveringsprojektet blev godkendt på et ekstraordinært afdelingsmøde den 11. november 2021 og forventes godkendt af fsb's organisationsbestyrelse den 15. november 2021.

Boligorganisationen vurderer, at det er nødvendigt at genhuse beboerne under renoveringen.

Byggearbejderne forventes udført i perioden 2024-2027.

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 den videre udvikling af projektet sker under hensyn tagen til bygningernes bevaringsværdi
- at renovering af badeværelser og køkkener detaljeres
- at udskiftning af vinduer og døre detaljeres
- at projektet bliver DGNB-sølv certificeret eller Svanemærket, hvis helhedsplanen kan defineres som omfattende. Ellers indtræder kommunens reviderede miljøkrav til anlæg og mindre byggeri
- at eventuelle projektændringer skal godkendes af PARC, Almene boliger
- at helhedsplanen og huslejestigningen godkendes af organisationsbestyrelsen og afdelingens beboere.



Boligblokkene i det åbne parkrum

Husleje

Familieboliger*	kr./m ² /år (2021-niveau)	kr./md. i gns. (2021-niveau)
Eksisterende husleje**	790	5.106
Fremtidig husleje** (anslået)	1.135	7.336

* Eksklusive 9 enkeltværelser

** Husleje eksklusiv forbrug samt hjemfaldspligt

Kommunens gennemsnitlige husleje for almene familieboliger er 942 kr./m²/år (2021 niveau)

Boligudbud

Boligudbud i dag	1v	2v	3v	4v	5v +	I alt
Familieboliger	9*	140	190	58	4	401
Ungdomsboliger	-	-	-	-	-	-
Ældreboliger	-	-	-	-	-	-

* Enkeltværelser

Samlet bruttoareal i dag: 30.618 m²

Gennemsnitlig boligstørrelse i dag: 76,4 m²

Der sker ikke ændringer i boligudbuddet.

Økonomi

Anskaffelsessum	
Renovering	550,1 mio. kr.
Kommunal garanti	
Garanti på lån	550,1 mio. kr.
Kommunalt bidrag	
Kapitaltilførsel	250.000 kr.



Eksempel på de eksisterende facader på blok 1-2

Rosengade I (1-62)

Renovering af 46 familieboliger ved fsb

Afdelingen

Rosengade I er opført ca. år 1780. Bebyggelsen er beliggende i en lukket karré mellem Kronprinsessegade og Rigensgade, og består af i alt otte opgange med 46 boliger, der danner karréens sider mod Fredericiagade og Rosengade. Bygningerne er opført som muret byggeri i 3 ½ etager og facaderne er pudsede i tre gule nuancer. Boligstørrelserne varierer fra 43 til 115 m².

fsb har overtaget ejendommene i perioden 1964-1975 og i årene 1974-75 er der gennemført en byfornyelse. Bebyggelsen Rosengade I er efterfølgende blevet fredet i 1989.

Fokus for helhedsplanen

Rosengade I har været byggeteknisk udfordret af opstigende grundfugt, rørsprængninger og opretning af badezoner i badeværelser. Disse arbejder var af akut karakter og igangsat primo 2018. Under nedrivningsarbejderne blev der konstateret manglende brandsikring samt dårlig tilstand af de skjulte installationer. Beboerne i de 2 etagers boliger blev genhuset. Landsbyggefonden besigtigede afdelingen i 2018, og det aftaltes, at afdelingen, skulle ansøge om kapitaltilførsel.

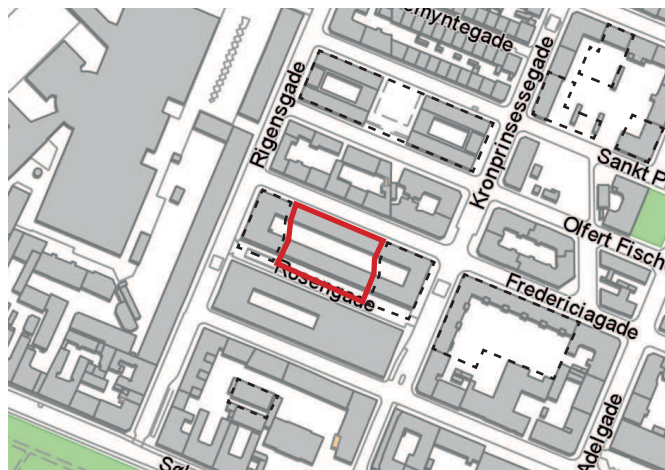
Formålet med kapitaltilførslen er at fremtidssikre Rosengade I, således at det bliver en attraktiv afdeling for såvel nuværende som kommende beboere.

Tiltag

Med helhedsplanen renoveres ejendommen, så afdelingen samlet set bliver mere attraktiv.

Det sker bl.a. ved:

- Renovering af facader.
- Renovering af vinduer, hoveddøre og sålbænke
- Isolering af brystninger under vinduer.
- Nye inddækninger ved kviste og reparation af skorsten.
- Brandsikring af boliger og trappeopgange.
- Ventilation i badeværelser.
- Nye køkkenfaldstammer.
- Nyt varmeanlæg og varmecentral, samt nye radiatorer i alle boliger.
- Porttelefonanlæg.
- Renovering af badeværelser og badezoner (er udført).
- Fugtsikring af kælder (er udført).



Kortudsnit, hvor Rosengade I er markeret med rød farve. Øvrige almene bebyggelser i området er markeret med stiplede linjer.



Luftfoto af Rosengade.

Fakta

Afdelingsnummer	62
Afdelingsnavn	Rosengade I
Boligselskab	fsb
Opførelsesår	1780
Antal boliger	46
Adresse	Rosengade 6-12, 1309 København K m.fl.

- Brandsikring af etageadskillelser og loft i trappe- rum (er udført).

Processen

Renoveringsprojektet er godkendt af fsb's orga- nisationsbestyrelse den 16. november 2020 og er grundet corona sendt til urafstemning i perioden 27. april – 11. juni 2021. Projektet er blevet god- kendt.

Projektet er fritaget for DGNB sølv og Svanemær- ket, idet ejendommen er fredet.

Det vurderes, at der ikke er behov for genhusning under renoveringen

Arbejderne forventes påbegyndt i 2022.

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 samtlige renoveringsarbejder skal godken- des af Slots- og Kulturstyrelsen
- at den videre udvikling af projektet sker under hensyntagen til bygningernes fredningsværdi
- at projektet overholder kommunens revidere- de miljøkrav til anlæg og mindre byggeri, hvor det er muligt i den fredede bygning
- at eventuelle projektændringer godkendes af PARC, Almene boliger.

Husleje

Familieboliger	kr./m ² /år (2021-niveau)	kr./md. i gns. (2021-niveau)
Eksisterende hus- leje*	992	4.340
Fremtidig husleje* (anslået)	1.236	5.409

* Husleje eksklusiv forbrug samt hjemfaldspligt

Kommunens gennemsnitlige husleje for almene familieboliger er 942 kr. /m²/år (2021 niveau)

Boligudbud

Boligudbud i dag	1v	2v	3v	4v	5v +	I alt
Familieboliger	-	29	16	1	-	46
Ungdomsboliger	-	-	-	-	-	-
Ældreboliger	-	-	-	-	-	-

Samlet bruttoareal i dag: 3.054 m²

Gennemsnitlig boligstørrelse i dag: 63,6 m²

Der sker ikke ændringer i boligudbuddet.

Økonomi

Anskaffelsessum Renovering	61,7 mio. kr.
Kommunal garanti Garanti på lån	61,7 mio. kr.
Kommunalt bidrag Kapitaltilførsel	120.000 kr.



Valby Ejendommene

Renovering af 373 familie- og ungdomsboliger ved 3B/KAB

Afdelingen

Valby Ejendommene består af 390 boliger fordelt på 5 blokke. Bygningerne er opført i perioden 1933-1941 som rødt murstensbyggeri i tre etager med et enkelt og nøgternt arkitektonisk udtryk. Bygningerne er registreret som SAVE værdi 5, og er udpeget som bevaringsværdig bebyggelse i Kommuneplanen. Lejlighederne varierer i størrelse fra 42 m² til 130 m².

Fokus for helhedsplanen

Med den fysiske helhedsplan gøres afdelingens badeværelser tidssvarende, hvad størrelse og byggetekniske forhold angår. Badeværelserne er meget små og uden separat bruseniche, dvs. med øget risiko for vandskader og utilsigtet vandpåvirkning af tilstødende bygningsdele. Ved en registrering af 10% af afdelingens badeværelser er det konstateret, at 56% af disse har alvorlige eller kritiske skader, som kan have en stor konsekvens for skadesudviklingen på badeværelserne samt de tilstødende bygningsdele og lejemål.

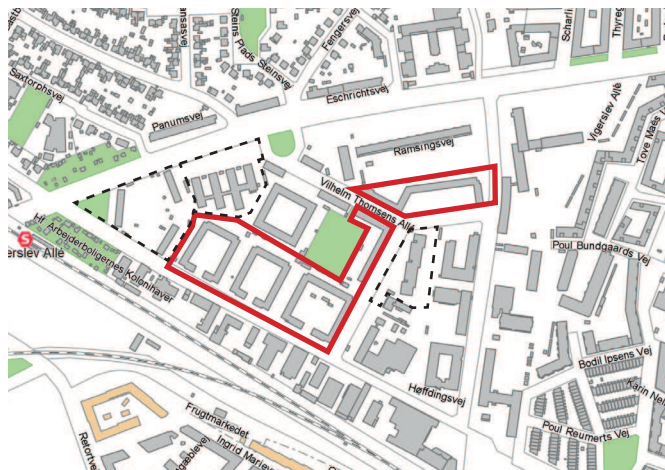
Den fysiske helhedsplan omfatter en renovering og udvidelse af 373 af afdelingens 390 badeværelser baseret på registrering af skadesomfang samt krav fra Landsbyggefonden om, at badeværelser skal være af en sådan størrelse, at der er tilstrækkeligt areal til adskillelse af bad-, toilet- og håndvaskezone. Derudover indeholder helhedsplanen etablering af overdækket cykelparkering, udvidelse af renovationsområder samt reparationer på facade, sokkelpuds og udvendige trapper.

Tiltag

Med helhedsplanen renoveres og energioptimeres ejendommen. Samtidig istandsættes boligerne, så afdelingen samlet set bliver mere attraktiv.

Det sker bl.a. ved:

- Renovering og udvidelse af badeværelser inkl. følgearbejder.
- Udskiftning af faldstammer.
- Udskiftning af elinstallationer.
- Udskiftning af installationer for brugsvand.
- Renovering af varmecentraler.
- Etablering af overdækket cykelparkering.
- Udvidelse af renovationsområder.
- Reparation af murkrone.
- Omfugning af facader i mindre omfang.
- Reparation af sokkelpuds.
- Reparation af udvendige trapper.



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



Luftfoto af Valby Ejendommene som er en afdeling spredt over flere gårdrum.

Fakta

Afdelingsnummer	662
Afdelingsnavn	Valby ejendommene
Boligselskab	3B/KAB
Opførelsesår	1933-1941
Antal boliger	390
Adresse	Høffdingsvej 7-73, 2500 Valby m.fl.

Processen

Projektet skal revurderes efter Landsbyggefondens retningslinjer med henblik på at vurdere, om der kan indarbejdes energibesparende tiltag i projektet. Resultatet af revurderingen kendes ikke endnu.

Renoveringsprojektet er godkendt på ekstraordinært afdelingsmøde den 7. september 2021 og er godkendt på organisationsbestyrelsesmødet den 28. oktober 2021.

Med den foreløbige fysiske helhedsplan for Valby Ejendommene anses det for nødvendigt, at alle afdelingens boliglejemål genhuses.

Byggearbejderne forventes udført 2022.

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 udformning af badeværelser detaljeres yderligere
- at friarealerne bearbejdes i forhold til etablering af renovationsområder og cykelparkering
- at der tages hensyn til bygningernes bevaringsværdier i den videre projektudvikling
- at projektet bliver DGNB-sølv certificeret eller Svanemærket, hvis helhedsplanen kan defineres som omfattende. Ellers indtræder kommunens reviderede miljøkrav til anlæg og mindre byggeri
- at eventuelle projektændringer skal godkendes af PARC, Almene boliger.



Husleje

Familieboliger	kr./m ² /år (2021-niveau)	kr./md. i gns. (2021-niveau)
Eksisterende husleje*	976	4.819
Fremtidig husleje* (anslået)	1.050	5.184

Ungdomsboliger	kr./m ² /år (2021-niveau)	kr./md. i gns. (2021-niveau)
Eksisterende husleje*	751	2.866
Fremtidig husleje* (anslået)	824	3.145

*Husleje eksklusiv forbrug samt hjemfaldspligt

Kommunens gennemsnitlige husleje for almene familieboliger er 942 kr./m²/år (2021 niveau)

Boligudbud

Boligudbud i dag	1v	2v	3v	4v	5v +	I alt
Familieboliger	-	108	201	72	4	385
Ungdomsboliger	-	5	-	-	-	-
Ældreboliger	-	-	-	-	-	-

Samlet bruttoareal i dag: 23.108 m²

Gennemsnitlig boligstørrelse i dag: 59,25 m²

Der sker ikke ændringer i boligudbuddet.

Økonomi

Anskaffelsessum Renovering	241,7 mio. kr.
Kommunal garanti Garanti på lån	241,7 mio. kr.
Kommunalt bidrag Kapitaltilførsel	200.000 kr.

Folehaven

Renovering af eksisterende boliger samt nybyggeri af 60 tagboliger ved 3B/KAB

Afdelingen

Folehaven er en stor boligafdeling med 970 boliger. Afdelingen er opført i perioden 1952-1961, og bebyggelsen består af 26 vinkelhuse med grønne gårdhaver og tilhørende fælleslokaler og vaskeri. Bygningerne er på tre etager med kælder og er udført i gule mursten med hvide vinduesrammer og markante, mørkegrønne skodder. Tagene var oprindeligt af eternitskifer, men står i dag med bølgeplader. Afdelingen har et mindre butikstov.

Afdelingen er præget af boligsociale udfordringer og oplevet utryghed i området. Folehaven ligger i et udsat byområde jf. kommunens Politik for udsatte byområder, og boligområdet forventes udpeget på regeringens kommende forebyggelsesliste.

Boligerne i Folehaven varierer fra 1-4 rumsboliger. Nogle boliger har en god tidstypisk disponering, mens andre er noget kompakt indrettet. Herudover er der flere helt små boliger med utidssvarende indretning. Generelt er der mangel på større familieboliger i afdelingen.

Fokus for helhedsplanen

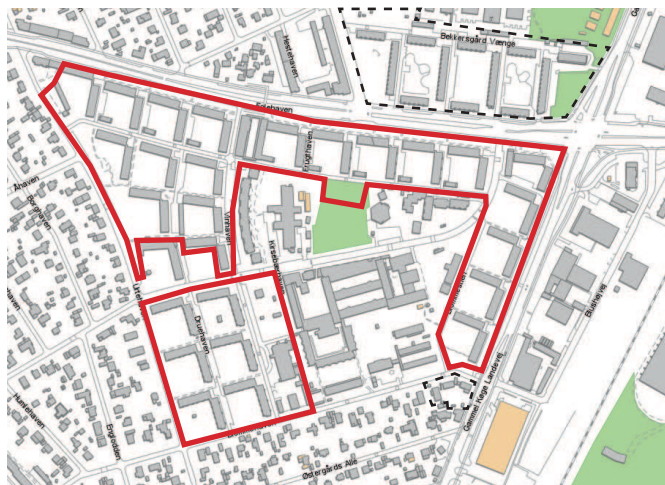
I helhedsplanen er der fokus på gennemgribende bygningsrenovering, fornyelse af udearealer og ændring i afdelingens boligudbud. Der etableres desuden 60 nye tagboliger med grundkapital.

Bygningsrenoveringen omfatter bl.a. forbedring af klimaskærm og indeklima, samt fornyelse af installationer og badeværelser. Der etableres ny tagbelægning og gavlisolering. Forbedring af klimaskærmen suppleres med bl.a. ny ventilation og renovering af varmeanlæg, vand- og afløbsinstallationer og renovering af alle badeværelser.

Udearealerne opgraderes med bedre og tryggere opholdsmuligheder, belysning og fodgængerforhold. Forud for helhedsplanen gennemføres en nødvendig udskiftning af kloakker samt en nedgravet affaldsløsning.

Afdelingens boligudbud suppleres med nye tilgængelighedsboliger og der gennemføres en række boligsammenlægninger.

Der nedlægges i alt 56 boliger og 13 enkeltværelser uden eget køkken (oprindeligt supplement). Dette resulterer i 79 sammenlagte boliger, hvoraf 20 er indrette som tilgængelighedsboliger.



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



Luftfoto af Folehaven.

Fakta

Afdelingsnummer	332
Afdelingsnavn	Folehaven
Boligselskab / Forretningsfører	3B/KAB
Opførelsesår	1952-1961
Antal boliger	970
Adresse	Druehaven 1-17, 27-47, Folehaven 1-5, 11-99, Frugthaven 14, 16, 19-41, Gammel Køge Landevej 110-160, Kirsebærhaven 2-6, 51-61, Urtehaven 53-65, Vinhaven 1-59, 2500 Valby

Endvidere indrettes der også 59 boliger, som tilgængelighedsboliger.

Ændringerne i boligudbuddet har udgangspunkt i at sammenlægge små boliger med utidssvarende indretning, og samtidig fastholde og renovere velfungerende eksisterende boliger. I alt vil der være 901 boliger i den eksisterende afdeling efter renoveringen.

Yderligere etableres der 60 nye tagboliger. Når tagboligprojekt og helhedsplan er gennemført, vil der i alt være 961 boliger.

Ændringerne i boligudbuddet giver samlet set til et tilskud af større boliger og giver Folehaven et udbud af attraktive boliger, der kan tiltrække og fastholde en mere blandet beboersammensætning.

Nybyggeri - nye tagboliger

I seks udvalgte blokke udføres der 60 nye tagboliger, som giver Folehaven et tilskud af nye attraktive boliger.

Nybyggeriet udføres i samspil med renoveringen af de eksisterende tage. Blokkene ligger samlet i god afstand fra de støjende veje i kvarteret og har gode konstruktive forudsætninger. De nye tagboliger vil blive realiseret som nybyggeri med grundkapital. De 60 boliger udgør en ny afdeling under 3B, som på sigt forventes sammenlagt med 3B Folehaven. For at sikre boliger til boligsocial anvisning vil 12 af de 60 boliger blive udformet som små billige boliger eller delevenlige boliger målrettet boligsocial anvisning.



Eksisterende facade med grønne skodder

Tiltag

Med helhedsplanen renoveres og energioptimeres ejendommen. Samtidig istandsættes boligerne, så afdelingen samlet set bliver mere attraktiv.

Det sker bl.a. ved:

- Nye boligtyper, tagboligprojekt med grundkapital, tilgængelighedsboliger og sammenlagte boliger.
- Ny tagbelægning og efterisolering af tage.
- Efterisolering af gavle.
- Nye badeværelser.
- Ny ventilation.
- Nye vand-, varme- og afløbsinstallationer.
- Opgradering af elinstallationer.
- Nye indgangspartier.
- Lydskodder på støjudsatte facader.
- Mulighed for tilkøb af lydisolering mellem lejligheder.
- Mulighed for tilkøb af nyt køkken.
- Renovering af fælleshus.
- Bedre opholdsmuligheder, belysning og fodgængerforhold i udearealerne.
- Private haver til boliger i stueetagen.
- Skybrudssikring og LAR (lokal afledning af regnvand).
- Udskiftning af kloak samt ny nedgravet affaldsløsning (udføres forud for helhedsplanen).

Processen

Projektet er revurderet efter Landsbyggefondens retningslinjer og de energibesparende tiltag er medtaget i helhedsplanen.

Helhedsplan, tagboligprojekt og kloakrenovering er godkendt af afdelingsmødet ved urafstemning den 2. november 2021 og af Boligforeningen 3B's organisationsbestyrelse den 28. oktober 2021.

Boligsammenlægninger skal jf. nyt lovkrav (Almenboligloven § 28a), godkendes af Indenrigs- og boligministeren, efter indstilling fra kommunalbestyrelsen. Efter den politiske godkendelse af helhedsplanen vil Teknik- og Miljøforvaltningen derfor ansøge staten om godkendelse af de planlagte boligsammenlægninger.

Boligorganisationen vurderer, at alle beboere skal genhuses enten permanent eller midlertidigt i forbindelse med renoveringen og etableringen af tagboligerne.

Kloakudskiftningen forventes udført i 2022-2023.

Helhedsplanen og tagboligerne forventes udført i perioden 2024-2027.

Betingelser for godkendelse

Københavns Kommune kan godkende skema A under følgende forudsætninger:

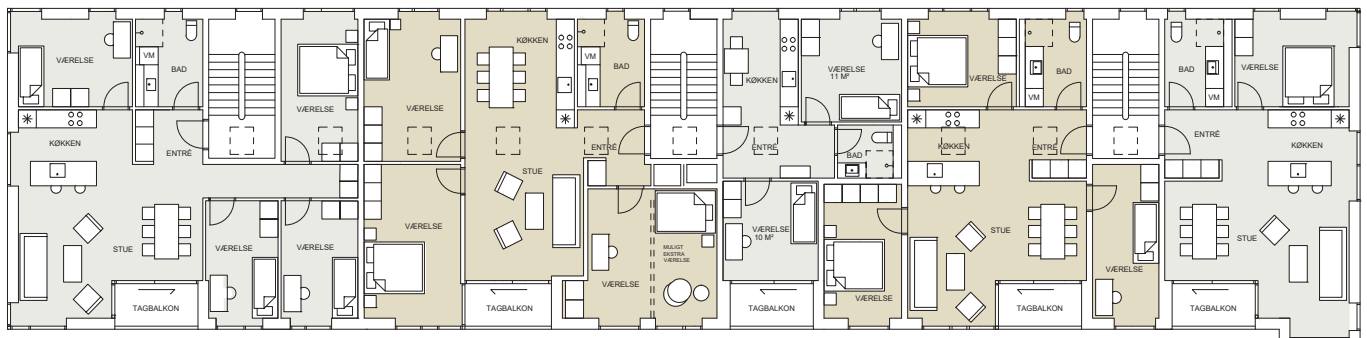
Afklaring og endelig godkendelse af projektets udformning og arkitektoniske løsninger skal foregå mellem skema A og skema B, herunder

Helhedsplan:

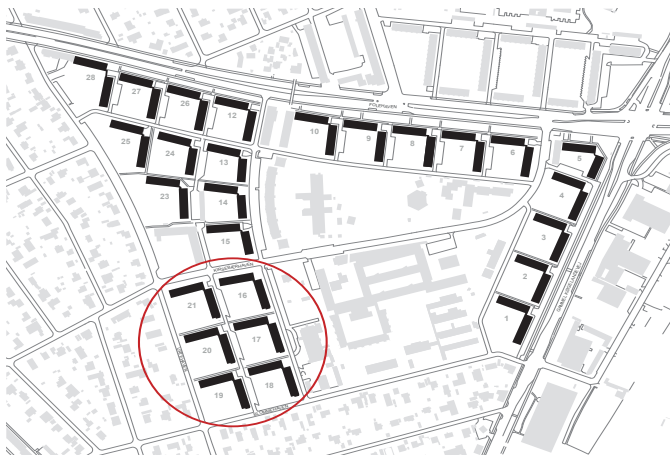
- at Indenrigs- og Boligministeren godkender de planlagte boligsammenlægninger
- at projektet skal leve op til krav i DGNB-Sølv certificering eller Svanemærket herunder krav om lokal afledning af regnvand (LAR)
- at indretning af udearealer, herunder kantzoner og øvrige landskabelige elementer samt affaldsstationer bearbejdes og for at understøtte tryghed og overskuelighed
- at eventuelle projektændringer skal godkendes af PARC, Almene boliger

Tagboliger:

- at ny tagkonstruktion, facadeløsningerne for tagboligerne samt altaner og altanværn, bearbejdes yderligere mhp. funktionalitet og arkitektonisk fremtræden
- at ventilationsafkast etableres over tag.
- at projektet skal leve op til krav i DGNB Sølv-certificering eller Svanemærket herunder krav om lokal afledning af regnvand (LAR)
- at der etableres 20 % (12) små billige delevenlige boliger i tagboligprojektet til boligsocial anvisning. Der forventes seks stk. 2-værelsesboliger og seks stk. 3-værelsesdeleboliger. Såfremt det ikke er muligt at etablere de små billige delevenlige boliger, skal der reduceres i antallet af sammenlagte boliger i helhedsplanen
- at projektet opnår dispensation fra lokalplan 237 vedr. antal etager og parkeringsdækning
- at eventuelle projektændringer skal godkendes af PARC, Almene boliger.



Eksempel på planløsning for de nye tagboliger



Oversigtskort over Folehaven, med rød markering om de blokke der tilføres nye tagboliger



Illustration af ny gavl med murværksmønster og klatreplanter

Husleje, renovering

Familieboliger	kr./m ² /år (2021-niveau)	kr./md. i gns. (2021-niveau)
Eksisterende husleje*	810	4.860 (72 m ²)
Fremtidig husleje* (anslået)	1.000	6.500 (78 m ²)
Helhedsplan inkl. kloak og nedgravet affaldsløsning**	1.075	6.988 (78 m ²)

Ungdomsboliger	kr./m ² /år (2021-niveau)	kr./md. i gns. (2021-niveau)
Eksisterende husleje*	686	2.515 (44 m ²)
Fremtidig husleje* (anslået)	876	3.212 (44 m ²)
Helhedsplan inkl. kloak og nedgravet affaldsløsning**	951	3.487 (44 m ²)

* Husleje eksklusiv forbrug samt hjemfaldspligt
Enkelte boliger har højere huslejeniveau i dag

** Forud for helhedsplanen udføres en udskiftning af kloakken samt en ny nedgravet affaldsløsning, hvilket tilsammen medfører en huslejestigning på 75 kr./m²/år

Kommunens gennemsnitlige husleje for almene familieboliger er 942 kr./m²/år (2021 niveau)

Husleje, nybyggeri

Familieboliger	kr./m ² /år (2021-niveau)	kr./md. i gns. (2021-niveau)
Husleje (anslået)*	1.232	8.932 (87 m ²)

*Husleje eksklusiv forbrug samt hjemfaldspligt

Boligudbud, nybyggeri

Boligudbud i dag	1v	2v	3v	4v	5v +	I alt
Familieboliger	-	18	18	18	6	60
Ungdomsboliger	-	-	-	-	-	-
Ældreboliger	-	-	-	-	-	-

Samlet bruttoareal fremover: ca. 5.226 m²

Gennemsnitlig boligstørrelse fremover: 87 m²

Boligudbud, renovering

Boligudbud i dag	1v	2v	3v	4v	5v +	I alt
Familieboliger	8+13*	191	530	216	-	958
Ungdomsboliger	5	7	-	-	-	12
Ældreboliger	-	-	-	-	-	-

* 13 enkeltværelser uden køkken

Samlet bruttoareal i dag: 70.100 m²

Gennemsnitlig boligstørrelse i dag: 72 m²

Boligudbud fremover	1v	2v	3v	4v	5v +	I alt
Familieboliger	-	173	483	214	30	900
Ungdomsboliger	-	1	-	-	-	1
Ældreboliger	-	-	-	-	-	-

Samlet bruttoareal fremover: 70.100 m²

Gennemsnitlig boligstørrelse fremover: 78 m²

Økonomi

Anskaffelsessum Renovering	910,4 mio. kr.
Kommunal garanti Garanti på lån	910,4 mio. kr.
Kommunalt bidrag Kapitaltilførsel	400.000 kr.

Anskaffelsessum Kloak	73,8 mio. kr.
Kommunal garanti Garanti på lån	73,8 mio. kr.

Anskaffelsessum Nybyggeri	134,3 mio. kr.
Kommunal garanti Garanti på lån	102,7 mio. kr.
Kommunalt bidrag Grundkapital	11,28 mio. kr.*

*inklusive 5 % afsat til eventuel regulering