



Bilag 2 Revideret projekt
Renovering og
nybyggeri af
almene boliger

Elleparken SAB/KAB

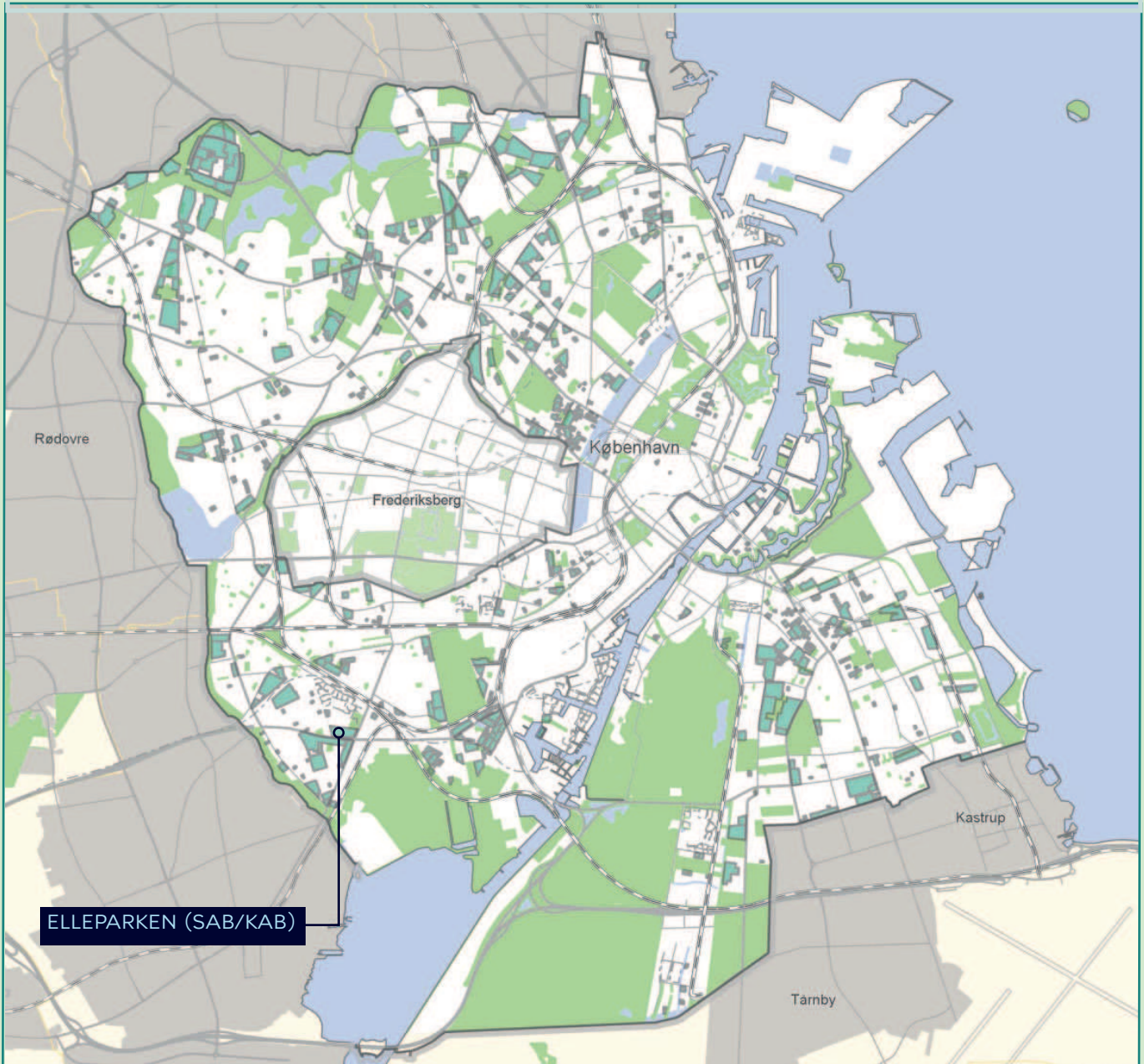
1. halvår 2024



Oversigt

Intro

I dette bilag præsenteres revideret helhedsplan (renovering) og fortætningsprojekt i en almen boligafdeling Elleparken, som er beliggende ved Folehaven i Valby. I den samlede plan udføres nødvendig renovering, men også nye tiltag som tagboliger og et orangeri, der skal skærme bebyggelsen mod trafikstøj. Tiltagene skal bidrage til at gøre Elleparken til en attraktiv afdeling, der både kan fastholde nuværende beboere og tiltrække nye. Ud over beskrivelse af selve projektet og betingelser for godkendelse mv., indeholder bilaget afsnit om baggrund og økonomi.



AFDELING	ANTAL BOLIGER	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.)	ANSKAFELSESSUM
Elleparken, renovering (SAB/KAB afd. 3022)	270		•	•	•	•	•	579,5 mio. kr.
Elleparken, nybyggeri (SAB/KAB)	56							166,9 mio.kr.

Elleparken

Ændret renovering af 270 familie- og ungdomsboliger, samt ændret nybyggeri af 56 tagboliger ved Samvirkende Boligselskaber / KAB

Afdelingen

Elleparken ligger ved Folehaven i Valby og er opført i 1948. Bebyggelsen består af 12 blokke i tre etager, der er placeret om store grønne gårdrum, og giver boligområdet en lys og luftig fremtræden. Byggemetoden er traditionel for opførelsestidspunktet med gule murede facader og røde valmede tegltage.

Fokus for helhedsplanen

Der er fire overordnede temaer i helhedsplanen:

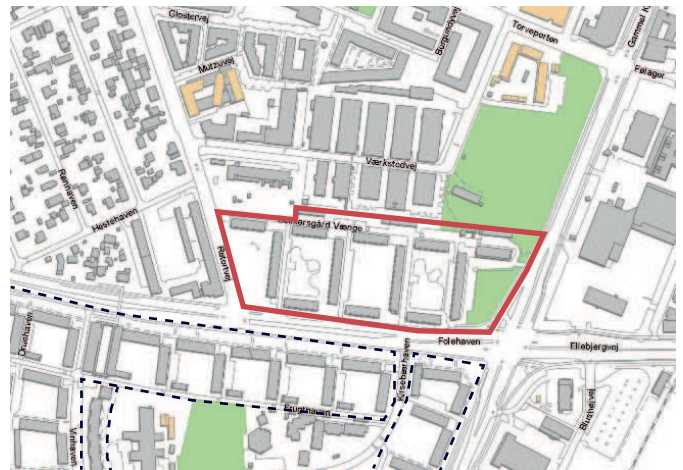
- Gennemgribende renovering og opgradering af boliger
- Støjreduktion - beliggenheden ved Folehaven medfører en væsentlig trafikstøjbelastning, herunder på udearealer
- Fornyelse af friarealerne, der som følge af trafiknærhed er mindre anvendte
- Ændring af boligudbud, der i dag har overvægt af små familieboliger - 200 2-rums boliger og 70 3-rums boliger i en gennemsnitlig boligstørrelse på 60 m².

En gennemgribende renoveringsindsats er planlagt i de eksisterende boliger omfattende bl.a. klimaskærm, installationer, køkken og bad.

Mellem blokkene mod Folehaven er planlagt et såkaldt støj-orangeri. Orangeriet skærmer de bagvedliggende friarealer for støjpåvirkning, og rummer samtidig niveaufri adgangsvej til tilgængelighedsboliger, etableret i gavle af tilstødende blokke.

I friarealer er planlagt omlægning, som sammen med etableringen af orangeriet, skal styrke brugen af afdelingens grønne gårdrum.

I planen indgår desuden etablering af tilgængelighedsboliger og sammenlægning af lejligheder.



Kortudsniit, hvor Elleparken er markeret med rød farve. Øvrige almene bebyggelser i området er markeret med stiplede linje.



Facader mod et af Elleparkens gårdrum.

Fakta

Afdelingsnummer	3022
Afdelingsnavn	Elleparken
Boligselskab / Forretningsfører	Samvirkende Boligselskaber / KAB
Opførelsesår	1948
Antal boliger	270
Adresse	Folehaven 2-66, Bekkersgård Vænge 2-30 2500 Valby

Illustration af støj-orangeri mellem blokke mod Folehaven, med glasfacader og adgangssystem for tilgængelighedsboliger



Nybyggeri - nye tagboliger

Det aktuelle renoveringsbehov i de eksisterende tagkonstruktioner har medført planlægning af nybyggeri i form af 56 nye tagboliger, der vil blive realiseret som nybyggeri med grundkapital.

De 56 boliger udgør en ny afdeling under SAB, som på sigt forventes sammenlagt med afdeling 3022 Elleparken. De vil således supplere afdelingens samlede boligudbud med nye boligtyper.

Afkald på tillægskøbesum

Tagboligprojektet forudsætter, at kommunen giver afkald på tillægskøbesum. Der er betalt tillægskøbesum for orangeriet.

Tiltag

Samlet set giver helhedsplanen afdelingen et omfattende kvalitetsløft.

Det sker bl.a. ved:

- Istandsættelse af murede facader
- Gavlisolering med nyt murværk
- Udskiftning af vinduer og facadedøre
- Udskiftning af varme-, vand- og ventilationsinstallationer
- Nye køkkener og renovering af badeværelser
- Støjafskærmning i form af orangeri med glasfacade langs Folehaven
- Sammenlægning af boliger, herunder til tilgængelighedsboliger
- Ny tagbelægning
- Etablering af 56 nye tagboliger i størrelse fra 59-109 m²
- Opgradering af udearealer
- Omlægning af trafik og parkering.

Revideret projekt efter Skema A

Efter det godkendte Skema A er der arbejdet videre med tagboligernes konstruktion, hvilket har medført øget boligareal og rummelighed i de nye boliger. Det samlede areal af tagboliger øges fra 3.858 m² til 4.893 m² ved skema B.

Det har vist sig, at der kan være behov for en mindre opjustering i antallet af boligsammenlægninger i den eksisterende afdeling grundet afdelingens opbygning.

Processen

Helhedsplanen med nybyggeri er godkendt på organisationsbestyrelsesmøde den 21. februar 2024 og på afdelingsmøde den 19. marts 2024. Byggestart forventes efterår 2024.

Betingelser for godkendelse

Københavns Kommune kan godkende skema B under følgende forudsætninger:

- at der indhentes byggetilladelse til de planlagte arbejder, herunder dispensation fra lokalplanen vedrørende boligstørrelser, bebyggelsesprocent og bevaringsværdige træer
- at helhedsplanen lever op til krav i Miljø i Byggeri og Anlæg 2016, herunder krav om lokal afledning af regnvand (LAR)
- at der udføres mock-up af væsentlige nye bygningsdele
- at eventuelle projektændringer godkendes af Klima og Byudvikling, Almene Boliger
- at Landsbyggefonden yder lån på 90 % af forhøjelsen af maksimumbeløbet
- at eventuel opjustering i antal sammenlægninger af boliger afklares nærmere, herunder godkendelse fra Social-, Bolig- og Ældreministeriet.

Husleje, nybyggeri

Familieboliger	kr./m ² /år (2020-niveau)	kr./md. i gns. (2020-niveau)
Husleje (anslået)	1.339	9.708

*Husleje eksklusiv forbrug samt hjemfaldspligt

Husleje, renovering

Familieboliger	kr./m ² /år (2020-niveau)	kr./md. i gns. (2020-niveau)
Eksisterende husleje* for 60 m ²	892	4.460
Fremtidig husleje (anslået) 60 m ²	1.130	5.650

Ungdomsboliger	kr./m ² /år (2020-niveau)	kr./md. i gns. (2020-niveau)
Eksisterende husleje* for 55 m ²	839	3.845
Fremtidig husleje (anslået) 55 m ²	1.077	4.936

*Husleje eksklusiv forbrug samt hjemfaldspligt

Kommunens gennemsnitlige husleje for almene familieboliger er 994 kr./m²/år (2023 niveau)

Boligudbud, nybyggeri

Boligudbud	1v	2v	3v	4v	5v +	I alt
Familieboliger	-	21	15	20	-	56

Samlet bruttoareal nybyggeri: 4.893 m²

Gennemsnitlig boligstørrelse nybyggeri: 87 m²

Boligudbud, renovering

Boligudbud i dag	1v	2v	3v	4v	5v +	I alt
Familieboliger	-	194	70	-	-	264
Ungdomsboliger	-	6	-	-	-	6

Samlet bruttoareal i dag: 16.163 m²

Gennemsnitlig boligstørrelse i dag: 60 m²

Boligudbud fremover	1v	2v	3v	4v	5v +	I alt
Familieboliger	-	139	53	12	18	222
Ungdomsboliger	-	6	-	-	-	6

Samlet bruttoareal fremover: 16.796 m²

Gennemsnitlig boligstørrelse fremover: 74 m²

Økonomi, nybyggeri

Anskaffelsessum Nybyggeri	166,9 mio. kr.
Kommunalt bidrag Garanti på lån	106,4 mio. kr.
Kommunalt bidrag Grundkapital	11,7 mio. kr.*
Forhøjelse af maksimum-beløb	2,9 mio. kr.

*Inklusiv 5 % afsat til eventuel regulering

Økonomi, renovering

Anskaffelsessum Renovering	579,5 mio. kr.
Kommunal garanti Garanti på lån	579,5 mio. kr.
Kommunalt bidrag Kapitaltilførsel	200.000 kr.