



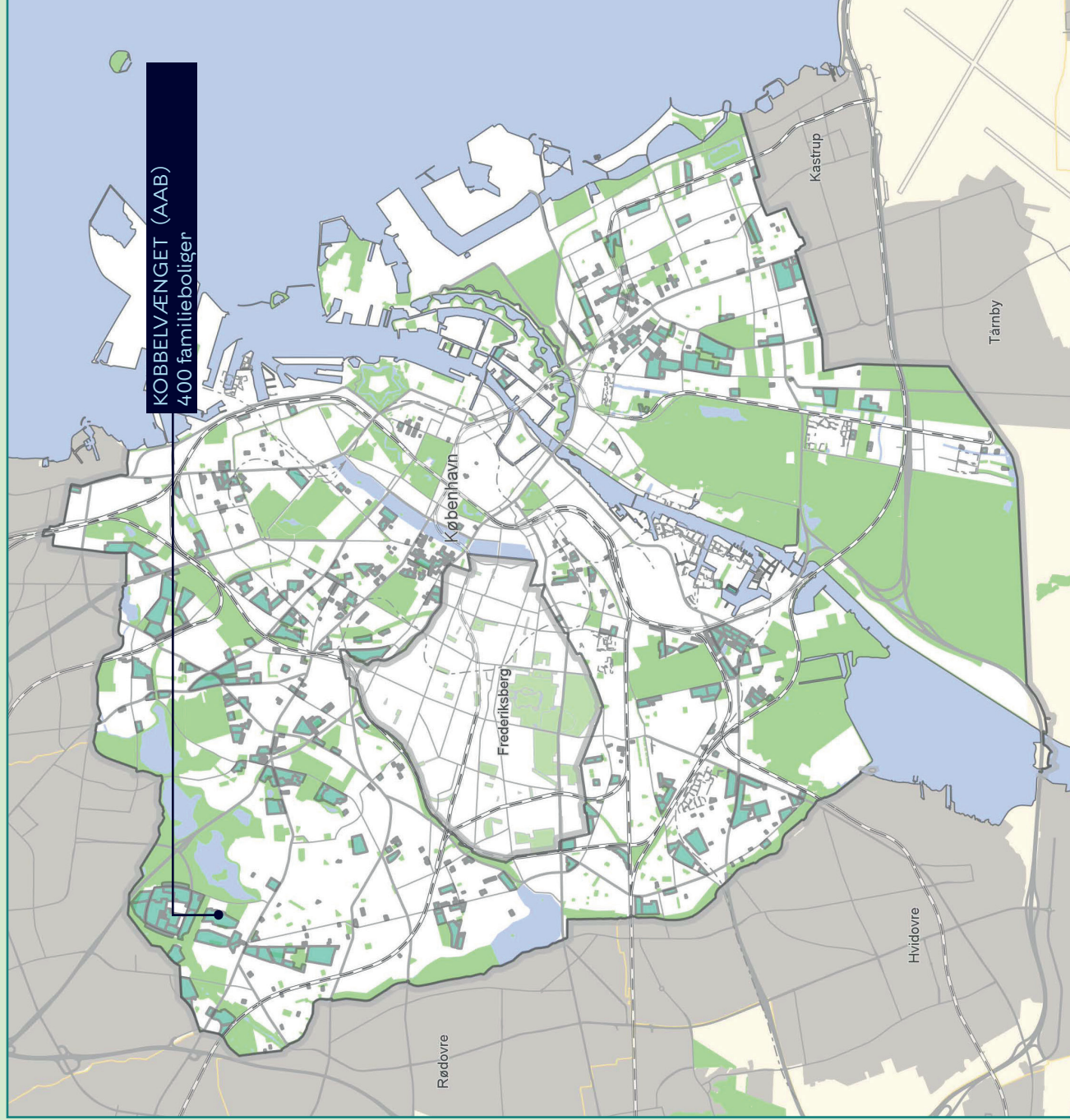
Bilag 2

Renovering af almene boliger

2. halvår 2019



Oversigt



ANLÆGSSUM		182.2 MIO. KR.
TILGÆNGLIGHED (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		400
AFDELING	AAB AFDELING 38 KOBBELVÆNGET	

Kobbelvænget

400 familieboliger ved AAB,

Bebyggelsen

Bebyggelsen ligger i Brønshøj/Husum og grænser op til Vestvolden med Tingbjerg på den anden side, Utterslev mose og Voldparken. Den er opført i 1951 og er tegnet af arkitekt Kay Fisker. Den rummer 400 boliger fordelt på ti blokke i tre etager og to højblokke i syv etager. Blokkene er disponeret som en parkbebyggelse, hvor de skaber mindre grønne udearealer mellem sig, der kobler sig på et større grønt parkrum. Den oprindelige landskabsplan er udformet af havearkitekt C.Th. Sørensen. Ydermure er udført i gule teglsten, der bliver brudt af vandrette betonværn på de indeliggende altaner. Tage er udført som valmtage i skifer. Bebyggelsen er klassificeret med høj bevaringsværdi (SAVE 3).

Projektet

Afdelingens bebyggelse har store udfordringer med skimmelsvamp. Derudover er der behov for at gennemføre en række vedligeholdelses- og forbedringsarbejder samt tryghedsskabende tiltag i afdelingen. Helhedsplanen vil bidrage til et bedre indeklima og sunde boliger, og den vil medvirke til øget tryghed i området. Arbejderne omfatter:

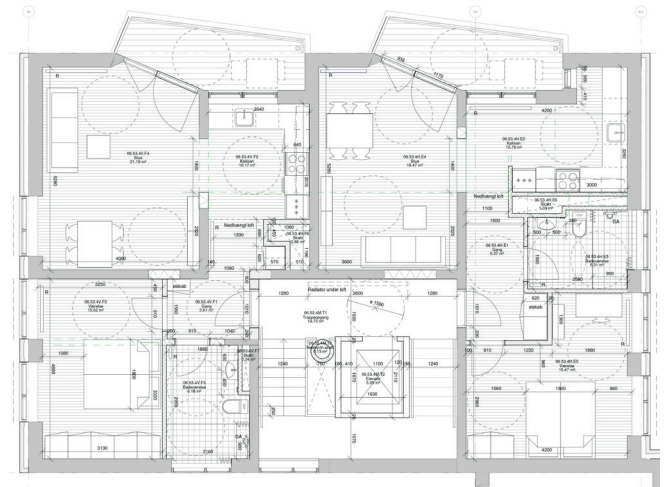
- skimmelsanerung ved efterisolering af gavle, etablering af mekanisk ventilation og radiatorer i uopvarmede rum og i opgange
- ombygning af 20 boliger til tilgængelighedsboliger inklusiv ombygning til større elevatorer med niveaufri adgang i de pågældende opgange
- opgradering af udearealerne med opholds- og legearealer tæt ved boligerne
- tryghedsskabende tiltag for udearealerne, herunder forbedring af belysning og oversigtsforhold samt etablering af franske altaner i gavlene
- opgradering af beboerfaciliteter ved inddragelse af udvidelse af beboerlokaler og etablering af beboerhotel med 6 værelser
- tiltag til lokal håndtering af regnvand samt udskiftning af kloak og ledninger i jord
- diverse vedligeholdelsesarbejder, herunder renovering af varmecentraler, omfugning af murværk og vinduer og renovering af varmecentraler

Infrastruktur

Sideløbende med helhedsplanen søger afdelingen i samarbejde andre almene boligafdelinger i området midler hos Landsbyggefonden til en opgradering af infrastrukturen for bløde trafikanter. Afdelingsbestyrelsen er desuden i dialog med Københavns Kommune om at føre cykelstien Husumforbindelsen ind gennem afdelingen. Hensigten med infrastrukturprojekterne er at åbne bebyggelserne mere op og skabe bedre sammenhæng i området. Arbejderne i helhedsplanen spiller sammen med den ønskede opgradering af infrastrukturen, men Københavns Kommune tager med godkendelse af helhedsplanen ikke stilling til infrastrukturprojekterne.



Situationsplan, der viser afgrænsningen af bebyggelsen, blokkene placering i det åbne parkrum samt nærheden til Vestvolden og Utterslev mose.



Plantegning, der viser fremtidige forhold i to boliger efter ombygning til tilgængelighedsboliger. Boligerne indrettes, så kørestolsbrugere kan vende i alle rum, på altaner samt i opgange.

FAKTA

Afdelingsnummer	38
Afdelingsnavn	Kobbelvænget
Boligselskab / Forretningsfører	AAB
Opførelsesår	1951
Antal boliger	400
Adresse	Kobbelvænget 26-68, 41-63 Arildsgård 1-7, 4-30 2700 Brønshøj

Miljøforhold

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

Genhusning

Boligorganisationen vurderer, at beboerne i de 20 boliger, der ombygges til tilgængelighedsboliger, vil blive tilbudt genhusning. Arbejdernes omfang i de øvrige 380 boliger forventes ifølge boligorganisationen og deres rådgiver ikke at medføre behov for genhusning. Behovet skal revurderes ved Skema B.

Asbest

I forbindelse med forundersøgelser til helhedsplanen, blev der konstateret asbest i loftetagerne, som i to af blokkene indeholder pulterrum. Asbestmaterialet stammer fra en udskiftning af asbestholdige eternittage, der blev gennemført i 2011-2012. Teknik- og Miljøforvaltningen orienterede Teknik- og Miljøudvalget om fundet og håndteringen heraf i juni 2019. De to loftetager, hvor der er pulterrum, blev efterfølgende rengjort, mens de øvrige loftetager, hvortil der ikke er beboer adgang, vil blive saneret i forbindelse med gennemførelse af helhedsplanen.

Processen

Renoveringsprojektet er godkendt på afdelingsmøde den 25. juni 2018 og på organisationsbestyrelsesmøde den 5. september 2018.

Betingelser og godkendelser

Københavns Kommune kan godkende skema A under forudsætning af:

- at projektet videreudvikles i samarbejde med Byens Udvikling, Almene Boliger
- at eventuelle projektændringer skal godkendes af Byens Udvikling, Almene Boliger
- at udvendigt materialevalg forinden bestilling af byggematerialer skal besigtiges og godkendes af Byens Udvikling, Almene Boliger
- at der tages hensyn til bygningernes og landskabets høje bevaringsværdi i den videre projektdvikling
- at der på baggrund af den videre projektering foretages en fornyet vurdering af behovet for genhusning, og at der fremsendes en redegørelse herfor ved ansøgning om Skema B

HUSLEJE

Familieboliger	kr./m ² /år (2018-niveau)	kr./md. i gns. (2018-niveau)
Eksisterende husleje*	907	6.497
Fremtidig husleje (anslået)*	907	6.497

TILGÆNGELIG- HEDSSBOLIGER	kr./m ² /år (2018-niveau)	kr./md. i gns. (2018-niveau)
Eksisterende husleje*	908	6.131
Fremtidig husleje (anslået)*	1.024	6.911

*Eksklusiv forbrug.

Kommunens gennemsnitlige husleje er på 928 kr.

BOLIGUDBUD

Boligudbud i dag	1v	2v	3v	4v	5v+	I alt
Familieboliger	-	56	236	93	15	400
Ungdomsboliger	-	-	-	-	-	-

Samlet bruttoareal i dag: 29.991 m²

Gennemsnitlig boligstørrelse fremover: 75 m²

Boligudbud fremover	1v	2v	3v	4v	5v+	I alt
Familieboliger	-	56	236	93	15	400
Ungdomsboliger	-	-	-	-	-	-

Samlet bruttoareal fremover: 29.991 m²

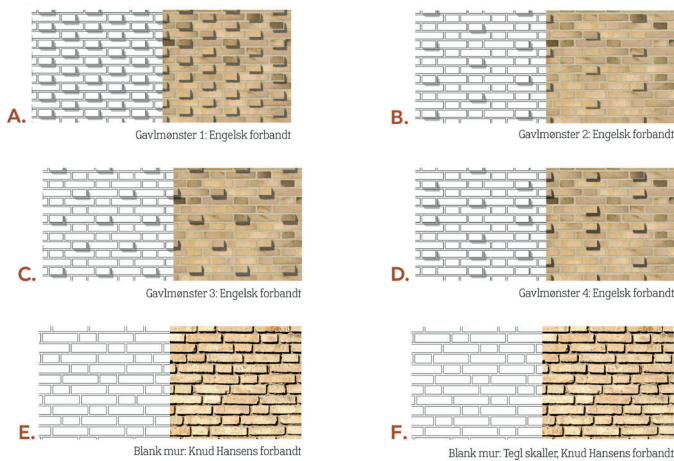
Gennemsnitlig boligstørrelse fremover: 75 m²

ØKONOMI

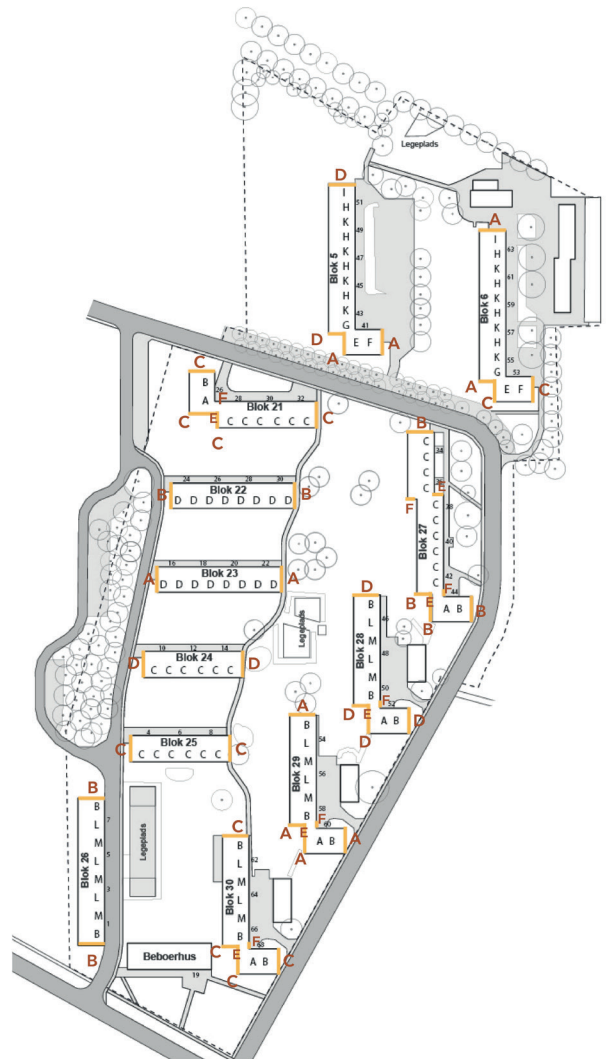
Anskaffelsessum Renovering	182,2 mio. kr.
Kommunal garanti Garanti på lån	118,8 mio. kr.
Kommunal garanti Kapitaltilførsel	300.000 kr.

Energioptimering, tryghed og bevaringsværdi

For at minimere kuldeindtrængning i de mest udsatte boliger efterisoleres gavlene. Udenpå isoleringen opbygges nye skalmure. Der etableres desuden franske altaner i gavlene for at øge bokvaliteten og sikre mere naturlig overvågning af udearealerne. Det er vigtigt at materialevalg, udformning og detaljering de nye skalmure sker under hensyntagen til bygningernes høje bevaringsværdi. Der arbejdes blandt andet med murværk i forskellige mønstre for skabe en variation i bebyggelsen og samtidig give de enkelte blokke en særlig karakter.



Forskellige typer af mønstermurværk



Oversigtsplan over placering af gavle, hvor der arbejdes med mønstermurværk udenpå efterisoleringen



Gavl før efterisolering



Gavl efter efterisolering med mønstermurværk og franske altaner



Eksempel på hjørneløsning ved efterisolering af gavl