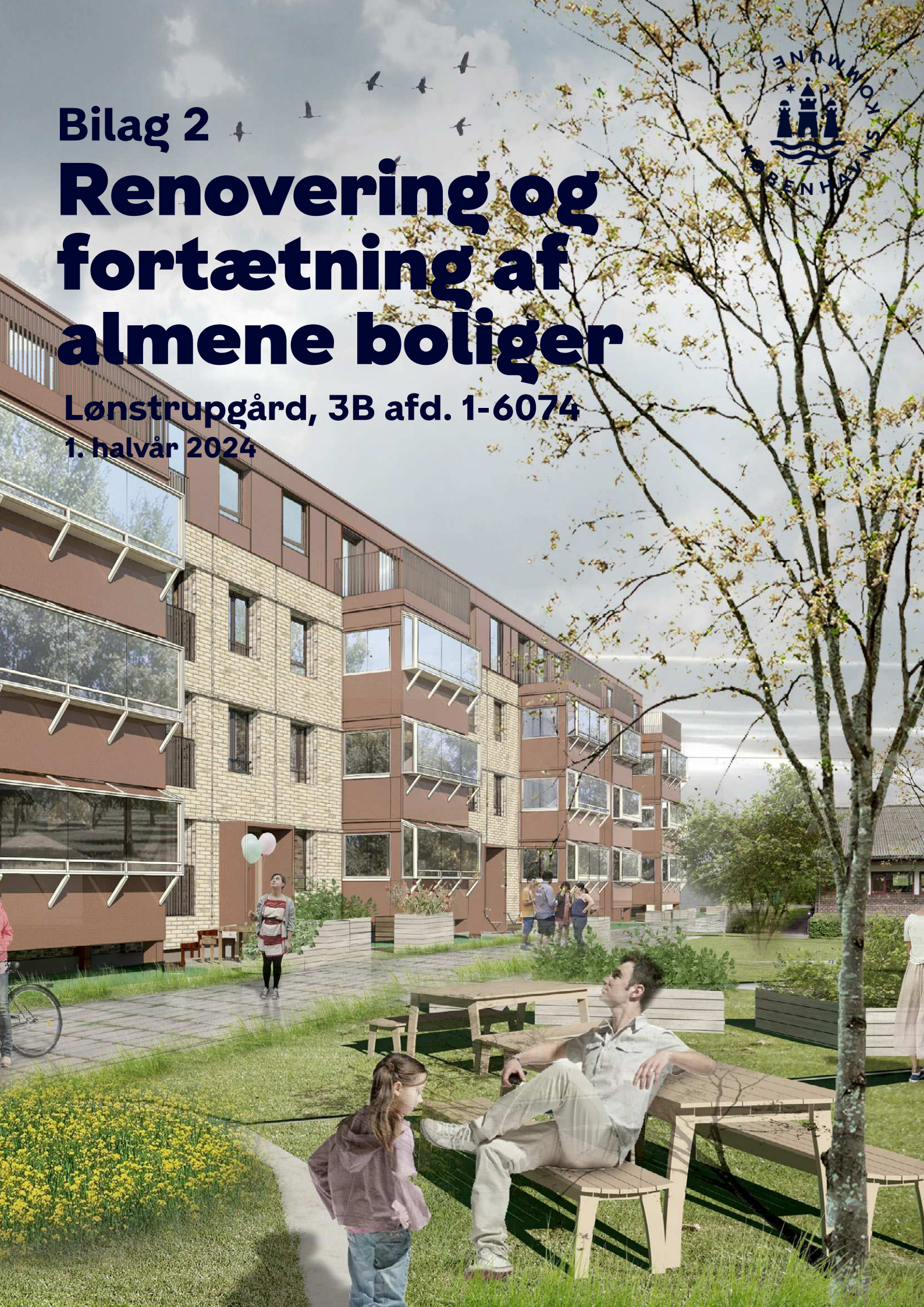


Bilag 2

Renovering og fortætning af almene boliger

Lønstrupgård, 3B afd. 1-6074

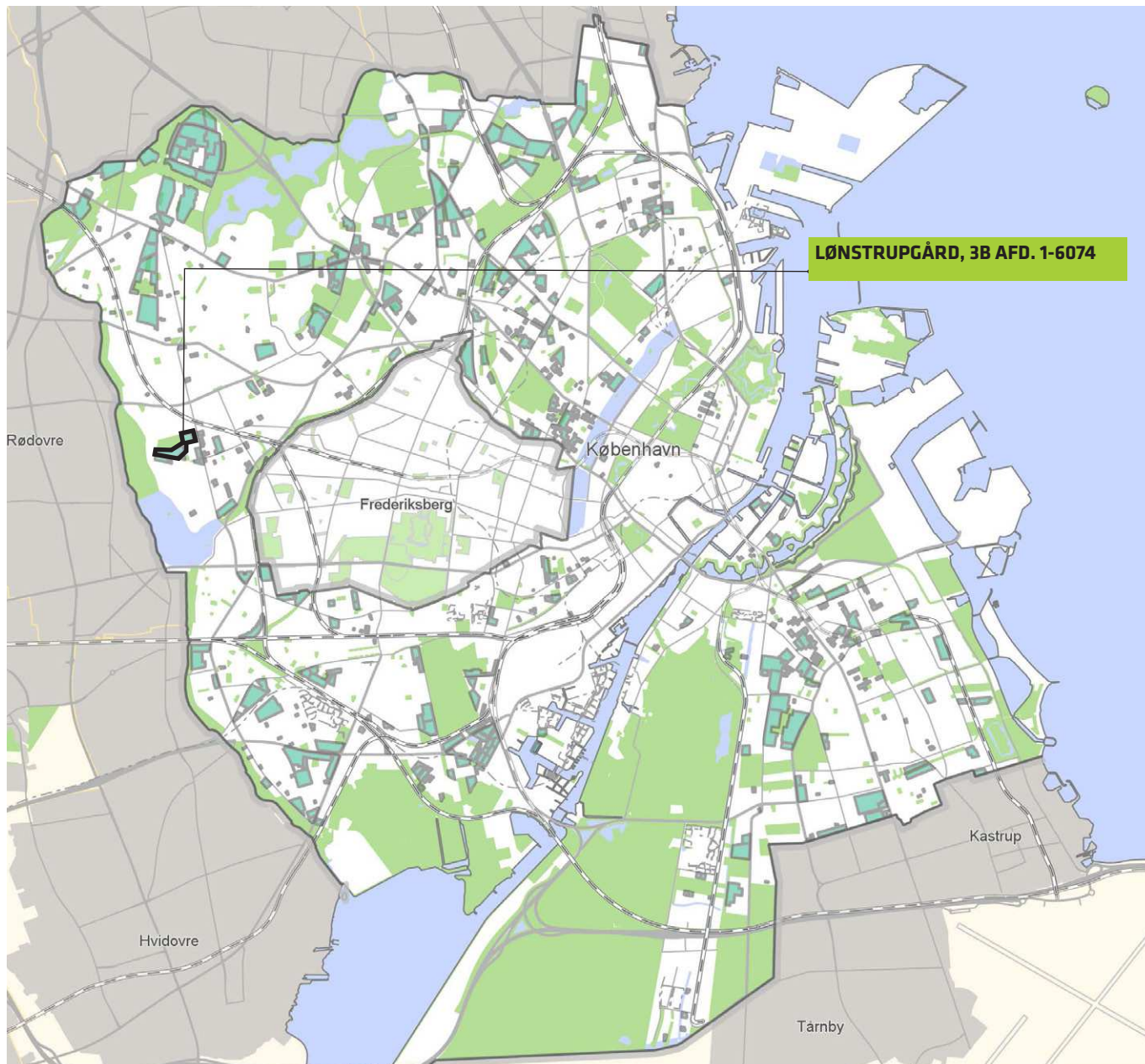
1. halvår 2024



OVERSIGT

Intro

I dette bilag præsenteres det reviderede forslag til renovering af Lønstrupgård samt opførelsen af nye tagboliger og rækkehuse som fortættelse af samme bebyggelse.



AFDELING	ANTAL BOLIGER	ANTAL BEBOERE	UDSAT BYOMRÅDE	ENERGIOPTIMERING (fx tag, facader, installationer, ventilation mv.)	FÆLLESOMRÅDER (fx friarealer, fælles faciliteter, infrastruktur mv.)	NYE BOLIGTYPER (fx nybyggeri, udvidelser, sammenlægning mv.)	BOLIGKVALITET (fx indeklima, badeværelser, køkkener, altaner mv.)	TILGÆNGELIGHED (fx elevatorer, niveaufri adgang, belægninger mv.)	ANLÆGSSUM
Lønstrupgård 3B afd. 1-6074	267	623		●	●	●	●	●	563,4 mio. kr.
I ALT	267	623							563,4 mio. kr.

LØNSTRUPGÅRD

renovering, nye tagboliger og rækkehuse

Afdelingen

Lønstrupgård er et på flere måder atypisk montagebyggeri opført i begyndelsen af halvfjerdsere. De enkelte boligblokke er typiske for perioden i deres rationalitet og ikke mindst i brugen af store betonelementer. Men afdelingens 13 blokke er placeret på grunden i to rumdannende karréer, en stor og en lille, hvor ikke mindst den store er formgivet med en fri geometri, som er usædvanlig for sin tid.

Udfordringer og løsninger

Bebyggelsen har et stort renoveringsbehov på grund af betonskader, ringe varmeisolering, nedslidte tage og behov for tilgængelighedsboliger. Derudover fremstår kantzonerne i de to gårdrum nedslidte og indbyrder ikke til ophold.

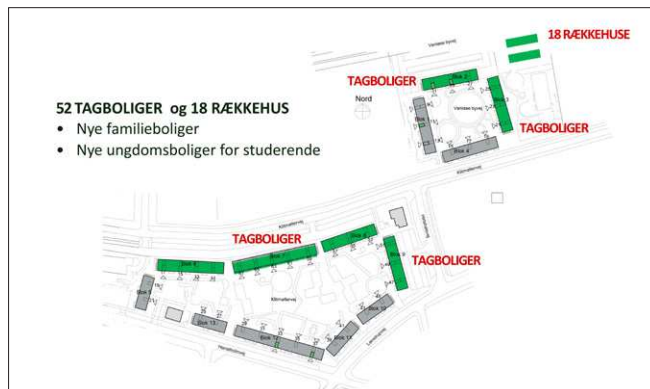
Projektet omfatter renovering af de eksisterende boliger samt fortætning med nybyggeri af 18 rækkehuse og 52 tagboliger, hvoraf 10 er ungdomsboliger. 14 af de 28 eksisterende ungdomsboliger nedlægges for at muliggøre etablering af elevatorer til betjening af 18 tilgængelighedsboliger.

Tiltag i helhedsplanen

Med helhedsplanen forbedres bygningernes kvalitet og arkitektur, og boligerne gøres mere attraktive. Derudover fortættes afdelingen med nye boliger, så der samlet set opnås et mere varieret boligudbud.

Helhedsplanen omfatter:

- Udskiftning af facader til skalmur i gul tegl inkl. efterisolering.
- Udskiftning af tagkonstruktion, efterisolering af tag.
- Ombygning af boliger til 32 tilgængelighedsboliger med elevatoradgang, som forudsætter nedlæggelse af 14 hybler.
- Opgradering af eksisterende ventilationsanlæg



Situationsplan med nye tagboliger og rækkehuse markeret



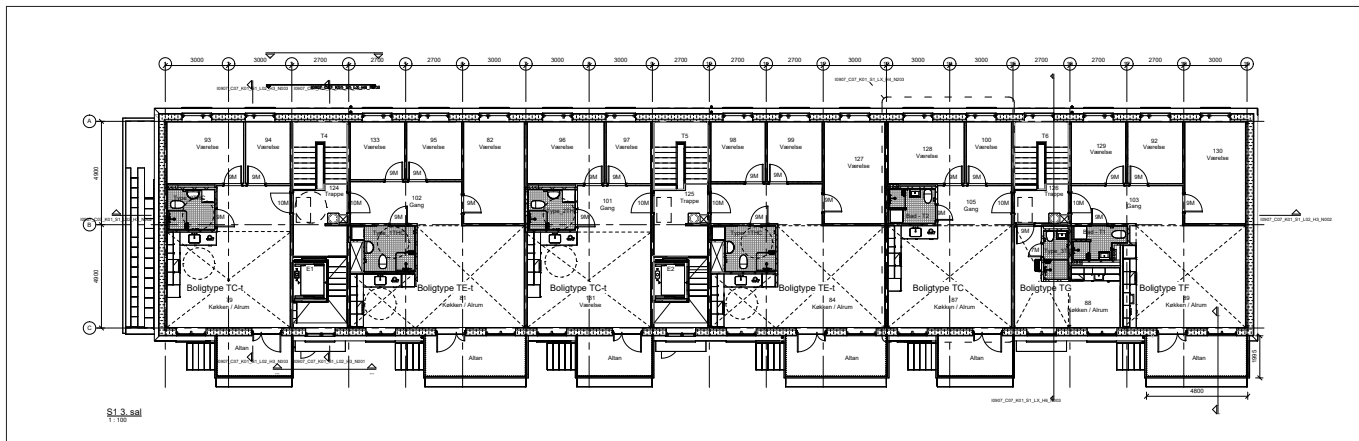
Eksisterende forhold med skalmurede gavle og de oprindelige betonelementer på langsiden



Eksisterende forhold med de karakteristiske altaner

FAKTA

AFDELINGSNUMMER:	6074
AFDELINGSNAVN:	LØNSTRUPGÅRD
BOLIGSELSKAB/FORRETNINGSFØRER:	3B/KAB
OPFØRELSESÅR:	1972-73
ANTAL BOLIGER:	267
ADRESSE:	VANLØSE BYVEJ 9-31 KLITMØLLERVEJ 11-67



Etageplan af nye tagboliger. Ud for trappeopgangen uden elevator - den længst til højre - ses den lille ungdomsbolig med hems.

- Renovering af badeværelser.
- Opgradering af kantzoner med bl.a. etablering af trappenedgange fra altaner i stueetage.
- Fortætning med 52 nye tagboliger på 6 af afdelingens blokke samt 18 nye rækkehuse. Tagboligerne består af 42 familieboliger og 10 ungdomsboliger, mens rækkehusene alle etableres som familieboliger. I alt 5.676 m²

Revideret projekt efter Skema A

Efter det godkendte skema A er der arbejdet videre med projektet, og der er foretaget et række nødvendige besparelser.

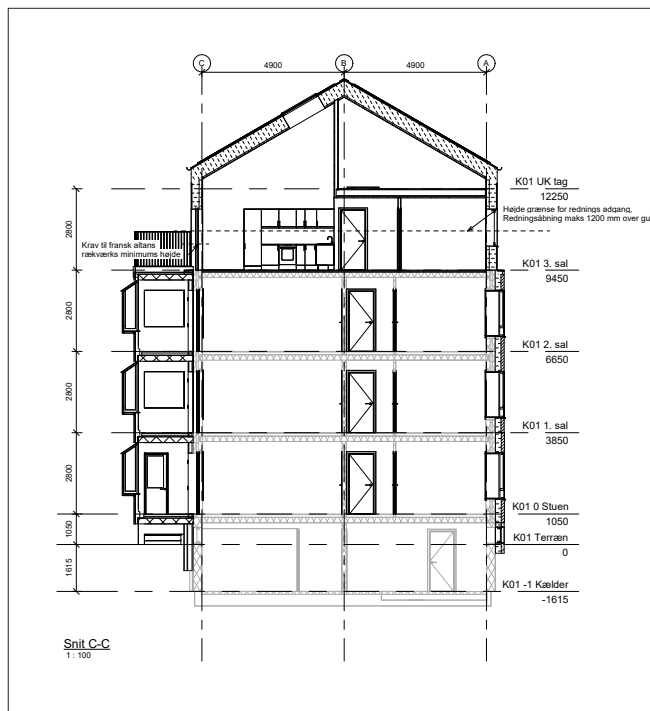
- En række elevatorer er taget ud af projektet, så antallet af tilgængelighedsboliger er reduceret
- Tagene tækkes med bølgeplade i stedet for tagpap
- Den store åbning af facaden ind mod trapperummene er taget ud af projektet, så de alene modtager dagslys fra de karakteristiske, små vinduer, der sidder tre og tre.
- Ovenlys er taget ud af nye tagboliger
- Karnapperne er trukket ud af projektet til de nye rækkehuse
- Der etableres ikke solceller på de nye tagboliger

Afkald på tillægskøbsum

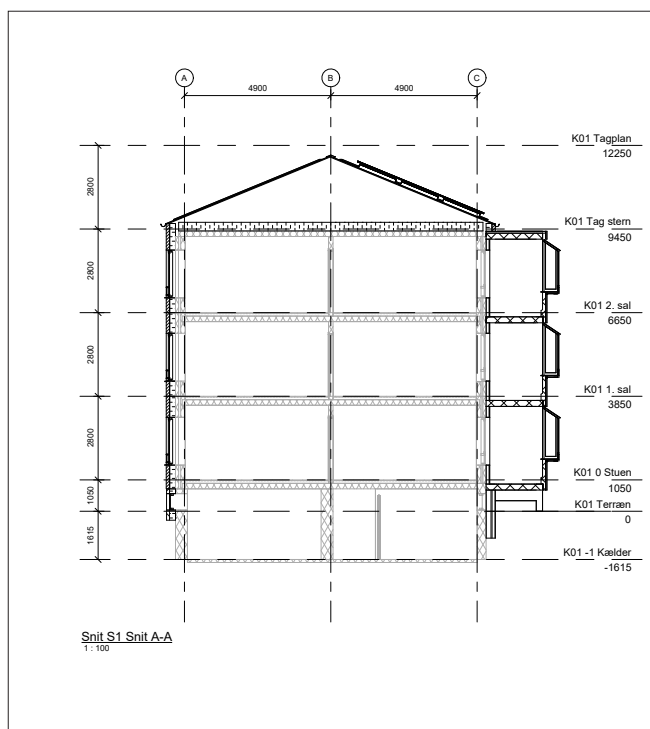
Tagboligprojektet forudsætter, at kommunen giver afkald på tillægskøbsum.

Planforhold

Projektet vurderes overordnet at overholde bestemmelserne i den gældende lokalplan. De ansøgte dispensationer er af en tilstrækkelig beskeden karakter til at der ikke kræves nabohøring. Byggetilladelse er under udarbejdelse.



Snit gennem blok med nye tagboliger, bemærk hems over værelser



Snit gennem blokke med nyt, isoleret tag, men uden tagboliger



Den største visuelle forskel på det projekt, der blev tildelt skema A (til venstre), og det reviderede projekt (til højre) er, at det har været nødvendigt at spare den store åbning ind mod trapperummene væk. Farveforskellen i teglstenen skyldes en fejl i de gamle illustrationer. Det er de gule sten på billedet til højre, som gavlene er muret op med, og det er den samme sten, man ønsker at fortsætte med.

Processen

Beboerne forventes at godkende projekterne på et ekstraordinært afdelingsmøde den 28. maj 2024. Organisationsbestyrelsen forventes at godkende herefter.

Miljøforhold

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

Genhusning

3B har oplyst, at hvis boligen nedlægges, ombygges væsentligt eller bliver særlig påvirket af byggeriet tilbydes midlertidig eller permanent genhusning.

Betingelser og godkendelser

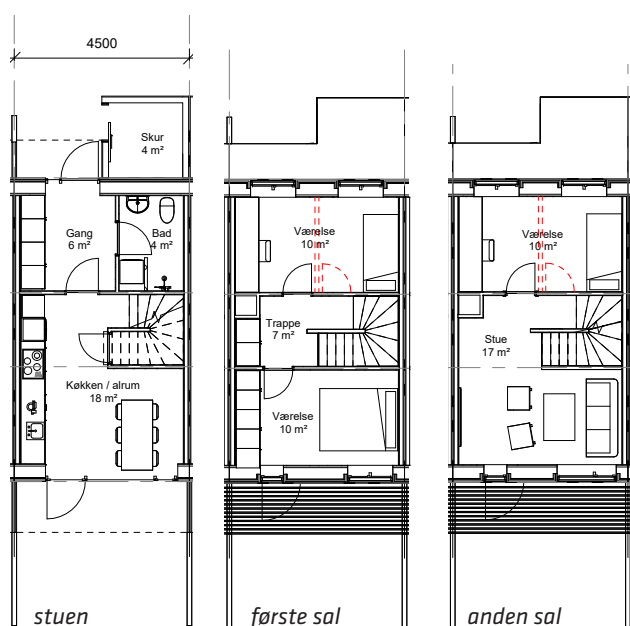
Københavns Kommune kan godkende projektet under forudsætning af:

- at projektet videreudvikles i samarbejde med TMF Klima og Byudvikling, Almene Boliger, med særligt blik for løsningerne omkring afdækning af nye skalmure, tagrender og nedløbsrør, alt med tanke på de erfaringer, der er blevet gjort med mangelfuld afdækning af de eksisterende facadeelementer.
- at eventuelle projektændringer godkendes af TMF Klima og Byudvikling, Almene Boliger.
- at der indhentes byggetilladelse til de planlagte arbejder, herunder dispensation fra lokalplan.
- at Landsbyggefonden yder lån på 90% af forhøjelsen af maksimumbeløbet.
- at 3B anviser et antal små, billige boliger til 100% boligsocial anvisning.



De 18 rækkehuse opføres af rumstore elementer af træ. Facaderne er beklædt med skærmtegl på de to øverste etager og træ i stue-etagen. Karnapperne vist i illustrationerne er ikke længere med i projektet.

Herunder planen af en enkelt familiebolig i tre etager



BOLIGUDBUD, I DAG	1v	2v	3v	4v	5v+	I alt
Familieboliger	16	59	82	82	-	239
Ungdomsboliger	28	-	-	-	-	28

Samlet bruttoareal i dag: 20.605 m²

Gennemsnitlig boligstørrelse i dag: 77 m²

BOLIGUDBUD, FREMVER	1v	2v	3v	4v	5v+	I alt
Familieboliger	16	80	92	93	18	299
Ungdomsboliger	24	-	-	-	-	24

Samlet bruttoareal fremover: 26.554 m²

Gennemsnitlig boligstørrelse fremover: 82 m²

HUSLEJE, EKSISTERENDE BYGGERI	kr./m ² /år (2024 niveau)	kr./md. i gns. (2024 niveau)
EKSBL. FORBRUG		
Eksist. familieboliger (77 m ²)	908	5.826
Fremtidig (anslået)	1.180	7.571
Eksist. ungdomsboliger (17 m ²)	792	1.122
Fremtidig (anslået)	1.029	1.458

Kommunens gennemsnitlige husleje er på 994 kr. pr. m² for almene familieboliger (2023)

HUSLEJE, NYE BOLIGER	kr./m ² /år (2024 niveau)	kr./md. i gns. (2024 niveau)
EKSBL. FORBRUG		
Familieboliger, tag	1.255	8.576
Ungdomsboliger, tag	1.186	2.965
Familieboliger, række	1.255	11.190

ØKONOMI

ANSKAFELSESSUM

Renovering	443 mio. kr.
Nybyggeri	193,1 mio. kr.

KOMMUNAL GARANTI

Garanti på lån, renovering	op til 433 mio. kr.
Garanti på lån, nybyggeri	op til 120,4 mio. kr.

KOMMUNALT BIDRAG

Kapitaltilførsel	200.000 kr.
Grundkapital inkl. 5% reg.	16,9 mio. kr.