

INFORMATION OM DEN FYSISKE HELHEDSPLAN FOR AFDELING 127

I denne informationsfolder kan du læse om planerne om forbedringer af bygninger, boliger, ude- og fællesarealer for vores afdeling.

I oktober blev der afholdt et informationsmøde, og for at alle beboere - også dem der ikke var med til mødet - har mulighed for at blive orienteret om arbejdet med helhedsplanen, er der blevet udarbejdet denne læse-let udgave af præsentationen fra beboermødet.

Med venlig hilsen
Afdelingsbestyrelsen

Marts 2020

1. BAGGRUND FOR HELHEDSPLAN

I oktober 2019 blev der afholdt informationsmøde, hvor forslag i helhedsplanen blev fremlagt.

Helhedsplanen for afdelingen tager udgangspunkt i:

- Tekniske undersøgelser
- Workshops med beboerne
- Dialog med Landsbyggefonden og kommune

I denne informationsfolder kan du læse om de forslag i helhedsplanen der blev præsenteret på informationsmødet d. 28. oktober 2019.

Arbejdet med en helhedsplan tager lang tid, og frem til den dag der starter en renovering, kan der gå flere år.

1. PRÆSENTATION OG BAGGRUND

2. TEKNISKE FORHOLD

3. UDEAREALER

4. BYGNINGER

5. DEN VIDERE PROCES

WORKSHOPS

For at alle beboere kunne være med til at udvikle helhedsplanen, blev der i 2019 afholdt informationsmøder og workshops. Alle beboere har haft mulighed for at deltage og komme med input og bidrag til udviklingen af helhedsplanen.

AFHOLDT:

29. april 2019 Opstartsmøde

Information om helhedsplan

02. oktober 2019 Udearealer

8-gården

40-gården

Stor-gården

16. september 2019 Bygninger

Beboerlokalet

Opgangene

Boligerne

28. oktober 2019 Informationsmøde

Opsamling og præsentation af indhold i helhedsplanen

HVAD ER EN HELHEDSPLAN?

En helhedsplan er en samlet plan for en afdeling. En helhedsplan indeholder:

- Løsninger på bygningsmæssige udfordringer
- Løsninger på, hvordan en afdeling kan fremtidssikres til at være et godt sted at bo mange år fremover med gode og varierede boliger og gode attraktive ude- og fællesarealer.



Beboermøde, afholdt i oktober 2019 om udearealer.

Jeres viden og gode input er med til at udvikle helhedsplanen.

2. TEKNISKE FORHOLD

Der er foretaget en række tekniske undersøgelser, som danner 'dokumentation' over for Landsbyggefonden om, at der er en række bygningsmæssige udfordringer i afdelingen. Her kan du læse om, hvad der er blevet undersøgt og hvad der anbefales for at de bliver udbedret.

TIDLIGERE RENOVERINGER

- 2012: Døre - og vinduesudskitning
- 2010: Ny varmecentral
- 2005: Renovering af vaskeri samt gårdene
- Enkelte badeværelser er løbende blevet renoveret

Hvad er der fundet ud af?

På **facadepartier** mod altanen er der fundet skader.

I de undersøgte **badeværelser** er der fundet fugt, og vandet trænger ind i tilstødende rum, f.eks. ned til nabo.

Anbefaling

Det anbefales at **facadeplader udskiftes** og der opføres ny løsning.

Det anbefales at **badeværelserne udskiftes** og at der etableres tæthed mellem væg og dæk iht. nugældende regler.

Nævnte arbejder forventes, at kunne laves med støttet lån af Landsbyggefonden, men støtteomfanget er ukendt.

Hvad er der fundet ud af?

Taget: undertaget er i meget dårlig stand. Der er fundet skotrender med råd.

Ventilationen er i dag mekanisk udsugning, men der problemer med skimmelvækst i badeværelserne.

På de næste sider kan du læse om forslag til forbedringer af udearealer, boliger og bygninger. Forslagene er bl.a. udarbejdet ud fra de input og kommentarer som Rambøll har fået fra workshops med beboerne.

Anbefaling

Det anbefales at undertag og **gennemføringer udskiftes**.

Det forventes at udbedring af skotrender kan laves med fuld støttet lån af Landsbyggefonden, og undertaget vil finansieres på anden vis med ustøttet lån.

Det eksisterende **ventilationsanlæg** skal derfor **optimeres**, f.eks. med noget fugtstyring på udsugning i bad og køkken samt etablering af separat ventilator til emfang som kan tændes efter behov.

Det forventes at LBF vil give støttet lån til en opdatering af ventilationsanlægget.



Skader på altanpladerne.



Fugtmålinger på badeværelserne.



Fugtmålinger på badeværelserne.

3. UDEAREALER

Nedenfor kan du se en skitse med forslag til forbedring af udearealerne. Skitsen er udarbejdet ud fra de ideer og input, der kom på workshoppen om udearealer.

Skitsen er et overordnet forslag om, hvordan udearealerne kan 'indrettes' og forberedes i forhold til funktioner.

Afdelingen er i øjeblikket ved at få etableret en ny løsning for placering af skraldespande, og de er dermed ikke en del af helhedsplanen.

BEBOERINPUT TIL UDEAREALER

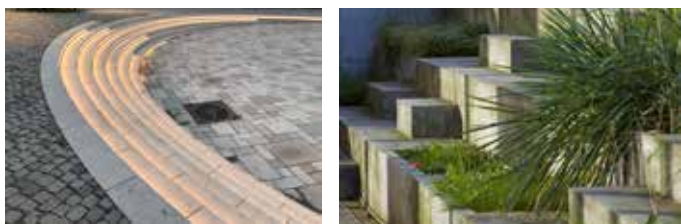
- Bedre udnyttelse af gårdrummene
- Bedre affaldsløsning og cykelparkering
- Bedre og grønnere opholdsrum
- Få støjen ud af gårdrummene
- Mere funktionsbestemte rum i boligområdet
- Bedre og mere inviterende udearealer ved beboerlokalet



4. BOLIGER OG BYGNINGER

Der er mulighed for forbedring af fælleslokalet, så det bliver til glæde og gavn for alle beboere.

Nedenfor ses forslag om forbedring af de eksisterende lokaler, så de kan bruges mere fleksibelt. I forslaget er ankomsten til lokalet mere 'venlig' og tryk med bl.a. forbedret belysning.



Eksempler på belysning og beplantning ved fælleslokalet.

BEBOERINPUT TIL OPGANGE

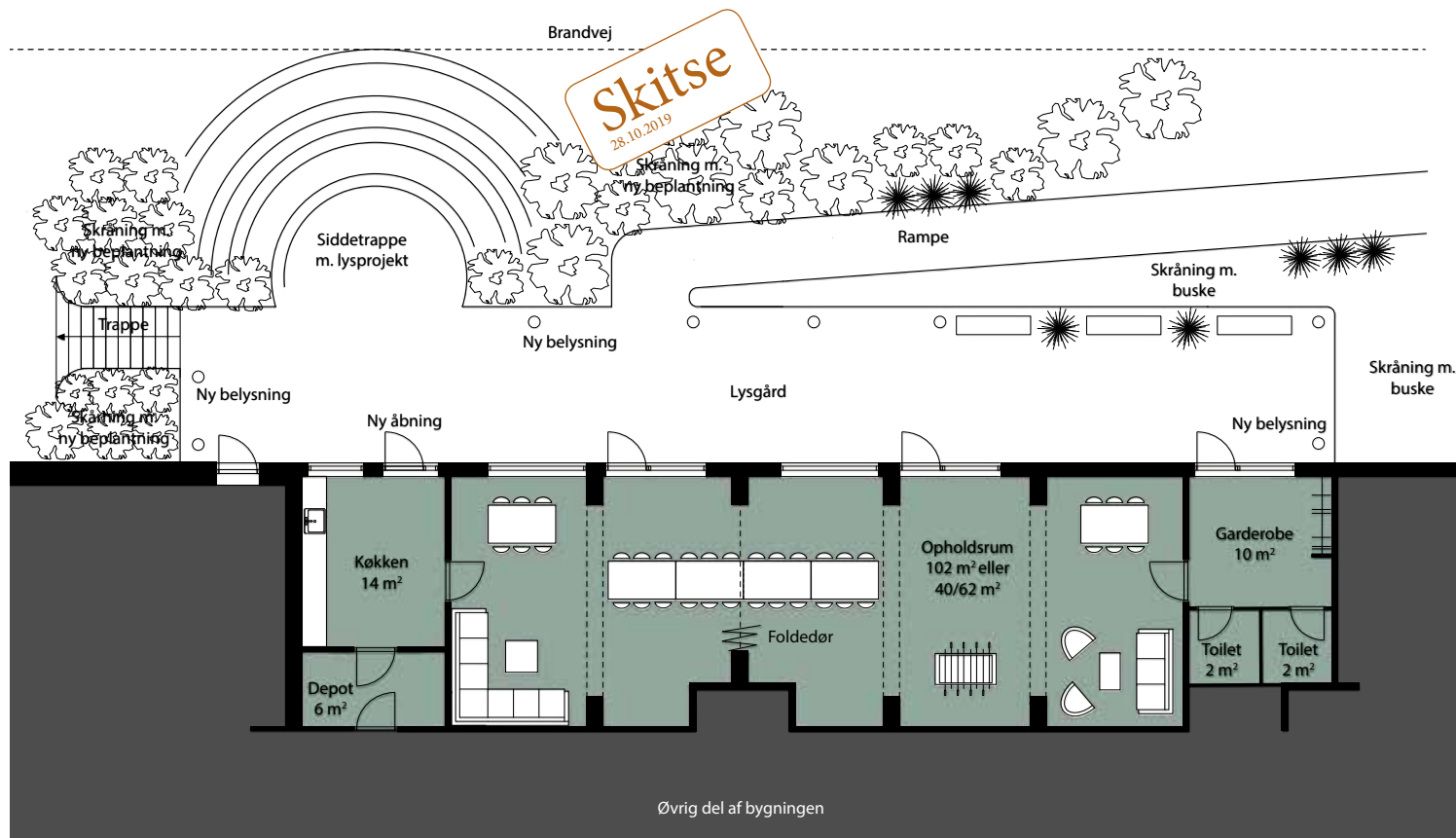
- Bedre og mere belysning både i og nær opgangene, da de opleves utrygge.
- Forbedret indgangspartier
- Siddemuligheder ved og evt. i opgangene samt i vaskeriet, for at styrke naboskabet og skabe mulighed for uformelle samtaler.

BEBOERINPUT TIL FÆLLESLOKALE

- Mulighed for mere fleksibel brug af lokalet - måske med rumdeling af en form
- Nye toiletter
- Evt. mulighed for bedre lydisolering
- Tryghedsskabende tiltag for en bedre ankomst til beboerlokalet

BEBOERLOKALET FREMTIDIGE FORHOLD

Foreløbig skitse



BOLIGER - TILGÆNGELIGHEDSBOLIGER

Der er mulighed for at etablere tilgængelighedsboliger, hvilket vil give afdelingen helt nyrenoverede boliger.

En tilgængelighedsboliger er:

- En bolig med ekstra plads
- Der er ingen trapper i- og til boligen (niveaufri-adgang)
- Alle kan bo i en tilgængelighedsbolig.
- Velegnet til familier og dårligt gående beboere

VISION OG MÅL FOR (TILGÆNGELIGE)BOLIGER:

- Køkkener af en god størrelse
- Stue med direkte adgang til altan (boligens have) om mulig
- Reprationer af badeværelse
- For nye boliger skal paneler og døre udføres i træ
- Godt dagslys, indeklime og boliger indrettet med god plads
- Adgang til nye boliger via elevator hvor det giver værdi

FORBEDRINGER OG FORDELE VED, AT DER ETABLERES TILGÆNGELIGHEDSBOLIGER:

- Boligen totalrenoveres
- Dagslyset i boligen forbedres
- Større og varieret boligudbud i afdelingen
- Afdelingen fremtidssikres
- Helt nyt badeværelse
- Helt nyt køkken

Hvad så med de køkkener opført via råderetten?

Hvis der etableres nye køkkener, skal beboeren der har etableret nyt køkken over råderetten, ikke længere betale for dette køkken, men betale for nyopført køkken og at beboeren nu bor i en nyrenoveret tilgængelig bolig.



Eksempler på en tilgængelighedsbolig med helt nyt bad og køkken.

BOLIGER - TILGÆNGELIGHEDSBOLIGER

Tilgængelighedsboliger kan etableres med og uden elevator enten horisontal eller vertikal.

Horisontal løsning

Terræn tilpasses for at sikre niveaufri adgang til boligerne i stueetagen.

OBS!

Denne løsning kan ikke laves alle steder grundet bygningsfysiske forhold

Vertikal løsning

Etablering af elevator for, at sikre niveaufri adgang til boligerne på alle etager.



TILGÆNGELIGHEDSBOLIGER KRITERIER

Landsbyggefonden har en række kriterier for at yde støtte til etablering af tilgængelighedsboliger. For at der ydes støtte, skal følgende kriterier være opfyldt:

- Gennemlyst bolig i forhold til Landsbyggefondens krav
- Indretningen af boligen skal have rumlig værdi og overholde SBI-vejledningerne (Statens Byggeforsknings Institut)
- Et meningsfuldt boligudbud
- Byggeteknisk- og økonomisk realiserbar
- Være ved et nærtliggende parkeringsareal.
- For stueboligerne skal installationer have samme placering som de øvrige etager.

Ved etablering af tilgængelighedsboliger vil der ikke blive nedlagt boliger i afdelingen.

Samlet eksisterende boligudbud:	
22 stk.	2v
179 stk.	3v
59 stk.	4v
<hr/>	
Total antal boliger:	260 stk.

**Forventningen:
65 boliger ombygges
svarende til ca. 25 %**

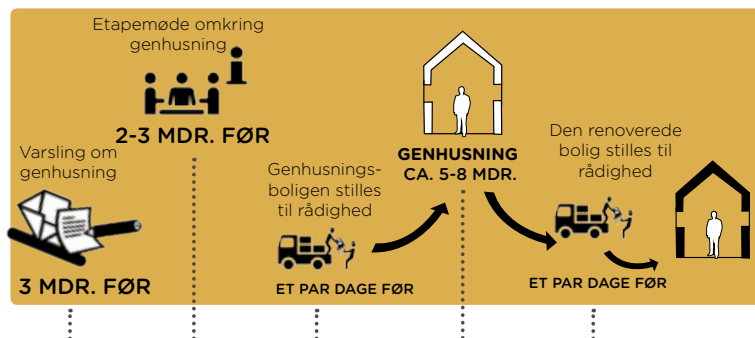
Der nedlægges ingen boliger i afdelingen

BOLIGER - TILGÆNGELIGHEDSBOLIGER

Hvis der stemmes ”JA” til helhedsplanen, vil det være nødvendigt, at lave en **midlertidig genhusning** for de beboere hvis boliger ombygges til tilgængelighedsboliger.

Det er alt for tidligt i processen til, at der kan siges noget præcist om genhusning, men der er en række lovkrav som boligorganisationen skal følge.

Ved midlertidig genhusning vil man typisk blive tilbudt en bolig, der er tilsvarende den man bor i, og i umiddelbar nærhed nuværende bolig. Man betaler samme husleje som i den bolig man bor i.



DEN VIDERE PROCES

Rambøll har indarbejdet beboernes input og gode ideer i helhedsplanen, der vil blive sendt til Landsbyggefonden inden jul. Når Landsbyggefonden efterfølgende vender tilbage med kommentarer, og disse er blevet justeret afholdes der et ekstra ordinært afdelingsmøde, hvor beboerne skal stemme om den endelige helhedsplan.

Når der stemmes om det, der hedder skema A, vil økonomien for helhedsplanen også være på plads.

BEBOERNE SKAL STEMME!

Beboerne skal stemme om helhedsplanen - det vil sige, at der ikke vedtages reovering og eventuel huslejestigning uden at beboerne har stemt om det.

DU KAN SPØRGE AFDELINGSBESTYRELSEN

Hvis du har spørgsmål om arbejdet med helhedsplanen kan du altid spørge afdelingsbestyrelsen eller læse på hjemmesiden <http://www.afd127.dk/> hvor der vil komme løbende information om arbejdet med helhedsplanen.

EKSTRAORDINÆRT AFDELINGSMØDE BEBOERAFSTEMNING OM HELHEDSPLAN

