

Principsnit af forslag 1 til tag- og haveboliger.

INFORMATION TIL EKSTRAORDINÆRT BEBOERMØDE DEN 23. AUGUST 2018.

PÅ MØDET SKAL VI PRINCIPGODKENDE OPLÆGGET TIL DEN FORELØBIGE HELHEDSPLAN FOR MOSERNE.

I denne byggeavis kan du læse et overordnet sammen-
drag af den foreløbige helhedsplan; hvad betyder det fx
at principgodkende, og hvilken økonomisk rolle spiller
Landsbyggefonden i forhold til vores planer om renover-
ing og modernisering af Moserne?

På beboermødet den 23. august 2018 gennemgår vi

helhedsplanen og giver vores principielle godkendelse til
at sende den til Landsbyggefonden.

Vi har brug for din tilkendegivelse og håber derfor at se
dig. Du finder din indbydelse på næste side.

Vel mødt – og god læselyst.



INDBYDELSE

Kære beboer,

Du inviteres til ekstraordinært beboermøde:

Den 23. august 2018 kl. 19.00
i Kirkebjerg Selskabslokaler
på Park Alle 282 i Brøndby.

På mødet skal vi principgodkende indsendelsen af den foreløbige helhedsplan for renovering og modernisering af boligerne og boligområdet i Moserne, inden den sendes til Landsbyggefonden.

Oplægget til den foreløbige helhedsplan er resultatet af samarbejdet mellem os beboere, rådgivere, byggeudvalg og BO-VEST. I denne byggeavis kan du læse et overordnet sammendrag af, hvad den foreløbige helhedsplan indeholder, hvad det betyder at principgodkende, og hvilken rolle Landsbyggefonden spiller. I tidligere nyhedsbreve kan du læse alt om processen, og hvordan helhedsplanen er blevet til.

Den fulde udgave af helhedsplanen og nyhedsbrevene finder du på driftskontoret eller på hjemmesiden www.bo-vest.dk under byggeri/renoveringer-og-helhedsplaner/moserne/renovering.

Vi har brug for, at du kommer til beboermødet

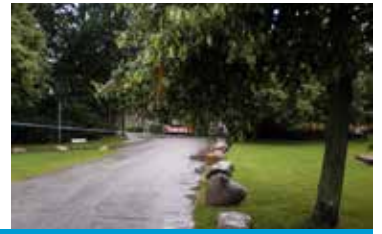
Indholdet af helhedsplanen bliver gennemgået på beboermødet, og vi har brug for din tilkendegivelse, for at vi kan sende den til Landsbyggefonden.

Vi håber, du kommer, og vi glæder os til at se dig.

Med venlig hilsen
Afdelingsbestyrelsen, byggeudvalget,
rådgiverne og BO-VEST.

Udgivet af:

BO-VEST, Stationsparken 37, 2600 Glostrup
Tekst og Layout: Eva Rastén, erasten.com



PRINCIPGODKENDELSE OG FORELØBIG HELHEDSPLAN

Når vi ønsker Landsbyggefondens støtte til at renovere og fremtidssikre Moserne, er der en fastlagt proces, som vi skal følge for at kunne opnå økonomisk støtte gennem Landsbyggefonden.

På de følgende sider har du et overordnet sammendrag af de enkelte forslag til renowering, ombygning og modernisering af vores boliger og boligområde i den foreløbige helhedsplan.



Udsnit af det samlede forslag til helhedsplanen.

Processen for tilpasning af vores helhedsplan er, som følger:

- 1.** Den foreløbige helhedsplan principgodkendes på vores ekstraordinære beboermøde den 23. august 2018. Den foreløbige helhedsplan er et oplæg, hvor vi på mødet gennemgår forslagene til renowering og modernisering af vores boliger og boligområde.
- 2.** På nuværende tidspunkt er der ikke nogen økonomiske konsekvenser forbundet med planen og ved at indsende ansøgningen til Landsbyggefonden. Landsbyggefonden kræver en principiel godkendelse på beboermødet, inden den indsendes.
- 3.** Når helhedsplanen kommer retur fra Landsbyggefonden, får vi viden om de økonomiske konsekvenser.
- 4.** Efter dialog med Landsbyggefonden tilpasses og udarbejdes den endelige helhedsplan. Projekt og økonomi tilpasses, så huslejestigningen er inden for de rammer, som er fastsat af Landsbyggefonden.
- 5.** Når den endelige huslejekonsekvens for hver enkelt bolig er fastlagt, skal du som beboer igen på et beboermøde godkende oplægget til den endelige helhedsplan.

Tidsperspektiv

Vi forventer, at den endelige helhedsplan med afklaring af økonomi og en eventuel huslejestigning er klar til godkendelse på beboermøde i år 2023. Herefter kan byggeriet og renoweringen af Moserne sættes i gang. Se også tidsplan side 19.



TAGBOLIGER

Der er lagt op til at inddrage tagrum som supplerende boligareal for udvalgte 2. sals-lejligheder. Det vil give mulighed for at indrette familieboliger i to etager på ca. 115 m² – en boligtype, som kan være et godt alternativ til bebyggelsens mindre boliger. Større boliger kan tiltrække og fastholde flere børnefamilier, ligesom der kommer mere liv og leg i vores udearealer. Placering og antal af tagboliger er ikke besluttet.



Illustration af tagbolig, forslag 1.

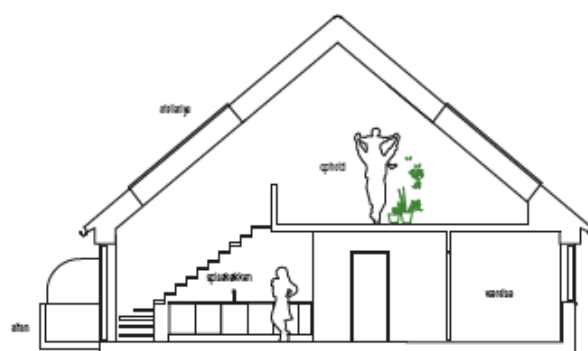
Tagbolig, forslag 1

Som du kan se på illustrationen, er stuen placeret på overtag, hvorfra man kan kigge ned i spisekøkkens dobbelthøje rum. Altanen er i baggrunden, og man kan fornemme lyset fra ovenlysvinduerne.

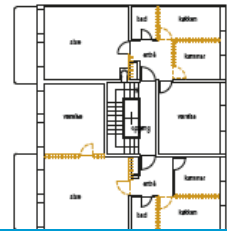
Det nye køkken integreres i og under trappen til overetagen. Det er en stilfuld, funktionel og pladsbesparende løsning, som efterlader et stort rum til spising og ophold i forbindelse med køkkenet.

I overetagen foreslås det, at rummet er åbent til kip, og at der fx indrettes ét stort opholdsrum, balkon med arbejdsplads, master-bedroom eller et stort børneværelse.

I de blokke, hvor der indrettes tagboliger, udskiftes tagkonstruktionen, og der lægges nyt tag.



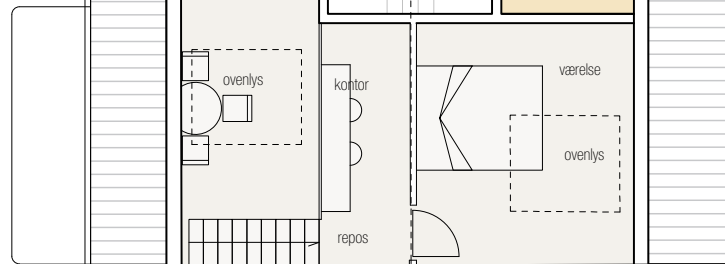
Principsnit af forslag 1, tagboliger.



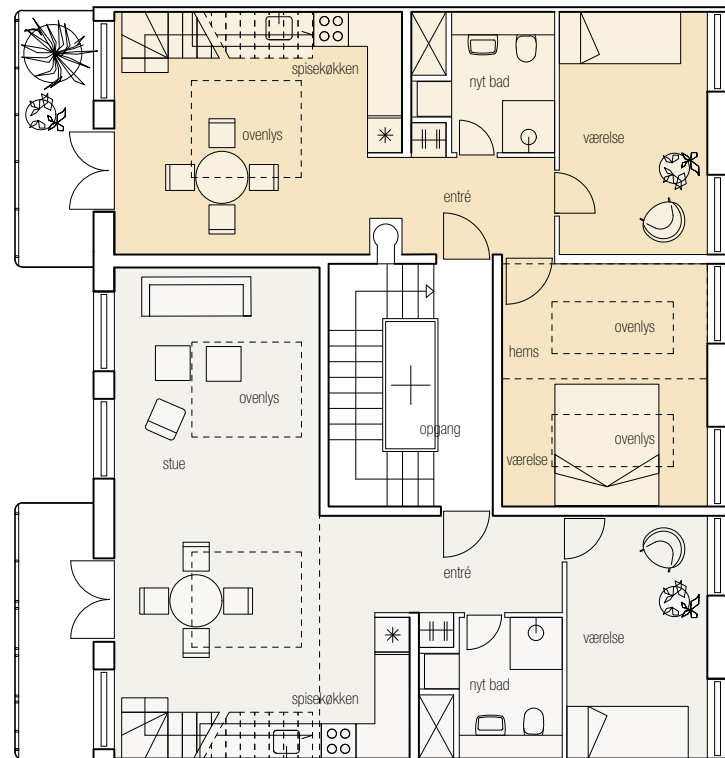
Tagbolig, 112 m².
3. sal.



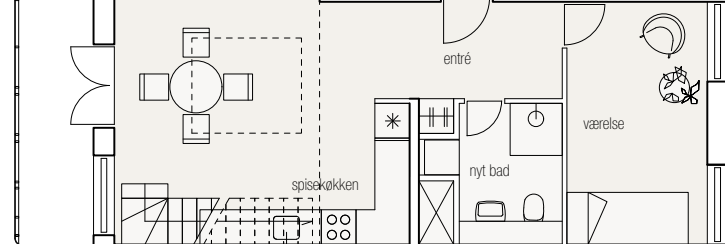
Tagbolig, 103 m².
3. sal.



Tagbolig, 112 m².
2. sal.



Tagbolig, 103 m².
2. sal.



Tagbolig, forslag 1.
Illustration af 2. og 3. sal.



TAGBOLIGER, FORTSAT

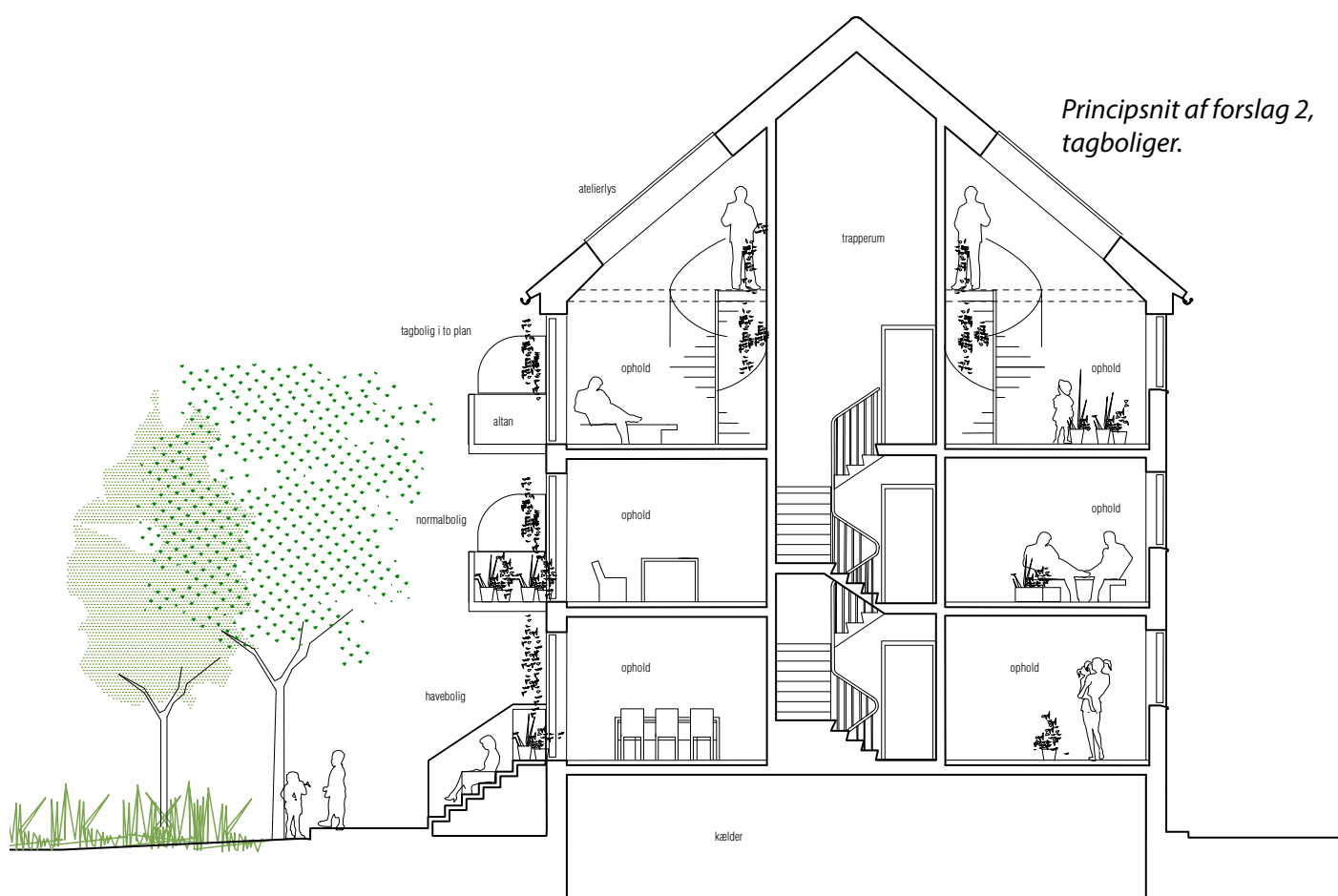
Tagbolig, forslag 2

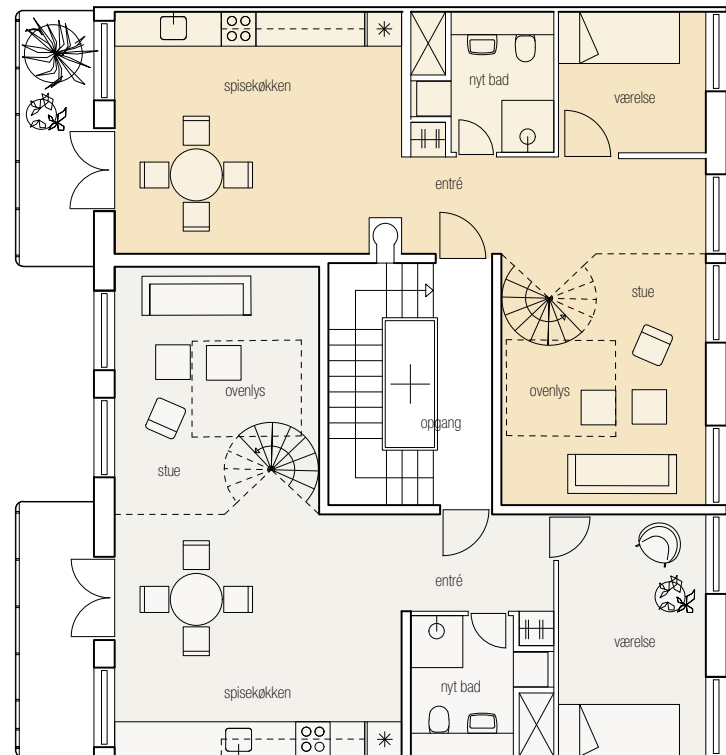
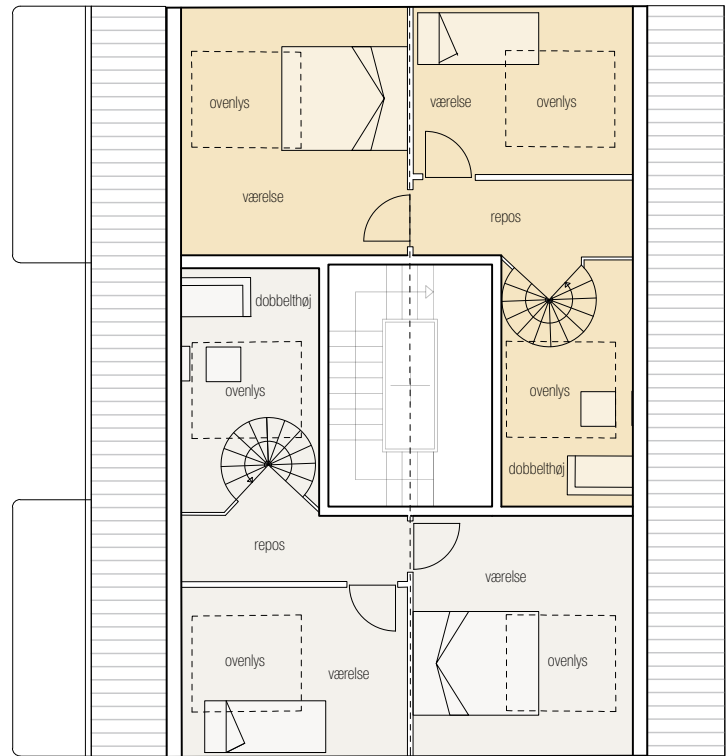
Forslaget har samme placering af køkken og bad som ved forslag 1, men med en fritstående spindeltrappe som forbindelse til overetagen. Det giver sammenhængende opholdsarealer i underetagen og mulighed for to værelser i tagetagen.

Trapperum og genhusning, forslag 1 og 2

Endelig skal det nævnes (som det også fremgår af tegningerne), at trapperummene er ført helt til tag med ovenlys.

Indretning af tagboliger, både forslag 1 og 2, er omfattende og kræver genhusning af berørte beboere.





Tagbolig, forslag 2.
 Illustration af 2. og 3. sal.
 Begge boliger er 112 m²
 i størrelsen.



HAVEBOLIGER

Haveboligerne giver lejlighederne i stueetagen mere direkte og reel brugsmulighed til bebyggelsens haverum. Her er et oplagt og uudnyttet potentiale for en tredjedel af bebyggelsens boliger.



Trappe med nedgang til haven.

Der er flere muligheder i forhold til adgang til haven. I helhedsplanen er det tænkt som en kvalitet at tilføje variation til bebyggelsen og give beboerne mulighed for individuelt at vælge mellem:

1. Boligen, som den ser ud i dag; altan uden adgang til haven.
2. Altan til udeophold suppleret med en lille trappe, som giver adgang til haven.
3. Mindre, privat terrasse i haverummet. Altan erstattes af en trappe med dybe trin, der giver trappen gode muligheder for anvendelse som bæk, og en terrassedør giver direkte adgang til udeophold i haven.

Projektet med trappeadgang til haverne vil indeholde den nødvendige sikring af terrassedøre og vinduer ud til altan og trappe.

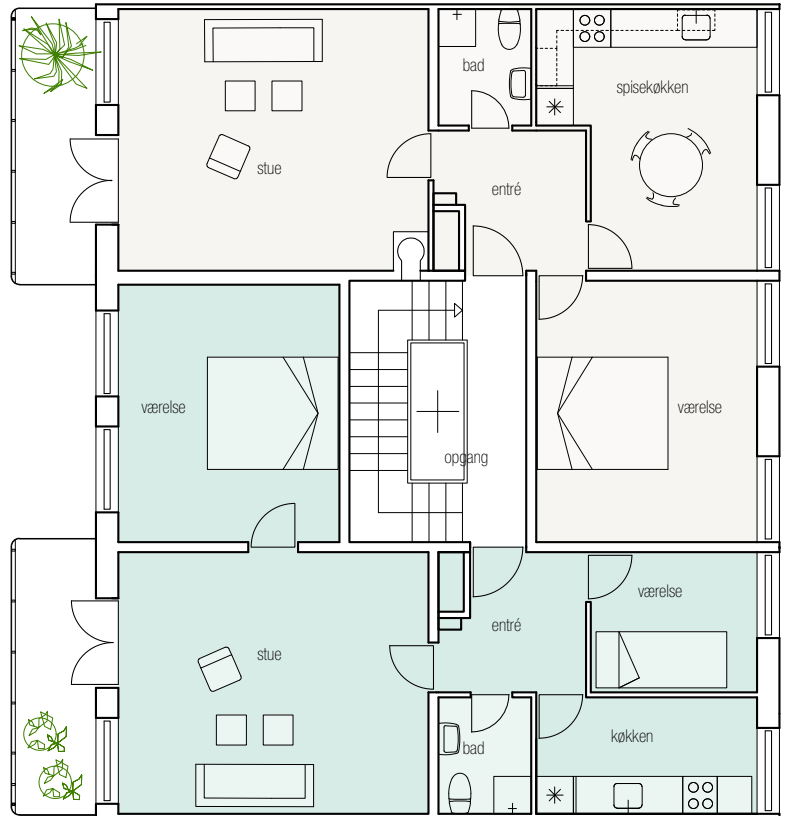
Terrasser kan eventuelt afgrænses med beplantning eller lignende. Dette er ikke besluttet.



Haveboliger, stuen. Forslag til fremtidige forhold.



Normalbolig, 1. sal.
Forslag til fremtidige forhold.



Havebolig, stuen.
Forslag til fremtidige forhold.

Bemærk, at haveboligerne
har samme
indretningsmuligheder
som boliger på de
øvrige etager.





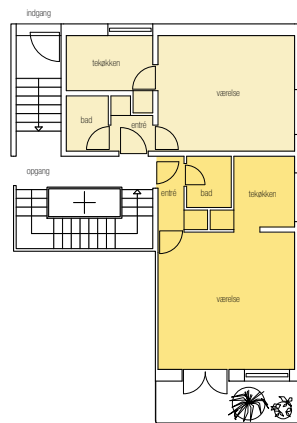
BOLIGSAMMENLÆGNINGER

Gennem de seneste 60 år har de generelle krav til vores boligers størrelse og kvalitet været stigende. De boliger, som i starten var tiltænkt og bygget til familier, bebos i dag typisk af par eller enlige. For at tilpasse vores boliger i Moserne til alle livets faser og familiekonstellationer, både nu og i fremtiden, indgår der i helhedsplanen en større variation i størrelsen af boliger.

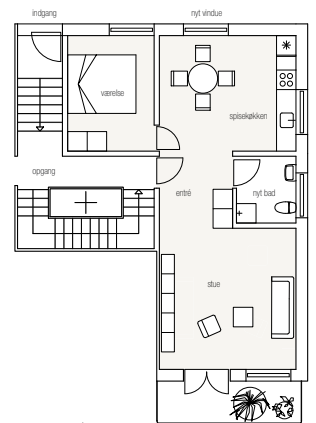
Ved at flytte et værelse fra en lejlighed til en anden bliver det muligt at ombygge to 1-rums lejligheder til 2-rums eller 3-rums med lille kammer. Boligerne kan også ombygges til 2- og 2½-rums, hvilket giver større værelser.

De små syd- og sydøstvendte boliger i gavlene kan sammenlægges med naboledigheden til større, gennemlyste 2-rums boliger. Om de større boliger på 1. og 2. sal skal sammenlægges bør vurderes i forhold til, at det også kan være et aktiv at have et vist antal ungdoms- og startboliger.

Eksisterende

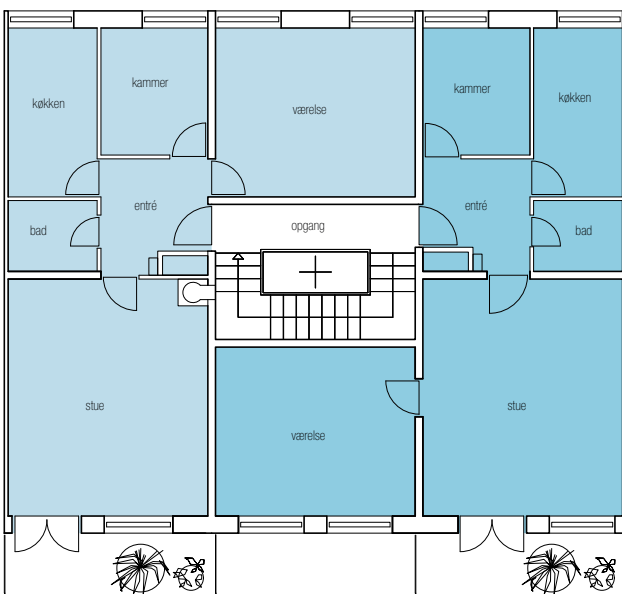


Forslag



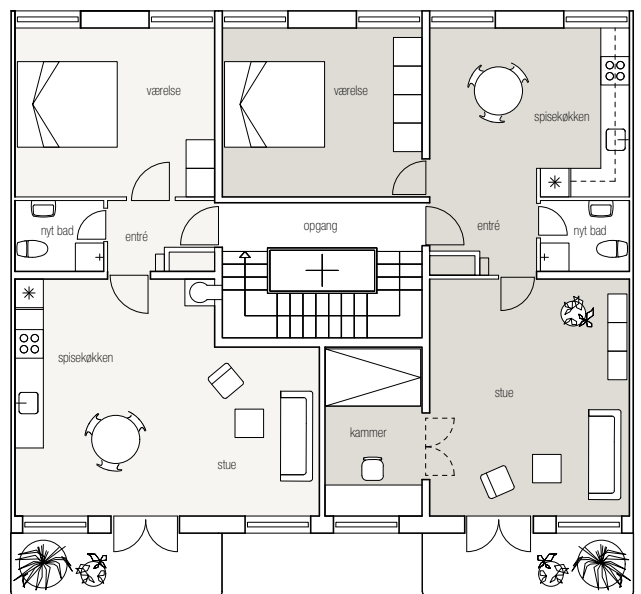
1+1 rums-boliger, der ombygges til 2-rums boliger med gennemlys.

Eksisterende



3 rums-boliger, der ombygges til 1½ og 2-rumsboliger.

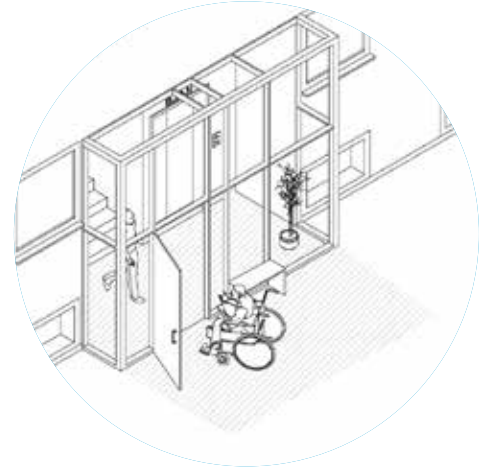
Forslag





TILGÆNGELIGHEDSBOLIGER

Helhedsplanen foreslår, at et antal opgange/boligblokke indrettes med fokus på tilgængelighed, så de kan benyttes af personer med bevægelsehandicap, fx kørestolsbrugere. Det nærmere omfang og den præcise placering er ikke besluttet.

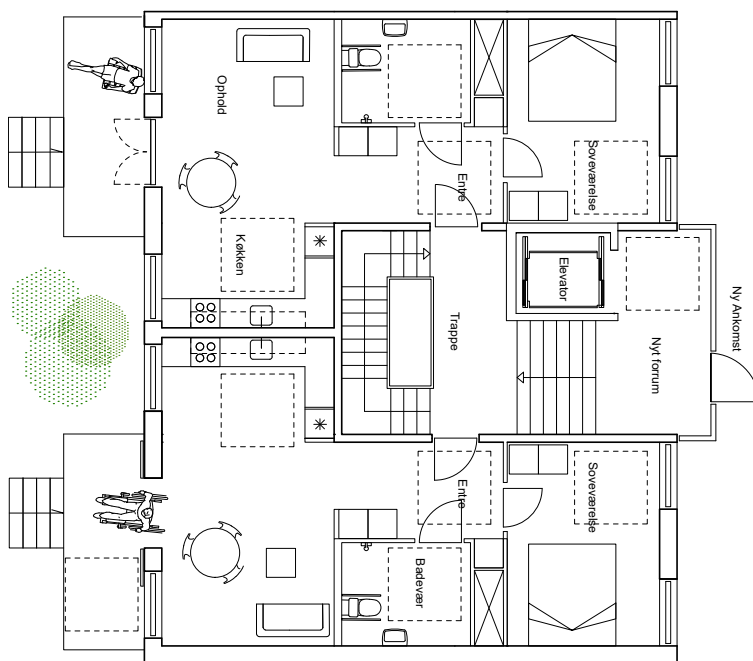


Helhedsplanen foreslår, at enkelte opgange/boligblokke ombygges til tilgængelighedsboliger.

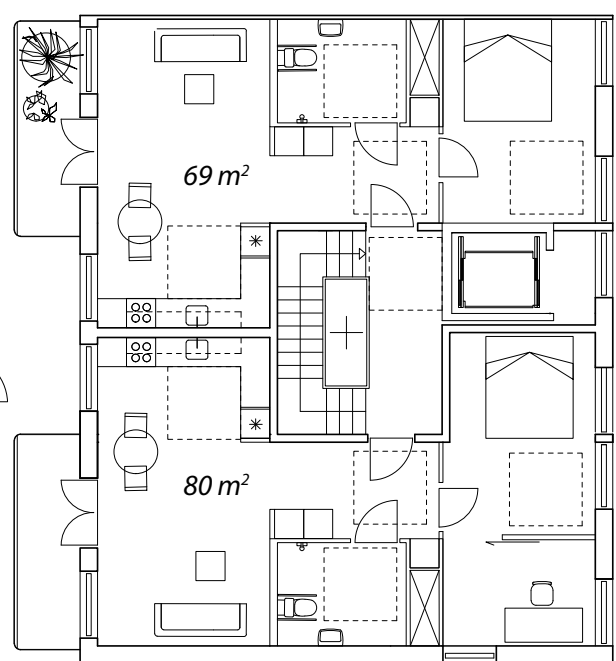
At indrette med fokus på tilgængelighed indebærer blandt andet et re-design af adgang i stueetagen, elevatortilbetjening af alle etager, større reposer, køkkener samt badeværelser. Alt sammen hensigtsmæssigt indrettet til fx kørestolsbrugere.

Det er vurderet, at inden for boligernes rammer og konstruktioner er bebyggelsen velegnet til at indrette gode, velfungerende og tilgængelige boliger.

Til etablering af tilgængelighedsboliger gives der god økonomisk støtte og lån fra Landsbyggefonden.



Tilgængelighedsboliger, 69 m², stuen.



Tilgængelighedsboliger, 1. og 2. sal.



LANDSKAB : LAR ETAPE 2

Helhedsplanen rummer et forslag til et udvidet projekt for lokal afledning af regnvand (LAR).

Målet er at afkoble al regnvand fra veje, stier og de tagarealer, som ikke er med i den planlagte 1. etape af projektet for lokal afledning af regnvand (LAR). Vandet skal ledes til render, regnbede, lavninger og permanente søer.

Som en del af projektet forenkles og forskønnes veje og stier, så det bliver tydeligere og trykkeligere at færdes til fods, på cykel og i bil. Det er tanken, at området fra Glentemosen ændres til en allé, som leder ind til det nye fælleshus, der placeres midt i bebyggelsen (læs mere om forslag til fælleshus på side 18).

Der er udlagt arealer til etablering af ekstra parkeringspladser, så der bliver en parkeringsplads per bolig, hvilket også forventes at blive et krav fra Kommunen.

På den store plæne vil en ny sø danne et gadekær for kvarteret. Antallet af parkeringspladser skal bevares.

Helhedsplanen skal fastholde og udbygge Mosernes karakter af en oplevelsesrig parkbebyggelse med fem mindre og to større, aflange parkrum. Der skal tilføjes nye bakker, søer og karakterfulde beplantninger inspireret af moser, grønne hegn og alléer.

Se en samlet illustration af LAR-projektets 2. fase på næste side.



Mindre, lukkede parkrum.



Aflange parkrum.



Samlet forslag af landskab; LAR, etape 2, trafik, cykelstier, parkering og beplantning.



LANDSKAB : INVENTAR OG LEGEPLADSER

Der er i dag mange forskellige slags inventar i området. Vi foreslår at holde udtrykket så enkelt som muligt, dels ved at fjerne unødvendigt inventar og dels ved at bruge et diskret farvevalg. Skæmmende indhegninger af materielgårde og hundetoiletter flyttes.

Legepladser tilpasses til at rumme aktiviteter målrettet flere aldersgrupper, så de kan bruges af alle til leg og ophold. Meget farvestrålende legepladsinventar erstattes af inventar til naturlegepladser. Legepladserne skal indgå som en del af det omkringliggende terræn og beplantning samt udnytte skråninger og hegn som rum for leg.

Vi forenkler og rydder op i vores mange typer af inventar. Her ses eksempler på forskellige typer af hegn, pullerter og legepladsinventar.





LANDSKAB : BELÆGNINGER

Planen indeholder et forslag om at begrænse mængden af belægningstyper til:

- Asfalt for kørende på vej og parkeringspladser,
- "Københavnertov" for fodgængere og på gangarealer ind til bygninger og
- grus eller lignende fast belægning til cykler på fællestier for cykler og gående.

Det vil give et klart signal om, hvilken anvendelse der er tiltænkt de forskellige områder.

Belægning som beholdes:



Asfalt



"Københavnertov"



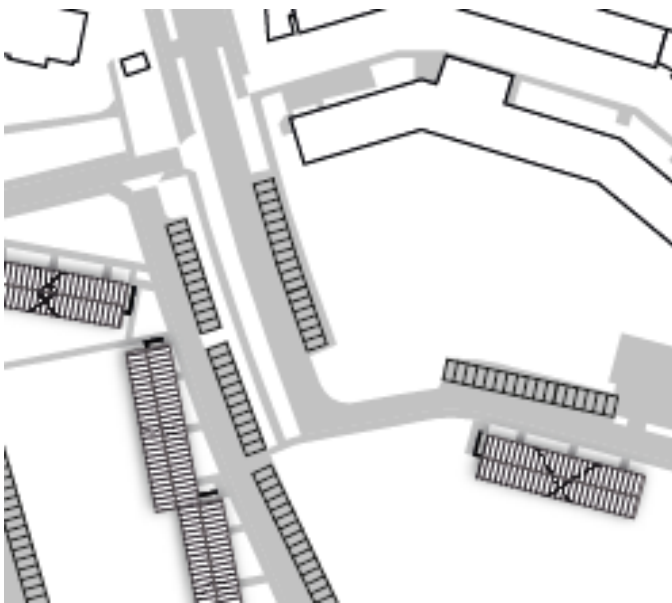
Grus



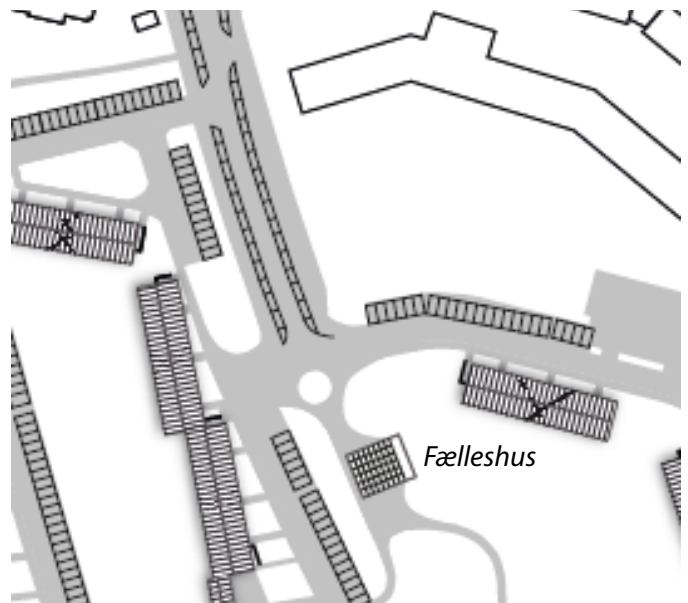
LANDSKAB : TRAFIK OG PARKERING

Det overordnede vejforløb forenkles. Vi skaber sikre trafikforhold i mødet mellem parkerende og cyklister, smallere vejbaner og indpasser nye vejtræer. Hovedankomsten og orienteringen fra Park Allé optimeres, og enkelte vejstrækninger forkortes.

Indkørselsvejen ved Glentemosen ændres til parallelparkering, som øger trafiksikkerheden, og samtidig kan vejen gøres smallere og grønnere.



Eksisterende indkørsel ved Glentemosen, vinkelparkering.

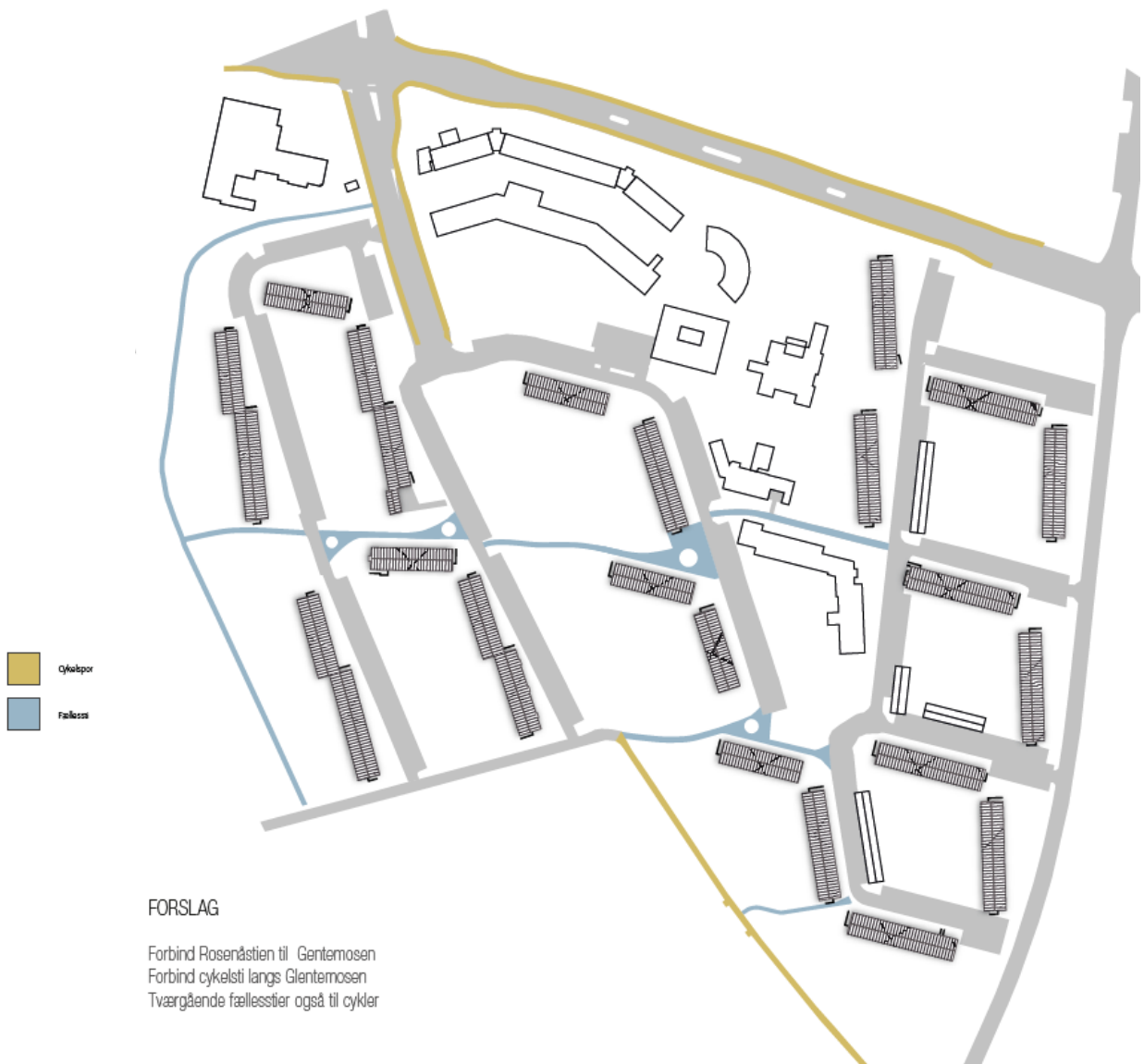


Kommende indkørsel med parallelparkering, vejtræer og fælleshus.



LANDSKAB : CYKELSTIER

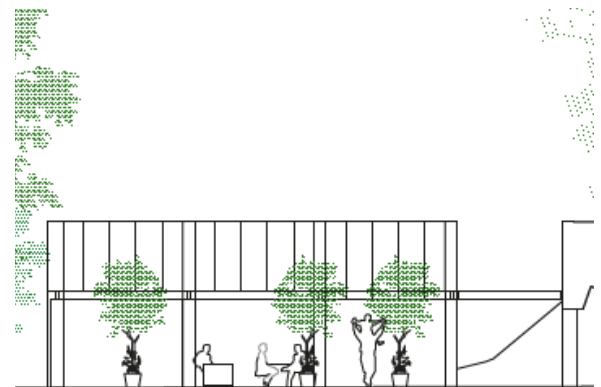
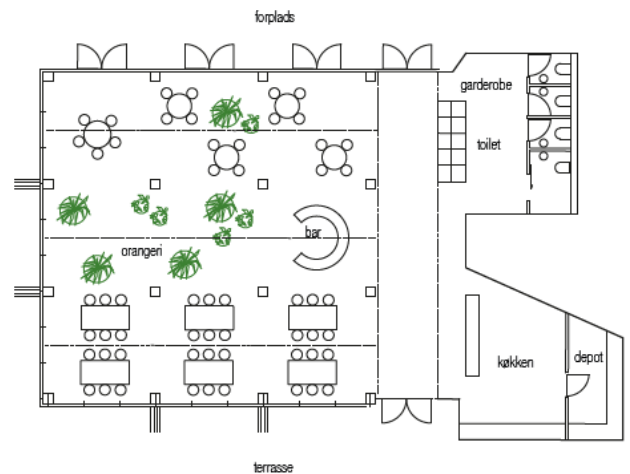
For at give en tydelig og sammenhængende cykelforbindelse igennem området anlægges der en cykelsti i hver retning ved adgangsvejen fra Park Allé. På den måde optimeres sikkerheden for cyklister langs boligvejene. Fællesstier etableres på tværs af området med plads til både cyklister og gående.





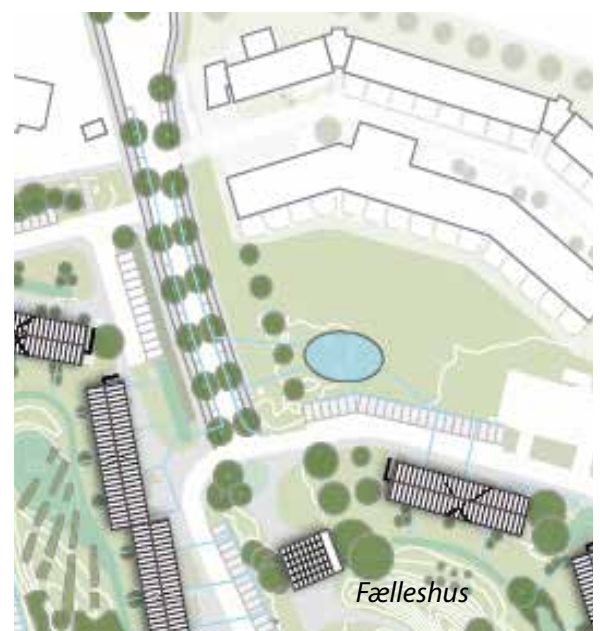
FÆLLESHUS / ORANGERI

Der er inkluderet et fælleshus i den foreløbige helhedsplan. Et fælleshus kan skabe stor værdi for livet i vores boligafdeling og bruges af alle beboere. Som led i helhedsplanen har Landsbyggefonden mulighed for at støtte opførelsen af et fælleshus.



Det nye fælleshus foreslås placeret centralt ved indkørslen til bebyggelsen. Det er en smuk og landskabelig beliggenhed. Huset skal hente inspiration i omgivelserne og opføres i let, lys og pavillonagtig karakter. Hovedrummet bliver en søjlebåret konstruktion. I fælleshuset skal vi kunne mødes som beboere, prikle og plante, så afgørder, presse most, lave cider eller bare læse avisen til en kop varm kaffe.

Huset skal inspirere til aktiviteter i dag- og aften timerne og erstatte de faciliteter, vi i dag har i kældrene. Der skal være faciliteter til selskaber på op til 80-100 personer med et forsamlingslokale, køkken, depot, garderobe og toiletter.





ØKONOMI, PROCES OG TIDSPLAN

De økonomiske muligheder afsøges i samarbejde med Landsbyggefonden som en del af sagsbehandlingen af helhedsplanen. Her er forslag til opbygning af finansieringen og overblik over proces/tidsplan.

Huslejeniveau og finansiering

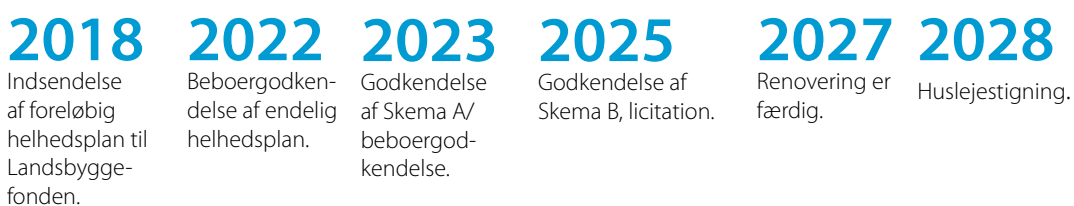
Når en boligafdeling samarbejder og er i dialog med Landsbyggefonden om indhold og økonomi i en kommende helhedsplan, bliver der også altid udviklet en økonomisk helhedsplan sideløbende med den fysiske helhedsplan.

Finansieringen vil bestå af både støttede og ustøttede lån, midler fra egen trækningsret (en slags opsparing alle almene boligafdelinger skal lave), afdelingens egne

henlæggelser og suppleres oftest med driftsstøtte direkte fra Landsbyggefonden i årene efter en helhedsplans gennemførelse.

Den økonomiske helhedsplan består således af mange forskellige elementer, og hovedformålet er at holde den kommende husleje på et rimeligt niveau. Landsbyggefonden er således en aktiv part i at sikre, at løsningen er økonomisk bæredygtig for husstandene i Moserne.

Anslået tidsplan:



Dialog med Landsbyggefonden (op til 2 år).

Vi venter på sagsbehandling i Landsbyggefonden (tidsperioden er usikker).

Projektering, udbud m.m. (ca. 1½ år).

Renovering (ca. 2 år).



VEL MØDT



Helhedsplan
Tranemosegård, afd. 6
MOSERNE

BO-VEST
Stationsparken 37
2600 Glostrup

Tlf. 8818 0880
Fax 8818 0881

www.bo-vest.dk
bo-vest@bo-vest.dk