

INFORMATION OM HELHEDSPLANEN

TRANEMOSEGÅRD AFD. 12 GILLESAGER/LINDAGER

Kære beboer

Der er blevet udarbejdet en helhedsplan for afdelingen. Helhedsplanen er udarbejdet i samarbejde med beboerne, byggeudvalget og BO-VEST og der har løbende i processen været dialog med kommunen og Landsbyggefonden.

Nu skal beboerne stemme om at sende den endelige helhedsplan til Landsbyggefonden inklusiv skema A. Du kan i denne informationsfolder læse om helhedsplanen, så du er orienteret inden det ekstraordinære afdelingsmøde **d. 15. april 2018**. Der vil komme en særskilt invitation til dette møde.

Vi håber, at mange beboere vil komme til mødet og være med til at stemme for, at Gillesager/Lindager bliver et godt sted at bo mange år fremover!

Mvh Byggeudvalget, BO-VEST og Rambøll.

Helhedsplan for afdelingen

En helhedsplan er en samlet plan for renovering og fornyelse af et boligområde. Helhedsplanen indeholder løsninger på, hvordan der kan renoveres og forbedres, så Gillesager/Lindager bliver et godt sted at bo og være mange år fremover.

I afdelingen er der en række problemer med bygningerne. Der er bl.a.:

- Meget nedslidte installationer
- Betonreparationer
- Utidssvarende boliger
- Nedslidte køkkener og badeværelser
- Dårlige adgangsforhold / tilgængelighed
- Generelt nedslidte bygningsdele
- Utidssvarende fællesfaciliteter
- Støjgener mellem boliger/støjgener udefra

Der mangler endvidere boliger, der er tilgængelige. Dvs. boliger der kan tilbydes til alle - både familier og ældre - og så man kan blive boende i sin bolig i længere tid, selvom man fx er dårligt gående.

Historien bag helhedsplanen

At udarbejde en helhedsplan er en langvarig proces med mange aktører. Det tager ofte flere år fra de første undersøgelser udføres og frem til at en renovering starter.

Helhedsplanen for afdelingen startede i 2009 med de første undersøgelser og har i perioden frem til nu, været under udarbejdning og bearbejdning.

Arbejdet med helhedsplanen har været mange år undervejs og er udarbejdet i samarbejde med beboere og

bestyrelse. Der er løbende blevet afholdt informationsmøder og workshops med beboerne.

Helhedsplanen kommer - på et overordnet plan - med løsninger på afdelingens udfordringer i form af tekniske løsninger, på boligudbud og forslag om fælleshus og udearealer.

Nu er det blevet tid til at beboerne skal bekræfte - og 'nikke ja' til - at den endelige helhedsplan er udarbejdet, og at den sendes ind til Landsbyggefonden.

Temaer i helhedsplanen

Helhedsplanen indeholder følgende temaer:

- Fælleshus på 300m²
- Forbedring af de grønne arealer og ankomstområder
- Boligsammenlægninger til større familieboliger og etablering af tilgængelighedsboliger i højhuset, samt ombygninger i højhus og røde etageblokke
- Nye ankomstområder og niveaufri adgang til højhuset
- Forbedring af installationer (vand, varme og afløb)
- Ventilation og indeklima
- Forbedring af beton i højhuset
- Evt. forbedring af kulde- og trækgener i de røde blokke
- Evt. nye køkkener og badeværelser
- Lydisolering

Hvad vil det sige, at boliger er tilgængelige?

Landsbyggefonden kræver, når der udføres helhedsplaner i boligområder, at ca. 25% af boligerne omdannes til tilgængelighedsboliger.

At boligerne er tilgængelige betyder, at der skal være elevator til boligerne og det skal være nemt at bevæge sig rundt i boligen, med fx en rollator.

Når en boligafdeling har tilgængelige boliger betyder det at flere forskellige mennesker kan bo der fx familier med et handicappet barn, svagtsynede osv.

Det betyder også, at ældre kan bo længere tid i eget hjem.

LANDSBYGGEFONDEN

Landsbyggefonden giver støtte til renoveringen og er med til at begrænse en eventuel huslejestigning.

Uden støtte fra Landsbyggefonden vil renoveringen blive meget dyrere.

HELHEDSPLANEN - OVERORDNEDE TILTAG

HØJHUS

- Etablering af 42 tilgængelighedsboliger fra stueetage til 6. etage
- 3 stk. nye elevatorer, placeret udvendigt på den eksisterende bygning
- Etablering af gårdhaver (hævet terræn på indgangssiden)
- Bearbejdelse af landskabet inkl. cykelparkering og affaldshåndtering
- Ombygning af et- til to-værelsesboliger på alle etager
- Fra 7. til og med 10. etage ombygning af to- og tre-værelsesboliger til to- og fire-værelsesboliger.
- Forbedring af lydisolering i boliger
- Udskiftning af lette facadepartier
- Evt. udskiftning af køkkener og renovering af badeværelser i øvrige boliger (er ikke fastlagt endnu)
- Støjsolerende glas i facadepartier mod øst/Avedøre Havnevej
- Evt. udskiftning af gavlisolering (er ikke fastlagt endnu)
- Udskiftning af let beklædning på værn på altaner og svalegange
- Udskiftning/ændring af kældertrapper
- Diverse betonreparationer
- Udskiftning af installationer
- Forbedring af indeklimaforhold/ventilation

NYT FÆLLSHUS

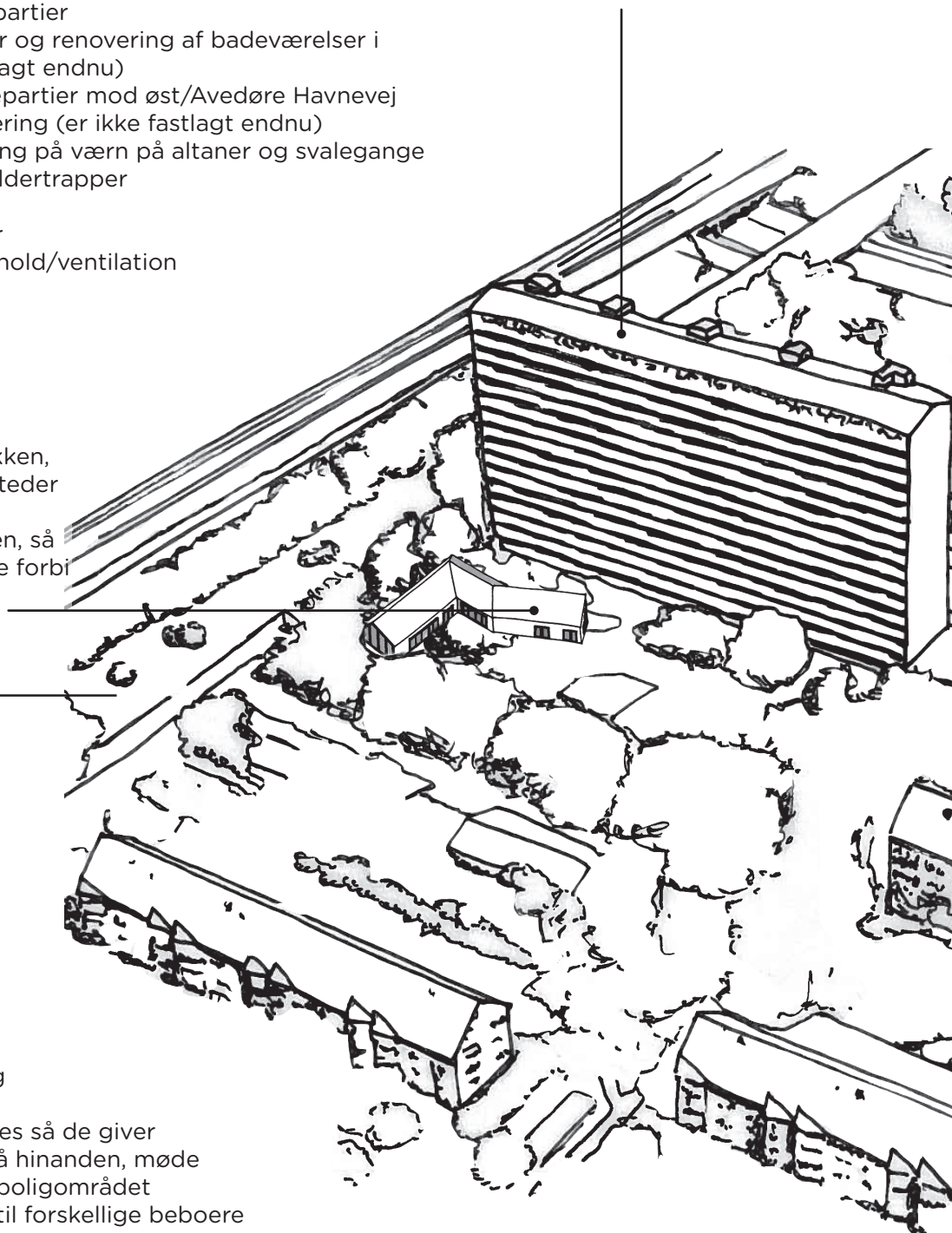
- Fleksibelt hus på 300m² til forskellige arrangementer
- Fælleshuset indeholder køkken, fælleslokale og cafe, værksteder og kontor til drift
- Placeret centralt i afdelingen, så det er nemt for alle at kigge forbi
- Identitetsdannende for bebyggelsen
- Fællesskab/aktiviteter

HUNDELUFTERAREAL

- Nye parkeringspladser

UDEOMRÅDER

- Overdækket cykelparkering
- Barnevognsplads
- Ankomstområder udarbejdes så de giver folk mulighed for at hilse på hinanden, møde hinanden og føle sig tryk i boligområdet
- Opholdssteder, der passer til forskellige beboere
- Variation i landskab og beplantning
- Forbedret belysning
- Forbedring af legepladser bag ved højhuset og i tilknytning til fælleshus

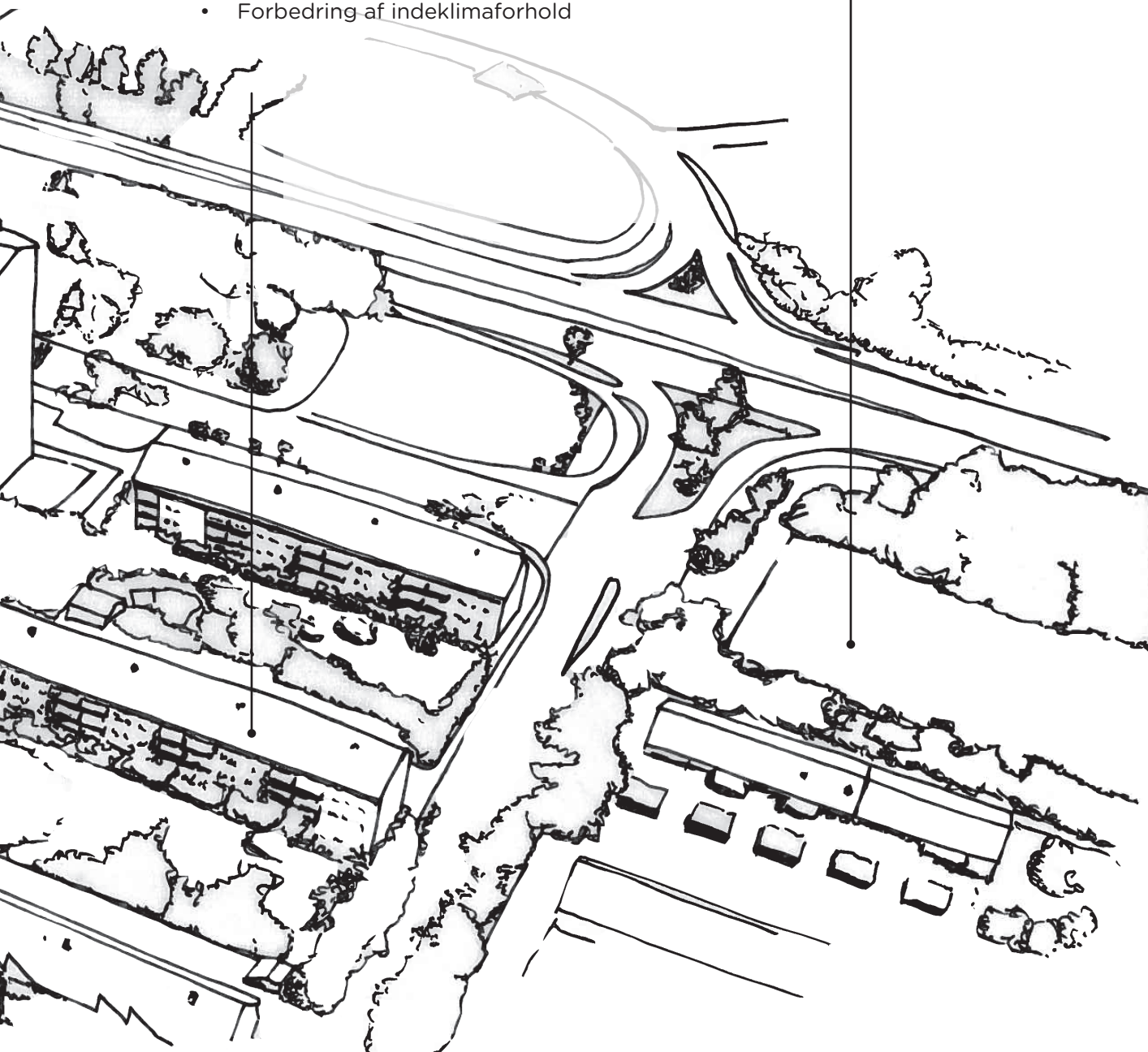


RØDE BLOKKE

- Ombygning af et-værelsesboliger inkl. nyt køkken/bad
- Efterisolering af gavle grundet skimmelproblemer
- Forbedring af lydisolering i boliger
- Evt. udskiftning af køkkener og renovering af badeværelser i
- øvrige boliger (er ikke fastlagt endnu)
- Udskiftning af vinduer og døre
- Udskiftning af installationer
- Forbedring af indeklimaforhold

BOLDBANEN

- Hundelufferplads
- Nyttehaver
- Boldbane



TRYGHED OG SIKKERHED

- Belysning på p-pladser samt afmærkning på hovedstier
- Tilgængelighed ved forplads ved højhus

BYGNINGER OG BOLIGTYPER

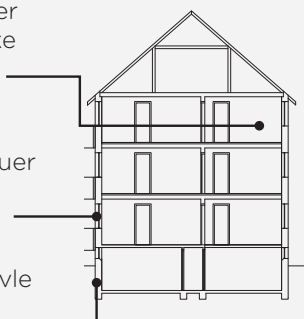
DE RØDE BLOKKE

- Forbedring af indeklimaforhold
- Udskiftning af installationer
- Forbedring af lydisolering i boliger

Evt. udskiftning af køkkener og renovering af badeværelser i øvrige boliger (ikke fastlagt)

Udskiftning af vinduer og døre

Efterisolering af gavle udvendigt grundet skimmelproblemer



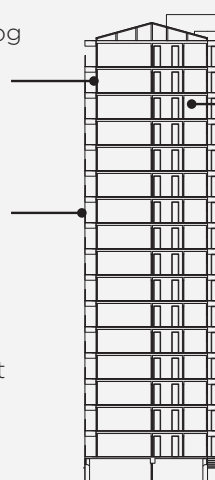
HØJHUS

- Diverse betonreparationer
- Udskiftninger af installationer
- Forbedring af indeklimaforhold/ventilation
- Forbedring af lydisolering mellem boliger

Udskiftning af lette facadepartier (øst og vest)

Evt. udskiftning af gavlisolering (ikke fastlagt endnu)

Bearbejdelse af landskabet mod øst og vest inkl. cykelparkering ved forplads mod øst og affaldshåndtering.



Evt. udskiftning af køkkener og renovering af badeværelser i øvrige boliger (ikke fastlagt)

Udskiftning af altan forplade på højhusets altaner og svalegange.

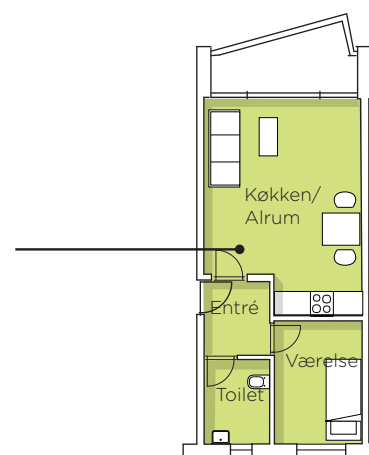
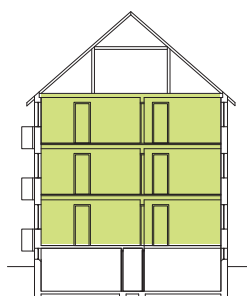
Støjsolerende glas i facadepartier mod Avedøre Havnvej.

DE RØDE BLOKKE

Ombygninger - røde blokke

6 stk. ombygning af et-værelsesboliger til to-værelsesboliger (inklusive nyt køkken og bad)

6 stk. boliger i alt, 3 stk. i hver blok



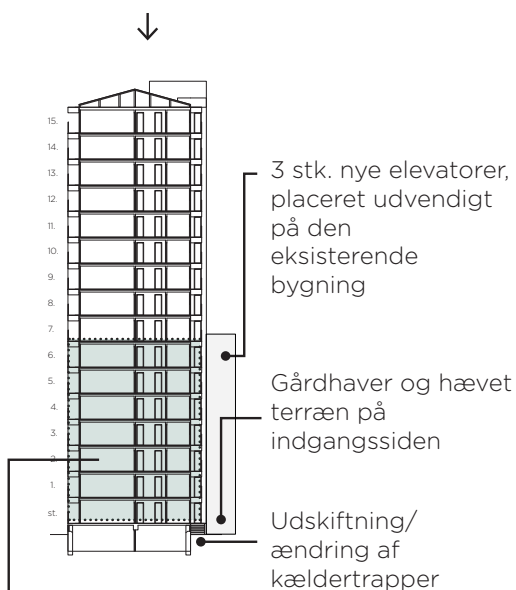
2V - 50 m²

BYGNINGER OG BOLIGTYPER

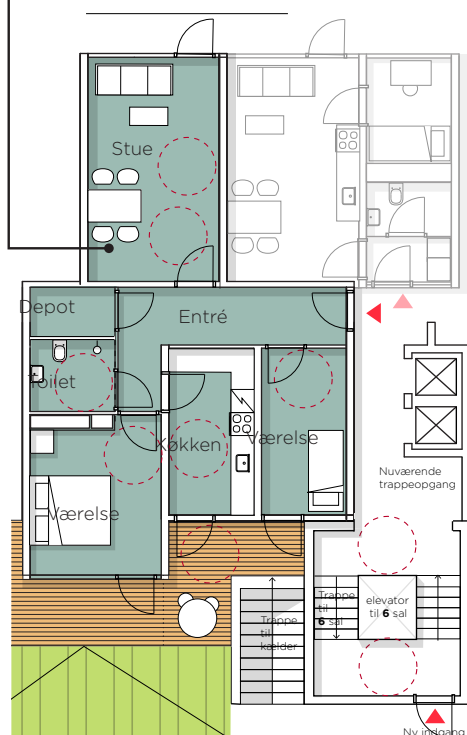
HØJHUS

Tilgængelighedsboliger - højhus

42 stk. tilgængelighedsboliger med kar-
nap i tre-værelsesboligerne.
I stueetagen har beboere egen terrasse.
Fra 1. etage til 6. etage får beboere ny
altan mod øst.



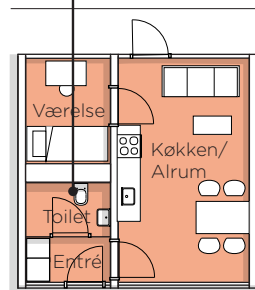
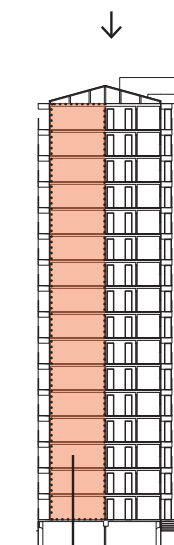
Fremtidige boligtyper



3V - 92,5 m²

Ombygninger - højhus

32 stk. ombygninger fra et til
to-værelsesbolig.
Samme areal 52 m².



2V 52 m²

Redningsforhold

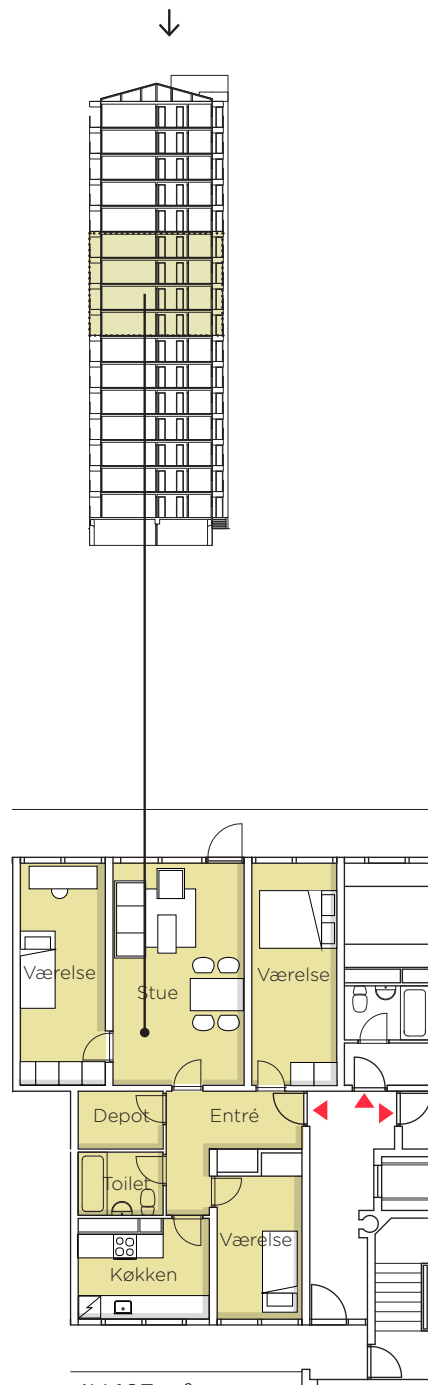
Alle boliger inklusiv tilgænge-
lighedsboliger har adgang til
trappe og elevator

Fra de 7 nederste etager kan
man redes med stige

Der etableres brandvej til de 7
nederste etager

Sammenlægninger - højhus

Sammenlægninger af to- og
tre-værelsesboliger bliver til
12 stk. to-værelsesboliger og
12 stk. fire-værelsesboliger.



4V 107 m²

FORPLADSEN VED HØJHUSET

TILGÆNGELIGHED - FORPLADS VED HØJHUS

Mod forpladsen ved højhuset etableres tre elevatorer fra stueetagen til 6. sal. Disse tre elevatorer fører ind til tilgængelighedsboligerne. De eksisterende elevatorer bevares. Det vil sige at der fra stuen til 6. etage bliver flere elevatorer.

Kombinationen af nye og eksisterende elevatorer skaber i øvrigt niveaufri adgang til højhusets øvrige etager.

- Der etableres 42 tilgængelighedsboliger fra stuen til 6. sal i højhuset
- Svalegangene i højhuset bliver fjernet fra stuen til 6. sal, og der etableres karnapper. Det vil sige, at der kommer 'mere lys' til tilgængelighedsboligerne.
- Forslaget er udarbejdet ud fra alle gældende brand- og myndighedskrav
- De tre nye elevatortårne indeholder elevator og trappe i hh. til gældende krav om flugtveje



FÆLLESHUSET

FÆLLESHUS

Landsbyggefondens har givet mulighed for at inddele helhedsplanen i etaper, hvoraf etape 1 er placering og design af et fællehus. I den forbindelse har der været afholdt studietur og workshops for beboerne, hvor funktioner i fælleshuset er blevet drøftet.

- Fælleshuset er en del af helhedsplanen
- Der skal ved afstemning i afdelingen stemmes om 'en samlet pakke' dvs. der kan fx ikke stemmes nej til fælleshus og ja til resten af helhedsplanen - eller omvendt

Fælleshuset er placeret vest for højhuset, og har tilknyttet parkerings- og udearealer. Fælleshuset indeholder:

- Værksteder med direkte adgang til udeareal
- Centralt placeret køkken med direkte adgang til cafe og flexrum. Når der fx skal være stor fest, afdelingsmøde eller bingo, er der mulighed for at slå cafe og fælleslokale sammen
- Cafe og fælleslokale har direkte adgang til gårdhaven, hvor der er mulighed for at trække sig ud og nyde solen
- I forbindelse med cafe og fælleslokale, er der et depotrum til opbevaring af borde og stole
- Ankomstrummet er indrettet som flexrum, hvor fx børn kan lege når forældrene holder fest
- Driftens og afdelingsbestyrelsens lokale placeres synligt

Den endelige indretning fastlægges i samarbejde med byggeudvalget.



UDEAREALER OG PROCESPLAN

LANDSKAB

Helhedsplanen indeholder forslag om at eksisterende 'funktioner' omrokeres i forbindelse med etablering af fælleshuset:

- Der etableres hundelufterplads på arealet ved boldbanen
- Der etableres nyttehaver (til fx højbedsgruppe) - ligeledes på boldbanen

Parkeringspladser
Fælleshus
Grønt opholdsrum



Fodboldbane
Hundelufterplads
Nyttehaver

**BEBOERMØDE D. 15. APRIL
FRA KL. 14.00 - 16.00
PÅ BRØNDBYØSTER SKOLE**

**Afstemning om at sende
helhedsplan til Landsbyggefonden**
På mødet får du information om:

- Hvorfor en helhedsplan?
- Indhold i helhedsplanen

På mødet skal afdelingen stemme om
helhedsplanen (renoveringen)
for Gillesager/Lindeager

PROCESPLAN

BEBOERAFSTEMNING
om indholdet i helhedsplanen
kan godkendes og sendes til
Landsbyggefonden
15. april 2018

SKEMA A
Landsbyggefondens
godkendelse af helhedsplanen

BEBOERAFSTEMNING
om helhedsplan og
evt. huslejekonsekvens
ca. efterår 2018 / forår 2019

SKEMA B
Landsbyggefondens
godkendelse af budget



Stemmes der ja
til helhedsplanen opføres
fælleshuset som en del af første
etape