

Bilag 2

Renovering af almene boliger

1. halvår 2020



Oversigt



| | |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| ANSKAFELSESSUM | 338,3 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 | 376/326 |
| AFDELING AAB afdeling 49 Stærevej | |

AAB afdeling 49 Stærevej

Helhedsplan

Projektet

Helhedsplanen rummer en række fysiske og kriminalpræventive tiltag, som skal forbedre uderum og fællesfaciliter - og øge trygheden. En ny sti gennem afdeling 49 skal styrke sammenhængen med det omkringliggende byområde. I planen indgår også et større antal sammenlægninger af små boliger. Helhedsplanen rummer desuden en række nødvendige vedligeholdelsesarbejder.

Blandt helhedsplanens arbejder er:

- Lejlighedssammenlægninger,
- Altaner i gavle, stueetager og i sammenlagte boliger,
- Opgradering af friarealer og legepladser,
- Ny stiforbindelse gennem afdelingen fra Gråspurvej til Stærevej,
- Kriminalitetsforebyggende tiltag,
- Ny tryghedsskabende belysning,
- Nyt fælleshus og nyt ejendomskontor,
- Renovering af kloak, og af varmeinstallationer samt vand- og afløbsinstallationer,
- Renovering af vaskeri.

Bebyggelsen

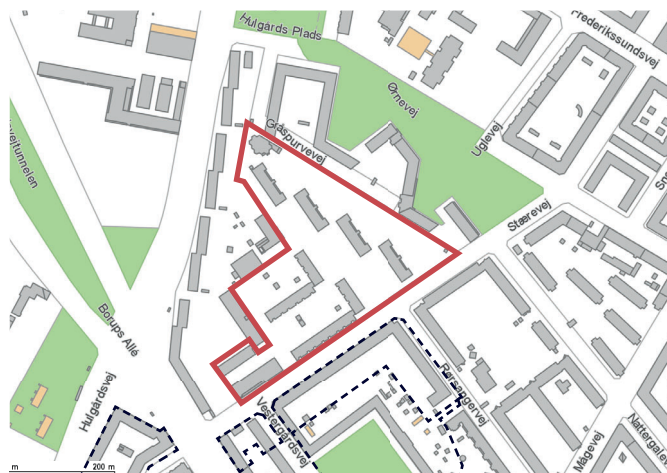
Afdeling 49 ligger i Fuglekvarteret i Bispebjerg bydel. Bebyggelsen er opført i 1967-70, tegnet af arkitekt Gunnar Milthers.

Afdelingen grænser op til Stærevej mod sydøst. I det nordlige hjørne har den grænse mod Gråspurvej.

I det sydlige hjørne ligger en en-etages bygning indrettet som dagligvarebutik. Nord for afdelingen ligger Hulgårds Plads med grønne arealer, offentlig transport - og indkøbsmuligheder ved Frederikssundsvej.

Boligerne, der er opført som betonbyggeri, består af fire blokke i otte etager, samt fem blokke i 3½ etage. De fritliggende og vinkelstillede boligblokke bryder med den sluttede karrébebyggelse i bydelen. Bygningerne er facaderenoveret og efterisoleret i 1990'erne og i 2010.

Udearealerne domineres af store flader med hård belægning, og ca. en tredjedel af de ubebyggede arealer er udlagt til parkering.



Kortudsnit hvor AAB afdeling 49 er markeret med rød. Øvrige almene bebyggelser i området er markeret med stiplede linje.



Luftfoto mod nord af Stærevej og afdeling 49. Bagerst, i formation vinkelret på Stærevej, afdelingens fire blokke i otte etager. De lavere blokke foran, og ud mod Stærevej, er opført i mindre skala som kvarteret syd for Stærevej.

Fakta

| | |
|---------------------------------|----------------------------------------------|
| Afdelingsnummer | 49 |
| Afdelingsnavn | Stærevej |
| Boligselskab / Forretningsfører | AAB |
| Opførelsesår | 1967-70 |
| Antal boliger før | 376 |
| Antal boliger efter | 326 |
| Adresse | Stærevej 30-60 og 70-74 2400 København NV |

Udfordringer og løsninger - bygninger

Afdeling 49 var på ministeriets liste for udsatte boligområder indtil 2018. Landsbyggefonden holder dog fast i afdelingens udsatte position og behov for opgradering i form af især boligsammenlægning og kriminalpræventive tiltag. Afdelingen har en høj fraflytningsprocent, og ud af afdelingens 376 boliger er 224 af boligerne på 36-58 m.

Helhedsplanen indeholder sammenlægning af 98 små boliger, der fremtidigt bliver til 48 familieboliger. De sammenlagte boliger udføres med nyt køkken og badeværelse - og forsynes med altan.

Boliger, der ikke sammenlægges, får renoveret installationer, og mulighed for altan og nyt køkken betalt over huslejen.

Udearealer

AAB afd. 49 ligger i dag som et stort, lukket boligområde, der har en tendens til kun at vende sig mod sig selv. Et indtryk, som forstærkes af det trådhegn, der omslutter næsten hele afdelingen.

Landsbyggefonden har givet finansiering til anlæg af en ny stiforbindelse for blød trafik gennem afdelingen. Stien skal skabe større tilknytning til den omkringliggende by - og til kvarterets øvrige beboere.

Et nyt fælleshus er placeret, hvor stien møder Stærevej, og skal medvirke til at formidle overgangen mellem friarealer og gadenet.

Forbedret belysning og overvågning indgår, sammen med en øget begrønning, i opgraderingen af udearealer og legepladser.

Utryghed i bebyggelsen imødegås desuden ved indretning af kantzoner langs bygningerne, med udeopholdsmulighed til boliger og opgange. Altaner planlagt ved gavle og i stueetager indgår også i de tryksskabende tiltag.

Miljøforhold

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

Genhusning

Sammenlægninger betyder, at 96 små boliger nedlægges. Beboerne fra disse lejligheder skal permanent genhuses i anden bolig. De der ønsker at blive boende i afdelingen, vil komme først i betragtning, når der bliver ledige lejligheder.

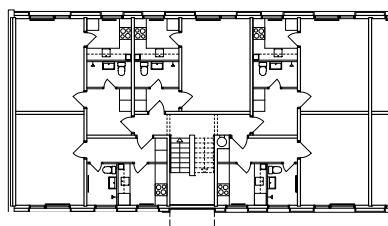
Der tilbydes ikke genhusning for afdelingens øvrige lejligheder.



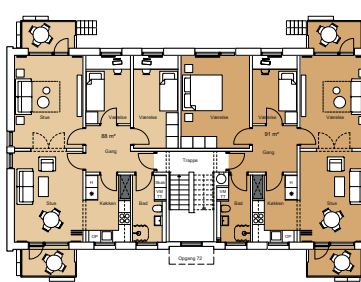
Indgangsfacader på afdelingens høje blokke - og det tilstødende store parkeringsareal i forgrunden.



Den planlagte stiforbindelse mellem Gråspurvej og Stærevej.



før



efter

Eksempler på boligsammenlægning: Fem små 1-rums boliger ombygges til to 4-rums boliger med altan.

Processen

Helhedsplanen er godkendt på afdelingsmøde den 4. marts 2019 og af organisationsbestyrelsen i AAB den 6. marts 2019.

Betingelser og godkendelser

Københavns Kommune kan godkende skema A under forudsætning af:

- at videreudvikling og udformning af kantzoner, altaner mv. sker med udgangspunkt i kommunens retningslinjer for altaner og administrationsgrundlag for kantzoner,
- at fælleshus og tilknyttede udearealer bearbejdes med fokus på det kriminalpræventive, og der sikres en god overgang mellem afdelingen og Stærevej,
- at opgradering og fornyelse i udearealer, gårdrum mv. med belægninger, belysning, LAR-løsninger etc. detaljeres yderligere med udgangspunkt i bl.a. retningslinjer i MBA 2016,
- at eventuelle projektændringer skal godkendes af PARC, Almene Boliger.

Husleje

| Familieboliger | kr./m ² /år (2020-niveau) | kr./md. i gns. (2020-niveau) |
|------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------|
| Eksisterende husleje* | 938 | 7.426 |
| Fremtidig husleje (anslået)* | 947 | 7.497 |

*Eksklusiv forbrug.

48 sammenlagte boliger vil dog stige ca. 25%, da boligerne bliver gennemrenoveret.

Kommunens gennemsnitlige husleje er på 998 kr. Husleje beregnet ud fra en bolig på 95 m²

Boligudbud

| Boligudbud i dag | 1v | 2v | 3v | 4v | 5v + | I alt |
|------------------|-----|----|----|----|---------|-------|
| Familieboliger | 116 | 64 | 83 | 62 | 5 | 330 |
| Ungdomsboliger | 46 | - | - | - | - | 46 |

Samlet bruttoareal i dag: 24.367 m²

Gennemsnitlig boligstørrelse i dag: 61 m²

| Boligudbud fremover | 1v | 2v | 3v | 4v | 5v + | I alt |
|---------------------|----|----|-----|----|---------|-------|
| Familieboliger | 53 | 64 | 118 | 75 | 5 | 315 |
| Ungdomsboliger | 11 | - | - | - | - | 11 |

Samlet bruttoareal fremover: 24.690 m²

Gennemsnitlig boligstørrelse fremover: 71 m²

Økonomi

| | |
|---------------------------------------------|----------------|
| Anskaffelse Renovering | 338,3 mio. kr. |
| Kommunal garanti Garanti på lån | 198,6 mio. kr. |
| Kommunalt bidrag Kapitaltilførsel | 200.000 kr. |