

Bilag 2

Fortvænget fysisk helhedsplan

1. halvår 2023



(Forventede nye tagboliger)



Oversigt



AFDELING Bo-Vita, afdeling 96405 Fortvænget	ANSKAFFELSESSUM	125,6 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		105

Fortvænget

Renovering af 97 familieboliger og 8 ungdomsboliger, samt nye udearealer ved Bo-Vita.

Afdelingen

Fortvænget er en stokbebyggelse opført 1956 med skråtstillede boligblokke i 3 etager udlagt efter modernismens idealer om solorientering, lys, luft og udsigt. Samt 3 rækkehuse, tidligere butikslokaler, som er konverteret til 3 stk. 1-etages boliger.

Oprindeligt fremstod bygningerne som blankmurede med røde mursten og lys fuger og eternitskifertage. De nuværende facader fremstår som en uheldig blanding af oprindeligt murværk på indgangsfacader og meget anløbne pudsede havefacader samt gavle udført i forbindelse med den udvendige efterisolering i 1990'erne.

Oprindelige trævinduer er udskiftet til plastik-vinduer med brede karm- og rammeprofiler, der har reduceret glasarealet og dermed dagslyset i boligerne.

Udearealerne fremstår med flere nedlagte legepladser, et overgroet boldbur, meget få opholdsmuligheder og en usammenhængende beplantning med stedvis dårlig vækst og nedslidte belægninger.

Fokus for helhedsplanen

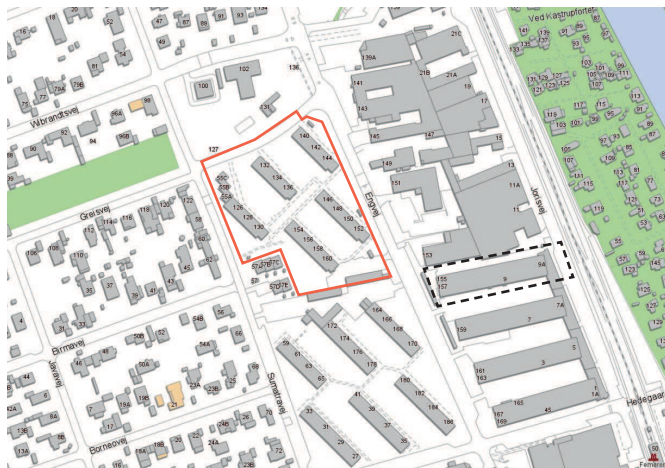
Bebyggelsens udfordringer kan opsummeres som følger:

- Stort varmetab og deraf højt varmekonsum
- Indeklimaproblemer pga. dårligt isolerede ydervægge og manglende luftskifte
- Udbuddet af boliger er primært små boliger og der er ingen elevatorer
- Utidssvarende badeværelser uden vådrumsmembran og med udtjente gulv afløb
- Nedslidte vand- og elinstallationer
- Triste og nedslidte utidssvarende udearealer uden gode opholds- og legemuligheder

Helhedsplanens formål er i et samlet greb at fremtidssikre bebyggelsen, så den bliver attraktiv, sund og holdbar i mange år frem og samtidig fremstår som en helstøbt bebyggelse.

Arkitektonisk vil helhedsplanen lave en ny og sammenhængende muret facade på alle facader og gavle, og derved genskabe Fortvænget som en muret bebyggelse.

Tagene udskiftes, men hældning og form bevares. Facaderne løftes tillige med tilføjelsen af stålaltaner mod sydvest, som i stueetagerne yderligere udstyres med en trappe ned til terræn.



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



Luftfoto af Fortvænget. Bygninger omfattet af helhedsplan er markeret med hvid stiplede linje.

Fakta

Afdelingsnummer	96405
Afdelingsnavn	Fortvænget
Boligselskab / Forretningsfører	Bo-Vita
Opførelsesår	1956
Antal boliger	105
Adresse	Engvej 140-160, Greisvej 126-136 Sumatravej 5 2300 København S

I lejlighederne opgraderes badeværelser med nye fliser og sanitet og i opholdsstuerne åbnes glaspartiet mod den nye altan op med glas til gulv for at forbedre udsigten, forbindelsen til naturen og dagslyset i boligen.

Udearealerne revitaliseres med et gennemgribende landskabsprojekt, der i sin arkitektur skaber mere varierede, oplevelsesrige uderum med slyngede bedkanter, rig vegetation, små opholdspladser og et centralt 'torv' med fælles udekøkken.

Vigtigste tiltag i helhedsplanen:

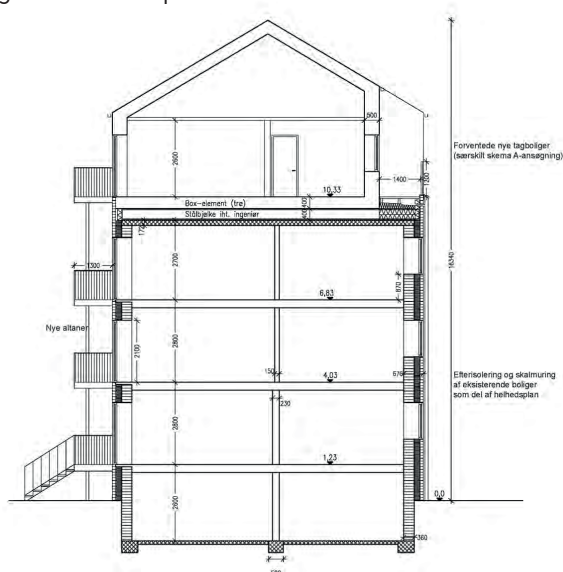
- Udvendig efterisolering og skalmuring af alle boligblokke.
- Udskiftning af alle udvendige vinduer og døre.
- Etablering af ventilationsanlæg i alle boliger.
- Tilgængelighedsombygning af 30 boliger inkl. elevatoradgang.
- Renovering af badeværelser.
- Udskiftning af vandinstallationer og (dele af) faldstammer samt gulv afløb.
- Udskiftning af elinstallationer.
- Etablering af altaner på alle blokke.
- Fornyelse af udearealer, renovation og parkering.
- *Forventet nye tagboliger og nye tage på alle 5 blokke (særsomt budget og skema A).*

Processen

Helhedsplanen er godkendt af Bo-Vitas organisationsbestyrelse den 5. august 2021 og efterfølgende på afdelingsmøde den 27. oktober 2021. Opstart af byggearbejder er planlagt til medio/ultimo 2024.

I forbindelse med etablering af tilgængelighedsboligerne, bliver der behov for genhusning for alle berørte beboere, enten midlertidig eller permanent, alt efter beboernes ønske.

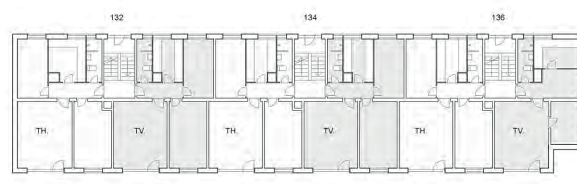
Der skal fremsendes nærmere redegørelse for genhusning i den videre proces.



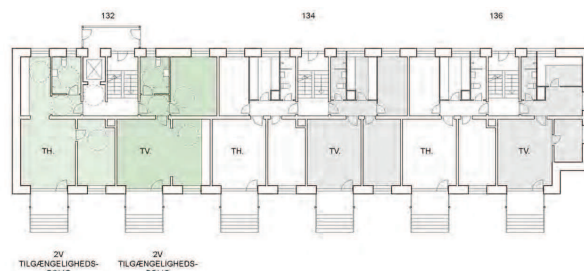
Principsnit i boligblok med forventede nye tagboliger



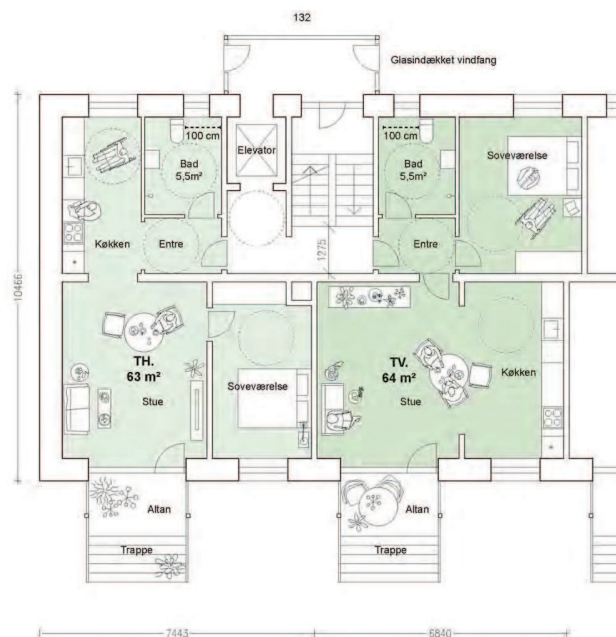
Stueplan, grøn markering af nye tilgængelighedsboliger



Eksisterende forhold Blok B



Fremtidige forhold Blok B



Blok B's plan af nye tilgængelighedsboliger.

Betingelser for godkendelse

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

- at endeligt boligudbud, herunder med tanke på forventet etablering af tagboliger fastlægges i samarbejde med Klima og Byudvikling, Almene Boliger.
- at genhusning kvalificeres yderligere, frem mod skema B.
- at det forventede nybyggeri (tagboliger) godkendes og sammentænkes og koordineres med den fysiske helhedsplan.
- at altaner overholder retningslinjer.
- at eventuelle projektændringer skal godkendes af Klima og Byudvikling, Almene Boliger.
- at projektet min. bliver DGNB-sølv certificeret eller Svanemærket.



Fortvængets nye landskabsplan



Eksisterende facader Blok B

Husleje

Familieboliger	kr./m²/år (2023-niveau)	kr./md. i gns. (2023-niveau)
Eksisterende husleje*	974	5.275
Fremtidig husleje* (anslået)	1.046	5.666

Ungdomsboliger	kr./m²/år (2023-niveau)	kr./md. i gns. (2023-niveau)
Eksisterende husleje*	706	3.059
Fremtidig husleje* (anslået)	779	3.376

*Husleje eksklusiv forbrug

Boligudbud

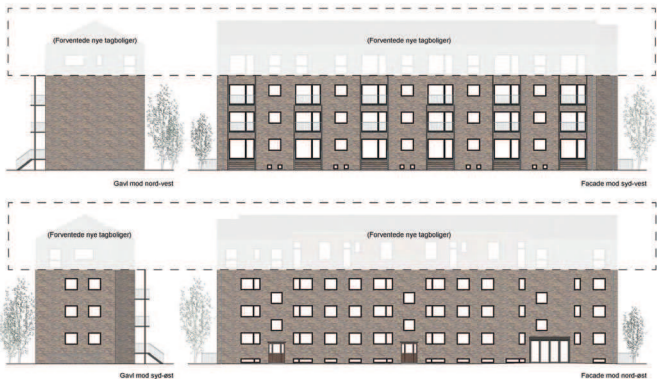
Boligudbud i dag	1v	2v	3v	4v	5v +	I alt
Familieboliger	2	20	74	1	0	97
Ungdomsboliger	2	6	-	-	-	8
Ældreboliger	-	-	-	-	-	-

Samlet bruttoareal i dag: 6.836 m²
Samlet fremtidig bruttoareal: 7.291 m²

Gennemsnitlig boligstørrelse i dag: 65 m²
Gennemsnitlig fremtidig boligstørrelse: 69 m²

Økonomi

Anskaffelsessum	
Renovering	125,6 mio. kr.
Kommunal garanti	
Garanti på lån	125,6 mio. kr.
Kommunalt bidrag	
Kapitaltilførsel	150.000 kr.



Fremtidige facader Blok B