



Bilag 2

# Nybyggeri af almene boliger

1. halvår 2024



# Oversigt

## Intro

I dette bilag præsenteres de 24 familieboliger som planlægges opført ved Fortvænget, Engvej 140, 2300 København S. Ud over beskrivelse af selve projektet, herunder boligerne, forhold vedrørende lokalplan, miljø og grundkøb, samt betingelser for godkendelse, indeholder bilaget et afsnit med information om baggrund og økonomi ved opførelse af almene boliger.



| Projekt    | Boligselskab | Grundkapitallån (inkl. 10 pct. regulering) | Etageareal boliger, brutto | Familieboliger | Ungdomsboliger | Plejeboliger |
|------------|--------------|--------------------------------------------|----------------------------|----------------|----------------|--------------|
| Fortvænget | Bo-Vita      | 7,01 mio. kr.                              | 2.311m <sup>2</sup>        | 24             | 0              | 0            |

# Fortvænget

## Fortætning med 24 almene familieboliger i taget.

### Intro

Fortvænget er en stokbebyggelse opført 1956 med skråtstillede boligblokke i 3 etager udlagt efter modernismens idealer om solorientering, lys, luft og udsigt. Samt 3 rækkehuse, tidligere butikslokaler, som er konverteret til 3 stk. 1-etages boliger.

Oprindeligt fremstod bygningerne som blankmurede med røde mursten og lys fuger og eternitskifertage. De nuværende facader fremstår som en uheldig blanding af oprindeligt murværk på indgangsfacader og meget anløbne pudsede havefacader samt gavle udført i forbindelse med den udvendige efterisolering i 1990'erne.

Fortvænget har i lang tid arbejdet på en fysisk helhedsplan for afdelingen, som nu er godkendt. I forbindelse med renoveringen planlægger afdeling at fortætte med 24 nye tagboliger i samme byggeproces.

### Projektet

Oven på de 5 eksisterende boligblokke etableres nye tagboliger. Projektet udgør 2.311 m<sup>2</sup>, primært bestående af større moderne lejligheder. Boligerne har en gennemsnits størrelse på 96 m<sup>2</sup> og indeholder 16 stk. 4 værelses lejligheder (99-115m<sup>2</sup>), 4 stk. 3 værelses (89-100m<sup>2</sup>) og 4 stk. 2 værelses (50m<sup>2</sup>), som er forhåndsgodkendt af Socialforvaltningen til billige boliger. Projektet er et ønsket supplement til afdelingens forholdsvis små lejligheder, for også at kunne fastholde nogle børnefamilier i afdelingen.



Landskab - Stueplan



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



Luftfoto af Fortvænget. Bygninger omfattet af helhedsplan er markeret med hvid stiplede linje.

### FAKTA

Bygherre: Bo-Vita  
Arkitekt: Arkitema  
Adresse: Engvej 140,  
2300 Valby

Familieboliger: 24 stk  
Boligstørrelse: 96m<sup>2</sup> brutto i gns.  
Husleje: 1.295 kr pr. m<sup>2</sup>/år

Anskaffelsessum: 64,704 mio. kr.  
Kommunal garanti: 48,73 mio. kr.  
Grundkapitallån: 7,01 mio. kr. (inkl. 10 pct. reg.)

## Plandisponering

De nye tagboligers niveaufrie adgang til boligerne sikres via den elevator, der indbygges i forbindelse med etablering af tilgængelighedsboligerne (jf. helhedsplanen).

To trapper i blokkenes modstående ender forlænges op på den nye 3. sal og sikrer adgangsvej og flugtvej for de nye boliger. De nye boliger får på etagen adgang via en udvendig altangang, der løber langs blokkenes indgangsfacade. Altangangen forbinder de to modstående trapperum samt den nye elevator.

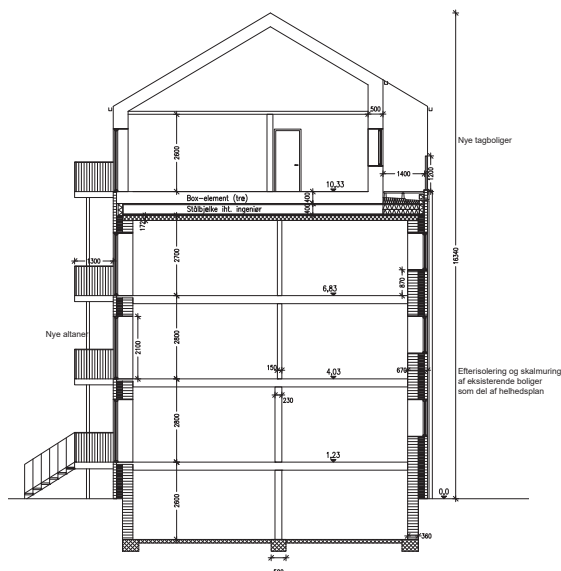
De store lejligheder er lyse og godt disponeret med fine værelser og plads til ophold i stue og køkken. Der er også indtænkt plads til opbevaring i entreen.

## Arkitektonisk beskrivelse

De nye tagboliger etableres med tydelig materiale-mæssig forskel fra de underliggende facader. Facader og tag på tagboliger beklædes med brunlige stålplader med stående false profiler, således at den nye etage og taget fremstår som en homogen enhed. Tagboligerne genskaber den oprindelige taghældning på ca. 20 grader og følger præcist det underliggende hus fodaftryk. I indhaket, hvor altangangen ligger, beklædes ydervæggene med lodrette trælist/brædder, som giver et varmt og venligt materiale omkring boligernes indgangsdøre. Træet, som udelukkende findes langs altangangen, er derfor også let tilgængeligt for vedligehold.

Tagboligerne er større end de eksisterende boliger på etagerne nedenunder. Det giver en tiltrængt mangfoldighed i boligudbuddet i afdelingen og muliggør blandt andet, at børnefamilier også kan finde rummelige boliger.

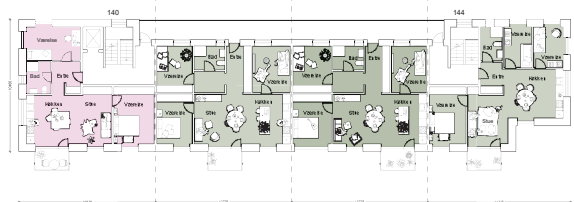
Adgangsforholdene omkring altangang, gør tagboligerne mindre dybe og giver derfor en anden lejlighedsplan end på de underliggende etager. De nye boliger



Principsnit tagudvidelse



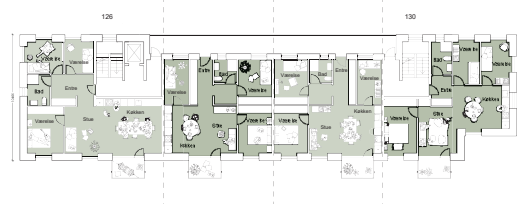
Oversigtsplan - tagboliger



Plan tagboliger blok A

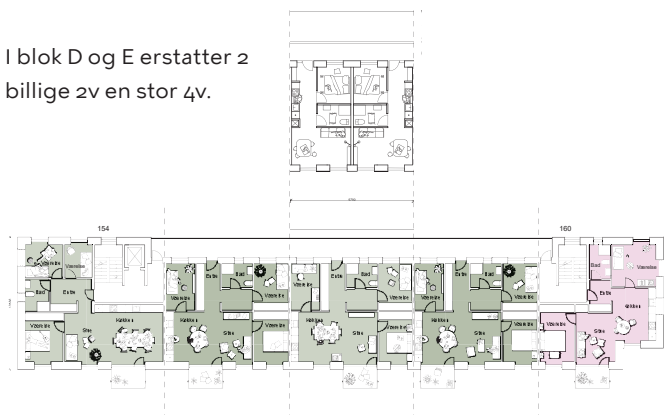


Plan tagboliger blok B



Plan tagboliger blok C

I blok D og E erstatter 2 billige 2v en stor 4v.



Plan tagboliger blok E

indrettes primært som moderne boliger med stort køkkenalrum og rummelige badeværelser samt altan. Boligerne tænkes udført med lette præfabrikerede elementer.

### Planforhold

Projektet vurderes overordnet at være i overensstemmelse med forslag til lokalplan, Forvænget, som forventes godkendt af Borgerrepræsentationen den 20. juni 2024.

### Miljøforhold

Projektet skal DGNB sølv certificeres, eller Svanemærkes, samt leve op til Københavns Kommunes krav hertil.

### Grundkøb mm

Bo-Vita afventer en udmelding fra ØKF om frafald på tillægskøbsum. eller en evt. størrelse derpå. De almene tagboliger og den fysiske helhedsplan forventes udbudt i én samlet hovedentreprise.

### Betingelser og godkendelser

Københavns Kommune kan godkende skema A under forsætning af:

- At krav til familieboliger jf. Administrationsgrundlag for nybyggeri overholdes.
- At nybyggeriets projekt sammenkøres med boligafdelingens fysiske helhedsplan til et byggeprojekt.
- At boliger indrettet til selvhjulpne kørestolsbrugere er indeholdt i den fysiske helhedsplan.
- At op til 20% billige boliger bibeholdes i projektet. Projektet indeholder 4 billige boliger.
- At overgangen mellem facademateriale og tagetagen markeres med gesims eller lignende.
- At de nye tagboligers depotrum belyses i materialet til skema B.
- At de billige boligers plandisponering belyses i forhold til mulig opbevaring i boligerne.
- At alle projektændringer godkendes af Almene Boliger, TMF.



Illustration af vestvendt facade



Illustration af østvendt facade



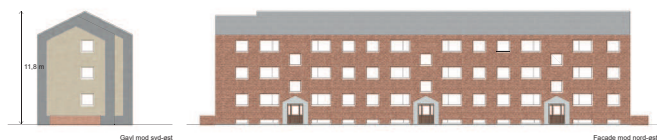
Gavl mod syd-øst

Facade udsnit



Gavl mod nord-vest

Facade mod syd-vest



Gavl mod syd-vest

Facade mod nord-øst

Eksisterende facader Blok A



Gavl mod nord-vest

Facade mod syd-vest



Gavl mod syd-øst

Facade mod nord-øst

Fremtidige facader Blok A

# Baggrund og økonomi

## 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.

Der forventes aflevering af projektet i 2027.

## Kommunens grundkapitallån

De nye almene boliger 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.