

Lukretiavej – fortætningsprojekt

Hermed ansøger Bo-Vita om kommunens stillingtagen til, at der gennemføres et fortætningsprojekt, hvor andelen af tilførte nye boliger vil udgøres af private andelsboliger.



Eksisterende forhold - Lukretiavej

Baggrunden for Bo-Vitas interesse for andelsboliger.

Bo-Vita har gennem et års tid arbejdet under rapportering til KTF på at tilvejebringe en betalbar andelsbolig, etableret i et sideaktivitetsselskab og med kommunal garantistillelse for belåningen mellem 60 og 80% af anskaffelsessummen. Projektet var så langt, at der var udarbejdet vedtægter og økonomiberegninger i samarbejde med et finansieringsinstitut.

Det københavnske boligmarked efterspørger som bekendt private boliger og ikke mindst andelsboliger, og den efterspørgsel passer fint ind i Bo-Vitas strategi for den blandende by og som en oplagt mulighed i forbindelse med det fortætningsprojekt, som Bo-Vita ønsker at gennemføre på Lukretiavej.

Modellen med etablering af en andelsboligforening under boligorganisationens ansvar, er opgivet, primært grundet de risici, der vil være for boligorganisationen, og i stedet er Bo-Vita i forhandlinger med en privat investor, der agter at påtage sig opgaven, således der kan gennemføres et fortætningsprojekt med private andelsboliger og uden kommunal garanti.

Godkendelsesprocedure

KTF har tidligere oplyst, at kommunens stillingtagen til et andelsprojekt først ville blive behandlet i forbindelse med godkendelsen af oprettelse af et sideaktivitetsselskab. Dette bliver så ikke aktuelt jf. ovenfor. Vi skal der for anmode kommunen om at godkende, at der gennemføres et fortætningsprojekt indeholdende private andelsboliger.

Skoledistrikter

Vi er bekendte med udfordringen i forhold til det vejledende krav om procentdelen af almene boliger i omhandlende skoledistrikt. Vi anser andelsboligen for en boligform, der er en hybrid mellem private og almene boliger og tættest på den almene boligtype, og på den baggrund anser vi det for relevant, at godkende denne boligtype i nærværende projekt.

Andelsboliger, hvorfor

Andelsboliger er en efterspurgt boligform, som der er politisk fokus på.

Andelsboliger vil være efterspurgt af formentlig yngre borgere, som gerne vil ind på boligmarkedet, og hvor ejerboligen måske ikke er indenfor økonomisk rækkevidde.

I den dialog vi har med den private investor, er det forventningen, at en andelsbolig på ca. 80 m² vil kunne erhverves for et indskud på kr. 875.000 og med en boligafgift på ca. 13.000 ekskl. drift, hvilket vi anser for attraktivt.

Status på Bo-Vitas fortætningsprojekt på Lukretiavej

Bo-Vita har arbejdet med et fortætningsprojekt indeholdende private boliger gennem flere år og med det primære formål at sikre den blandede by, eftersom det netop på Lukretiavej, er et ganske relevant emne grundet den nuværende beboersammensætning. Det har så ikke kunnet lade sig gøre, hvorfor ideen om andelsboliger i projektet opstår. Den private investor, der agter at erhverve byggeretterne og derefter gennemføre det fortætningsprojekt som kommunen allerede er præsenteret for har oplyst, at projektet vil tilføre afdelingen følgende opgraderingsemner:

Nye elevatorårne og tilpasning inde i eks. bygning/opgange. Nye altaner til eks. boliger. Facadeopgradering (afrensning, reparation, udsmykning med f.eks. trælistestaffage udvalgte steder), opgradering af eksisterende opgange, nye indgangspartier, opgradering af vægge, trapper, værn og maling, væksthushus/fælleshushus i gårdrum, ny legeplads og inventar i terræn, opgradering af eks. parkering, generel forskønnelse af udearealer og kantzoner mod veje, nyt tag og nye indgange og ankomstløsninger, lukket gårdrum, LAR og grønne zoner.

Hvad siger beboerne

Der er netop afsluttet et renoveringsprojekt indvendigt på Lukretiavej. I den forbindelse har beboerne tilkendegivet, at de gerne så fortætningsprojektet gennemført, eftersom der forudsat er store udeståender, som fortætningsprojektet vil håndtere, og som det gennemførte renoveringsprojekt ikke kunne håndtere, eftersom den medførte huslejestigning på 10% ikke kunne være større.

Lokalplan

Projektet er allerede visiteret til igangsætning af lokalplan og er således i kø hertil.

Daginstitution

Der har været dialog med den kommunale daginstitution, og herfra er det oplyst, at institutionen ønskes bevaret. Institutionen er derfor tænkt ind i det kommende projekt.

Projektdata

Grundareal 5.054 m²

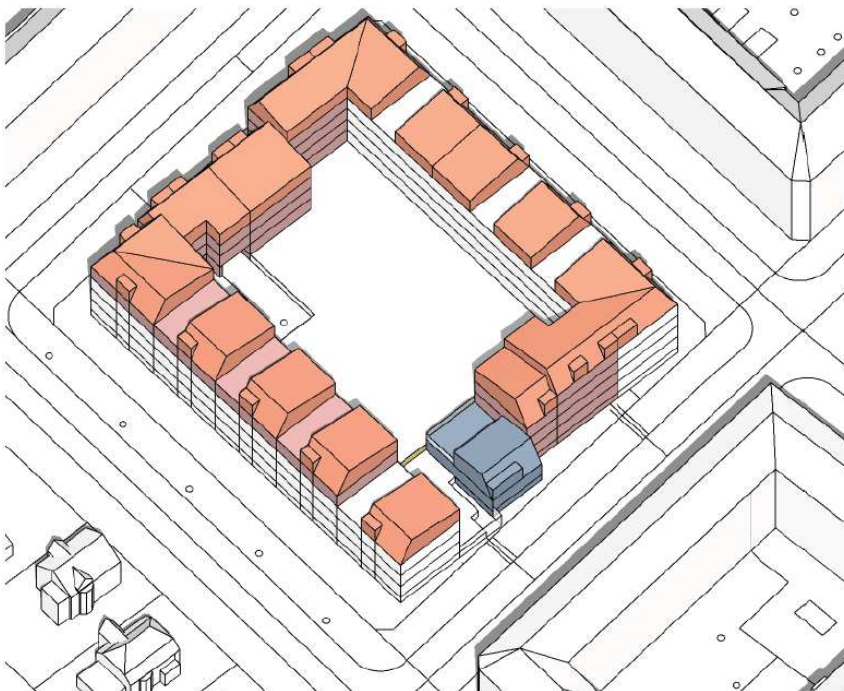
Eksisterende bebyggelse 6.062 m² heraf daginstitution 315 m²

Eks. antal boliger 72 stk.

Etagemeter nye boliger i alt 4.610 m²

Antal nye boliger ca. 55 stk.

Etagemeter boliger i alt efter fortætning 10.672 m²



	Nye boliger - normaletager
	Nye boliger - tagetage
	Ny daginstitution

Matrikelnr:	1.830
Matrikulært areal:	5.054 m ²
Heraf vej:	61 m ²

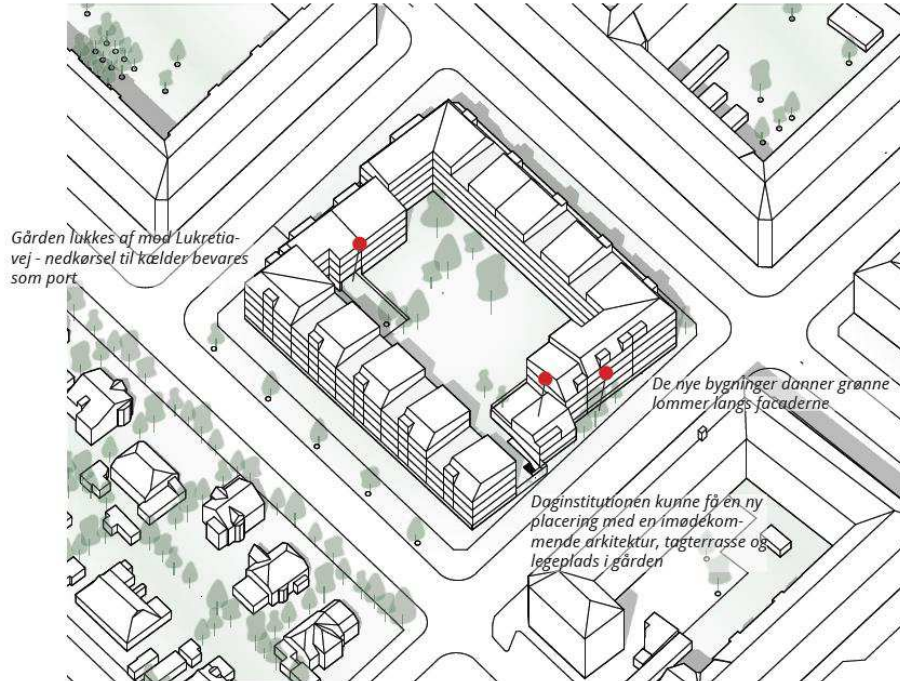
Eksisterende	
Bruttoetageareal eksisterende:	6.062 m ²
Heraf daginstitution:	315 m ²

Tilføjet	
Extra mellem de to stænger	1.820 m ²
Extra etage på vestlige bygning	690 m ²
Taglejligheder	1.860 m ²
Institution	240 m ²
I alt:	4.610 m ²

I alt eksisterende + tilføjet:	10.672 m ²
Kælder ikke medregnet	
Bebyggelsesprocent:	211%

Fortætningsforslag

I dette forslag arbejdes med en transformation fra to boligstænger til en samlet karré. Saddeltagene skiftes ud med udnyttede tagetager med plads til ophold - hver opgang leder til en tagterrasse. Bygningen mod villabyen hæves delvist med en etage + tagetage og den lille skala mod vest hilses med en nedtrapning i syd-vest.



Opsummering

Vi håber kommunen kan godkende ansøgningen om private andelsboliger i proketet, hvorefter Bo-Vita vil arbejde videre på fintuning af projektet forud for lokalplanarbejdet.

Glostrup, den 6. februar 2026

Georg Schmidt