

Bilag 2
Renovering af
almene boliger
Skyttevænget SAB

2. halvår 2020



Oversigt



ANSKAFFELSESSUM	322 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	340/310
AFDELING SAB afdeling 3010 Skyttevænget	

Skyttevænget

Renovering af 292 familieboliger og 48 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
- Nye køkkener og renovering af bad
- 60 boliger sammenlægges til 30 tilgængelighedsboliger
- Nyindretning af gårdmiljø med LAR-anlæg
- Opførelse af fælleshus

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 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 sadeltagene 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. Hulmure i gavlboliger efterisoleres indenfor eksisterende geometri ved hulmursisolering.

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

Vinduerne er plastvinduer i ringe kvalitet, både hvad angår varme- og lydisolering. Vinduer og døre skiftes.



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

Ved sammenlægning af 60 2-værelsesboliger til 30 tilgængelighedsboliger, får afdelingen tilført nye, store familieboliger. De tilhørende elevatorer i fem opgange sikrer, at ældre eller gangsbesværede 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 opføres et fælleshus. Det er hensigten, at fælleshuset skal bruges af klubber, foreninger og skal rumme ejendoms kontor og frokoststue for driften. Fælleshuset tænkes ind som et aktivt mødested, og fælleshuset placeres ned mod Harrestrup Å og vil danne overgang mellem det offentlige stisystem og bebyggelsen.

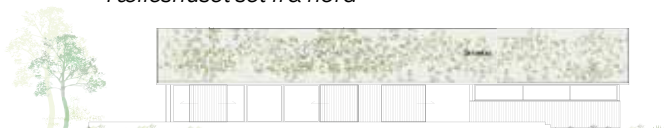
Bygningen foreslås udført med stort fokus på miljørigtigt byggeri med anvendelse af genbrugsmaterialer.

Miljøforhold

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



Fælleshuset set fra nord



Fælleshuset set fra vest mod Harrestrup Å



Plan

Det nye fælleshus skal blive et aktivt mødested for beboere 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 badeværelse udvides for at gøre plads til separat bruseniche. Der etableres desuden nyt køkken.

Herunder:

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



Før



Efter



Facadetegning som viser de nye franske altaner

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 60 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 18. september 2019 og forventes godkendt af SAB's organisationsbestyrelse den 12. juni 2020. Opstart af byggeriet forventes primo 2022.

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 PARC, Byplan Øst med inddragelse af enheden for Almene Boliger
- Indretning af udearealer med belægnings, 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 PARC, Almene Boliger.

Husleje

Kommunens gennemsnitlige husleje er på 928 kr.

Familieboliger	kr./m ² /år (2019-niveau)	kr./md. i gns. (2019-niveau)
Eksisterende husleje* for 65 m ²	891	4.827
Fremtidig husleje* for 65 m ²	991	5.368
Fremtidig husleje for bolig på 112 m ²	991	9.250

Ungdomsboliger	kr./m ² /år (2019-niveau)	kr./md. i gns. (2019-niveau)
Eksisterende husleje*	809	2.495
Fremtidig husleje* for 37 m ²	900	2.775

*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	208	21	30	-	267
Ungdomsboliger	10	33	-	-	-	43

Samlet bruttoareal fremover: 19.059 m²

Gennemsnitlig boligstørrelse fremover: 61 m²

Økonomi

Anskaffelsessum Renovering	322 mio. kr.
Kommunal garanti Garanti på lån	322 mio. kr.
Kommunalt bidrag Kapitaltilførsel	400.000 kr.