

Bilag 2

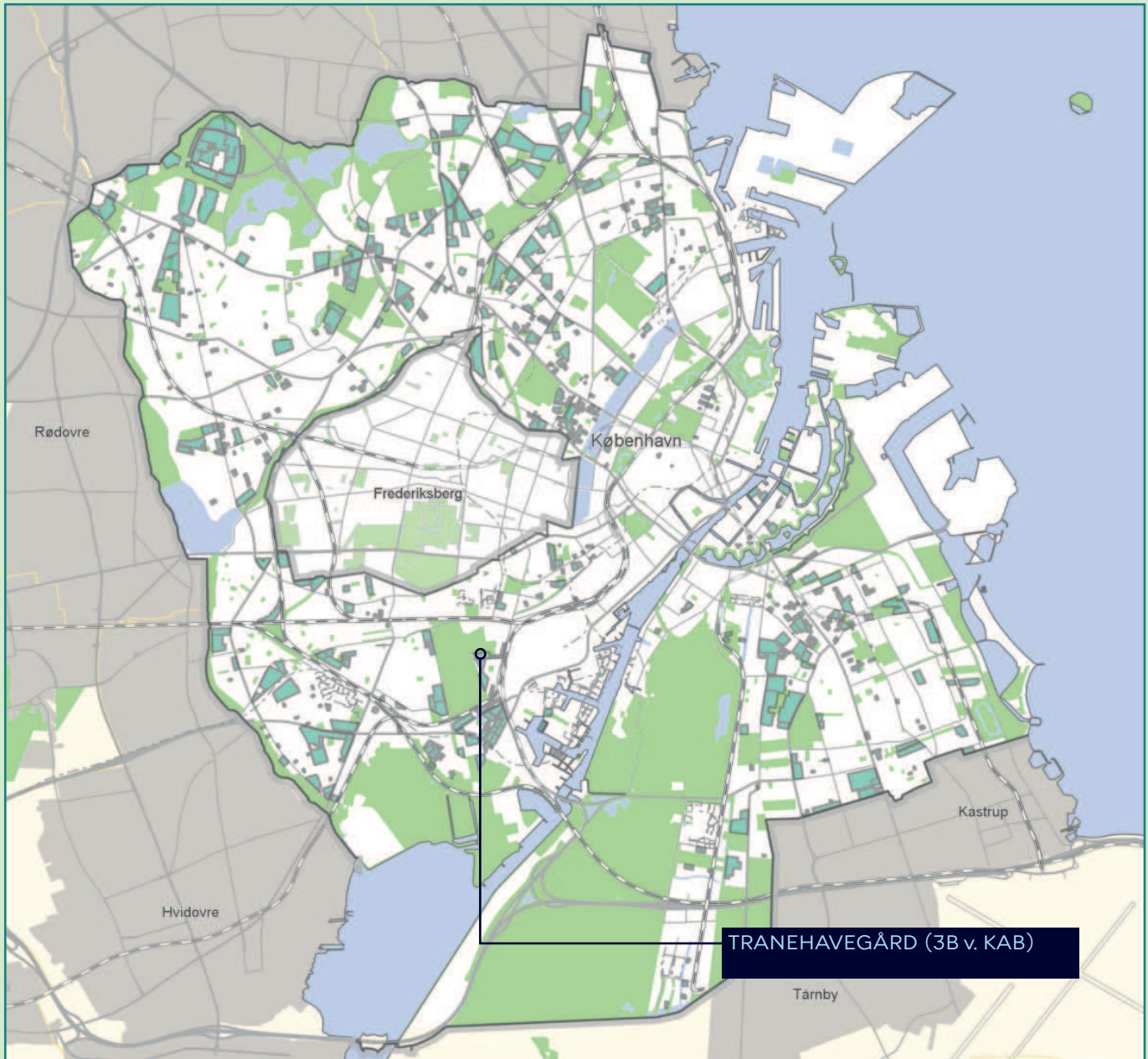
Renovering og nybyggeri af almene boliger

2. halvår 2022



Oversigt

I dette bilag præsenteres en helhedsplan (renovering) i en almen boligafdeling i Bavneshøjkvarteret ved Vestre Kirkegård, hvor der også skal udføres fortætningsbyggeri med 72 ungdomsboliger. Ud over en beskrivelse af selve projektet og betingelser for godkendelse mv., indeholder bilaget et afsnit med information om baggrund og økonomi ved opførelse af almene boliger.



TRANEHAVEGÅRD (3B v. KAB)

AFDELING	ANTAL BOLIGER	UDSAT BYOMRÅDE	ENERGIOPTIMERING (fx tag, facader, installationer, ventilation mv.)	FÆLLESOMRÅDER (fx friarealer, fælles faciliteter, infrastruktur mv.)	NYE BOLIGTYPER (fx nybyggeri, udvidelsen, sammenlægning mv.)	BOLIGKVALITET (fx indeklima, badeværelser, køkkener, altaner mv.)	TILGÆNGELIGHED (fx elevatorer, niveaufri adgang, belægninger mv.)	ANLEGGSSUM
Renovering	407	•	•	•	•	•	•	251,6 MIO. KR.
Nybyggeri	72	•			•			105,3 MIO. KR.

Tranehavegård

Renovering af eksisterende boliger samt nybyggeri af 72 ungdomsboliger ved 3B/KAB

Afdelingen

Tranehavegård ligger ved Bavnehøj Allé, i Bavnehøjkvarteret i Kongens Enghave, som en stokbebyggelse med 10 rødstensblokke i fire etager med røde teglklædte saddeltage.

I kommuneplan KP19 indgår Bavnehøjkvarteret som et udpeget kulturmiljø - og de sydlige blokke i Tranehavegård indgår desuden som del af udpeget bevaringsværdig bebyggelse.

Bebyggelsen blev opført i 1941 til 1948 som aldersrenteboliger, tegnet af arkitekt Aage Rafn. I 1991 blev boligerne ombygget til ældreboliger inden for rammerne af almenboligloven.

Næsten alle boliger har adgang til en eller to altaner, og alle boliger er indrettet med et handicapegnet toilet og køkken. Der er elevator i alle opgange.

I ældreboligerne har der gennem de seneste 10-12 år været udlejningsvanskeligheder. Der er derfor indgået aftaler om midlertidige ommærkninger til ungdomsbolig for et større antal lejemaal.

Fokus for helhedsplanen

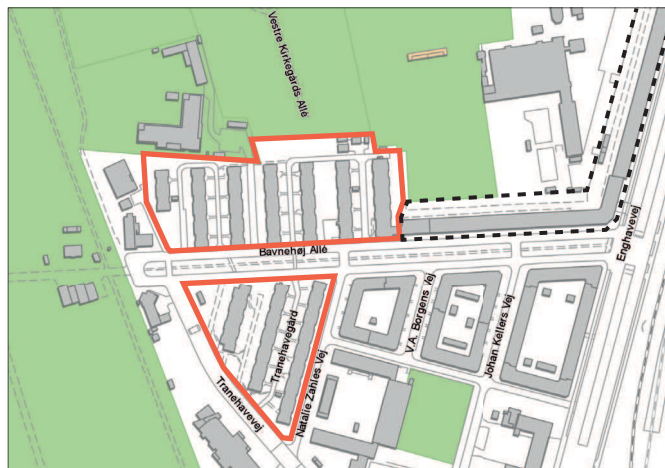
Der er tre overordnede temaer i helhedsplanen:

- Altanrenovering
- Fremtidssikring gennem ændring af boligudbudet
- Bygningsrenovering og opgradering af udeareal

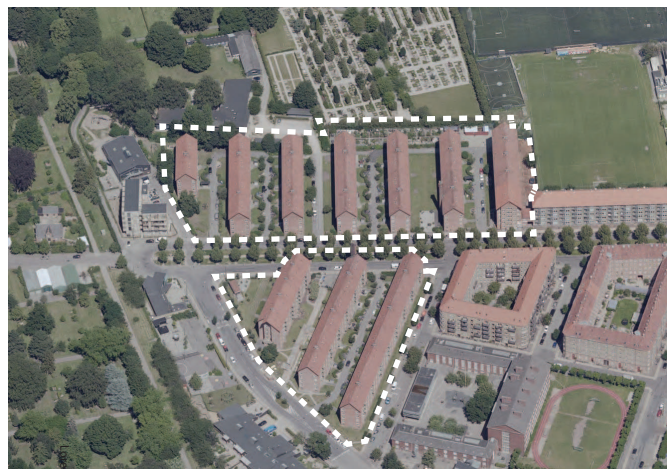
Bebyggelsens oprindelige betonaltaner er forvitrede - og altanerne er afspærret af sikkerhedshensyn. En del er allerede nedtaget. I helhedsplanen indgår fornyelse af alle altaner.

Ændring af afdelingens boligudbud indgår som en væsentlig del af helhedsplanen. Det sker ved nybyggeri af 72 ungdomsboliger i eksisterende tagrum og ved sammenlægning af 64 ældreboliger til 32 familieboliger. Desuden indgår i planen permanente ommærkninger af op til 239 ældreboliger til ungdomsbolig eller familiebolig.

Helhedsplanen indeholder endvidere bygningsrenoveringer af bl.a. tag, døre og vinduer, vandinstallationer og kloak, samt opgradering af friarealer - med etablering af nedgange til terræn fra boliger i stueetagen og forbedret belysning mv.



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



Luftfoto af Tranehavegård.

Fakta

Afdelingsnummer	470
Afdelingsnavn	Tranehavegård
Boligselskab / Forretningsfører	3B/KAB
Opførelsesår	1941-1948
Antal boliger	407
Adresse	Tranehavegård 1-43, 2-14 og 22-38, 2450 København SV

Nybyggeri - nye tagboliger

Ønsket om at supplere boligudbuddet i afdelingen har medført planlægning af 72 nye ungdomsboliger i eksisterende tagrum.

De nye tagboliger vil blive realiseret som nybyggeri med grundkapital - og udgøre en ny afdeling under 3B, som på sigt forventes sammenlagt med afdeling 470 Tranehavegård. Således suppleres afdelingens samlede boligudbud med nye boligtyper.

Tiltag

Samlet set giver helhedsplanen afdelingen et omfattende kvalitetsløft.

Det sker bl.a. ved:

- Etablering af 72 nye ungdomsboliger i tagrum
- Sammenlægning af 64 ældreboliger til 32 familieboliger
- Ommærkninger af op til 239 ældreboliger til ungdomsbolig eller familiebolig
- Udsiftning af tegltag
- Udsiftning af vinduer og døre
- Udsiftning af altaner (nogle altaner gøres større og alle udføres i niveaufri højde)
- Udsiftning af vandinstallationer og kloak
- Opgradering af udearealer bl.a. med trygheds-skabende belysning
- Etablering af nyt affaldssystem

Processen

Helhedsplan og nybyggeri er godkendt på afdelingsmøde den 29. marts 2022 og på organisationsbestyrelsesmøde den 24. maj 2022.

Boligsammenlægninger skal jf. Almenboligloven § 28a, godkendes af Indenrigs- og boligministeren, efter indstilling fra kommunalbestyrelsen. Efter den politiske godkendelse af helhedsplanen vil Teknik- og Miljøforvaltningen derfor ansøge staten om godkendelse af de planlagte boligsammenlægninger.

Byggestart forventes i andet kvartal i 2024.

Boligorganisationen planlægger permanent genhusning i Tranehavegård for de 64 boliger, der skal sammenlægges. Man har vurderet, at de øvrige renoveringsarbejder kan gennemføres uden genhusning.

Betingelser for godkendelse

Københavns Kommune kan godkende skema A under følgende forudsætninger:

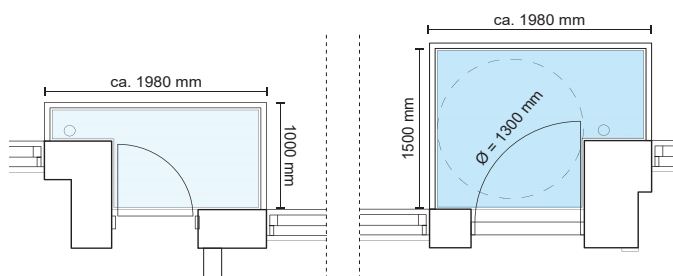
Afklaring og endelig godkendelse af projektets udformning og arkitektoniske løsninger skal foregå mellem skema A og skema B, herunder

- at nybyggeriet udføres som DGNB sølv/Svanen og overholder kommunens miljøkrav
- at der arbejdes for at fastholde de foreslåede tagterrasser til de nye tagboliger
- at depotplacering i tagboliger genovervejes
- at Indenrigs- og Boligministeren godkender de planlagte boligsammenlægninger
- at grundkøbesummen afklares inden skema B ansøgning
- at der indgås nærmere aftale med kommunen om ommærkning af op til 239 ældreboliger til enten ungdoms- eller familieboliger
- at eventuelle projektændringer skal godkendes af PARC, Almene Boliger



Illustrationer fra altanprojekt (NOVA5).
Der arbejdes med to dybder af altaner - oprindelig størrelse og dyb altan med plads til kørestol.

Værn er overvejende i beton som eksisterende.
I de tre blokke syd for Bavnehøj Allé er der planlagt mange altaner med øget dybde. I disse blokke er værn i stål - åbne med lodrette balustre.



Husleje, renovering

Familieboliger	kr./m ² /år (2021-niveau)	kr./md. i gns. (2021-niveau)
Fremtidig husleje* (anslået)	1.333	10.553 (95 m ²)
Ungdomsboliger**	kr./m ² /år (2022-niveau)	kr./md. i gns. (2022-niveau)
Eksisterende husleje*	936	4.212 (54 m ²)
Fremtidig husleje* (anslået)	1.025	4.612 (54 m ²)
Ældreboliger	kr./m ² /år (2022-niveau)	kr./md. i gns. (2022-niveau)
Eksisterende husleje*	1.203	6.516 (65 m ²)
Fremtidig husleje* (anslået)	1.333	7.220 (65 m ²)

* Husleje eksklusiv forbrug

**Midlertidigt ommærkede

Boligudbud, renovering

Boligudbud i dag	1v	2v	3v	4v	5v +	I alt
Familieboliger	-	-	-	-	-	-
Ungdomsboliger*	58	37	-	-	-	95
Ældreboliger	45	266	1	-	-	312

* Midlertidigt ommærkede

Samlet bruttoareal i dag: 25.610 m²

Gennemsnitlig boligstørrelse i dag: 63 m²

Boligudbud fremover*	1v	2v	3v	4v	5v +	I alt
Familieboliger	-	-	-	32	-	32
Ungdomsboliger	13	37	-	-	-	50
Ældreboliger	26	266	1	-	-	293

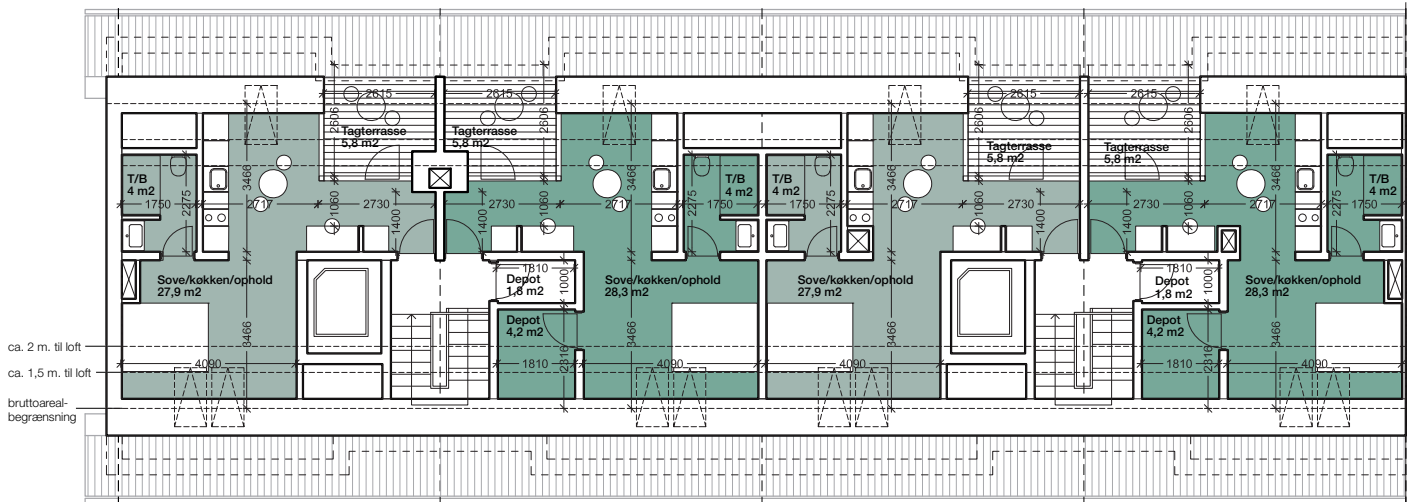
* Ommærkninger vil ske efter nærmere aftale

Samlet bruttoareal fremover: 25.610 m²

Gennemsnitlig boligstørrelse fremover: 68 m²

Økonomi, renovering

Anskaffelse Renovering	251,6 mio. kr.
Kommunal garanti Garanti på lån	251,6 mio. kr.
Kommunalt bidrag Kapitaltilførsel	200.000 kr.



Udsnit af etageplan med nye ungdomsboliger i tagrum. Illustration: NOVA5.

Husleje, nybyggeri

Ungdomsboliger	kr./m ² /år (2022-niveau)	kr./md. i gns. (2022-niveau)
Husleje (anslået)*	1.185	4.543 (46 m ²)

*Husleje eksklusiv forbrug

Boligudbud, nybyggeri

Boligudbud fremover	1v	2v	3v	4v	5v +	I alt
Ungdomsboliger	72	-	-	-	-	72

Samlet bruttoareal fremover: ca. 3.312 m²

Gennemsnitlig boligstørrelse fremover: 46 m²

Økonomi, nybyggeri

Anskaffelsessum Nybyggeri	105,3 mio.kr.
Kommunalt bidrag Garanti på lån	80,5 mio.kr.
Kommunalt bidrag Grundkapital	11,6 mio. kr.*

*Inklusiv 10 % afsat til eventuel regulering

Baggrund og økonomi - nybyggeri

Processen

Processen for udmøntning af grundkapital består af følgende fire faser:

Fase 1: Prækvalifikation

Fase 2: Udvikling

Fase 3: Bedømmelse

Fase 4: Tilsagn

Formålet er at opnå en proces, hvor de potentielle projekter udvikles i et dialogbaseret samarbejde mellem de almene boligorganisationer og Teknik- og Miljøforvaltningen.

Dialogmøder

Teknik- og Miljøforvaltningen gennemfører individuelle dialogmøder med boligorganisationerne om projekterne. På dialogmøderne får boligorganisationerne anvisninger om, hvilke dele af projekterne der kan forbedres, så de lever op til kommunens vilkår og ønsker, og tilpasses kommunens politikker om bl.a. tryghed, arkitektonisk kvalitet, bæredygtighed og sammenhæng i byen.

Det videre forløb

Projektet kan tildeles Skema A-tilsagn umiddelbart efter Borgerrepræsentationens godkendelse.

Det forventes, at opførelsen af projektet kan gå i gang andet kvartal i 2024.

Kommunens grundkapitallån

De nye almene ungdomsboliger finansieres i henhold til almenboligloven med 88 pct. kreditforeningslån, 10 pct. kommunalt grundkapitallån og 2 pct. beboerindskud. Grundkapitallånet etableres ved et kommunalt lån til Landsbyggefonden, som derefter udbetaler grundkapitallånet til den almene driftsherre. Lånet er afdragsfrit indtil 50 år efter ibrugtagelsen af ejendommen og er rentefrit i hele perioden.

Kommunens garantiforpligtelse

Det er en forudsætning for tilsagnet om støtte, at kommunen yder garanti, jf. almenboliglovens § 127. Den kommunale garanti giver Teknik- og Miljøforvaltningen over for realkreditinstituttet.