

AFD. 7 BLOKLAND

VRIDSLØSELILLE ANDELSBOLIGFORENING







INDHOLDSFORTEGNELSE

HVORFOR EN HELHEDSPLAN? <i>KORT OPSUMMERING</i>	5
VISIONEN FOR FREMTIDENS BLOKLAND	6
BESKRIVELSE AF OMRÅDET	8
BEBYGGELSENS TILSTAND <i>SUPPLERENDE TEKNISKE UNDERSØGELSER</i>	20
MÅLSÆTNINGEN	26
FREMTIDIGE TILTAG <i>JUSTERET FORSLAG:</i>	28
KVALITET I FRIAREALER EKSISTERENDE FORHOLD FREMTIDIG SITUATIONSPLAN HOVEDGREB GÅRDRUMMENE TILGÆNGELIGHED LOKAL AFLEDNING AF REGNVAND URBAN FARMING PARKERING AFFALDSHÅNTERING	32
FÆLLESSKABET FÆLLESHUS BØRN OG UNGE	42 48
NYE BOLIGUDBUD TILTAG	50
NYE BOLIGUDBUD OG TILGÆNGELIGHED FOKUS PÅ SENIORBOLIGER I BLOKLAND FREMTIDIGT BOLIGUDBUD, BLOK A FREMTIDIGT BOLIGUDBUD, BLOK B OG C FREMTIDIGT BOLIGUDBUD, BLOK F FREMTIDIGT BOLIGUDBUD - IALT	52
GENOPRETNING FACADERENOVERING, BLOK A FACADERENOVERING, BLOK B OG C FACADERENOVERING, BLOK F FACADERENOVERING, BLOK F - ARKADEN	72
ORGANISERING	81
PROCES OG TIDSPLAN	82
ØKONOMI	83
GENHUSNING	84



HVORFOR EN HELHEDSPPLAN

GRUNDLAG

For cirka fire år siden blev der udarbejdet en statusrapport for Blokland, der pegede på en række fysiske udfordringer i afdelingen, hvilket udmundede i et initiativ til indeværende helhedsplan. Bygningerne i Blokland lider af en række bygningsfysiske problemer, der skal imødegås. Der er bl.a. behov for en total tagudskiftning (inkl. asbestsanering), for energioptimering af facaderne - mange beboere klager over træk, og der er et stort varmemeforbrug, friarealerne er nedslidte og inviterer ikke til ophold og fællesskab.

UDFORDRINGER

Blokland er belastet af et dårligt ry og rangerer i dag lavt i 'hierarkiet' blandt VA's boligafdelinger. Huslejeniveauet er højt i forhold til boligernes standard og det gennemsnitlige niveau i tilsvarende afdelinger. Albertslund Kommune har haft anvisningsret til alle boligerne siden november 2000. I bebyggelsen bor der en høj andel af børn og tilsvarende en lavere andel af seniorer (50+). 64 % af beboerne er på overførselsindkomster og heraf er ca. 38 % midlertidige. Fræflytningen er høj, og beboersammensætningen er i stigende grad præget af sociale udfordringer. Samlet set betyder dette, at ressourcestærke beboere ofte vælger at flytte fra området, så snart de får muligheden for det.

Naboskabet i bebyggelsen har trange kår, ikke mindst pga. boligområdets ensformige og identitetsløse situationsplan. Området mangler naturlige mødesteder og udearealer, der kan danne ramme om forskellige fællesskaber. Fra p-pladserne til den private bolig mangler der overgange i uderum, der orienterer og formidler

omgivelserne for brugeren.

Udover at afdelingen lider under et dårligt omdømme og social skævvridning, er der også de bygningsfysiske problemer.

Afdelingens boligudbud er desuden ensformigt og bør udvides med flere tilgængelige boliger egnet til ældre og med flere store familieboliger og nye typologier, der hænger bedre sammen med og er orienteret mod uderummene. Boligerne har behov for en bedre integration i bebyggelsen, der igen har behov for en bedre integration i Albertslund.

POTENTIALER

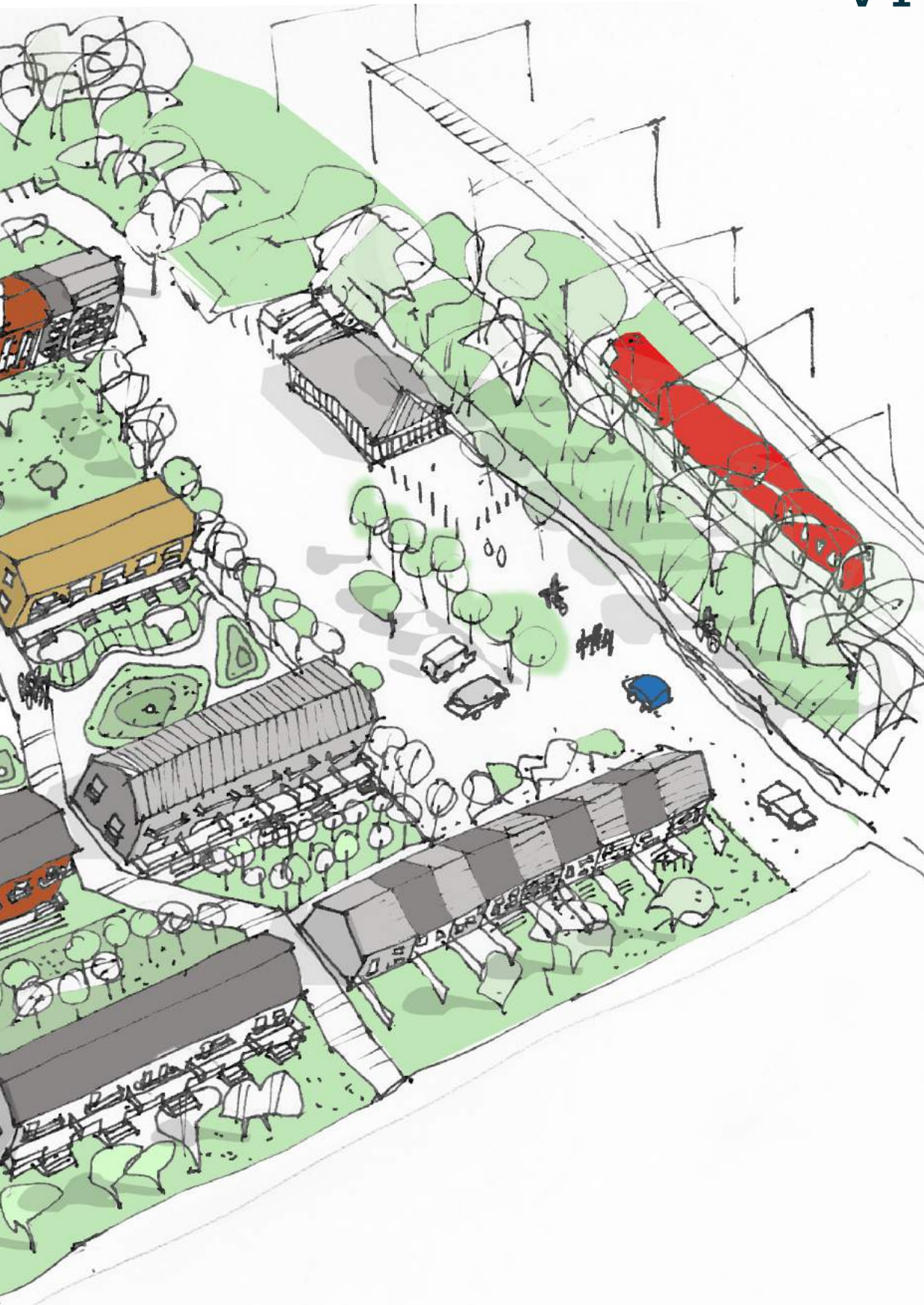
Blokland har en række potentialer, som er værd at bygge videre på. Afdelingens beliggenhed tæt på S-togsstation, indkøbsmuligheder, kulturelle tilbud og institutioner gør den attraktiv for mennesker i alle aldre. Beboere, der ønsker at leve i forstaden, kan samtidig være koblet op på en effektiv infrastruktur med adgang til bylivet i det indre København.

Boligerne er forholdsvis store og har altan eller udgang til terrasse. Afdelingen har store grønne fælles arealer med fine potentialer for at skabe et smukt og rekreativt miljø, der samtidig kan støtte op om beboernes fællesskab. Blokland indgår i den fælles boligsociale indsats i Albertslund. ABC (Albertslund Boligsociale Center) står for at arrangere en lang række fælles aktiviteter.





VISIONEN FOR FREMTIDENS BLOKLAND



Visionen for Blokland er, at bebyggelsen i fremtiden er et attraktivt og trygt boligområde, der kan tiltrække og fastholde beboerne. De skal føle ejerskab og tilknytning til deres område og være glade for at bo der. Den boligsociale indsats i Albertslund skal synliggøre boligområdets unikke kvaliteter og rette opmærksomheden på beboernes og boligområdernes iboende ressourcer og muligheder.

Visionen er dermed, at Blokland i fremtiden er et boligområde, der er fuldt konkurrencedygtigt med øvrige boligtilbud, og som har oparbejdet en identitet i Albertslund Kommune som et velfungerende område med et 'godt image'.

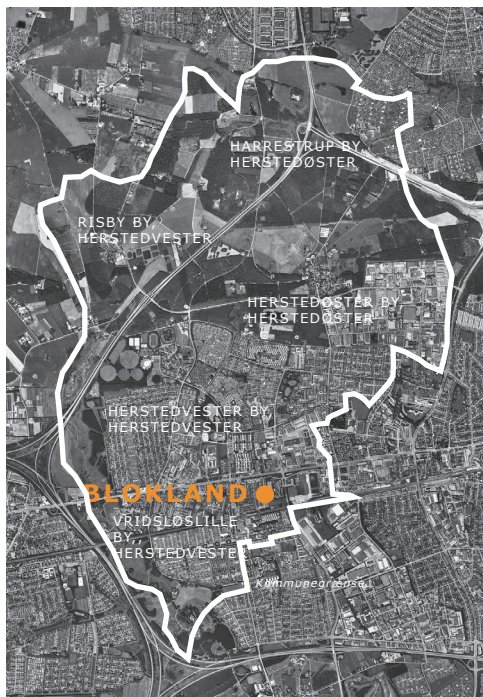
Afdelingen i Blokland skal i større grad spille sammen med de andre afdelinger, der hører under ABC, så der skabes synergi mellem boligafdelinger, og Blokland kommer til at fremstå som et levende, åbent og inkluderende område.

Området skal i fremtiden kunne tilbyde mødesteder og fællesområder, der danner basis for godt naboskab og giver bebyggelsen mulighed for at udvikle sig i overensstemmelse med tidssvarende behov. Bebyggelsen skal være fleksibel og skal kunne tilbyde et varieret og tilgængeligt udbud af boligtyper til alle.

BESKRIVELSE AF OMRÅDET



Bloklands beliggenhed i Danmark



Bloklands beliggenhed i Albertslund Kommune



BEBYGGELSE/AFDELING: AFD. 7 BLOKLAND

OPFØRT: 1970
ADRESSE: BLOKLAND 2-218
POSTNR./BY: 2620 ALBERTSLUND
SAMLET BOLIGAREAL : CA. 22.641 M²
SAMLET ERHVERVSAREAL: 413 M²
GENNEMSNITLIG BOLIGSTØRRELSE: 80,3 M²
BOLIGTYPER - ANTAL:

boligtype	1 V	2 V	3 V	4 V	2 V seniorboliger	i alt
antal	28 stk.	28 stk.	135 stk.	104 stk.	8 stk.	303 stk.
gennemsnitlig m ²	42 m ²	55 m ²	77 m ²	87 m ²	64 m ²	80,3 m ²

BELIGGENHED

Blokland ligger centralt placeret i Albertslund, mellem jernbanen og Roskildevej, tæt på skole og gymnasium. Det tager ca. 5 min. at gå hen til Albertslund Station og Albertslund Centeret fra bebyggelsen.

BESKRIVELSE

Blokland ligger i Albertslund Kommune og er en afdeling i Vridsløselille Andelsboligforening, der administreres af BO-VEST. Bebyggelsen er tegnet af F.D.B.s Arkitektkontor og opført i 1970. På daværende tidspunkt havde bebyggelsen Danmarks længste boligblok indeholdende 183 lejligheder og var på ca. 360 m.

I dag er der 303 boliger som er fordelt på fire blokke, blok A, blok B, blok C og blok F.

Blok A, B og C er i to etager, mens blok F er på fire etager. På bebyggelsens øst- og sydside er der udlagt områder til parkering, og mellem blokkene er der grønne, fælles friarealer, der er relativt ekstensivt udnyttet.

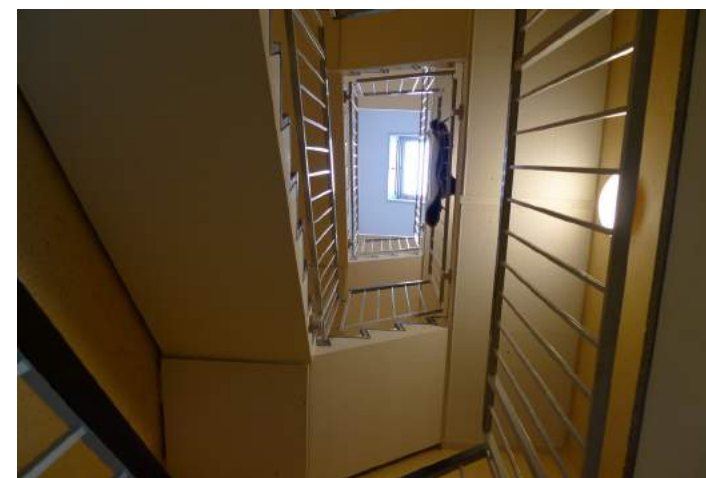
BOLIGUDBUD

Boligudbuddet spænder fra 56 ét- og torums lejligheder til 239 tre- og firerums lejligheder og familieboliger på knap 120 m².

For 14 år siden blev der indrettet otte ældreegnede boliger i stueetagen på blok F, hvor der i øvrigt ligger depotrum, ejendomskontor, vaskeri, beboerlokale og boligsocialt kontor.

Derudover ligger der en daginstitution, som har været udlejet til Albertslund Kommune. Institutionen er lukket og afdelingen påtænker derfor at omdanne lokalerne til ældreboliger.

BESKRIVELSE AF OMRÅDET



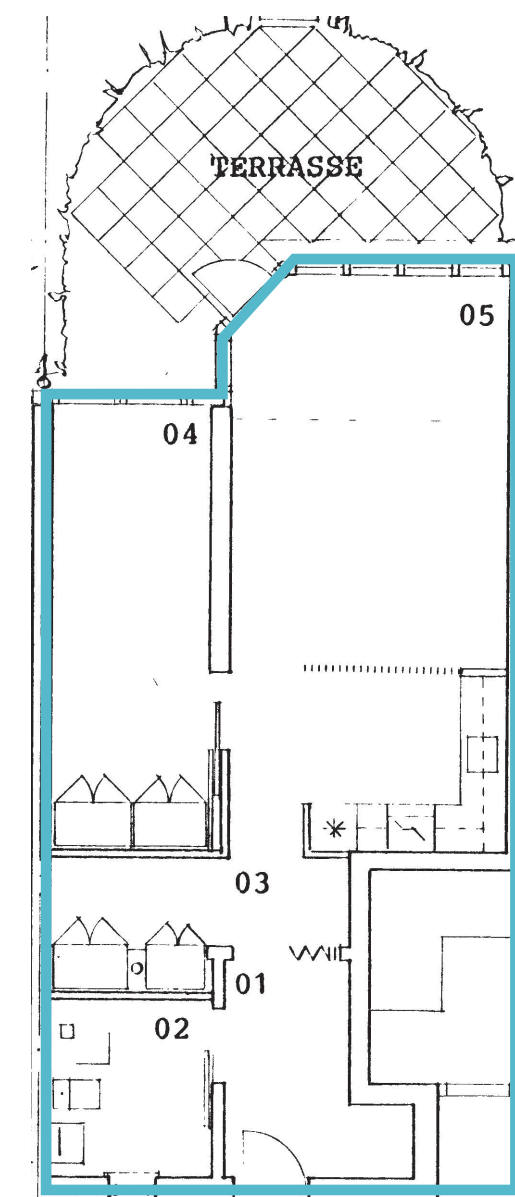
BESKRIVELSE AF OMRÅDET

EKSISTERENDE FORHOLD

Roskildevej



Bycenter og S-tog station



LYS BLÅ
2 værelses (SENIORBOLIGER)
63,5-64,8 m²
Blok F: 8 stk.
I alt: 8 stk.

Eksisterende situationsplan

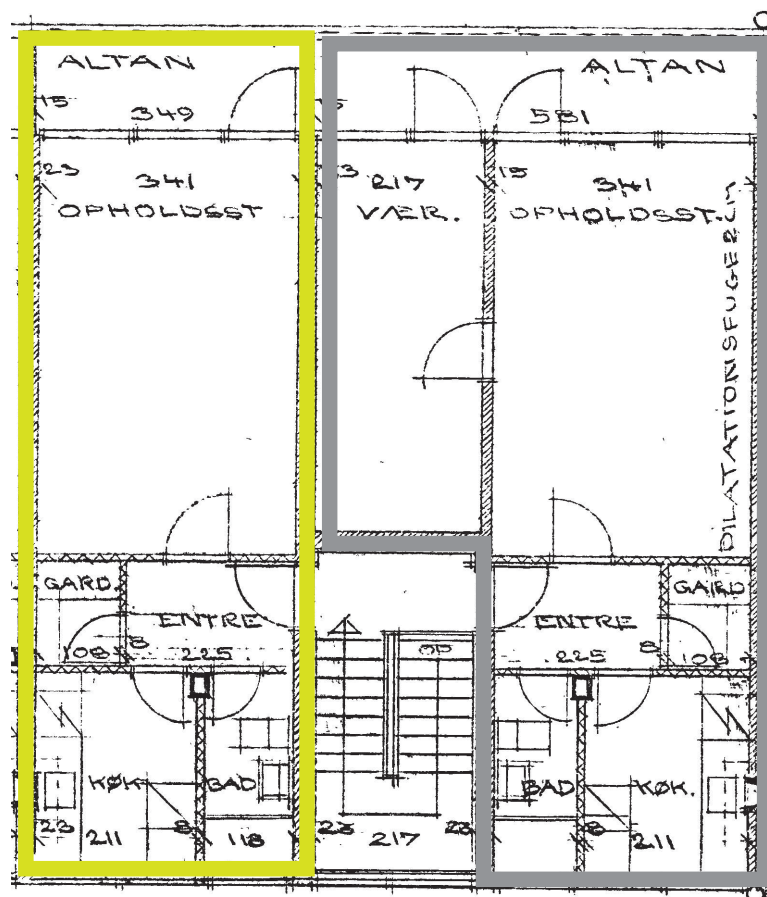
Eksisterende boligtyper

BESKRIVELSE AF OMRÅDET

EKSISTERENDE FORHOLD

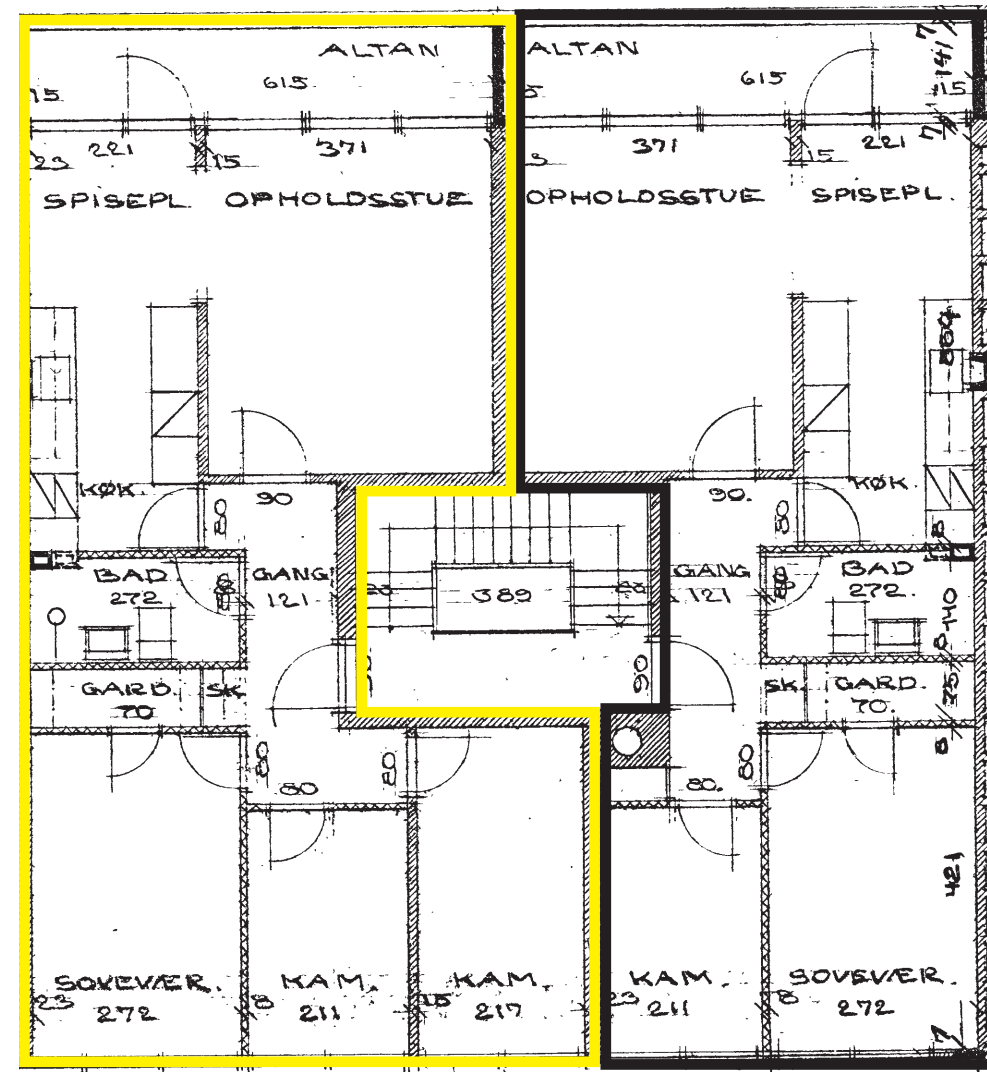
FARVEKODEFORKLARING

Eksempler på eksisterende indretning

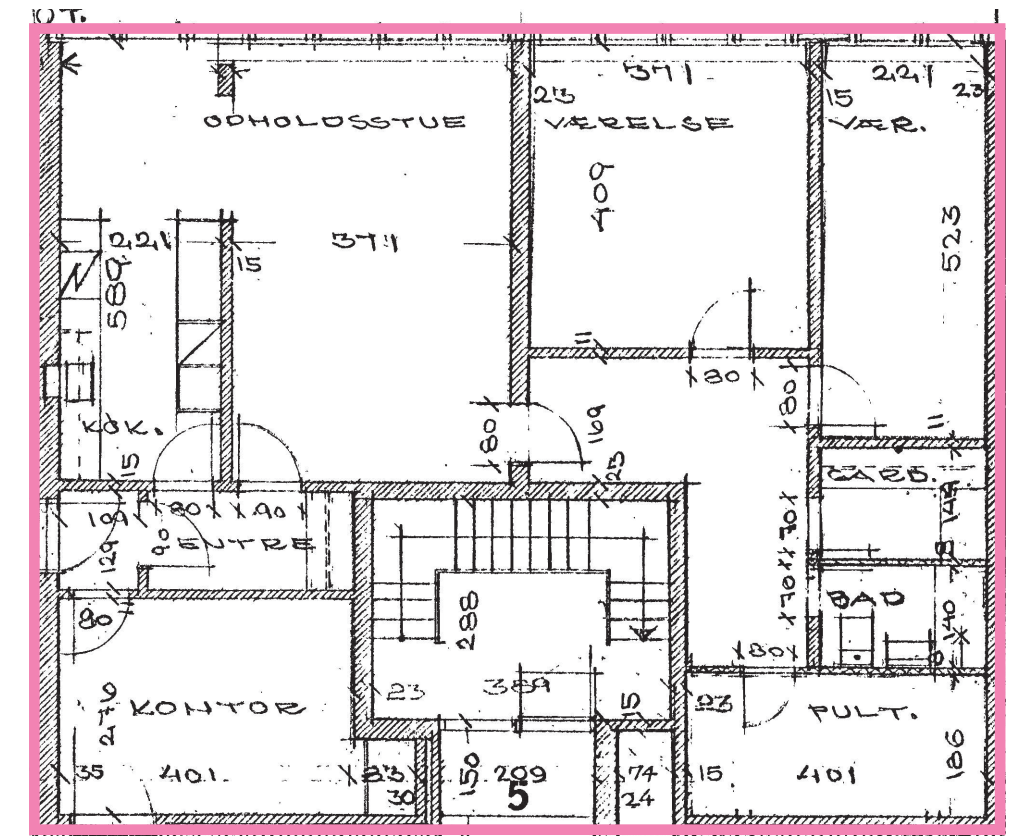


1 VÆR. 41 M² 2 VÆR. 54 M²

 LIME GRØN	 GRÅ
1 værelses	2 værelses
42 m ²	55 m ²
Blok A: 28 stk.	Blok A: 28 stk.
I alt: 28 stk.	I alt: 28 stk.



 GUL	 SORT
4 værelses	3 værelses
87 m ²	77 m ²
Blok B: 8 stk.	Blok B: 24 stk.
Blok C: 8 stk.	Blok C: 24 stk.
Blok F: 87 stk.	Blok F: 87 stk.
I alt: 103 stk.	I alt: 135 stk.



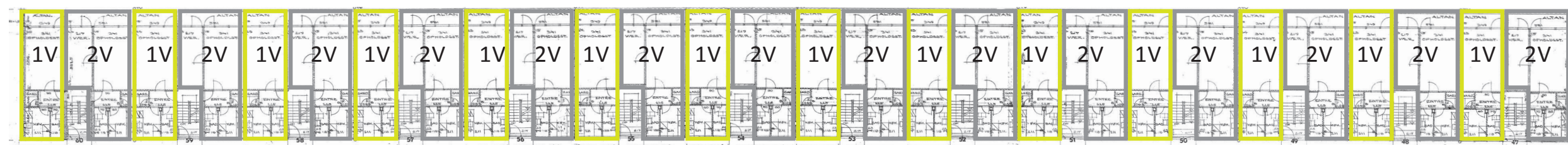
109 + 381 + 209 + 804

 ROSA
4 værelses (SENIORBOLIGER)
119 m ²
Blok F: 1 stk.
I alt: 1 stk.

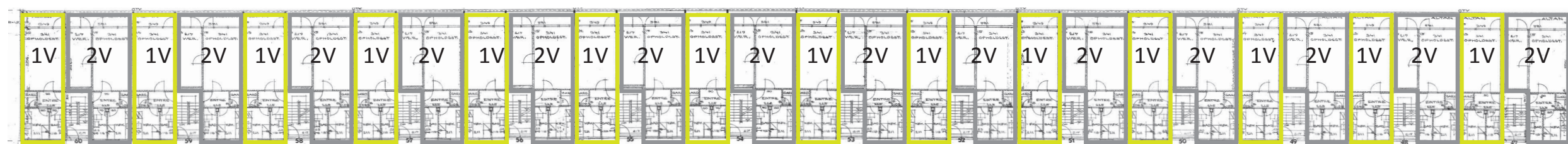


EKSISTERENDE FORHOLD - **BLOK A**

EKSISTERENDE ETAGEPLANER - BLOK A



BLOK A, STUEETAGE



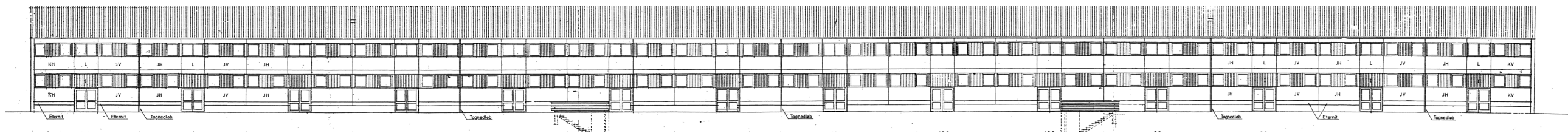
BLOK A, 1. SAL



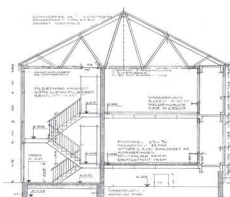
BESKRIVELSE AF OMRÅDET

EKSISTERENDE FORHOLD - **BLOK A**

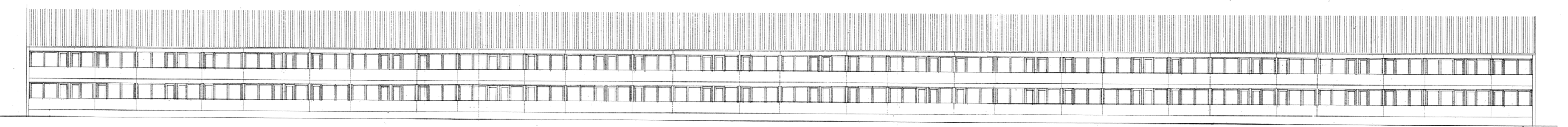
EKSISTERENDE FACADER - BLOK A



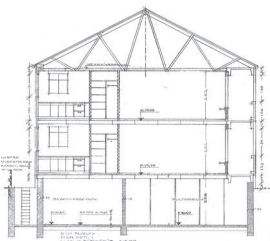
BLOK A, FACADE MOD ØST



BLOK A, SNIT



BLOK A, FACADE MOD VEST

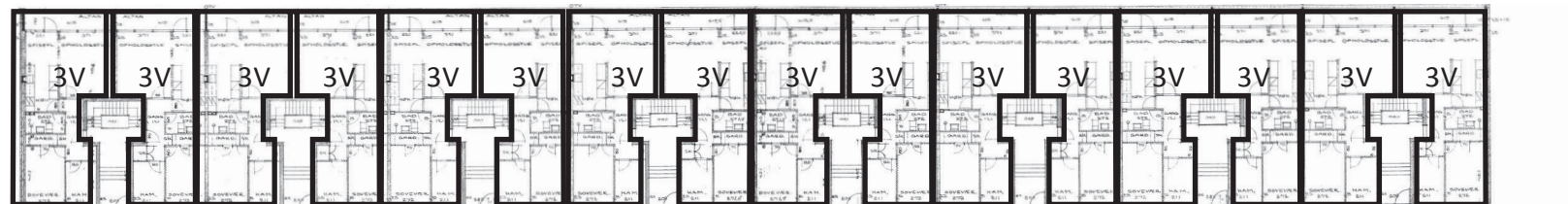


BLOK A, SNIT

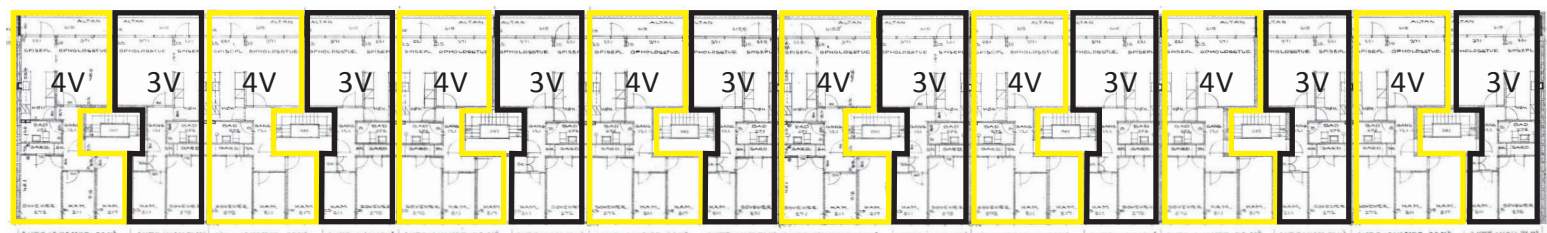
BESKRIVELSE AF OMRÅDET

EKSISTERENDE FORHOLD - **BLOK B**

EKSISTERENDE ETAGEPLANER - BLOK B

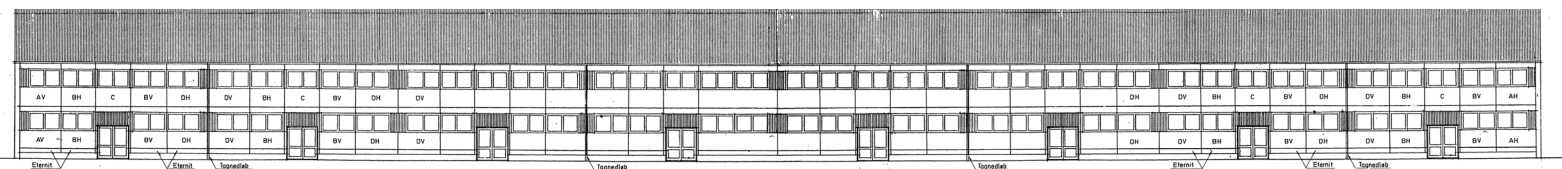


BLOK B, STUEETAGE

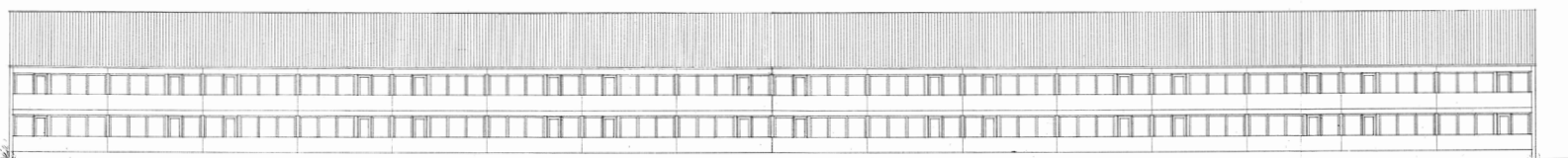


BLOK B, 1. SAL

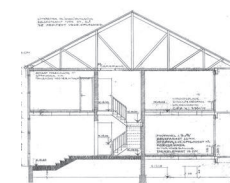
EKSISTERENDE FACADER - BLOK B



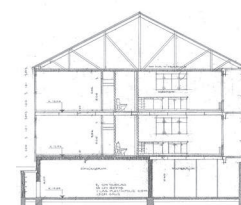
BLOK B, FACADE MOD ØST



BLOK B, FACADE MOD VEST



BLOK B, SNIT



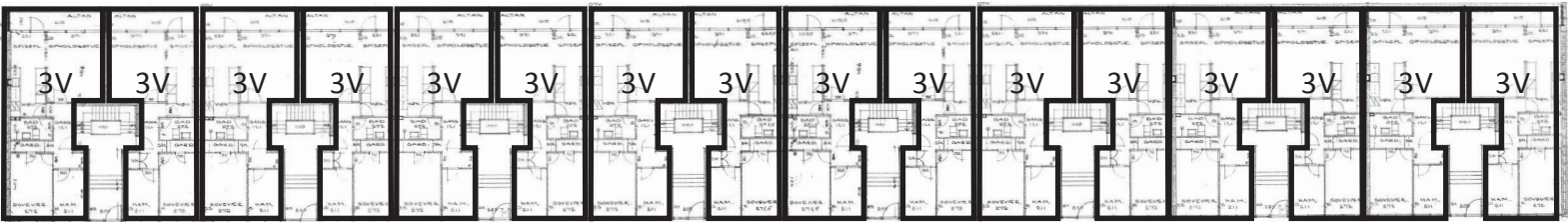
BLOK B, SNIT



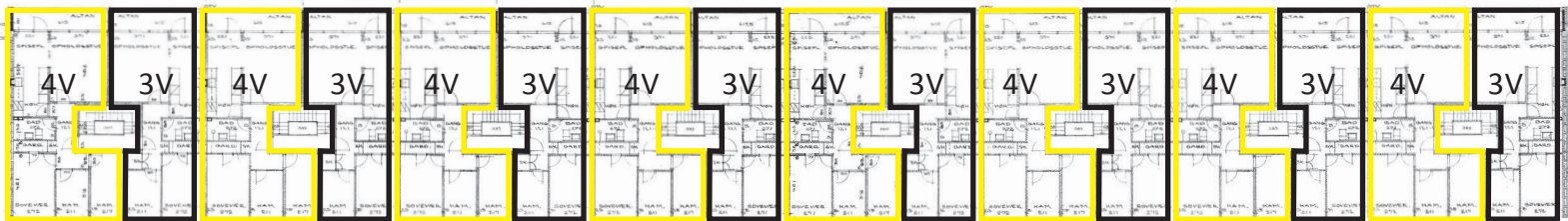
BESKRIVELSE AF OMRÅDET

EKSISTERENDE FORHOLD - **BLOK C**

EKSISTERENDE ETAGEPLANER - BLOK C

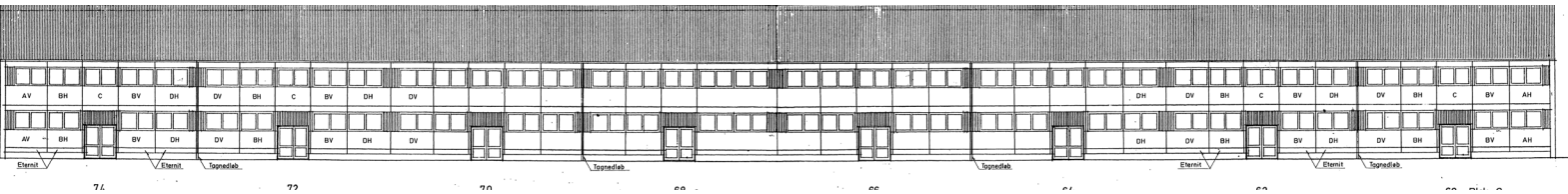


BLOK C, STUEETAGE

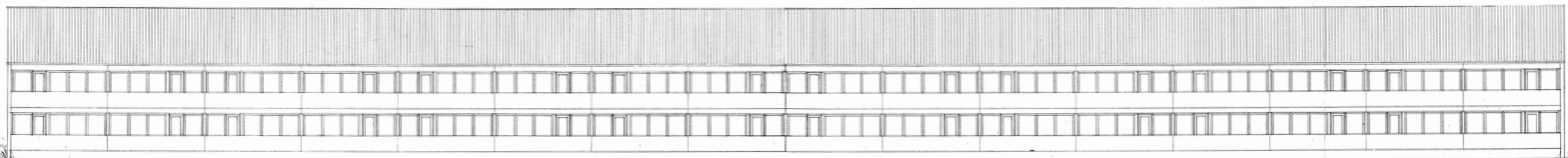


BLOK C, 1. SAL

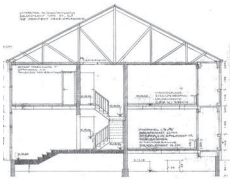
EKSISTERENDE FACADER - BLOK C



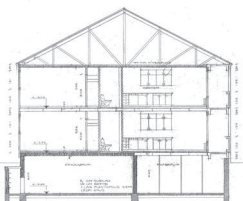
BLOK C, FACADE MOD ØST



BLOK C, FACADE MOD VEST



BLOK C, SNIT



BLOK C, SNIT



BESKRIVELSE AF OMRÅDET

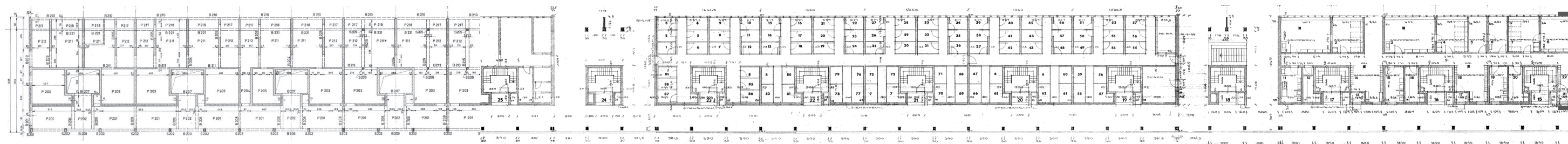
EKSISTERENDE FORHOLD - **BLOK F**

EKSISTERENDE STUEPLAN - BLOK F

Beboerlokaler

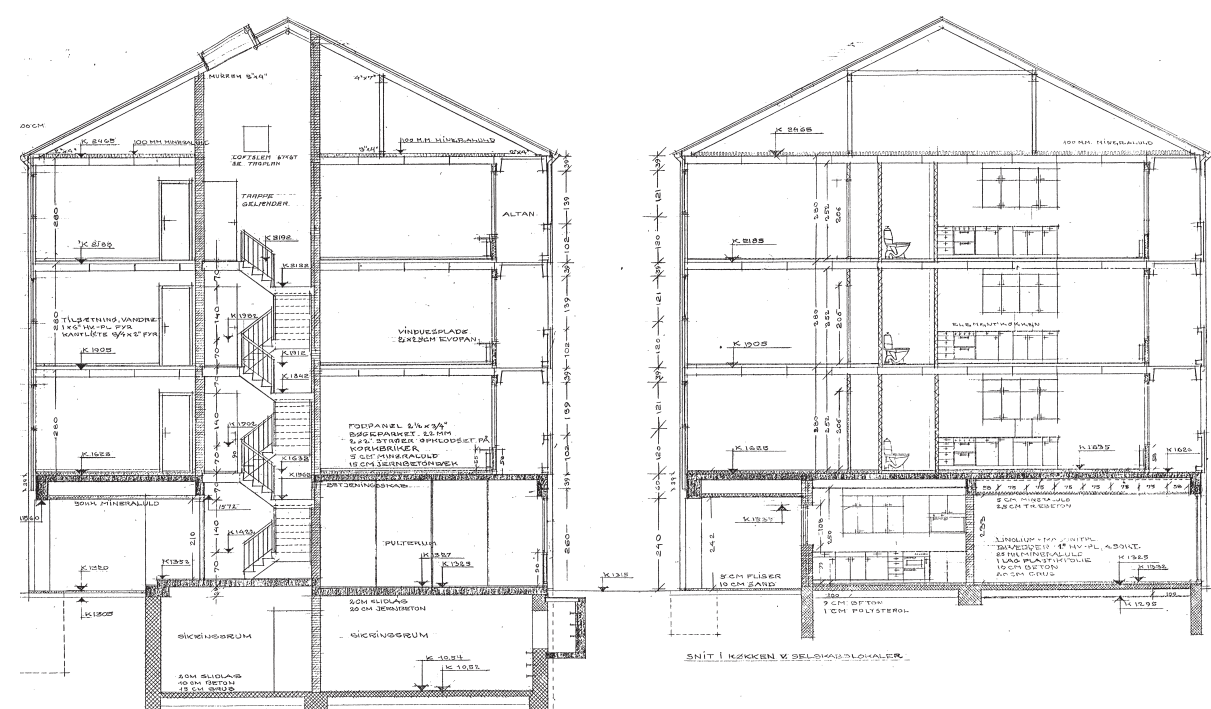
Depoter

Erhvervslokaler



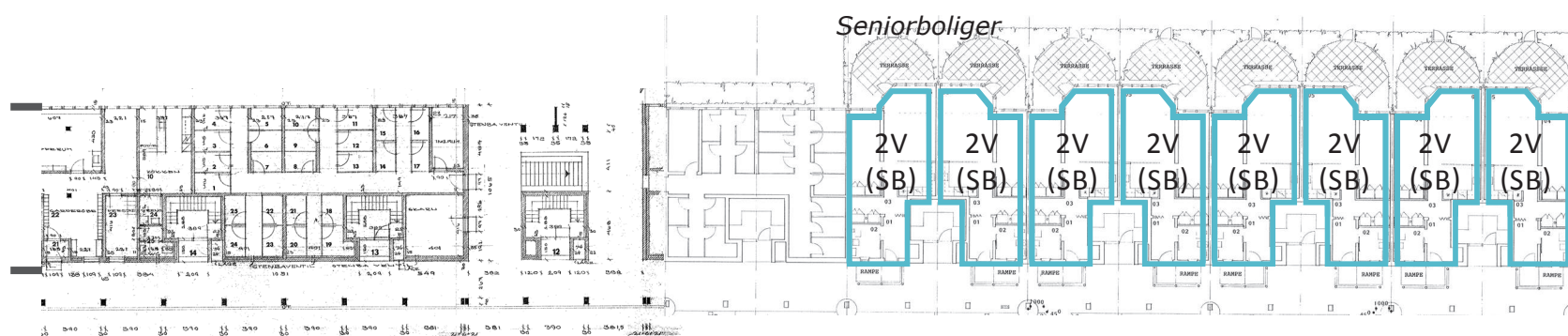
BLOK F, STUEETAGE

BLOK F, SNIT

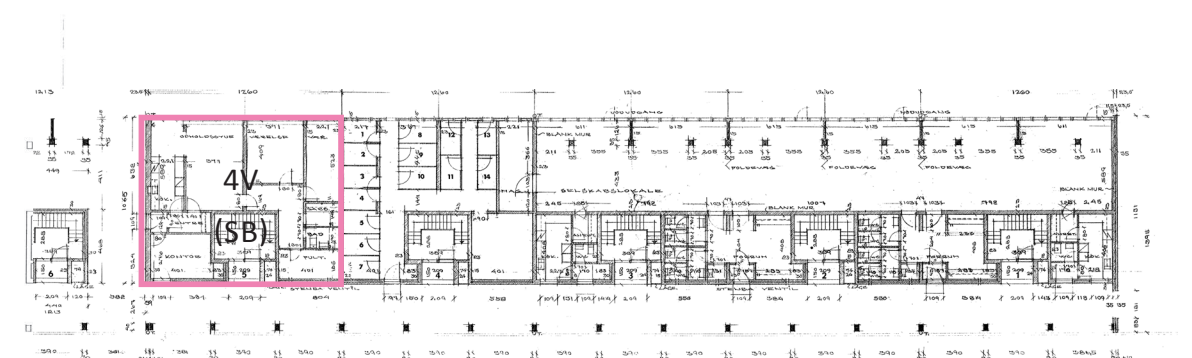


BESKRIVELSE AF OMRÅDET

EKSISTERENDE FORHOLD - **BLOK F**



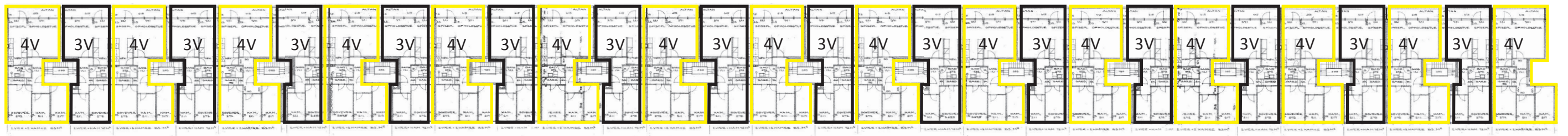
BLOK F, STUEETAGE - fortsat



BESKRIVELSE AF OMRÅDET

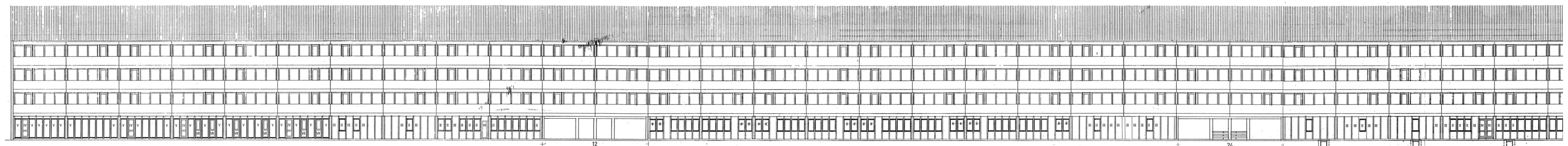
EKSISTERENDE FORHOLD- **BLOK F**

EKSISTERENDE ETAGEPLANER - BLOK F

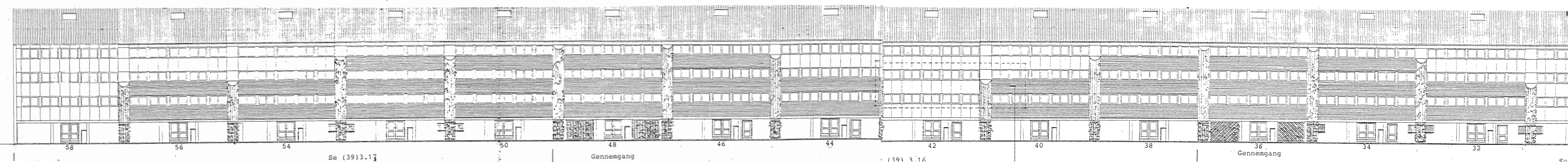


1. TIL 3. SAL

EKSISTERENDE FACADER - BLOK F



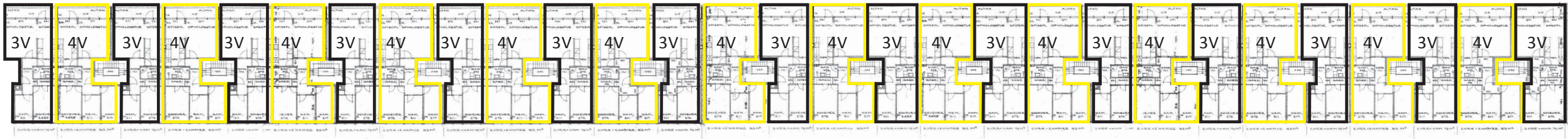
FACADE MOD ØST



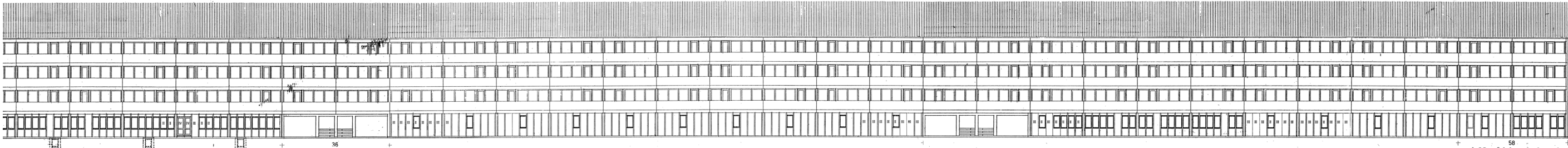
FACADE MOD VEST

BESKRIVELSE AF OMRÅDET

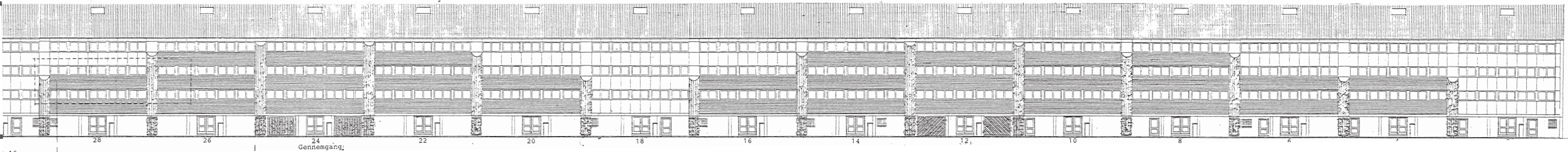
EKSISTERENDE FORHOLD - **BLOK F**



1. TIL 3. SAL - fortsat



FACADE MOD ØST - fortsat



FACADE MOD VEST - fortsat

BEBYGGELSENS TILSTAND

Der er igennem de seneste år konstateret et omfattende behov for renovering af væsentlige bygningsdele. Behovet omfatter såvel afhjælpning af byggeskader som ekstraordinær genopretning samt forbedringer. I det følgende skal der redegøres nærmere for de enkelte byggetekniske problemer (se bilag 2 og 3).

TAGKONSTRUKTION

Den netop afsluttede badeværelsesrenovering omfattede bl.a. etablering af nyt ventilationsanlæg, herunder nye kanaler og ventilatorer i tagrummene. I den forbindelse blev der konstateret omfattende asbestforurening på alle overflader i tagrummene som følge af drys fra asbestholdige tagplader i bølgeeternit. Endvidere blev der konstateret asbestsmulder og pladerester under den vandrette isolering som stammer fra bearbejdning af tagplader ved opførelsen.

Den overordnede vurdering for de fire tagkonstruktioner er, at tagbeklædningen er nedslidt og anbefales udskiftet inden for overskuelig fremtid. Pladerne virker hårde og sprøde med begyndende revnedannelser. Det er oplyst fra Dansk Eternit, at den funktionelle levetid for eternitplader med asbestfibre må forventes at ligge på omkring 45 år, hvilket stemmer godt overens med de oprindelige tagpladers nedbrudte tilstand.

Tagpladerne anbefales udskiftet på baggrund af den omfattende asbestsanering, som løbende skal udføres af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder i tagrummet. Endvidere vil arbejdstilsynet formentlig heller ikke kunne godkende en løbende vedligeholdelse af loftet.

BETONALTANBRYSTNINGER

Generelt vurderes altanbrystningernes stand at være i orden. Der kan dog en del steder konstateres nedfald af betonstykker grundet en for yderligt placeret jernarmering, som nu er begyndt at ruste.

Ved gennemgang af altanværnenes nedre understøtninger kunne det observeres, at disse var beskadiget i form af rustent montagestål samt afsprængt beton. Det vurderes, at denne type skade er af en generel karakter for samtlige altaner.

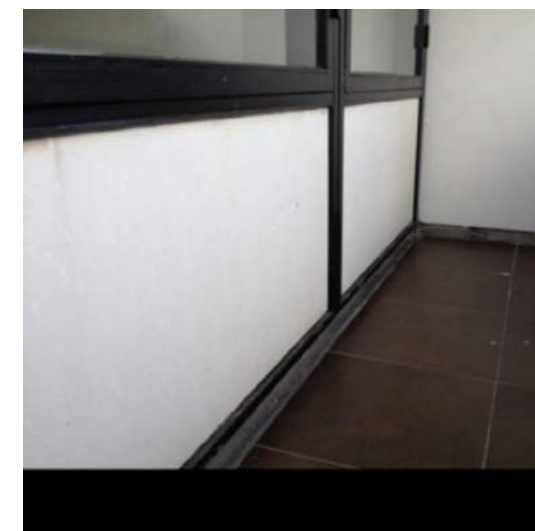
På baggrund af betonundersøgelserne vurderes det, at betonen i altanbrystningerne ikke er frostsikker, grundet cementpastaens porøsitet. Elementerne vil således kunne blive vandmættet med efterfølgende frostskafer til følge.

Et eventuelt renoveringstiltag fordrer, at samtlige altanbrystninger betonrenoveres og afslutningsvis malerbehandles for at beskytte betonen mod vejrliget. Dette er en omkostningstung affære, hvorfor det skal overvejes, om en komplet udskiftning ikke er at

BEBYGGELSENS TILSTAND



I 2008 blev badeværelserne renoveret.



Facadeelement mod gårdside i blok F.



Hul i rygningsplade



Ødelagt tagplade



Vindueselement mod gårdside i blok F.



Altan: Indstøbt montagebolt/beslag er korroderet og har sprængt betonen af.

BEBYGGELSENS TILSTAND

foretrække i forbindelse med en fysisk realisering af den forestående helhedsplan.

FACADER

På bebyggelsens havefacader er der problemer med utætheder i vinduerne og i altandørenes kobledede rammer. Der er endvidere en ringe funktionsevne, bl.a. på grund af dårlige beslag. Vinduerne på havesiden er en træ-/alukonstruktion. Der er problemer med indtrængende vand ved særlig vindretning, samt generel ringe funktionsevne. Problemet skyldes bl.a. uhensigtsmæssig konstruktion og dårlige beslag. Ved de lette facader i stueetagen blok F er det konstateret, at isoleringen er faldet sammen, og at dampspærren er forkert monteret.

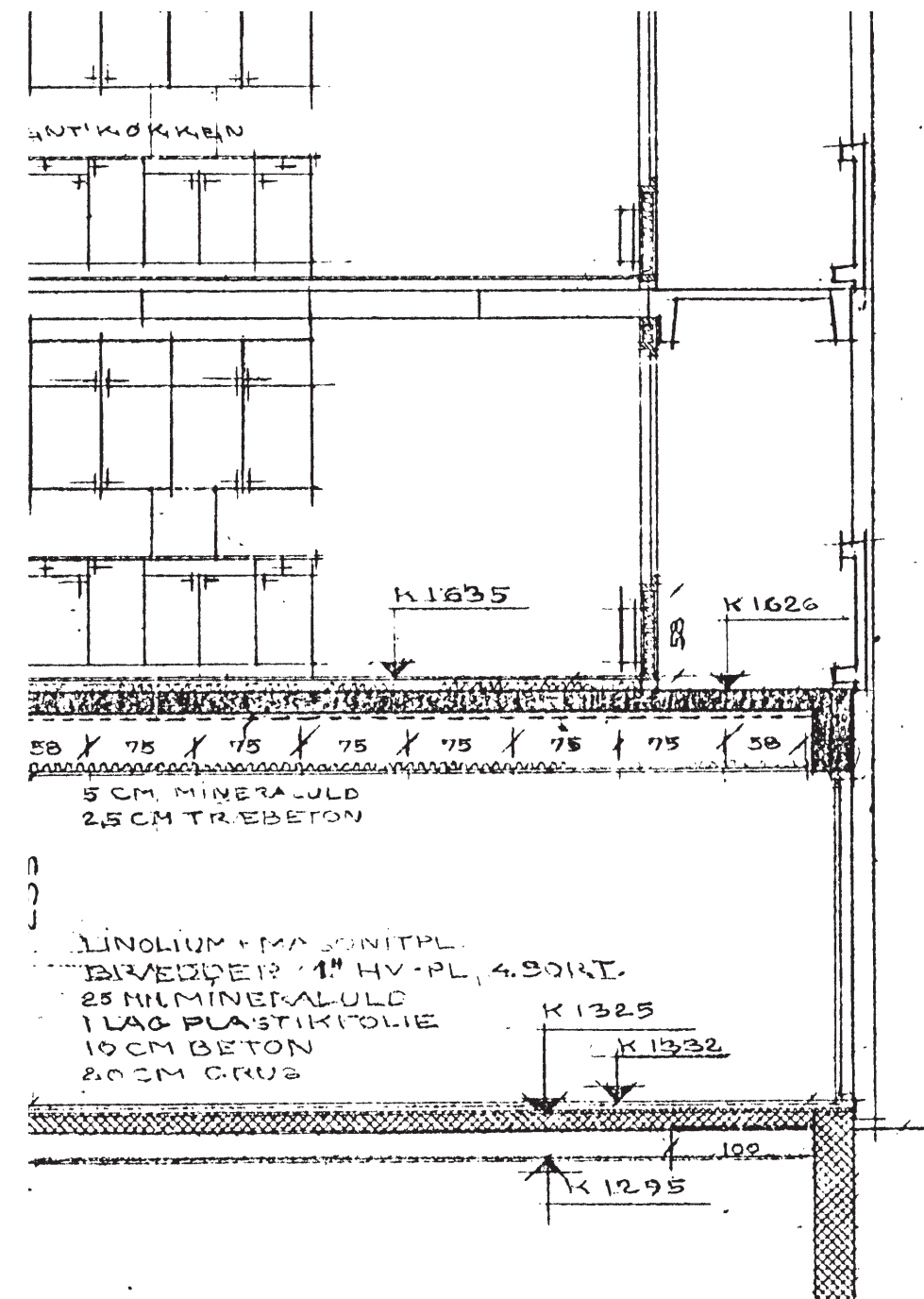
Facadepartierne mod havesiden er opbygget som lette ikke-bærende vinduespartier af fabrikat Velux. Vindueselementerne er udført med en 2-lags glasløsning (ikke termorude), som giver trækgener samt et højt varmekonsum. Vinduespartierne bærer præg af mange års slitage, og er utætte i samlingerne mod de tilstødende bygningsdele. Især samlingen mod altanpladen er utilstrækkelig udført og medfører trækgener for beboerne. Endvidere er de 50 mm isolering i vinduesbrystningerne ikke tilstrækkelig til at være tidssvarende.

VINDUER PÅ INDGANGSFACADE

I slutningen af 1980'erne renoverede man facaderne mod gadesiden, hvor man udskiftede den yderste pladebeklædning og erstattede den med en ny vindgips samt en ny facadebeklædning i asbestfrie eternitplader. De eksisterende vinduer blev ligeledes udskiftet til nye vinduer og sølbænke i pulverlakerede aluminium.

Den nuværende facadeopbygning modsvarer ikke hverken nutidige eller fremtidige isoleringskrav. 50-75 mm isolering er for lidt og medfører et højt varmetab.

TAG OG FACADER



Snit mod gårdside i Blok F 1:200

BEBYGGGELSENS TILSTAND

INDEKLIMA

Kuldebro ved gavle

Konstruktionen har kuldebroer og utætheder, der i mange lejligheder medfører problemer med kulde og skimmel. Der er behov for udvendig gavlisolering.

Efterisolering

Ved efterisolering af bygningerne vil det være muligt at opnå store energibesparelser og dermed også væsentlige besparelser på varmeregningen.

Det er muligt, at der kan opnås et vist økonomisk tilskud til energibesparende tiltag fra forsyningsselskaberne, der har en lovmæssig forpligtelse til at reducere energiforbruget. Denne mulighed skal undersøges.

Det vurderes, at der ved efterisolering, et nyt balanceret ventilationsanlæg med varmegenvinding samt nye tætte vinduer og konstruktioner vil kunne spares ca. 60 % på varmekonsumet

INSTALLATIONER

Centralvarmeanlæg

Generelt har et varmeanlæg en lang levetid, da det er et lukket anlæg med "dødt" vand, der ikke medfører en hurtig korrosion i radiatorer og rør. Det eksisterende centralvarmeanlæg har dog problemer med at levere tilstrækkelig varme til blok A.

Der er i dag en fornuftig afkøling på fjernvarmevandet, og det forventes derfor ikke, at der de næste år skal betales strafbetaling for dårlig afkøling af returfjernvarmevandet. Ved en gennemgribende renovering må det forventes, at de eksisterende radiatorer skal udskiftes, fordi de er monteret på de lette facadeelementer på vinduesbrystningerne.

I forbindelse med renoveringen må det anbefales, som minimum at udskifte alle radiatorer og radiatorventiler i Blokland. De eksisterende, ældre fordampningsmålere kan udskiftes til mere præcise og moderne, elektroniske energimålere. Man kan evt. vælge modellen med fjernaflæsningsmodul.

De eksisterende hovedledninger og stigstrenger i Blokland må forventes at skulle udskiftes og tilpasses efter den fysiske helhedsplan i forbindelse med ombygningen.

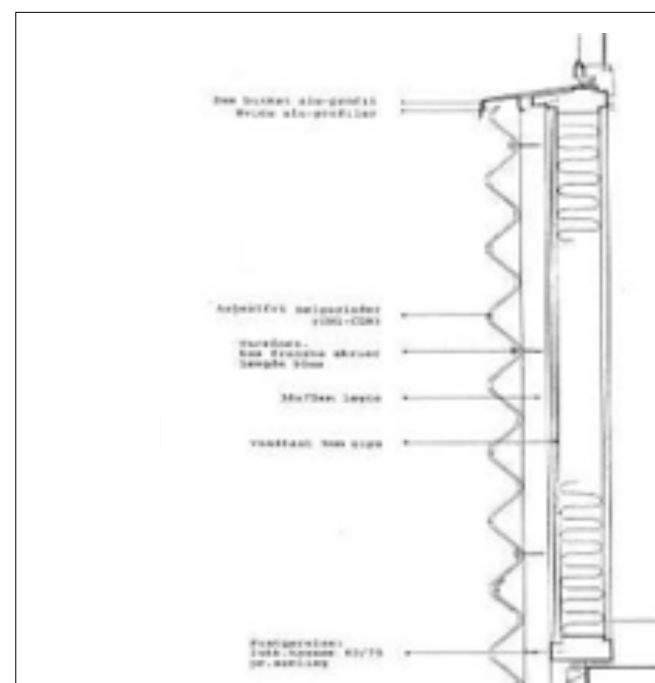
INDEKLIMA



Mangelfuld inddækning ved vindueselementets underside. Inddækning indeholder PCB.



Termografibilleder af træk fra vindue.



Facadeopbygning



Typisk radiator, med ældre termostatventil og fordampningsmåler.

BEBYGGELSENS TILSTAND

INSTALLATIONER

Varmecentraler

De eksisterende otte varmecentraler er i varierende stand. Centralvarmesiden er nyere, mens installationerne til produktion af varmt brugsvand er ældre og skal formentlig udskiftes inden for 5-10 år. Desuden skal anlægget udbygges og tilpasses i forbindelse med ombygningen. Bl.a. skal der udføres nye varmekredse/blandesløjfer til varmeforsyningen af de nye varmeblæser i ventilationsaggregaterne.

Brugsvandsinstallation

Det eksisterende brugsvandsystem er næsten komplet udskiftet i 2008 i forbindelse med badeværelsesrenovering. Såfremt placeringen af køkkener og badeværelserne bibeholdes, er der ikke forventning om væsentlig renovering. Det anbefales at få kontrolleret og evt. udskiftet alle vandstik i forbindelsen med det nye projekt.

Afløbsinstallation

Den eksisterende afløbsinstallation er næsten komplet udskiftet i 2008. Såfremt placeringen af køkkener og badeværelserne bibeholdes, er der ikke forventning om behov for renovering. Det anbefales at overveje rottespærre på alle faldstammer.

Ventilation

Det eksisterende ventilationsanlæg er etableret i 2008. Det anbefales, at der i forbindelse med det nye projekt etableres et nyt ventilationsanlæg med indblæsning og udsugning (balanceret ventilation) med varmegenvinding. Det kan forventes, at myndighederne stiller krav om varmegenvinding, da det formentligt ikke er muligt at leve op til de gældende energikrav uden.

En balanceret ventilation vil samtidig sikre en væsentlig bedre komfort uden træk, nedsætte energiforbruget samt skabe et godt atmosfærisk og termisk indeklima.

Kloak

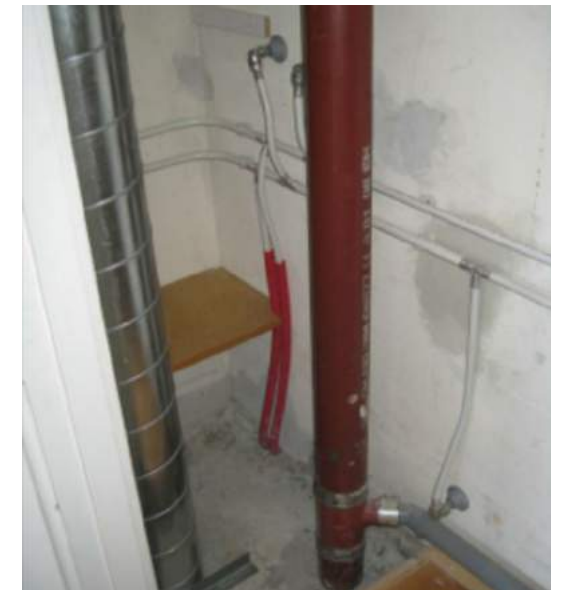
Bloklands kloaksystem er delvist vurderet ud fra en begrænset TV-inspektion af enkelte udvalgte rørstrækninger. Med den relativt høje alder taget i betragtning anbefales det at planlægge en løbende renovering af det eksisterende kloaksystem. En egentlig restlevetid kan ikke beregnes.

Det er vigtigt at have et velfungerende og tæt afløbssystem for at minimere risikoen for større skader på bygningerne. TV-inspektionen viser kun få 'meget alvorlige fejl', og det tyder derfor ikke på, at kloakken står over for en komplet, akut udskiftning. Der blev dog konstateret rotter i kloaksystemet samt flere større, enkeltstående fejl, som det anbefales at få udbedret.

På "døde ledninger" skabes der gode levevilkår for rotter, da der er tørt og lunt, samt kort afstand til næring i spildevandet. Det anbefales at afprope alle "døde ledninger" ved hovedledningen.

Det vil naturligvis være oplagt at renovere kloakken ud til hovedledningerne i forbindelse med en større ombygning og renovering for at undgå at ødelægge nye belægninger, skure etc. i forbindelse med en nødvendig kloakrenovering i fremtiden.

Generelt kan der forventes udgifter til udbygning og tilpasning i overensstemmelse med den fysiske helhedsplan.



Ny faldstamme placeret i depotrum.



Varmtvandsbeholderen fra 1999 (2000 liter)



Pladeveksleren fra 2008 i varmecentralen



Ny afløbsinstallation tilsluttet køkkenvasken.

BEBYGGELSENS TILSTAND

MILJØ OG ENERGI

MILJØ OG ENERGI

Det anbefales at undersøge mulighederne for alternative forsyningsmæssige og miljømæssige tiltag i forbindelse med renoveringen.

Der er mange muligheder for at komplementere og indpasse de nyeste tekniske og energibesparende tiltag, samt sikre Blokland bedst muligt i forhold til eventuelle oversvømmelser i fremtiden. Det anbefales derfor, at den projekterende rådgivergruppe undersøger mulighederne for nogle af nedenstående muligheder, når den præcise udformning af en renovering af Blokland kendes.

Solcelleanlæg

Ved en tagrenovering vil det være oplagt at overveje montering af solceller, som kan producere strøm til det fælles forbrug: lys i opgange, terrænbelysning og pumpedrift i varmecentralerne samt drift af ventilatorerne i ventilationsaggregaterne.

Solfangeranlæg

Blokland har et stort tagareal, og solfangere til varmt brugsvand vil derfor være en nærliggende mulighed. Det skal dog vurderes om den økonomiske rentabilitet er tilfredsstillende, om der kan opnås en rationel drift, og om anlæggene æstetisk og arkitektonisk kan indpasses i det nye projekt. Det skal også med i overvejelserne, at solfangeranlægget har størst virkningsgrad om sommeren, og at det er nødvendigt med tilskud af energi fra fjernvarmen om vinteren.

Fjernvarmeværket kan have en mindre interesse i etablering af nyt større solfangeranlæg, da det betyder et meget begrænset forbrug af fjernvarmevand i sommerperioden.

LAR (Lokalt Afledning af Regnvand)

Det vurderes, at oversvømmelser vil udgøre et stigende problem i fremtiden. Begrebet LAR dækker over en række metoder til at håndtere regnvand dér, hvor det falder, og derved undgå oversvømmelser som følge af overfyldte kloakker. Metoderne skal kunne tilpasses det eksisterende kloaksystem og bidrage til at udvikle en mere bæredygtig afvanding, hvor regnvandet bliver brugt som en ressource frem for at være et problem.

Det bør undersøges, om det vil være muligt at opnå økonomisk tilskud til afkobling af regnvandet fra kloaksystemet.

Regnvandsopsamling (del af LAR)

I Blokland er der i dag separat kloakering, således at regnvandet og spildevandet føres i adskilte rør, og derved er opdelt. Man kan overveje en frakobling af regnvandet, så det ikke ledes til kloakken, men i stedet opsamles og anvendes til f.eks. havevanding eller tøjvask og toiletskyl. Det kræver en ny separat rørinstallation.

Der kan evt. opnås økonomisk tilskud i form af tilbagebetalt tilslutningsafgift, hvis regnvandet kobles fra de kommunale regnvandsledninger. Dette bør undersøges nærmere.



Regnvand til opsamling og vask af tøj

BEBYGGELSENS TILSTAND

SUPPLERENDE UNDERSØGELSER

SUPPLERENDE UNDERSØGELSER

Facaden mod øst

Formålet med rapporten er at undersøge klimaskærmens tilstand – facaden mod øst – og herudfra vurdere om der er forhold der kræver renovering. Derudover skal det undersøges om konstruktionen er opført jf. datidens bygningsreglement og anvisninger.

Facaden mod vest

Facaderne fremstår med udførelsesmæssige og projekteringsmæssige fejl. Disse fejl medfører kuldebroer og store trækproblemer. For at sikre at alle utætheder, kuldebroer og trækgener fjernes, anbefales det at der udføres en udvendig efterisolering, samt at vinduerne eftergås for gang og lukning, og at ruderne udskiftes til energiruder.

Facaden har en isoleringsevne, der er dårligere end kravet jf. BR66 for etagehuse (kravet var 0,58 W/m²K).

Badeværelser Blok A

Der skal etableres radiator på badeværelserne i blok A. Ventilationen er udført som et udsugningsanlæg, trækker kold udeluft ind i lejligheden, hvilket opleves som træk. Det bør overvejes, om der i forbindelse med udskiftning/renoveringen af facader og tag skal etableres balanceret ventilation med indblæsning og udsugning og varmegenvinding. Varmegenvinding vil mindske energiforbruget ved etablering af balanceret ventilation, samt medføre en øget komfort i boligen. Varmegenvinding er ligeledes et krav iht. BR10.

Altaner

Omfanget af tillægsundersøgelsen er aftalt som en visuel undersøgelse af i alt 40 altaner i Blokland.

Undersøgelsen skal primært bruges som grundlag for bedre at kunne vurdere, om de defekte understøbninger af altanværne beskrevet i den foreløbig helhedsplan fra 2012 er et generelt problem. Undersøgelsen er foretaget som en visuel inspektion af altanerne fra boligen. De kontrollerede altaner er fotograferet, og observationer er noteret.

Det er ikke muligt at se tilstanden af understøbningen ved alle altanværn. På de altaner, hvor det var muligt at se understøbningen, var der tydelige tegn på defekte understøbninger, som det også tidligere er beskrevet i rapporterne vedr. altanerne i Blokland. Det må derfor vurderes, at problemet er generelt. Som i de forrige undersøgelser, blev der ikke konstateret nogen andre, større, synlige skader på altanpladen og altanværnet.



Eksempler på defekte understøbninger.

MÅLSÆTNINGEN



MÅLSÆTNINGEN

MÅLSÆTNINGEN

Formålet med denne helhedsplan er at styrke Bloklands image og gøre Blokland til en attraktiv boligafdeling, for nuværende såvel som nye beboere. Det er vigtigt at dette arbejde samtænkes med Albertslund Boligsociale Center (ABC), som Blokland deltager i.

De overordnede målsætninger er at skabe:

- Styrket identitet og fællesskab i bebyggelsen
- Bedre boligkvalitet og mere bæredygtighed
- Bedre og bredere boligudbud
- Flere elevatorbetjente og tilgængelighedsvenlige boliger særligt velegnet til seniorer

IDENTITET OG FÆLLESSKAB

For at styrke identiteten og fællesskabet i bebyggelsen foreslår vi:

- At bedre den boligsociale indsats
- Forskønnelse af friarealer
- Etablering af nye fællesfaciliteter
- Forskønnelse af facader

BOLIGKVALITET OG BÆREDYGTIGHED

For at skabe boliger med bedre boligkvalitet og bæredygtighed foreslår vi:

- Energooptimering og udskiftning af alle facader
- Udskiftning af alle vinduer og døre
- Total tagudskiftning (inkl. asbestsanering i tagkonstruktion)
- Etablering af lokal regnvandsafledning (faskiner og regnvandsbassiner) LAR
- Grønne aktiviteter og lokal produktion af fødevarer – også kaldt Urban Farming.
- Udvidelse og forbedring af affaldshåndtering

BOLIGUDBUD

For at forbedre boligudbuddet i boligafdelingen foreslår vi:

- Etablering af nye tagboliger
- Etablering af 2-etagers lejligheder
- Etablering af flere seniorlejligheder

TILGÆNGELIGHED

For at forbedre tilgængeligheden i boligafdelingen foreslår vi:

- Etablering af elevatorer
- Tilgængelighedsforbedringer i lejlighederne
- Etablering af yderligere handicapparkering tæt ved fælleshus og opgang med elevatorbetjente boliger.

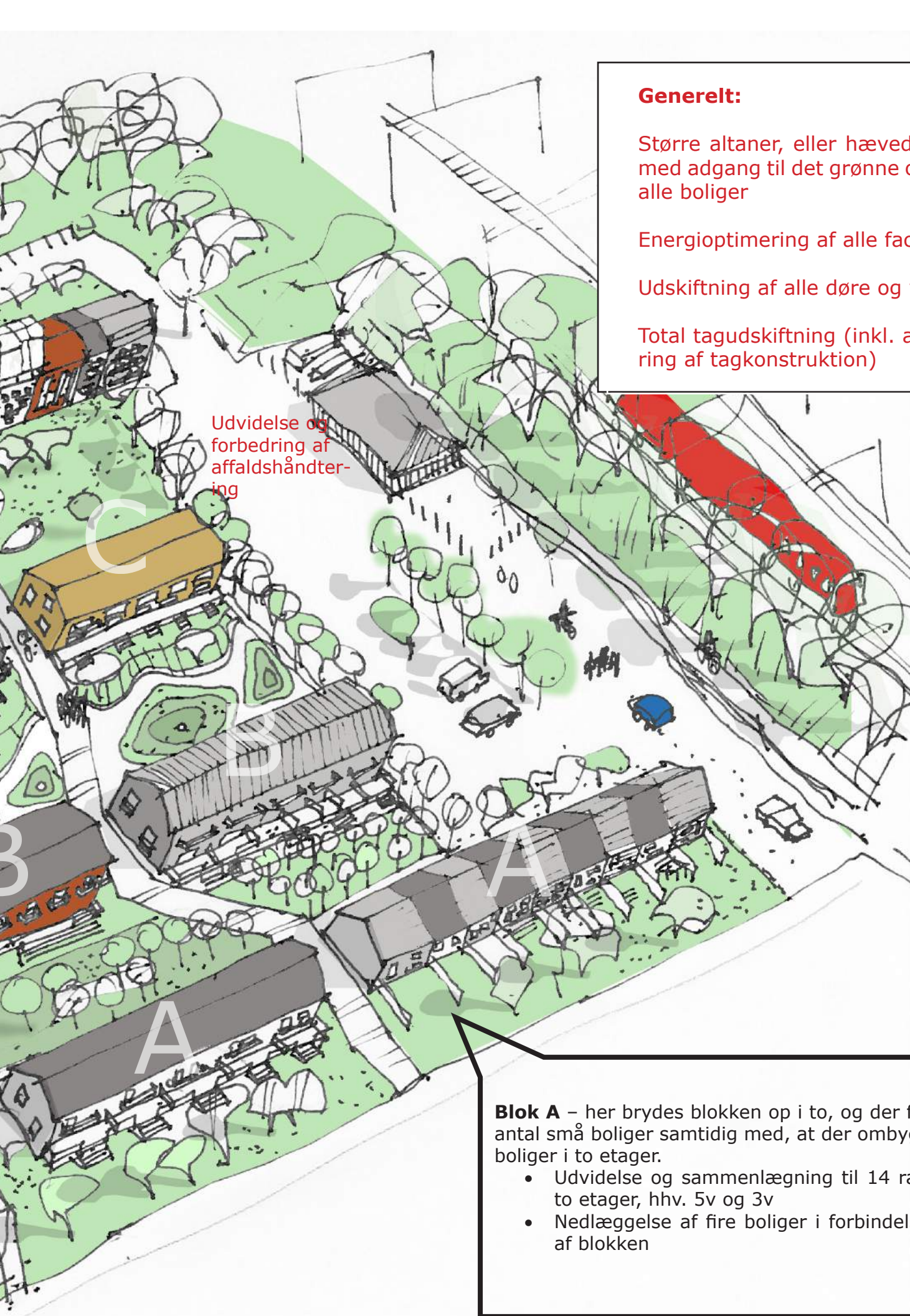
Blok F – Der etableres elevatorer i enkelte opgange.



Opførelse af nyt fælleshus

Blok B og C – her brydes blokkene op.

- Nedlæggelse af otte boliger i forbindelse med opdeling af blokkene



Generelt:

Større altaner, eller hævede terrasser med adgang til det grønne område for alle boliger

Energioptimering af alle facader

Udskiftning af alle døre og vinduer

Total tagudskiftning (inkl. asbestsanering af tagkonstruktion)

Udvidelse og forbedring af affaldshåndtering

Blok A – her brydes blokken op i to, og der fastholdes et vist antal små boliger samtidig med, at der ombygges til 3V og 5V boliger i to etager.

- Udvidelse og sammenlægning til 14 rækkehusboliger i to etager, hhv. 5v og 3v
- Nedlæggelse af fire boliger i forbindelse med opdeling af blokken

FREMTIDIGE TILTAG

TILTAG

OVERSIGT OVER TILTAG I HELHEDSPLANEN

BOLIGSOCIALE TILTAG

- Opførelse af nyt fælleshus
- Inddragelse af driften og beboere i forbindelse med udarbejdelse af helhedsplan
- Kommunikation af husorden og driftens arbejde

GENOPRETNING

- Energoptimering af alle facader
- Udskiftning af alle døre og vinduer
- Total tagudskiftning (inkl. asbestsanering i tagkonstruktion)

MILJØ OG RESSOURCER

- Etablering af individuel måling af vandforbrug
- Generel opgradering til miljøbesparende og tidssvarende installationer
- Etablering af lokal regnvandsafledning (faskiner og regnvandsbassiner)
- Udvidelse og forbedring af affaldshåndtering
- Omlægning og optimering af parkeringsforhold

BOLIGUDBUD OG TILGÆNGELIGHED

Blok A – Blok A deles i to. I den ene del fastholdes et antal små boliger. I den anden del etableres rækkehuse med 3 eller 5 værelser og en mindre, privat have.

- Udvidelse og sammenlægning til 14 rækkehusboliger i to etager og i hhv. 5v og 3v
- Nedlæggelse af fire boliger i forbindelse med opdeling af blokken

Blok B og C – her brydes blokkene op.

- Nedlæggelse af otte boliger i forbindelse med opdeling af blokkene

Blok F – Der etableres elevatorer i enkelte opgange. Det giver en højere grad af tilgængelighed for fx beboere i kørestol. Der hvor der etableres elevatorer, bygges der også en ekstra etage.

- Ombygning af boliger i forbindelse med etablering af elevatorer (3V og 4V ombygges til seniorvenlige 2V boliger med elevatoradgang).
- Nedlæggelse af 20 boliger i forbindelse med udvidelse af porte.
- Indretning af 24 senior-venlige 2V boliger i stueetagen.

STØRRE VARIATION I BEBYGGELSEN

Bebyggelsen bærer præg af ensformighed og kan være vanskelig, som beboer at identificere sig med - både som helhed og i det små. Der er behov for individuelle udtryk og indretninger, der differentierer bebyggelsen, og bryder elementerne ned i en menneskelig skala.

Blok F er med sine 360 meter monoton og afvisende. Vi foreslår derfor at bryde blokken op for at skabe større åbenhed og variation i bebyggelsen.

Den store blok gennembrydes helt igennem et sted, den port der ligger ud for fælleshuset, øges til to-etagers højde ved at 1. sals-boligerne nedlægges. I alt nedlægges otte boliger i denne forbindelse.

Samtidig brydes blok A, B og C ned i kortere stokke for at skabe større sammenhæng i bebyggelsen som helhed.

Udvidelser, sammenlægninger og ombygninger af boligerne giver en højere variation af typologier. Det betyder, at bebyggelsens lejligheder kommer til at dække over 1,5 til 5-værelses boliger med plads til en bredere beboerskare.



EKSISTERENDE BOLIGUDBUD

	1 V	2 V	3 V	4 V	5 V	SB (2 V)	I ALT
ANTAL	28 stk.	28 stk.	135 stk.	104 stk.	-	8 stk.	303 STK.
AREAL M²: Bruttoboligareal: 22.635 m²							

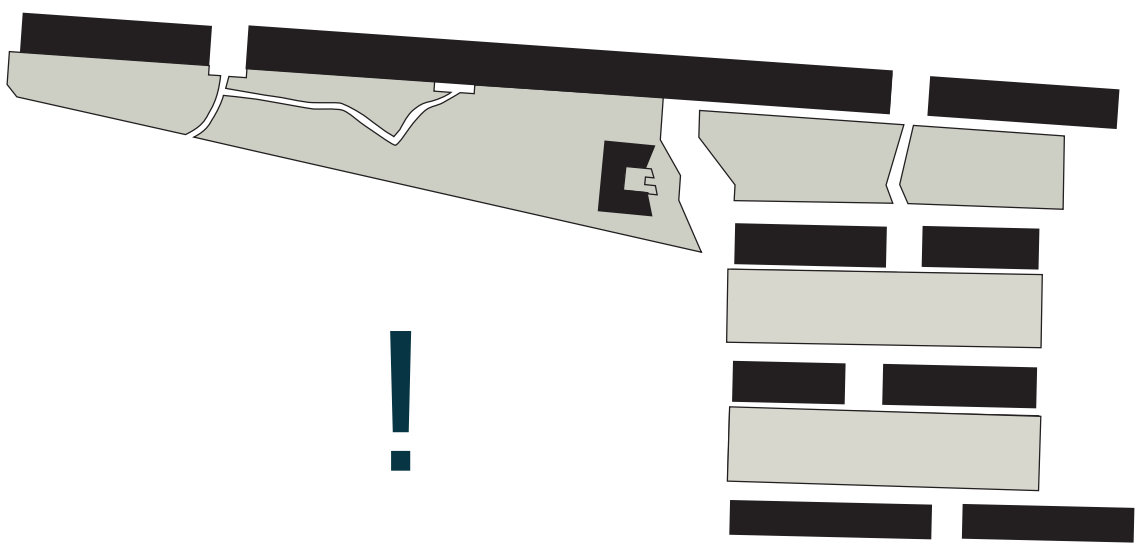
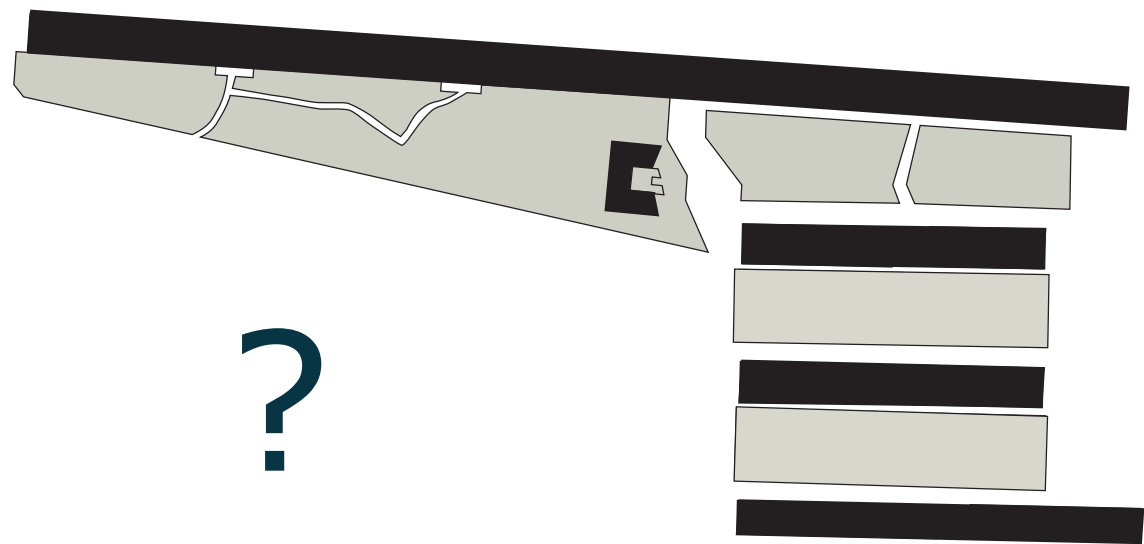
FREMTIDIGT BOLIGUDBUD

	1,5 V	2 V	3 V	4 V	5 V	SB (2 V)	I ALT
ANTAL	12 stk.	15 stk.	99 stk.	71 stk.	7 stk.	77 stk.	281 STK.
AREAL M²: Bruttoboligareal: 21.812 m² (uden extra gavlrums - se skema side 75)							

V = Værelse

SB = Seniorbolig

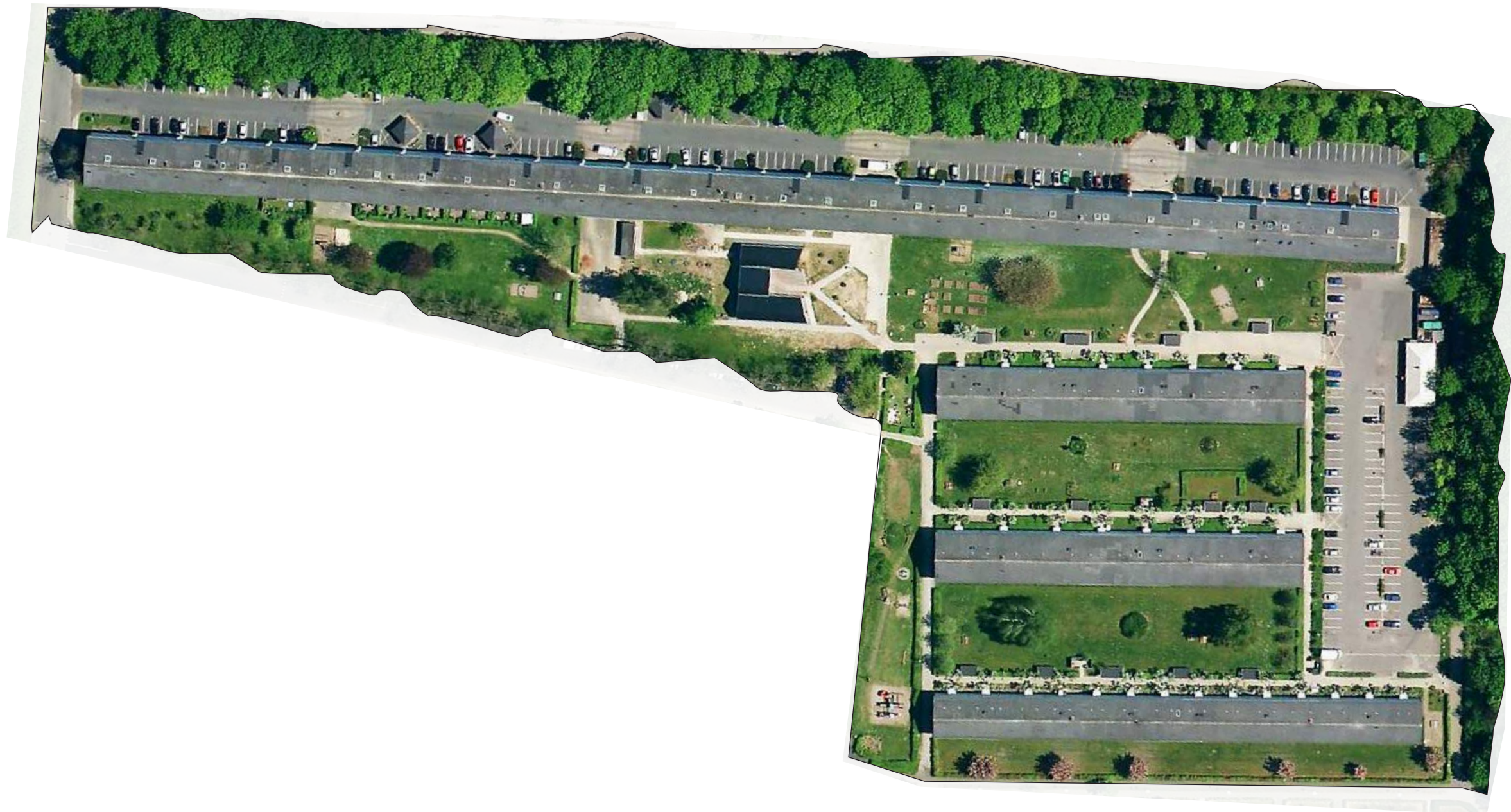
HVAD SKAL DER SKE?



NORD

KVALITET I FRIAREALER

EKSISTERENDE FORHOLD



Situationsplan - eksisterende forhold

KVALITET I FRIAREALER

EKSISTERENDE FORHOLD

FRIAREALER I DAG

Udearealerne fremstår i dag grønne og velholdte med flere smukke solitærtræer, mindre, grønne gangstier og frodige, grønne plæner. De fleste uderum består af en grøn græsflade med spredt beplantning, omkranset af en lav bred hæk. Denne beplantningsstrategi bevirker, at uderummene virker meget åbne og overskuelige, men samtidig indbyder de ikke til aktiv brug. Generelt kan man sige, at uderummene mangler karakter, og de giver ingen særlige kendetegn til bebyggelsen. Det gør de grønne rum anonyme og kedelige, selvom at de er pæne og velholdte.

Nogle få steder i bebyggelsen er der opstået "bagsider", hvor de grønne arealer tager sig dårligt ud - steder, hvor slitage og tidens tand har taget ekstra hårdt på udearealerne. Her fremstår uderummene nærmest forsømte eller forladte.

Indretningen af legepladser og udvalget af legeredskaber er flere steder utidssvarende, og bør revurderes i henhold til aktuelle standarder. Legepladserne er flere steder udtjente og udfordrer hverken børnenes psykiske eller fysiske udvikling.

Parkeringsarealet langs blok F er goldt, uinspirerende og monotont og giver et dårligt førstehåndsindtryk, når man kommer til bebyggelsen. Kombinationen af mørke svalegange langs blok F og mørke åbninger ind til de grønne arealer bag blokken sætter scenen for en utryg velkomst.

For at bevæge sig igennem bebyggelsen skal man i dag udenom den, hvilket betyder, at man ikke færdes i de grønne områder, med mindre man har et ærinde der. Der er derfor ikke et naturligt flow mellem blokkene, og de grønne arealer fremstår mennesketomme.



Grønt areal uden rumligheder, der indbyder til ophold eller leg



Gangforbindelser ligger på bagsiden af bebyggelsen i stedet for igennem bebyggelsen



Parkeringsstrøget langs blok F fremstår goldt og uinspirerende



Legepladser er udtjente og utidssvarende



Enkelte steder fremstår de grønne arealer forsømte og forladte

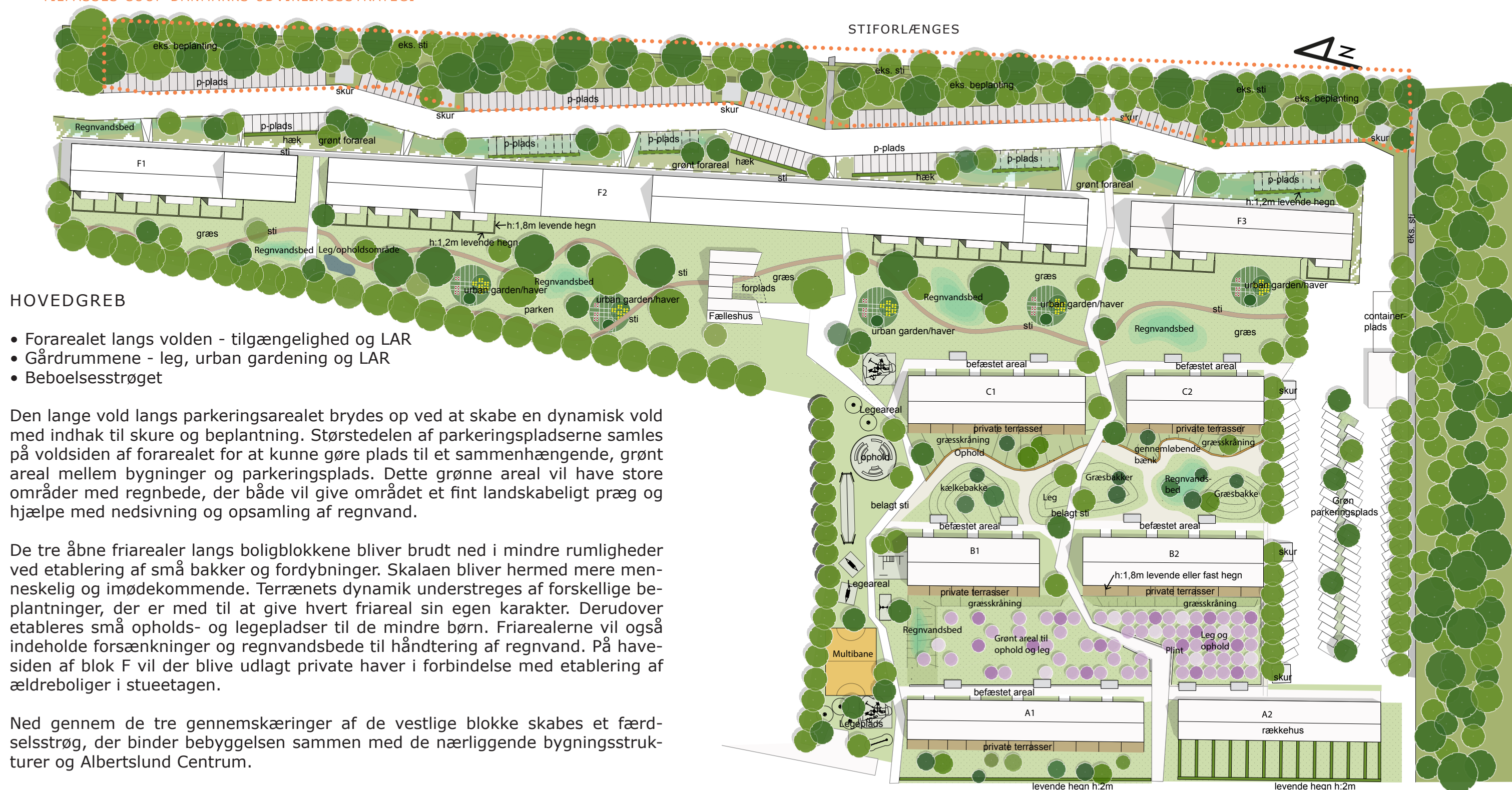


Passage under blok F virker ikke imødekomende, som en åbning til et grønt areal burde gøre

KVALITET I FRIAREALER

FREMTIDIG SITUATIONSPLAN

TILPASSES COOP-DANMARKS UDVIKLINGSSTRATEGI



HOVEDGREB

- Forarealet langs volden - tilgængelighed og LAR
- Gårdrummene - leg, urban gardening og LAR
- Beboelsesstrøget

Den lange vold langs parkeringsarealet brydes op ved at skabe en dynamisk vold med indhak til skure og beplantning. Størstedelen af parkeringspladserne samles på voldsiden af forarealet for at kunne gøre plads til et sammenhængende, grønt areal mellem bygninger og parkeringsplads. Dette grønne areal vil have store områder med regnbæde, der både vil give området et fint landskabeligt præg og hjælpe med nedsivning og opsamling af regnvand.

De tre åbne friarealer langs boligblokkene bliver brudt ned i mindre rumligheder ved etablering af små bakker og fordybninger. Skalaen bliver hermed mere menneskelig og imødekomende. Terrænets dynamik understreges af forskellige beplantninger, der er med til at give hvert friareal sin egen karakter. Derudover etableres små opholds- og legepladser til de mindre børn. Friarealerne vil også indeholde forsænkninger og regnvandsbede til håndtering af regnvand. På have-siden af blok F vil der blive udlagt private haver i forbindelse med etablering af ældreboliger i stueetagen.

Ned gennem de tre gennemskæringer af de vestlige blokke skabes et færdselsstrøg, der binder bebyggelsen sammen med de nærliggende bygningsstrukturer og Albertslund Centrum.

KVALITET I FRIAREALER

HOVEDGREB

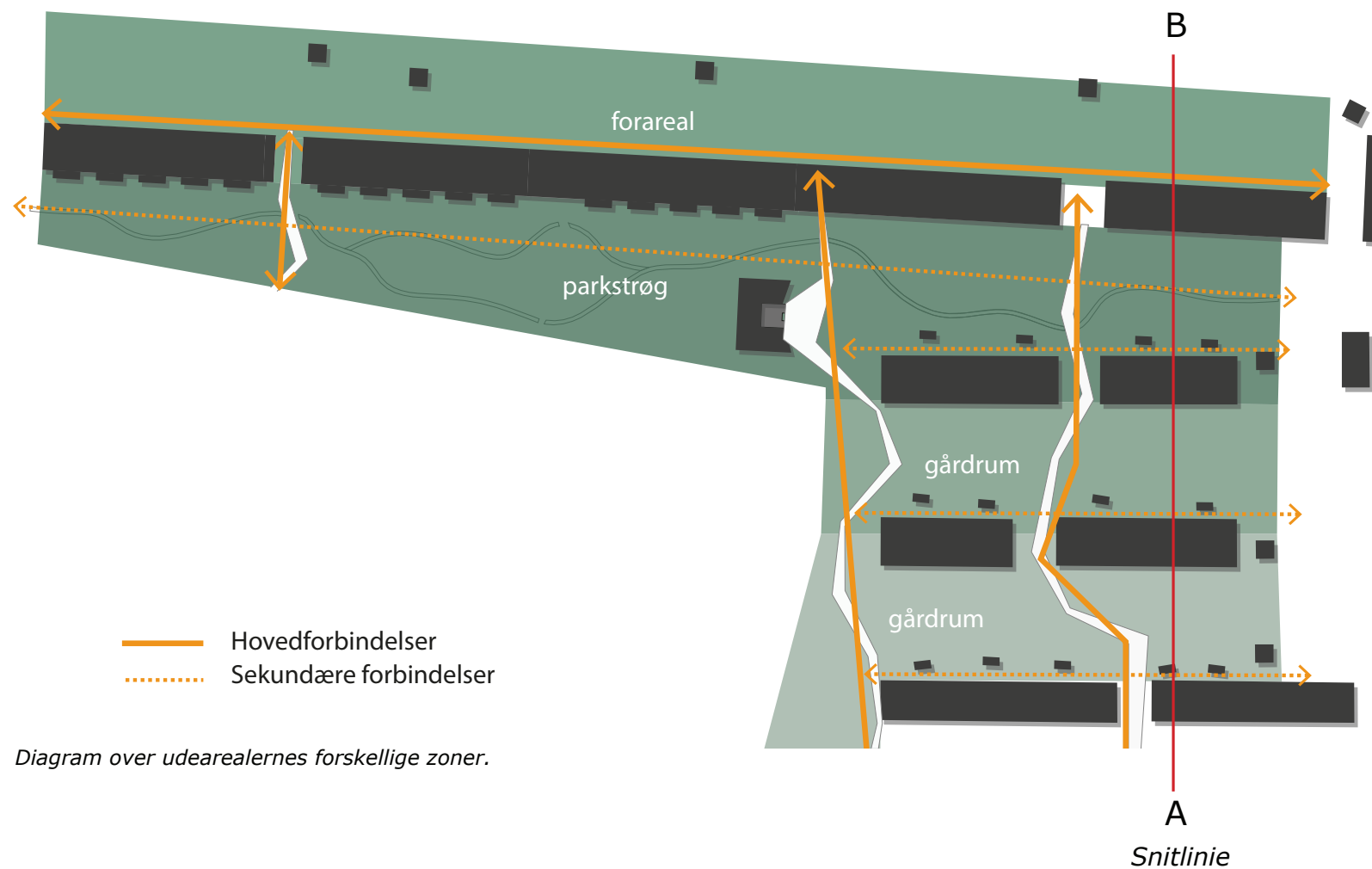
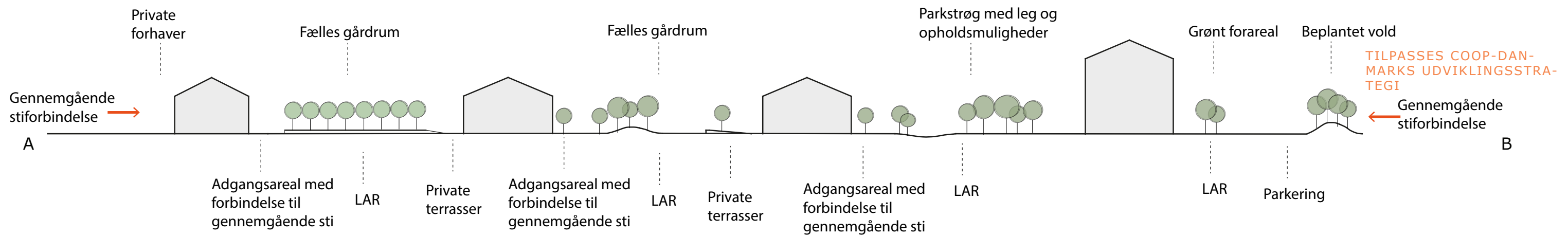


Diagram over udearealernes forskellige zoner.

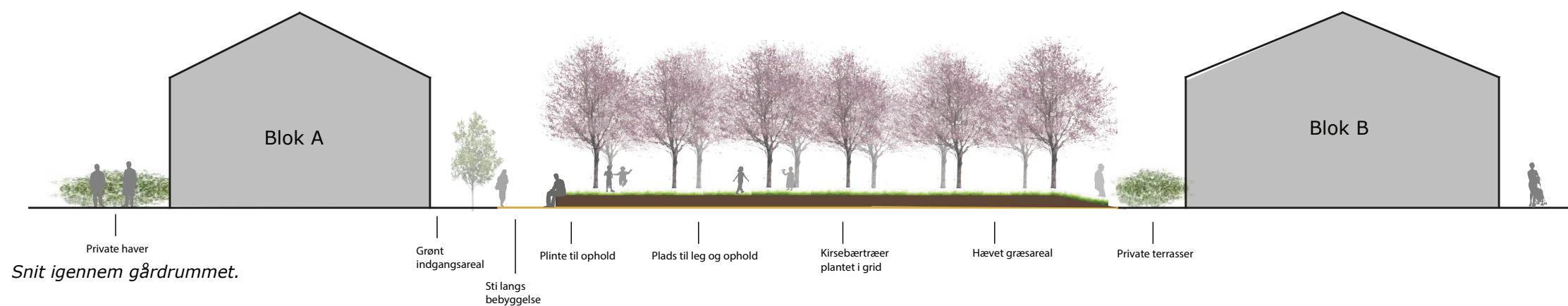
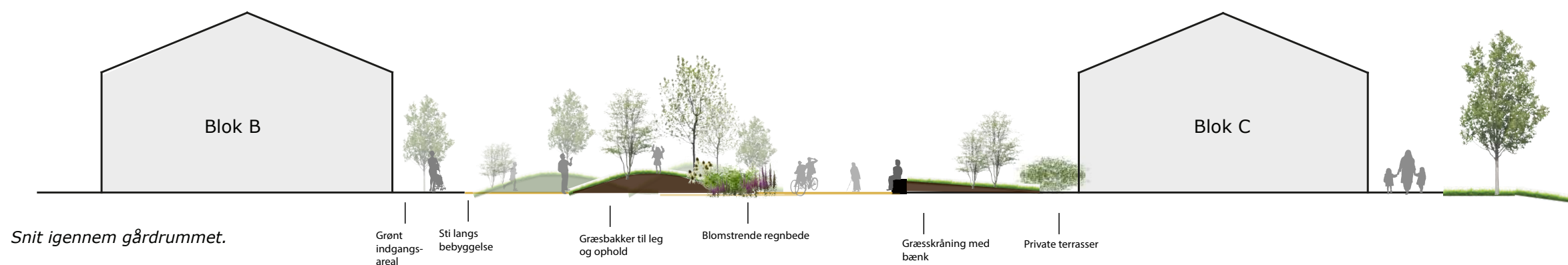
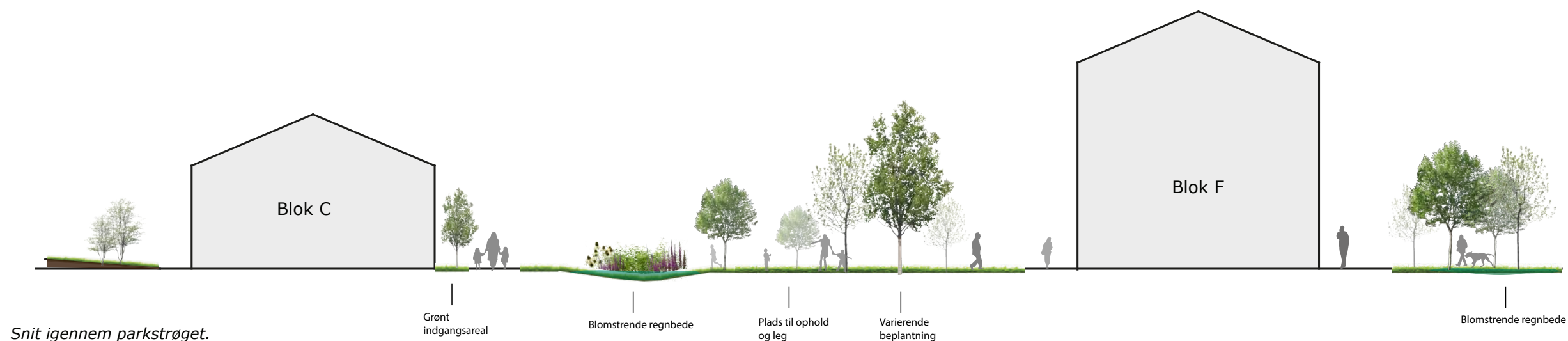


Referencebilleder af fremtidige stemninger
i udearealerne.



Snit igennem bebyggelsen og udearealerne.

KVALITET I FRIAREALER GÅRDRUMMENE



GENNEMSKÆRING AF BLOK F

Gennemskæring af bygningen, ved både den sydligste port i blok F og den nordligste port, er med til at markere den vigtige forbindelse ned gennem bebyggelsen og udearealerne, samt aktivere den sydligste del. Gennemskæringerne skaber nye sammenhæng på tværs af boligområdet.

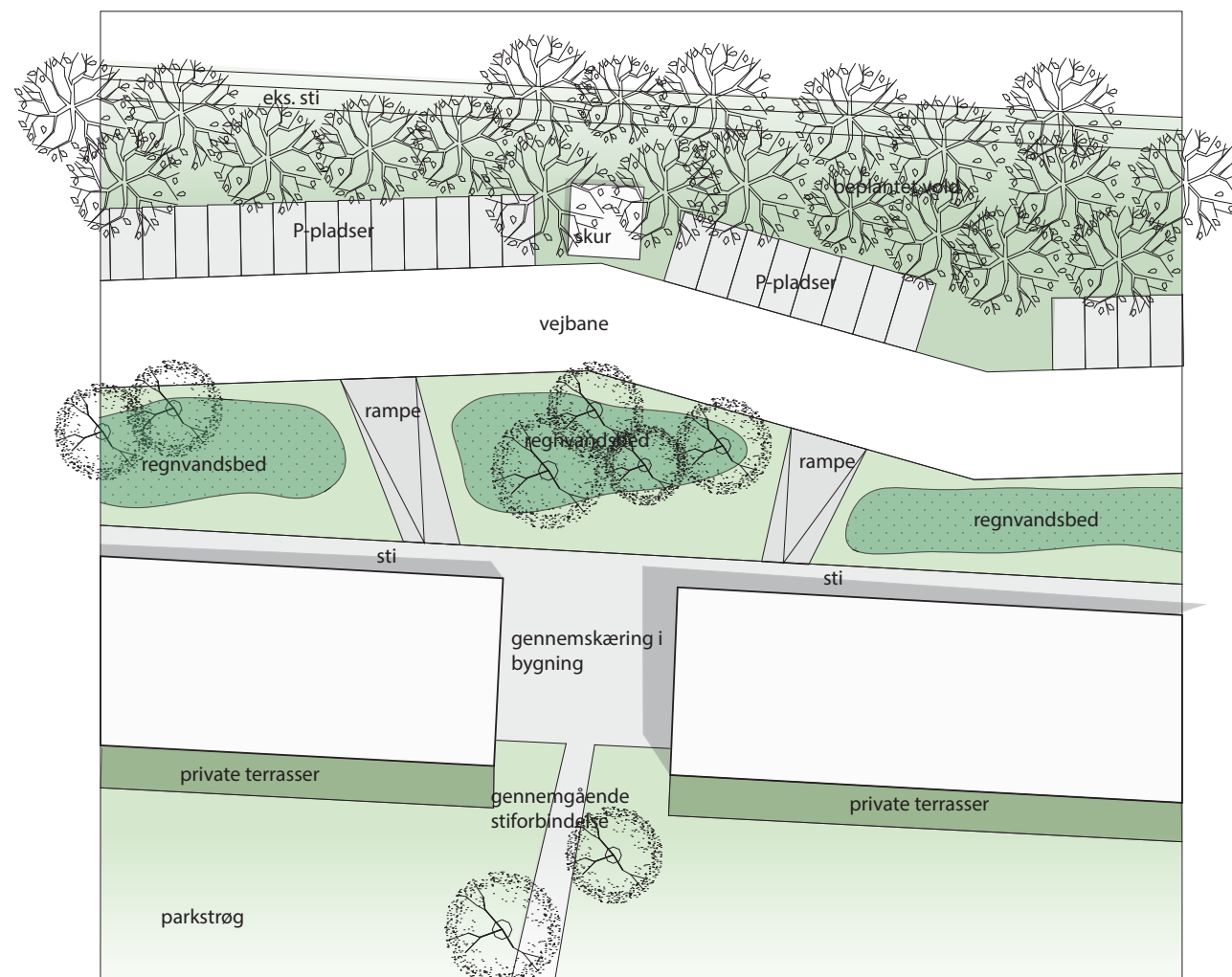
FORAREAL

Langs boligblokken rykkes langt de fleste parkeringspladser til voldsiden, og der etableres nyt færdselsstrøg i forbindelse med lukningen af den eksisterende søjlegang. Foran arealet etableres et grønt og frodigt regnbed til opsamling af regnvandet fra de belagte arealer og tage. Derudover etableres små opholdspladser og enkelte cykelstativer til gæster. Langs indgangene til boligerne gøres ankomstarealet niveaufrit ved at lade det grønne areal optage terrænforskellen. Der anlægges små ramper på tværs af det grønne areal mellem parkeringspladser og bolig.

VOLDEN

For at bløde forarealets meget stramme linier lidt op, ændres vejføringen, så den forløber i små "knæk". Parkeringspladserne placeres langs vejens forløb, og skærer sig ind i volden, hvilket vil give et blødere og mere landskabeligt udtryk til forarealet. Den fine, eksisterende beplantning bibeholdes, så volden fremstår grøn og frodig. Derudover samtænkes på sigt COOP-Danmarks nye udviklingsstrategi sammen med Bloklands landskabsplan, så volden ikke lukker af for nye gennemgående stier.

KVALITET I FRIAREALER TILGÆNGELIGHED



Planudsnit



Bevaring af voldens udtryk



Gangstrøg langs bygningen



Regnvandsbede



Årstidsskiftende beplantning



Regnvandsbede

KVALITET I FRIAREALER

LOKAL AFLEDNING AF REGNVAND

REGNBED

De lange regnbede langs færdselsstrøget er tænkt som en begrønning af parkeringsarealet. Derudover er regnbedet med til at behandle lokal afledning af regnvand. Ved at lede regnvandet fra befæstede arealer og tage ned i regnbedet, får man afledt regnvandet uden at belastte kloakkerne, samtidig med at man får skabt et bed, der varierer med årstiderne og bliver en landskabelig kvalitet.

AFLEDNING AF REGNVAND

I de grønne gårdrum vil fordybninger i samme formsprog som bakkerne være med til at håndtere og aflede regnvandet fra de befæstede arealer. Ved kraftige regnskyl fyldes arealerne med regnvandet og skaber et anderledes udtryk i gårdrummene med mindre søer af regnvand. Efterfølgende vil vandet sive ned og græsarealerne vil igen kunne benyttes til leg og ophold.



Snit igennem forarealet ved blok F

TILPASSES COOP-DANMARKS
UDVIKLINGSSTRATEGI



Opstuvning af regnvand



Beplantningstype



Sedumtag på skure



Regn legeplads



Blomstrende regnbed

KVALITET I FRIAREALER

URBAN FARMING

KVALITET I FRIAREALER

Urban Farming

Helhedsplanen vil arbejde med Blokland som et tydeligt pejlemærke i Albertslund Kommunes strategi for grønne aktiviteter og lokal produktion af fødevarer – også kaldt Urban Farming.

I samarbejde med den bolig sociale helhedsplan skal urban farming, være med til at fremme sociale fællesskaber og rekreative aktiviteter. Det vil kunne være med til at nedbryde kulturelle barrierer når boerne deltager med idéer, viden eller ressourcer i nye dyrkningsfællesskaber.

Helhedsplanen stiller derfor blokland til rådighed som laboratorium for en grøn omstilling med bæredygtig produktion af fødevarer og grønne løsninger som omdrejningspunkt.

Tanken er også at konceptet kan bidrage til læring, videndeling og øget bevidsthed om økologi generelt i et alment boligområde som Blokland.

Yderligere skal de grønne aktiviteter og en lokal fødevarerproduktion ses som en integreret del af projektets klimahåndtering.

Som værdiskabelse kan det ligeledes være med til at brande helhedsplanens tiltænkte iværksætterrum i den gamle institution, i blok F.



Eksempler på haver

KVALITET I FRIAREALER

PARKERING

PARKERING OG SKURE

Blokland bliver i fremtiden et grønt boligområde, der arbejder sig væk fra den gamle identitet, som betonblokke, der står på en asfaltflade af parkeringspladser.

Den nuværende parkeringsstruktur og skurplacering kan omdisponeres, så antallet af parkeringspladser kan forøges, selvom man samler størstedelen af dem på den ene side af vejen. Syd for blok B og C anlægges skråparkering for at få plads til flere biler.

Langs blok F anlægges parkering kun i mod jordvolden, på nær en enkelt strækning, for at give plads til regnbæde langs bygningen. Det foreslås at anlægge parkering langs bygningen, der hvor der etableres seniorboliger, samt ved forbindelsen til fælleshuset.

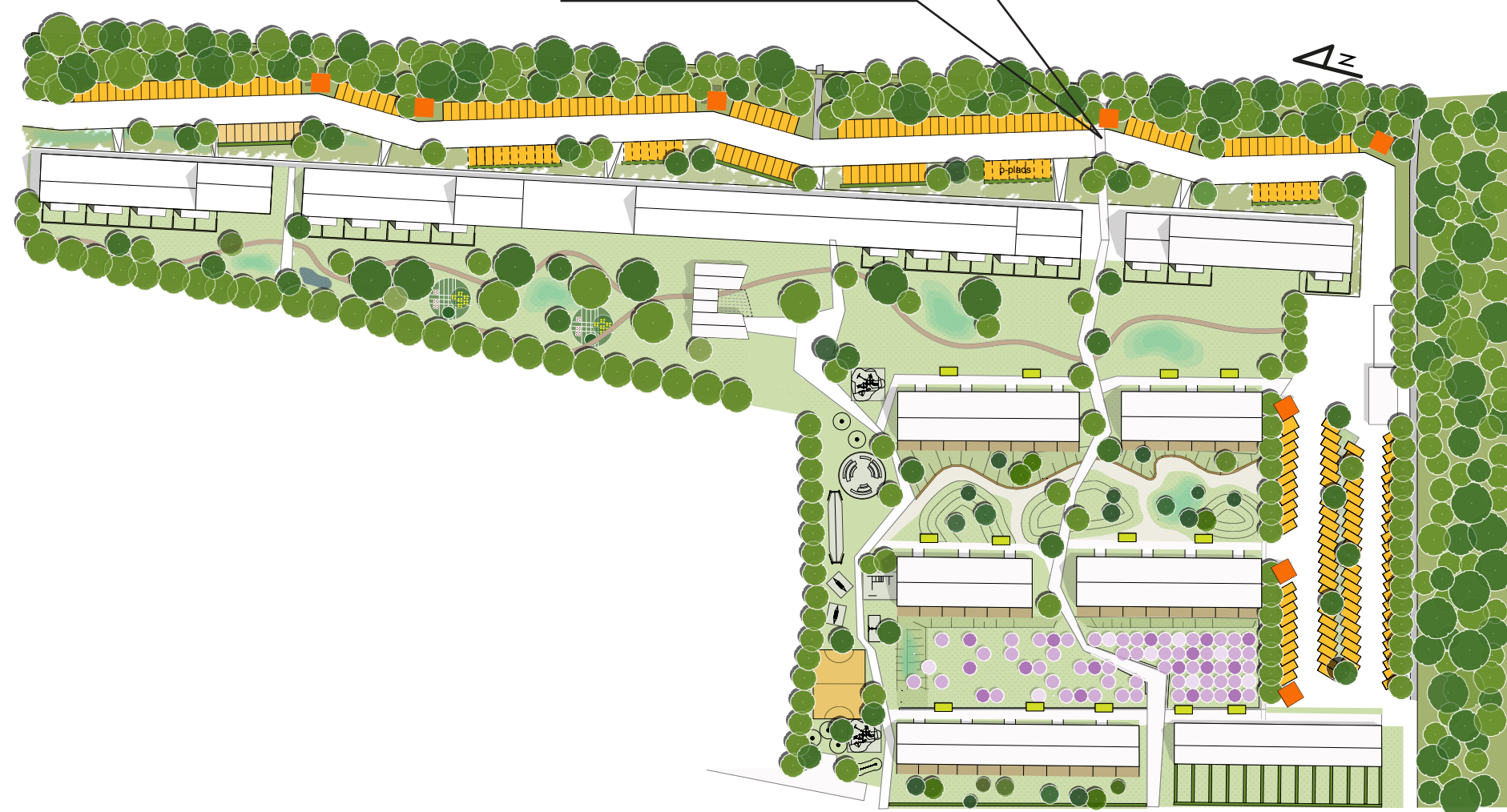
Ved fælleshuset er der mulighed for etablering af handicapparkering samt afsætning og aflæsning i forbindelse med festlige arrangementer.

Ved at adskille kørende trafik, parkering, cyklister og fodgængere får man skabt et større frirum for ophold og mødesteder.

Affaldsskurene, der er placeret i forbindelse med de nyetablerede parkeringspladser, vil indeholde renovationscontainere for alle beboerne. Da det meste af cykelparkeringen er flyttet ind i den gamle søjlegang, kan antallet af cykelskure reduceres væsentlig. Nye cykelskure opføres, ved blok A, B og C, i lette materialer med lister i træ. Tagene etableres med sedum for at give parkeringsarealet en endnu grønnere karakter.

Vi arbejder med:

- En vision om at Blokland bliver et område der prioriterer delebilisme
- Grønne ankomst områder (lokale Lar løsninger)
- Fortætning af parkering og adskillelse af kørende trafik, parkering og cyklister



Parkeringspladser i dag 230 boligenheder 303
Helhedsplanen parkeringspladser 248 boligenheder 292
Parkeringsnorm kommuneplan 1,5 pr. boligenhed = 421 pladser
Reduktion for stationsnært område 33% = 139 pladser.
parkeringspladser (421-139) - 248 = 34 er stiplede ind på tegningen.

Placering af parkeringspladser og skure

- Parkering
- Affaldsskure
- Cykelskure

KVALITET I FRIAREALER

AFFALDSHÅNDBTERING

AFFALDSHÅNDBTERING

Den eksisterende håndtering af affald er ikke fremtids-sikret. Der er ikke tilstrækkelig mulighed for kildesorte-ring, og håndteringen er ikke velfungerende.

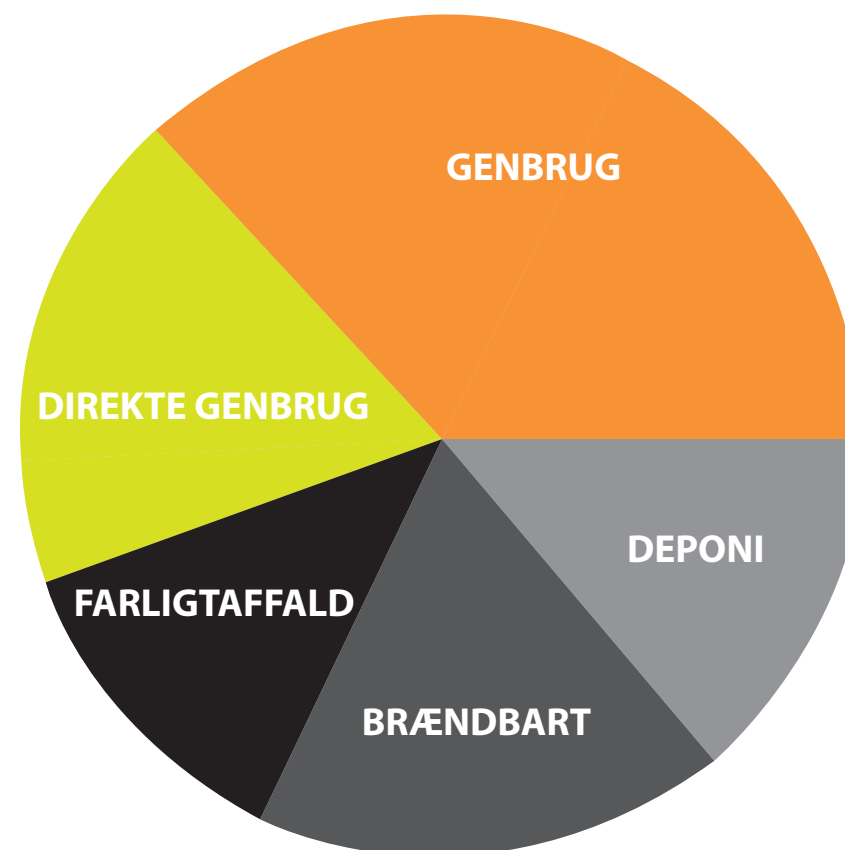
Affaldssorteringen behøver nye faciliteter i samspil med kommunens affaldssystemer, med udgangspunkt i et løft af bebyggelsens affaldsordning.

De rigtige faciliteter og det rette incitament er et godt udgangspunkt for boligafdelingens affaldssortering. Hvis beboerne bliver gjort opmærksomme på de forskellige måder affaldet håndteres på, og samtidig får mulighed for let at kunne aflevere sit affald rigtigt, vil flere gøre brug af denne mulighed.

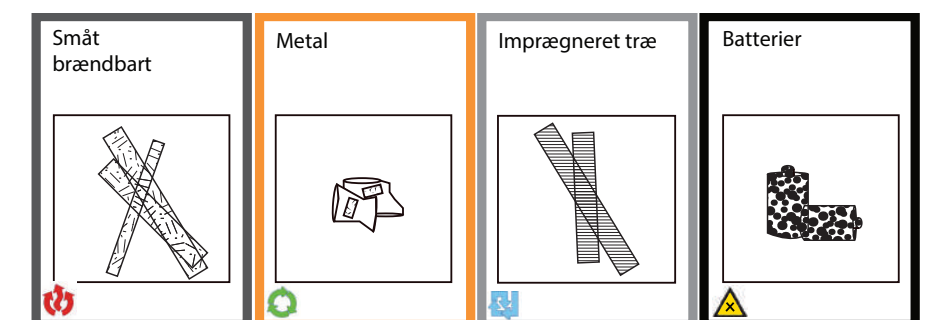
I forbindelse med introduktionen til et nyt affaldssystem kunne det være en mulighed samtidig at tydeliggøre og formidle fordelene ved at sortere sit affald. Det kan blandt andet gøres ved at bruge farver på skilte, der informerer om affaldets vej. Begynder man at forstå affaldets vej bedre, vil det give den enkelte en større forståelse for, hvorfor det er nødvendigt og gavnligt for miljø og klima at sortere sit affald.

Når affaldet i dag køres fra de store genbrugsstationer, er der i øjeblikket tre måder, man benytter affaldet på:

- Genbrug
- Forbrænding
- Deponi



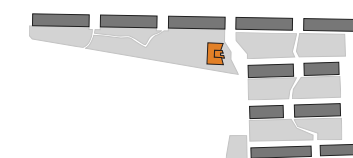
- GENBRUG**
Genanvendeligt affald kan blive genbrugt i samfundet.
- BRÆNDBART**
Det brændbare affald ryger til forbrænding og bliver bla. brugt som energi.
- DEPONI**
Affald i denne kategori bliver deponeret - gravet ned på store underjordiske lossepladser!
- FARLIGT AFFALD**
Farligt affald (såsom batterier, maling etc.) bliver behandlet særskilt.
- DIREKTE GENBRUG**
Direkte genbrug, kan fungere som en 'byttebod'.
Affald der bliver afleveret her, kan være til direkte gavn for andre beboere i afdeling.
Eksempelvis møbler eller andre effekter der ikke nødvendigvis fejler noget og som kan være til gavn for andre beboere med det samme.



Eksempel på en skiltning der formidler 'affaldets vej' samtidig med den praktiske information

FÆLLESSKABET

FÆLLESHUS



FÆLLESHUS - ET SAMLINGSPUNKT

Et beboerhus bør være rammedannende for den sociale interaktion beboerne imellem. Det bør være samlingspunktet ved sociale arrangementer og være et sted, hvor alle beboere føler sig godt tilpas og ønsker at være.

Beboerlokalerne, som ligger i stuen på blok F, fremstår i dag nedslidte og utidssvarende og er uden særlige kendemærker eller identitetsskabende elementer. Ved etableringen af et nyt beboerhus vil man kunne skabe et stærkt samlingspunkt i bebyggelsen og et element, som alle beboere får glæde af, bl.a. ved afholdelse af fællesarrangementer. Ved at skabe bedre kollektive tilbud styrkes den sociale identitet, og beboergruppen knyttes sammen på tværs af blokkene.

Et nyt beboerhus kan ligeledes være med til at skabe identitet udadtil ved at give bebyggelsen et særligt visuelt kendetegn. Beboerhuset kan også være med til at bryde den stramme bebyggelsesplan og skabe en bedre dynamik i uderummene.

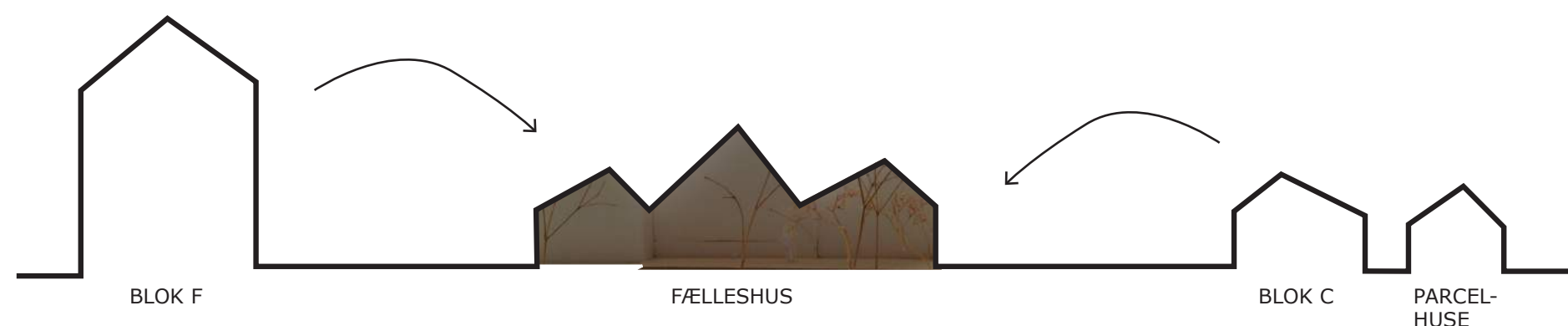


diagram: kontekst og størrelser

diagram: fælleshusets forskellige funktioner

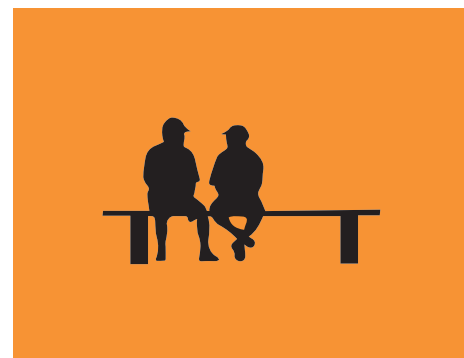
Netværk



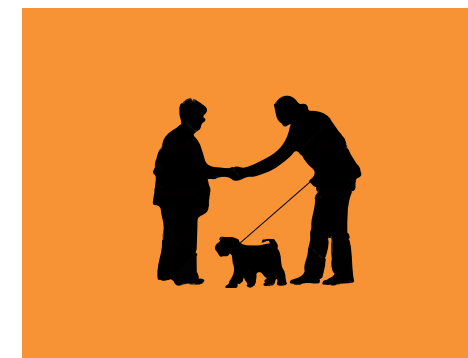
Identitet



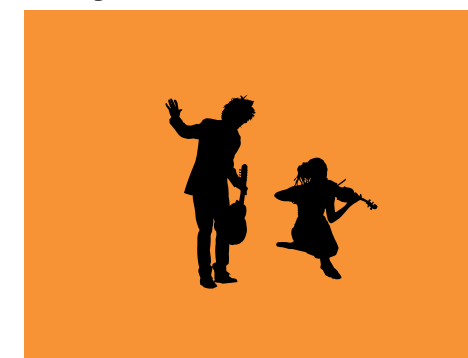
Mødested



Intertaktion

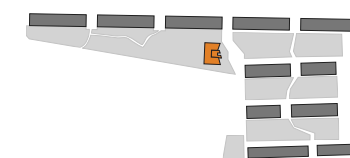


Arrangementer



FÆLLESSKABET

FÆLLESHUS



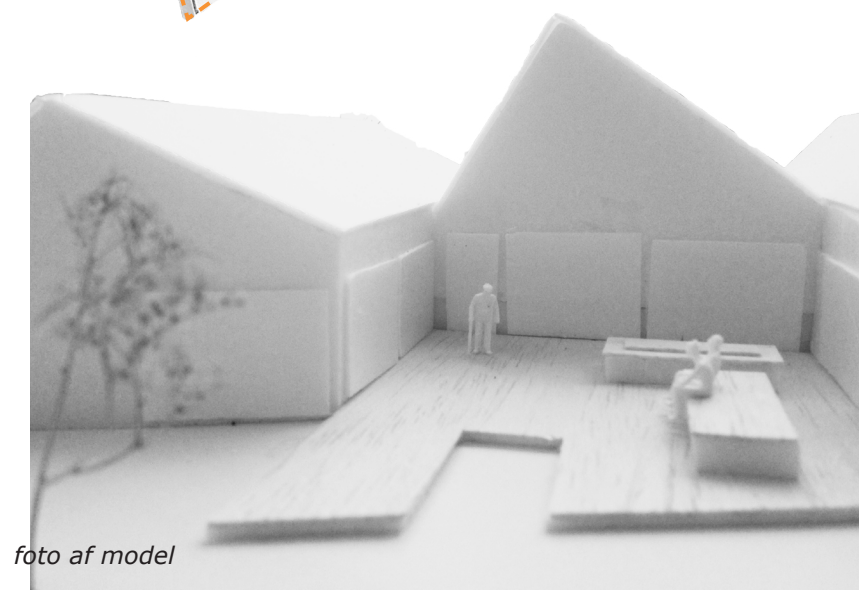
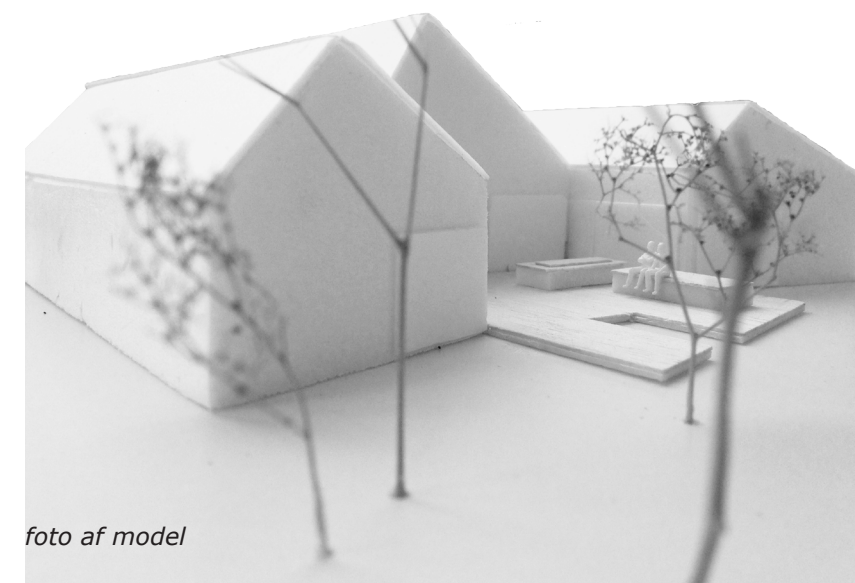
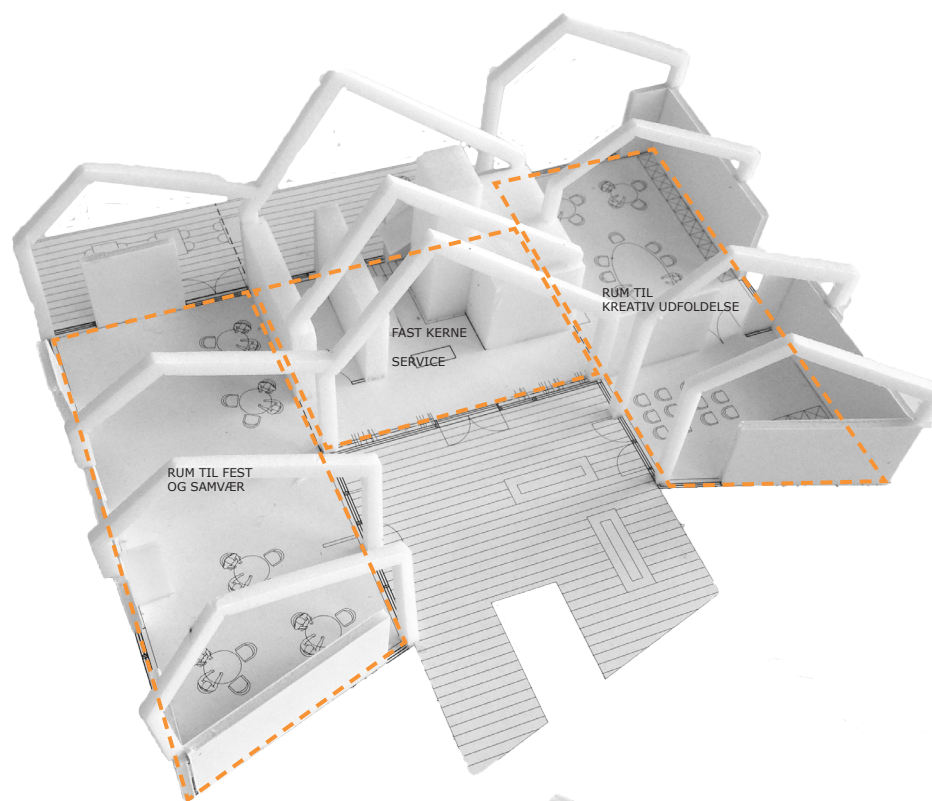
FÆLLESHUSETS FUNKTIONER

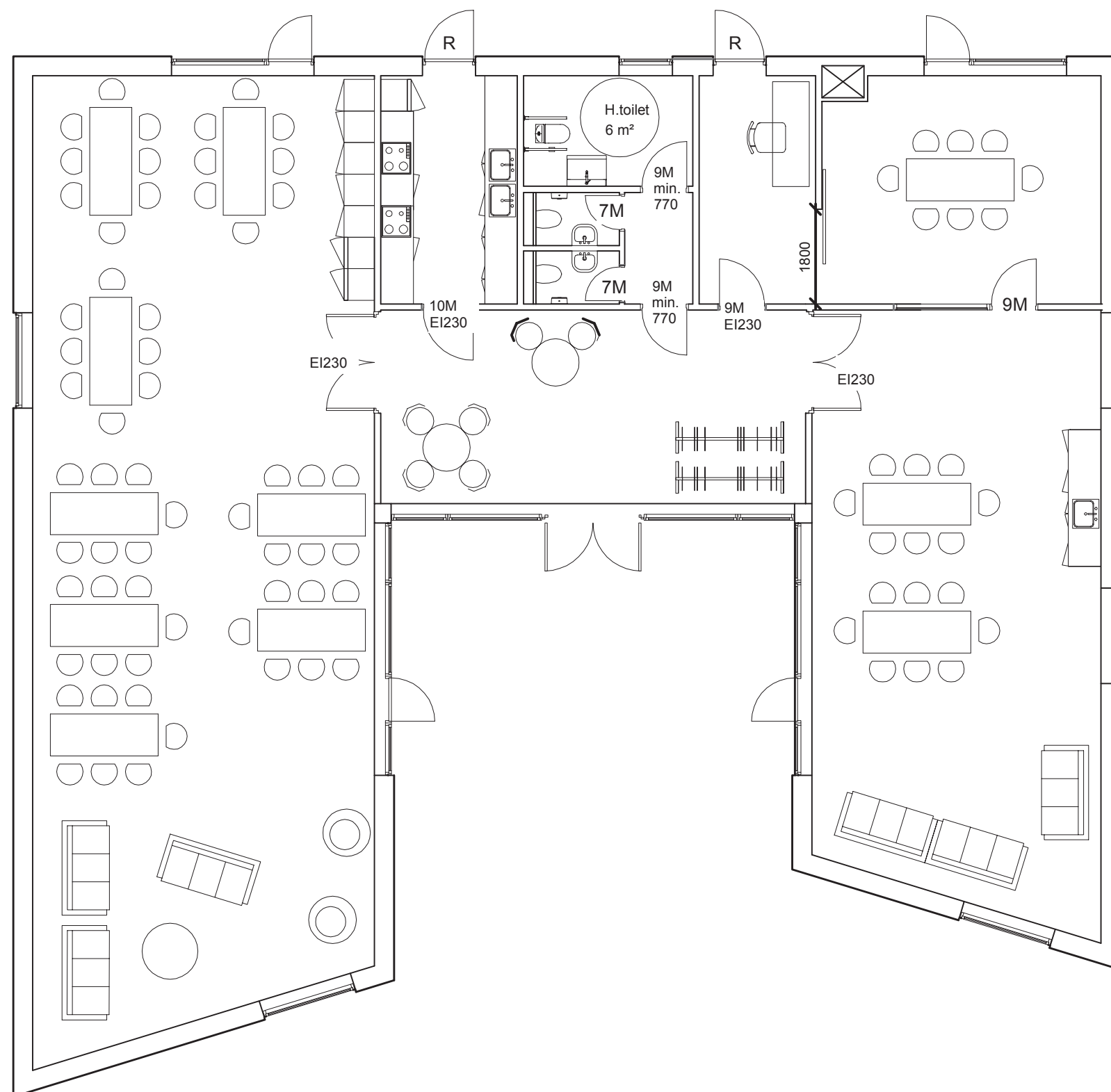
Fælleshuset bliver med sine 303 m² et samlingssted for Bloklands beboere. Huset placeres nord for blok C, og skal med parcelhuse mod vest og boligblokke mod øst formidle en overgang fra 2 til 4 etager - derfor opføres huset i 1½ plan.

Med husets udformning skabes et centralt gårdrum i læ for vinden og med optimale solforhold. Husets profil og den valgte saddeltagsløsning tager afsæt i Bloklands tværsnit.

Fælleshuset er indrettet med niveaufri adgang fra et hævet plateau. Rampen til plateauet ligger langs fælleshusets sydgavl. Adgangen til bygningen sker fra gårdrummet. Indgangen med vindfang og garderobe ligger midt i huset. Her indrettes desuden et køkken med opvask, køleskabe m.m.

Der integreres fleksibel ruminddeling, så huset kan danne ramme for mange forskellige arrangementer fra bryllup til bogklub.

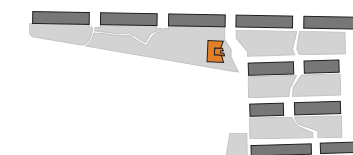




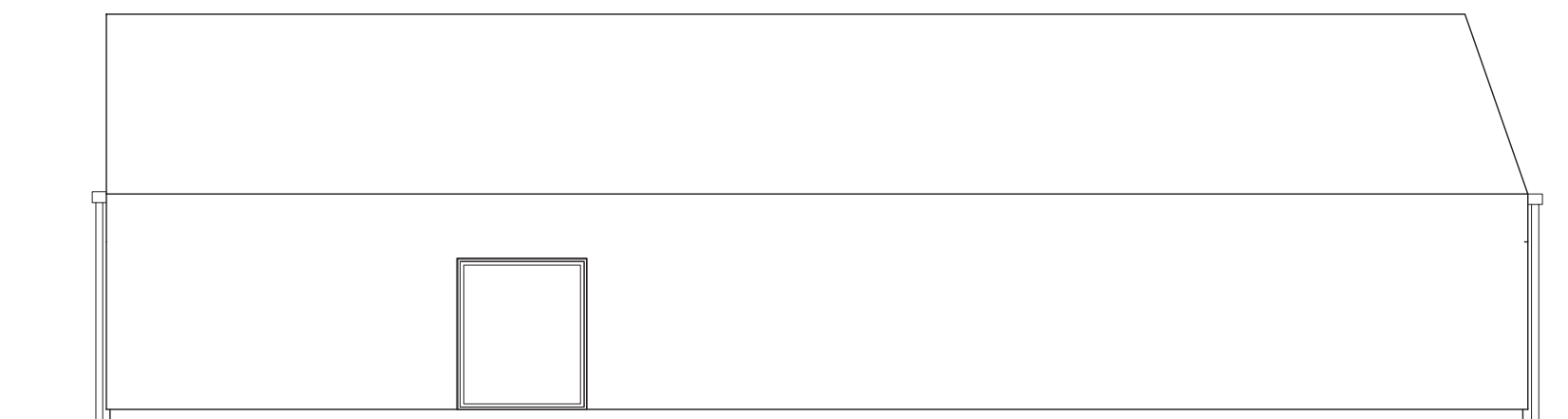
Fælleshuset: 1:100

FÆLLESSKABET

FÆLLESHUS

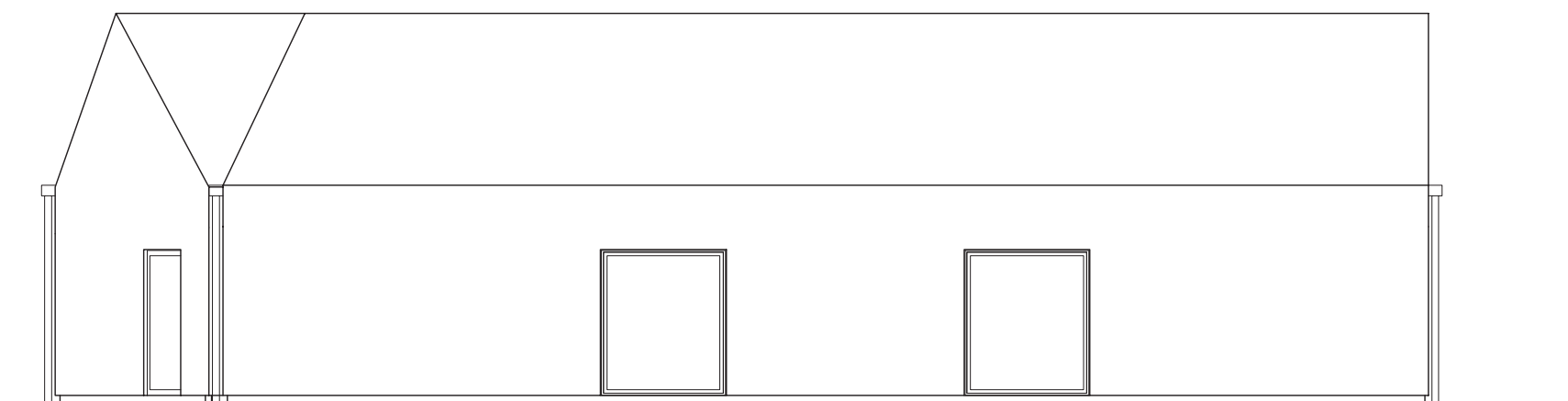


Vestfacade



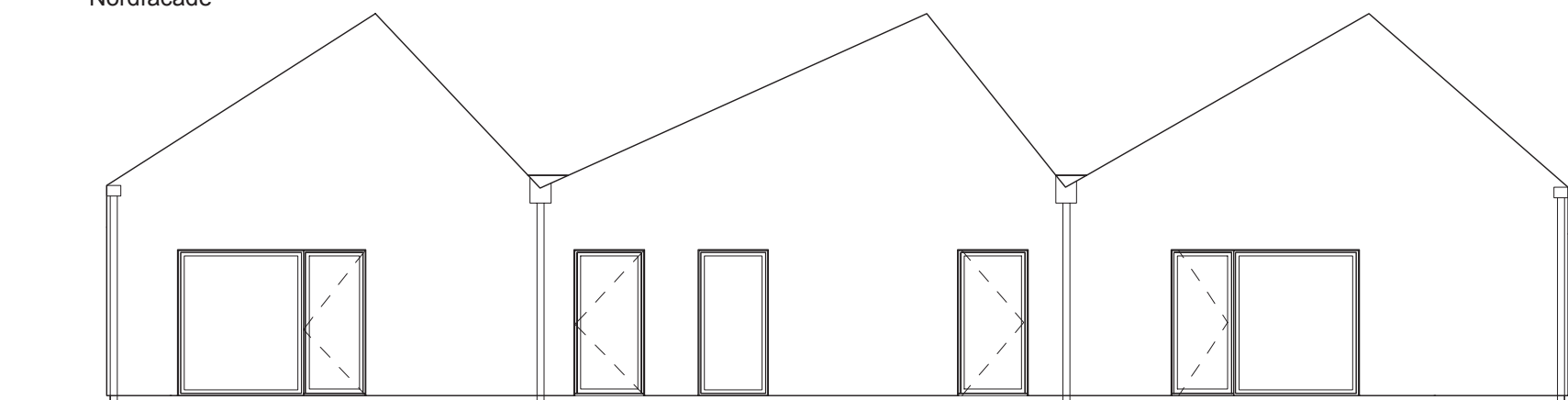
1:100

Østfacade



1:100

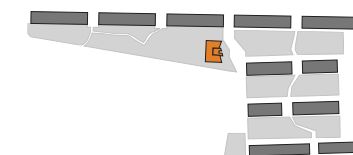
Nordfacade



1:100

FÆLLESSKABET

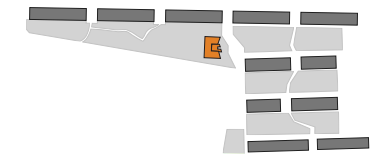
FÆLLESHUS



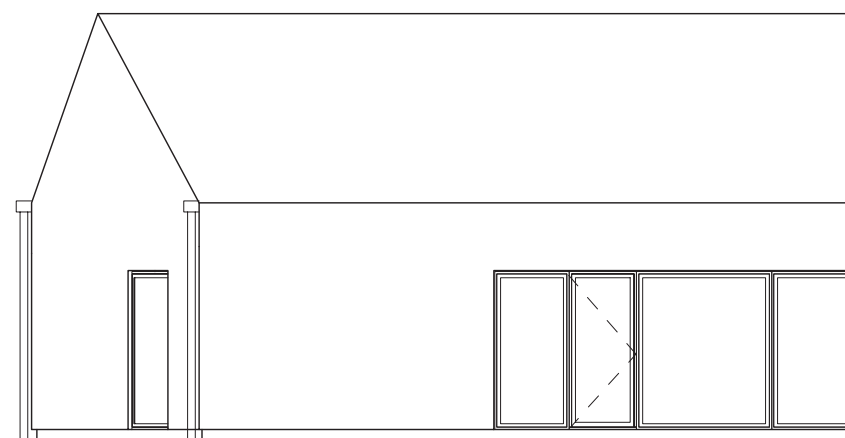
Opstalt af fælleshuset

FÆLLESSKABET

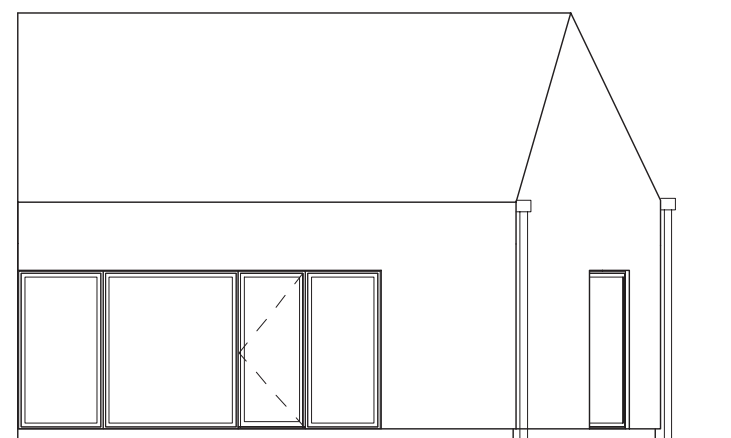
FÆLLESHUS



Østfacadeindhak

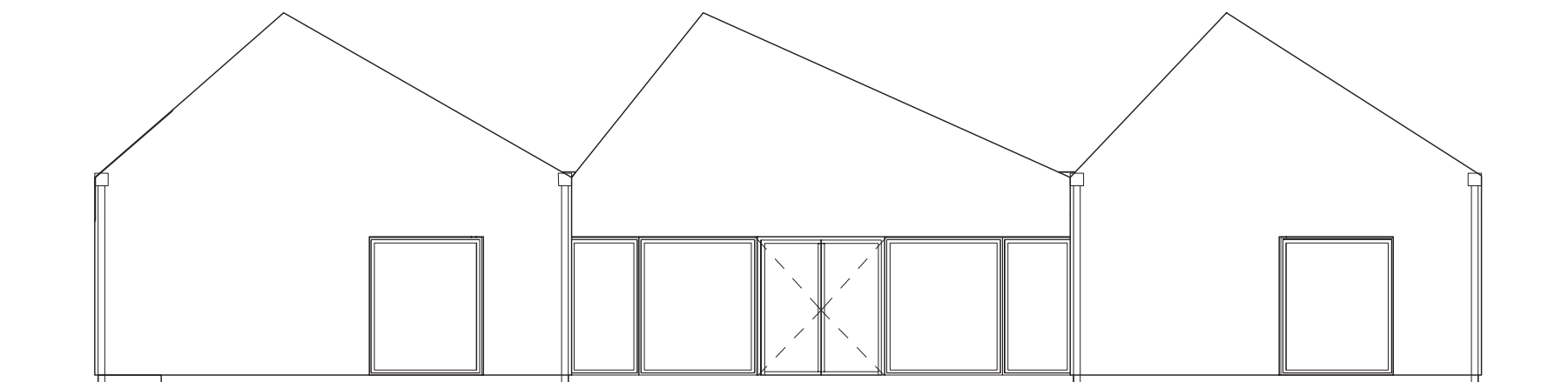


Vestfacadeindhak



Fælleshuset: 1:100

Sydfacade



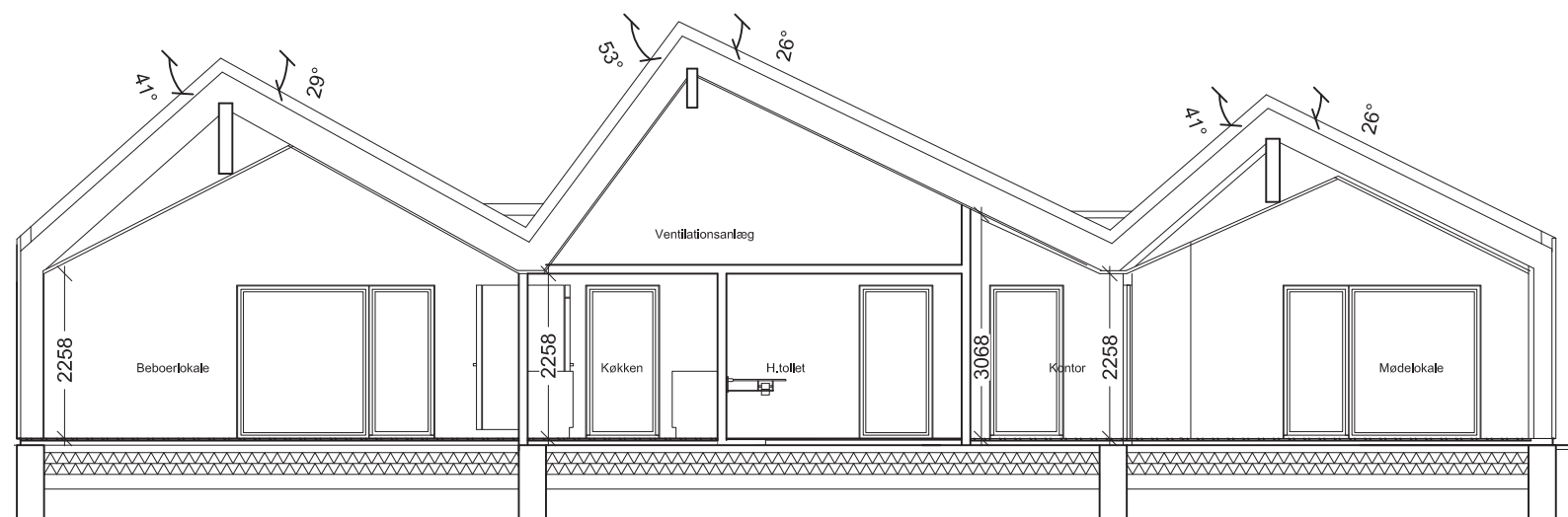
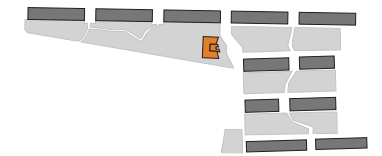
Fælleshuset: 1:100



foto af fælleshus med terrasse og indgangsparti

FÆLLESSKABET

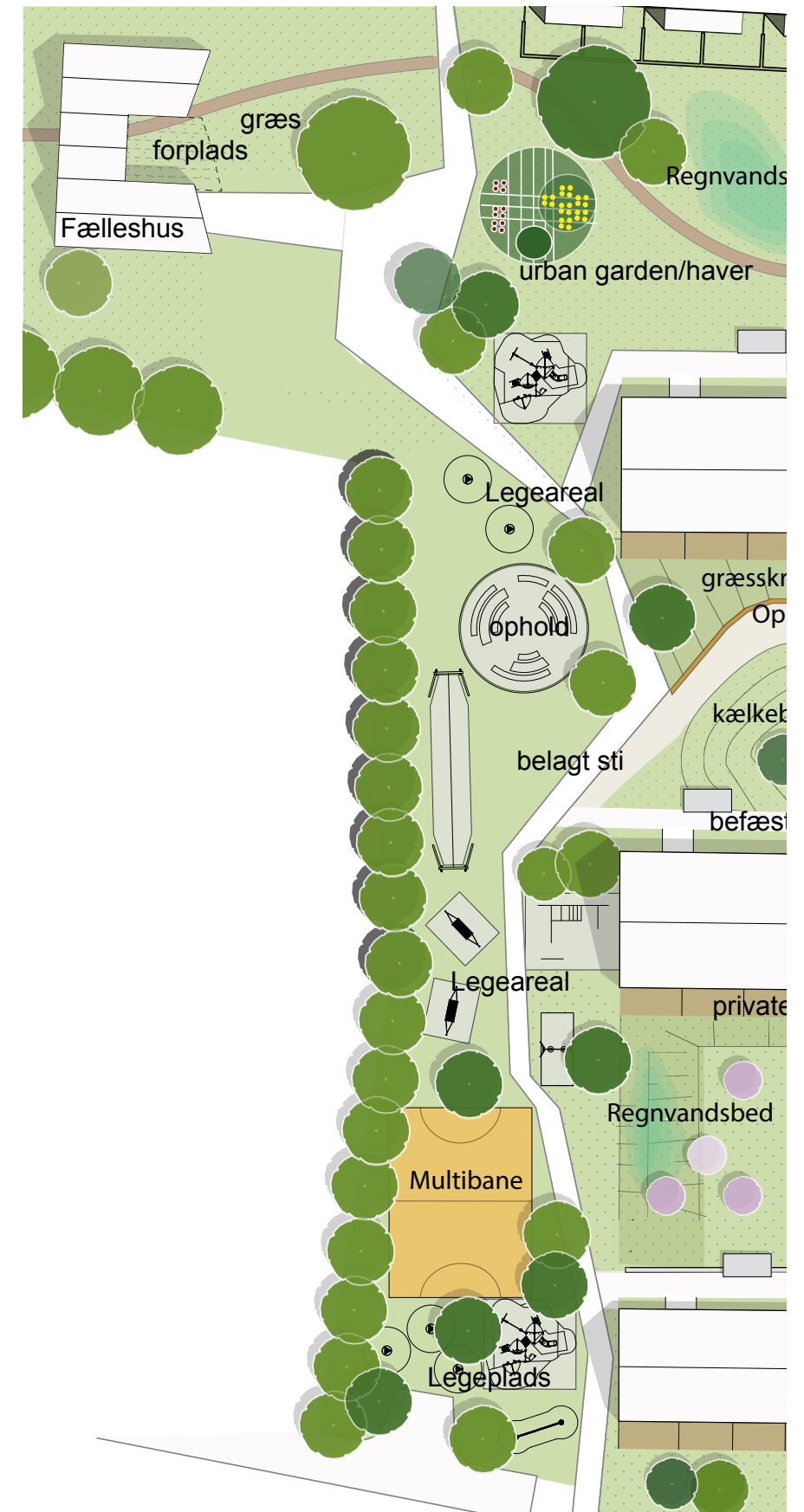
FÆLLESHUS



Snit IAAI



*mulige aktiviteter og stemninger i
"legekilen"*



planudsnit

FÆLLESSKABET

BØRN OG UNGE



NYT UNGDOMS- OG BØRNEOMRÅDE

I den grønne kile mellem blokkene foreslås det at etablere et nyt ungdoms- og børneområde. Området skal ses som et bælte af forskellige aktiviteter med de unges nye multibane i den vestlige del og med en småbørnslegeplads i forbindelse med det nye fælleshus.

Multibanen, der ikke kun henvender sig til fodboldglade drenge, vil være samlingssted for bebyggelsens unge, hvor de ikke føler sig "overvåget" af forældrene og ikke generer beboere i nærheden. Boldburet skal udføres så støjgener nedsættes, og belysningen skal styres, så nat-søvnen respekteres.



NYE BOLIGUDBUD

TILTAG

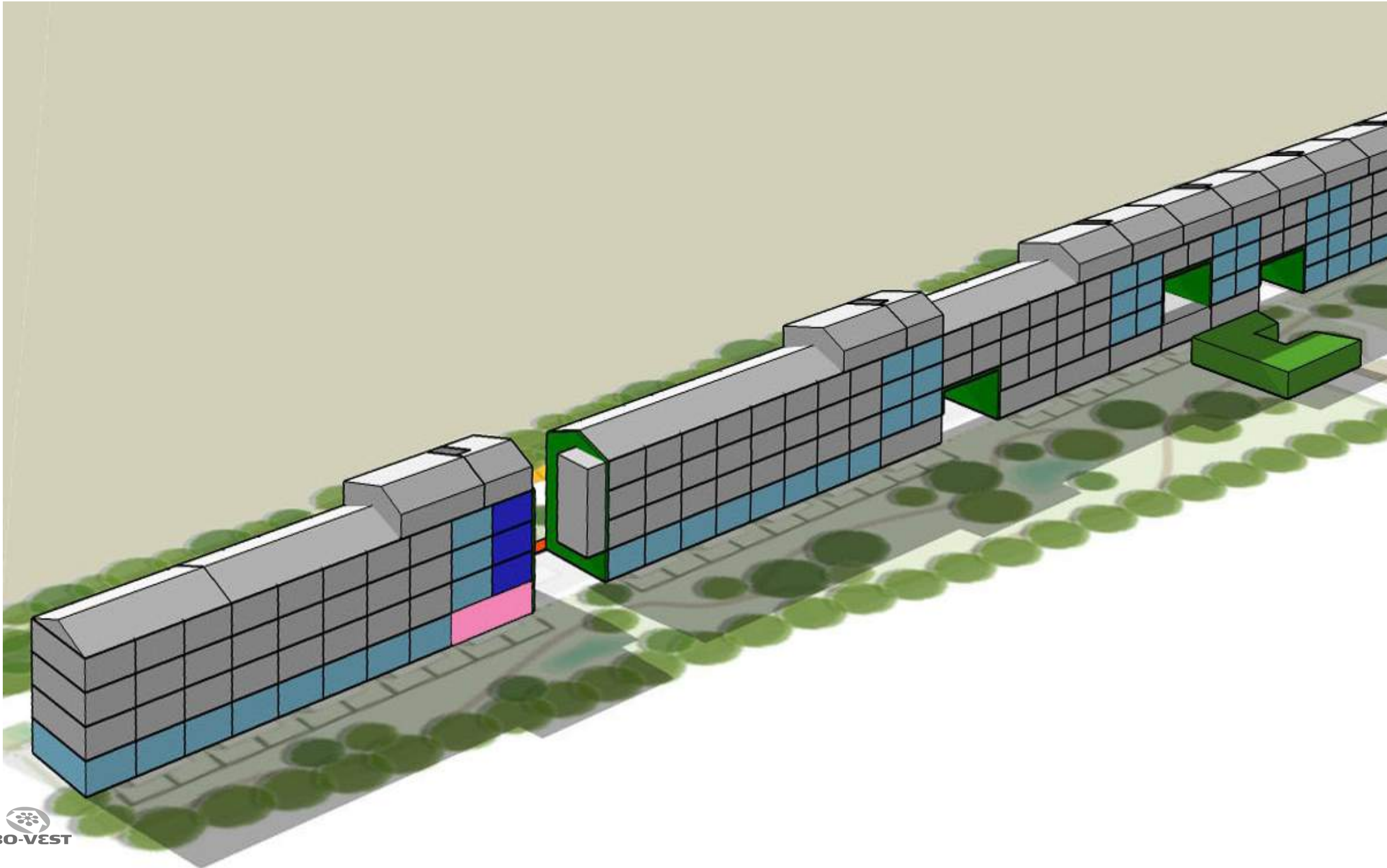


Nye livsformer, ændrede forhold mellem det private og det offentlige, nye familiemønstre og nye relationer mellem hjem, arbejde og fritid stiller nye krav til boligbyggeriet.

Bloklands udbud af boligtyper udvides til en mere afbalanceret sammensætning. Nye boligtyper etableres som et supplement til de eksisterende. Formålet er at sikre en fleksibilitet i bebyggelsens boligudbud, der kan rumme en mangfoldighed af beboere i alle livsfaser side om side.

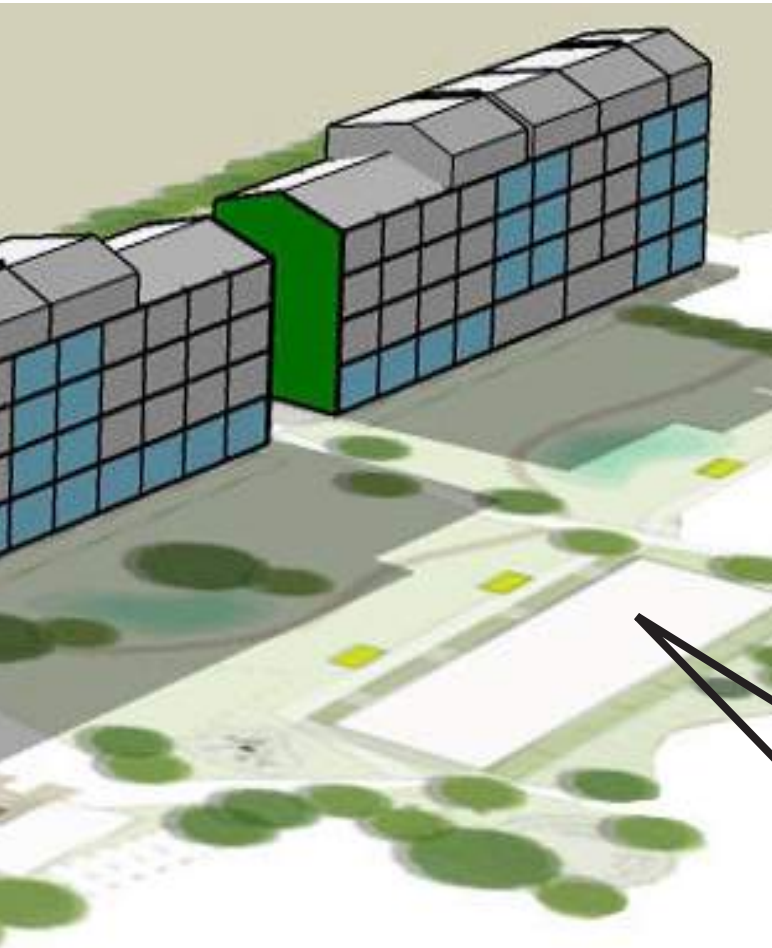
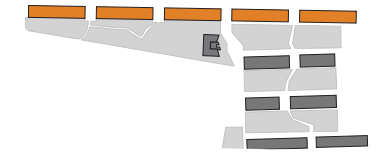
Omstruktureringen spiller desuden sammen med helhedsplanens intentioner om at skabe boliger, som beboerne kan sætte deres eget præg på og identificere sig med, boliger i god kontakt til bebyggelsens uderum, boliger i trygge rammer og boliger inkluderet i fællesskaber.

Helhedsplanen løfter generelt bebyggelsens boligkvalitet ved at forbedre boligernes adgang til udearealer: Bl.a. ved at etablere private haver parterre og ved at udvide boligernes altaner til mere brugbare dimensioner. Glaspartier i lejlighedsbredde mod haverummet understøtter desuden boligernes sammenhæng med friarealerne og sikrer boligerne dagslys.



NYE BOLIGUDBUD OG TILGÆNGELIGHED

FOKUS PÅ SENIORBOLIGER I BLOKLAND



Seniorboliger etableres som værende ældreegnet, med følgende fokuspunkter:

Udvendige forhold:

- Boligen ligger tæt på dagligvarebutikker og Albertslund Centrum
- Boligen ligger i gå afstand til offentlig transport
- Elevatoradgang for lejligheder på 1., 2. og 3. sal
- Boligerne har trappefri adgangsveje
- Fordørens åbning skal være min. 90 cm
- Adgangsvejene er oplyste og trygge
- Adgangsvejene har fast belægning (fliser, asfalt o.l.)

Indvendige forhold:

- Boligerne er trappefri
- Døråbninger lever op til BR krav
- Boligen er uden dørtrin
- Soveværelset er på min. 11,5 m²
- Badeværelset er på min. 5,1m² og indrettet med drejeradius til kørestol

Der er en stor tryghed forbundet med at kunne blive boende i sine vante rammer, når man bliver ældre.

Den demografiske udvikling i Blokland følger udviklingen i resten af Danmark. Der bliver flere ældre, og en del af denne gruppe formodes ligeledes at følge samfundsudviklingen, hvor flere ældre er raske i længere tid end før – den såkaldte sunde aldring. Det er ikke oplevelsen, at der findes en stor gruppe af resourcesvage ældre i Blokland, men der findes ældre som er økonomisk trængte og som har færre midler til rådighed end gennemsnitssenioren i Danmark, ligesom der findes ensomme ældre og ældre med anden etnisk herkomst som ikke er en del af et fællesskab.

Vi er interesseret i at bibeholde de ældre i bebyggelsen og Helhedsplanen har derfor stort fokus på at skabe nogle gode og attraktive rammer for seniorer i den fremtidige bebyggelse, så man kan blive tilbudt et alternativ til den lejlighed man bor i – i ens eget boligområde – når ens behov ændres.

Med 24 nye seniorboliger i stueetagen med haver og 45 nye senior boliger i blok F i forbindelse med etablering af elevatorer, er Blokland med til sikre en hensigtsmæssig udvikling i boligmassen, der er tilpasset borgernes behov.

Alle seniorboligerne placeres i blok F i forbindelse med hinanden, så det kan få karakter af et bofællesskab, med mulighed for egne beboerlokaler og med det nye fælleshus som omdrejningspunkt for fællesspisning og andre aktiviteter.

Seniorboliger dækker over ældreegnede boliger, der er bygget eller indrettet med tanke på at kravene til boligen ændres når man bliver ældre.

Seniorbolig etableres med krav om tilgængelighed i forhold til hverdagslivets aktiviteter.



BLOK F, 3D Boligopgørelse af 2V og 2V + 1 seniorboliger. Grøn angiver gennembrydningerne og aktivitetshuset.

NYE BOLIGUDBUD

FREMTIDIGT BOLIGUDBUD - **BLOK A**



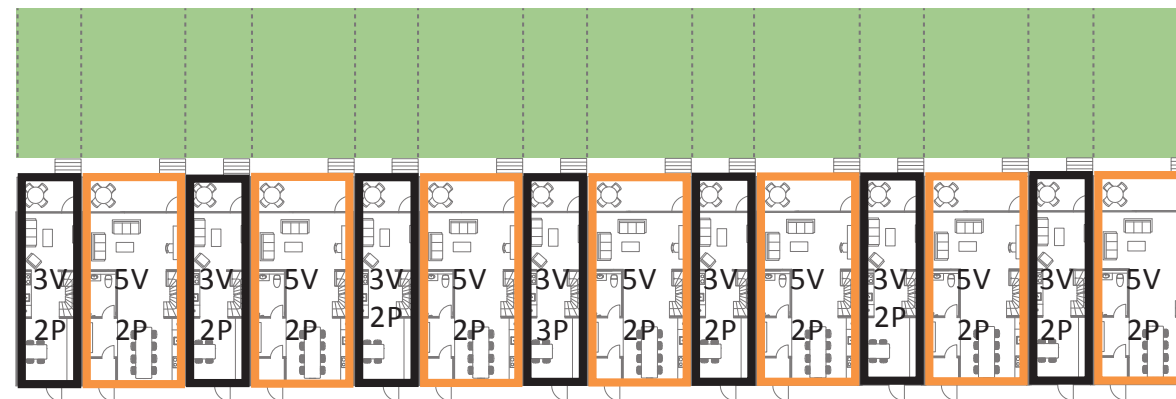
FREMTIDIGE ETAGEPLANER

fælles område



Gennemskæring

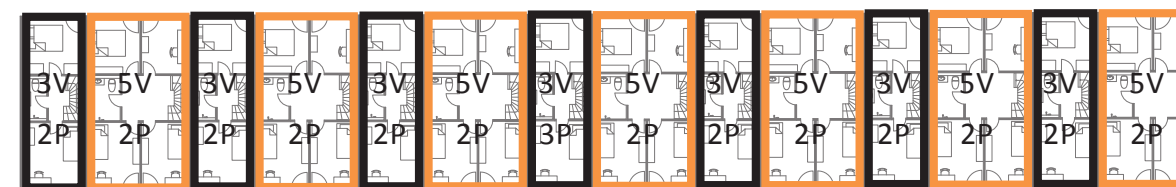
private haver



BLOK A, STUEETAGE MED HAVE ELLER FÆLLESAREAL



Gennemskæring



BLOK A, 1. SAL

EKSISTERENDE ETAGEPLANER



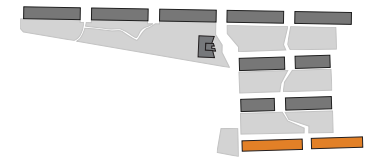
BLOK A, STUEETAGE



BLOK A, 1. SAL

NYE BOLIGUDBUD

FREMTIDIGT BOLIGUDBUD - BLOK A



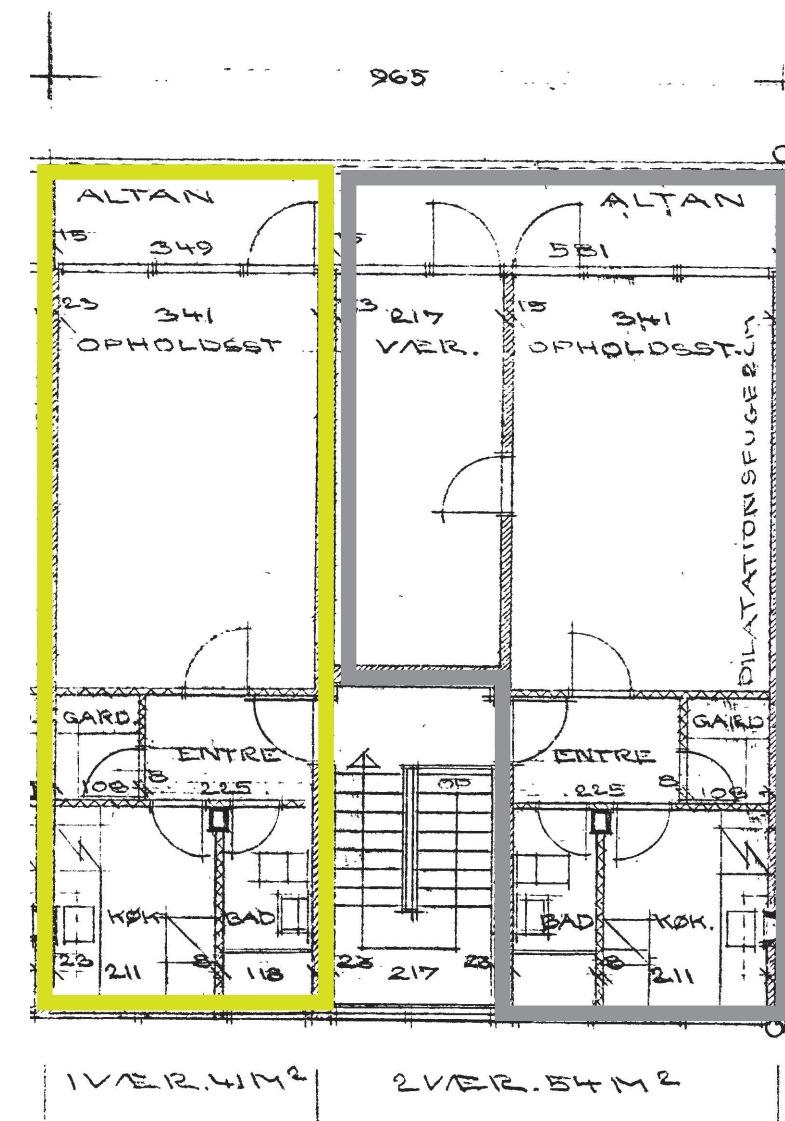
BOLIGTYPER MED PRIVAT HAVE

I blok A arbejder forslaget bl.a. med at sammenlægge boliger lodret og skabe en variation af boliger i rækkehuskontekst. For boliger i stueetagen skabes en direkte adgang til de grønne områder ved at åbne terrassen op og tilføje en trappe.

- **28 boliger** sammenlægges til hhv. syv 5-værelses boliger, og syv 3-værelses boliger i to etager med have, parterre og franske altaner på 1.sal.
- **12 1-værelses** boliger omdannes til 1½ værelses boliger med adgang til egen terrasse eller altan
- **12 2-værelses boliger** bevares med adgang til terrasse eller altan og et grønt fællesareal.



Reference: trappe



Eksisterende boligtyper 1:100

1 værelses
42 m²
Blok A: 28 stk. (eksisterende)
1 alt: 28 stk. (eksisterende)

2 værelses
55 m²
Blok A: 28 stk. (eksisterende)
1 alt: 28 stk. (eksisterende)

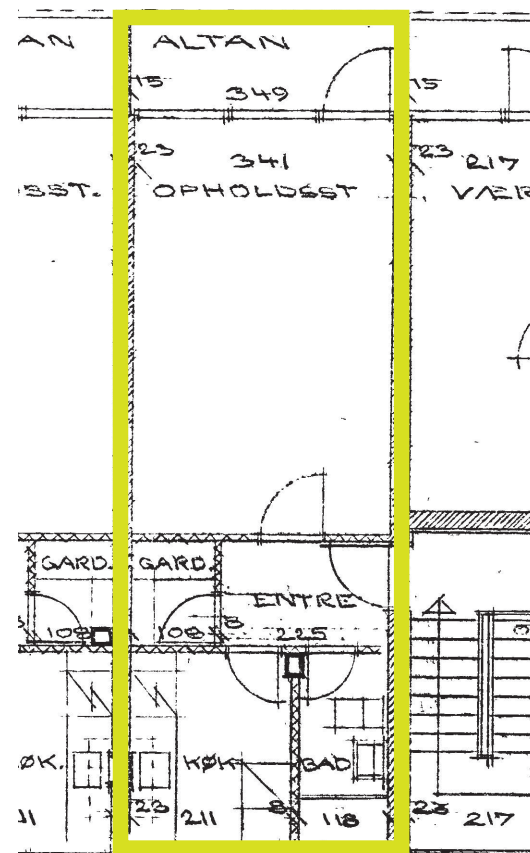
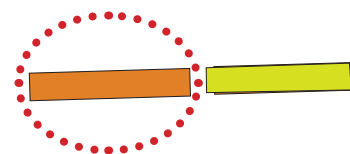
NYE BOLIGUDBUD

FREMTIDIGT BOLIGUDBUD - **BLOK A**

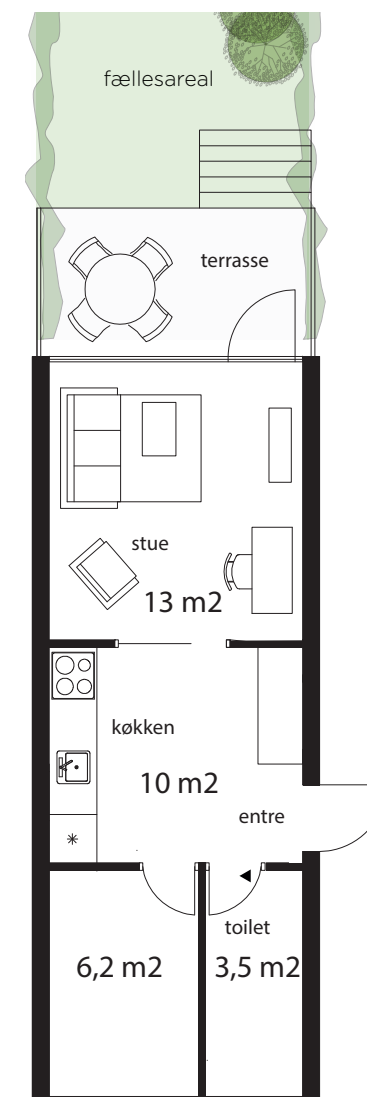


NY 1,5V'ER

BLOK A



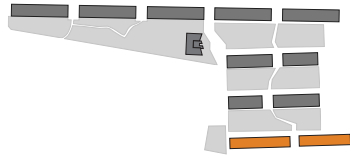
Eksisterende boligtype 1:100



et-værelsesbolig, ændret til 1½-v'er
- stueplan og 1. sal
1:100

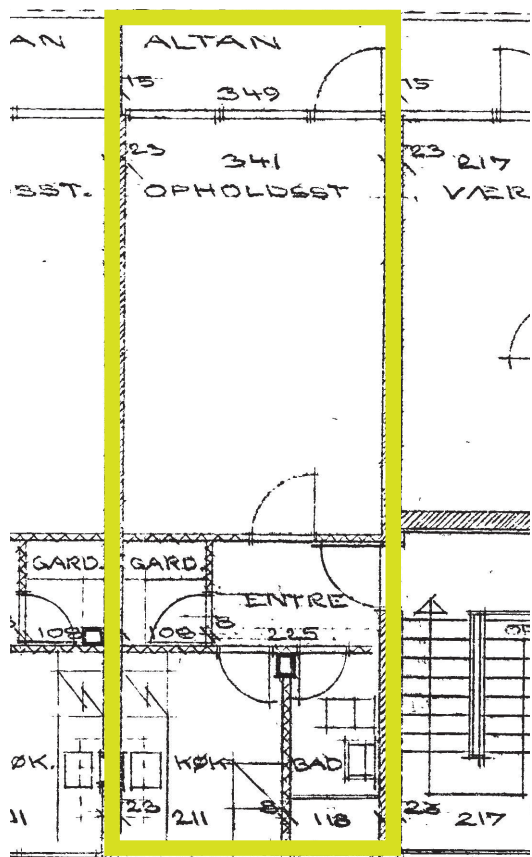
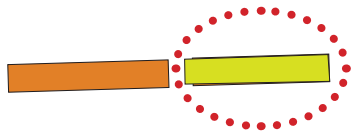
NYE BOLIGUDBUD

FREMTIDIGT BOLIGUDBUD - **BLOK A**

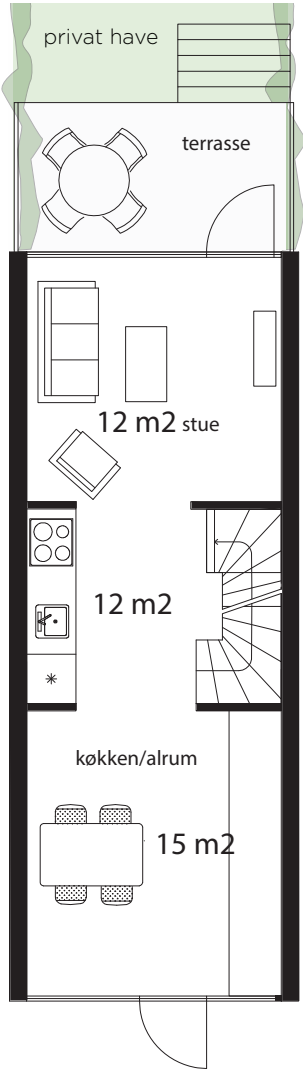


3V'ER
TO PLAN

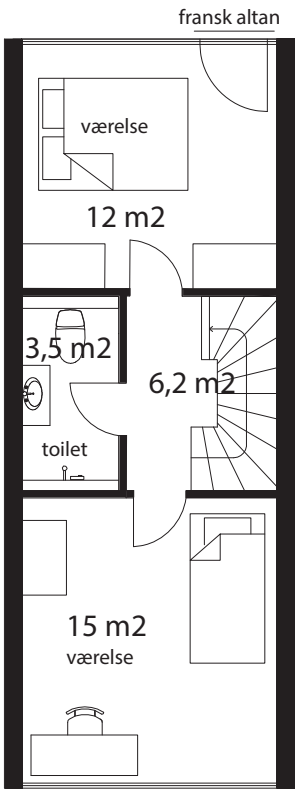
BLOK A



Eksisterende boligtype 1:100



Treværelses rækkehus i
to plan med privat have
- stueplan
1:100



Treværelses rækkehus i
to plan med privat have
- 1. sal
1:100

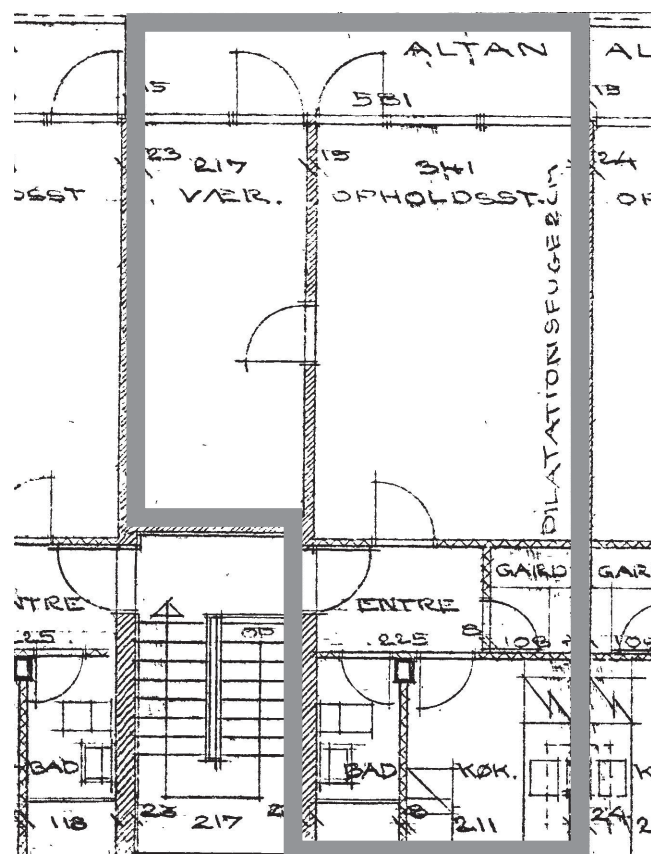
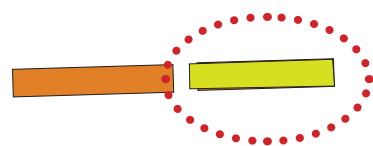
NYE BOLIGUDBUD

FREMTIDIGT BOLIGUDBUD - BLOK A

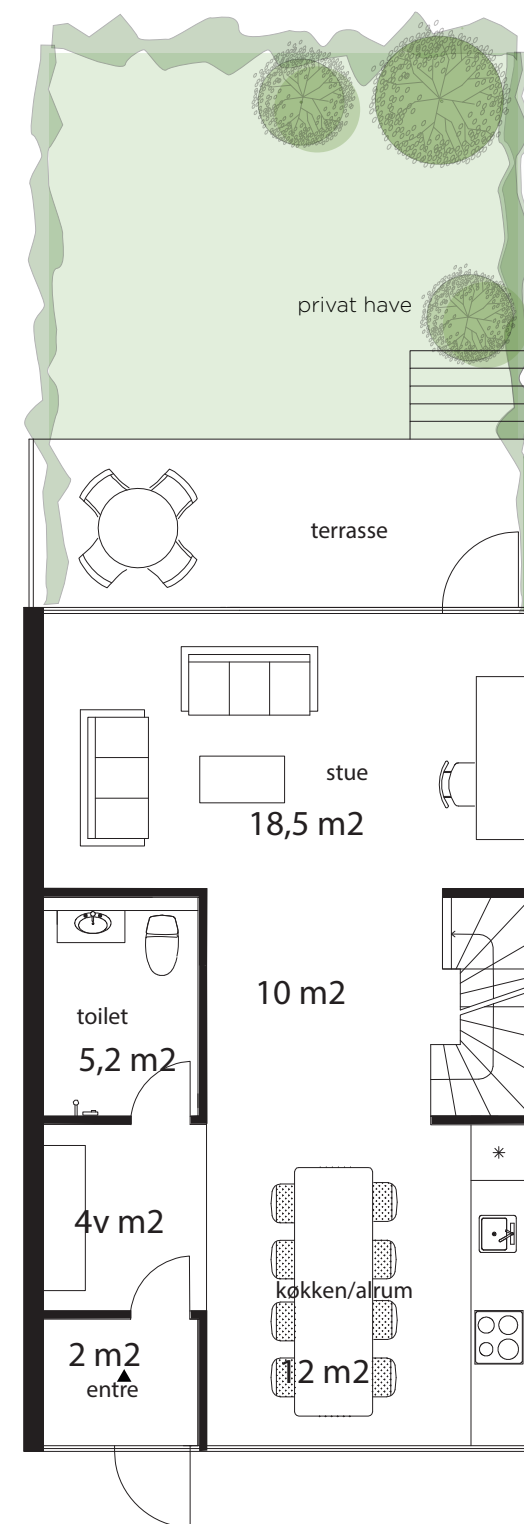


5V'ER
TO PLAN

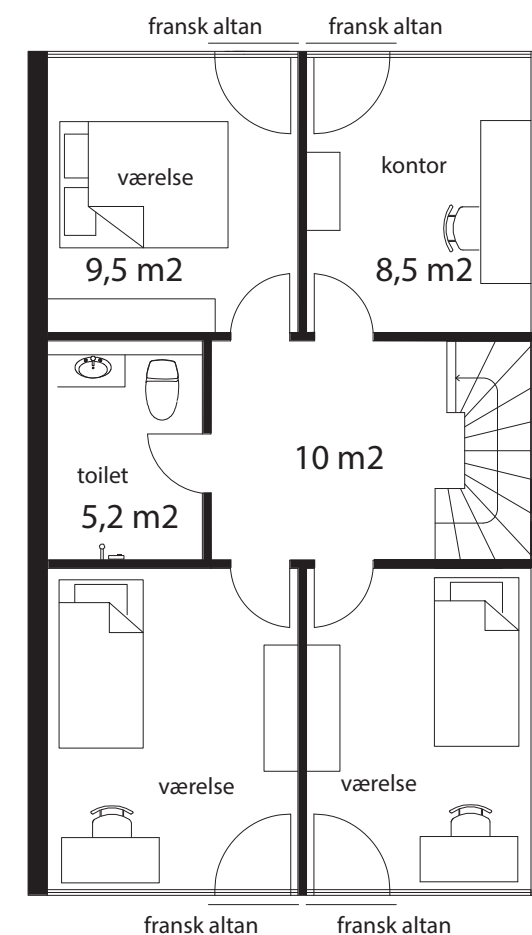
BLOK A



Eksisterende boligtype 1:100



Femværelses rækkehus i
to plan med privat have
- stueplan
1:100



Femværelses rækkehus i
to plan med privat have
- 1. sal
1:100

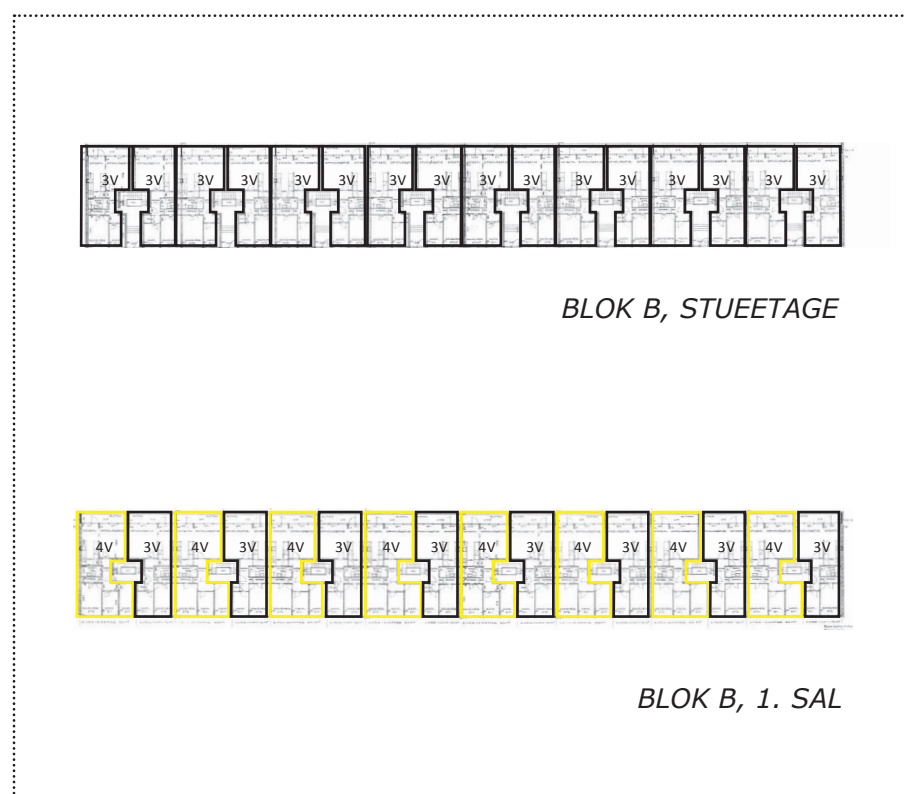


NYE BOLIGUDBUD

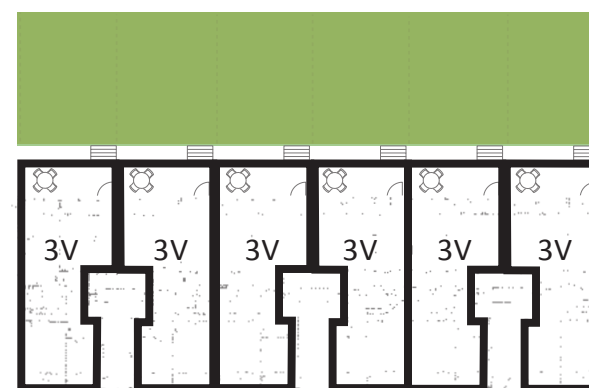
FREMTIDIGT BOLIGUDBUD - **BLOK B OG C**



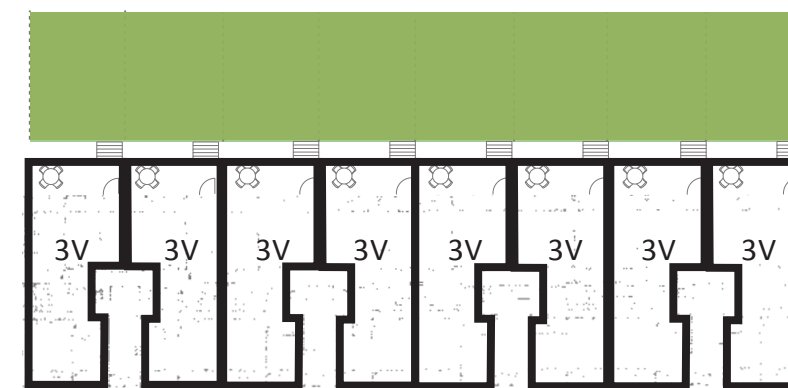
FREMTIDIGE ETAGEPLANER BLOK B



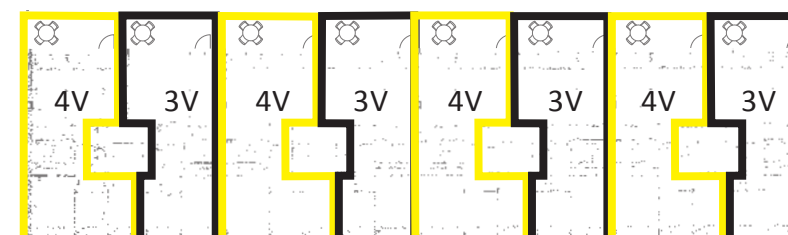
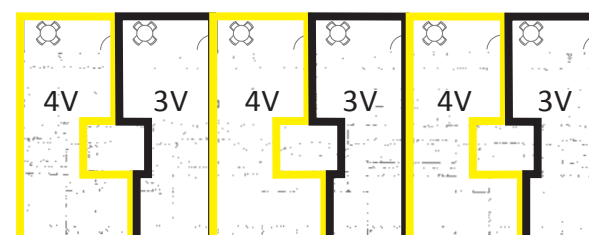
EKSISTERENDE PLANER - BLOK B+C



Gennemskæring



BLOK B, STUEETAGE



BLOK B, 1. SAL

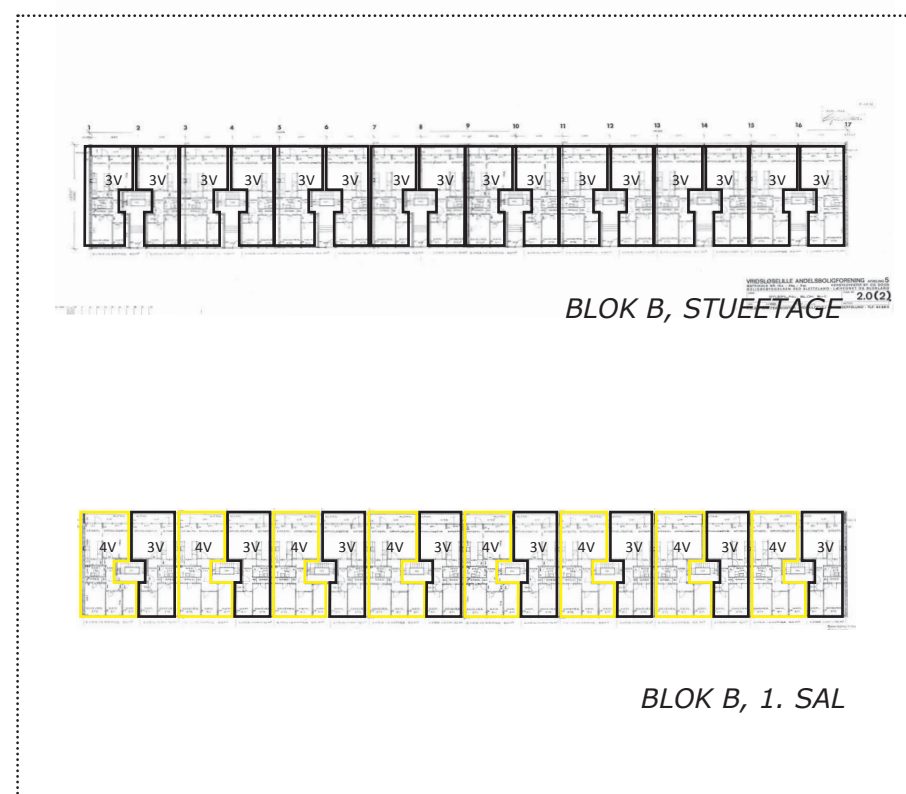


NYE BOLIGUDBUD

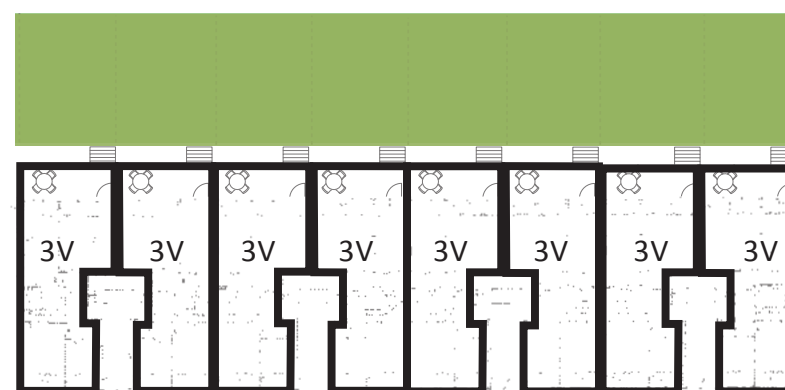
FREMTIDIGT BOLIGUDBUD - **BLOK B OG C**



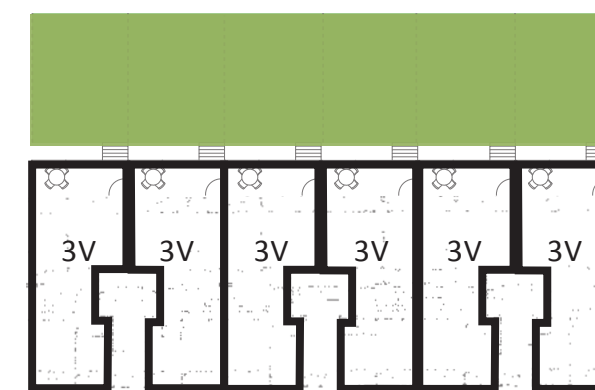
FREMTIDIGE ETAGEPLANER BLOK C



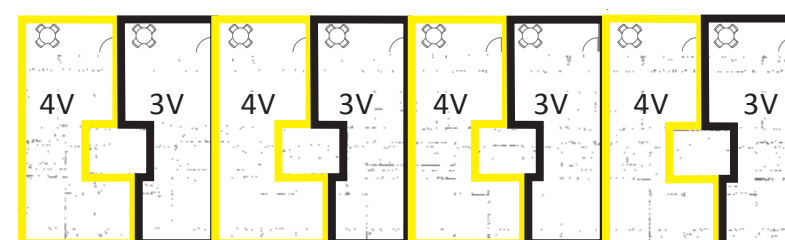
EKSISTERENDE PLANER - BLOK B+C



Gennemskæring



BLOK C, STUEETAGE



BLOK C 1. SAL

NYE BOLIGUDBUD

FREMTIDIGT BOLIGUDBUD - BLOK B OG C



FREMTIDIGE LEJLIGHEDER

EKSISTERENDE LEJLIGHEDTYPER BEHOLDSES

Fordelingen af lejlighederne holdes som i de eksisterende planer med en blanding af treværelses og fireværelses lejligheder.

- 21 treværelses boliger i et plan.
- 7 fireværelses boliger i et plan.

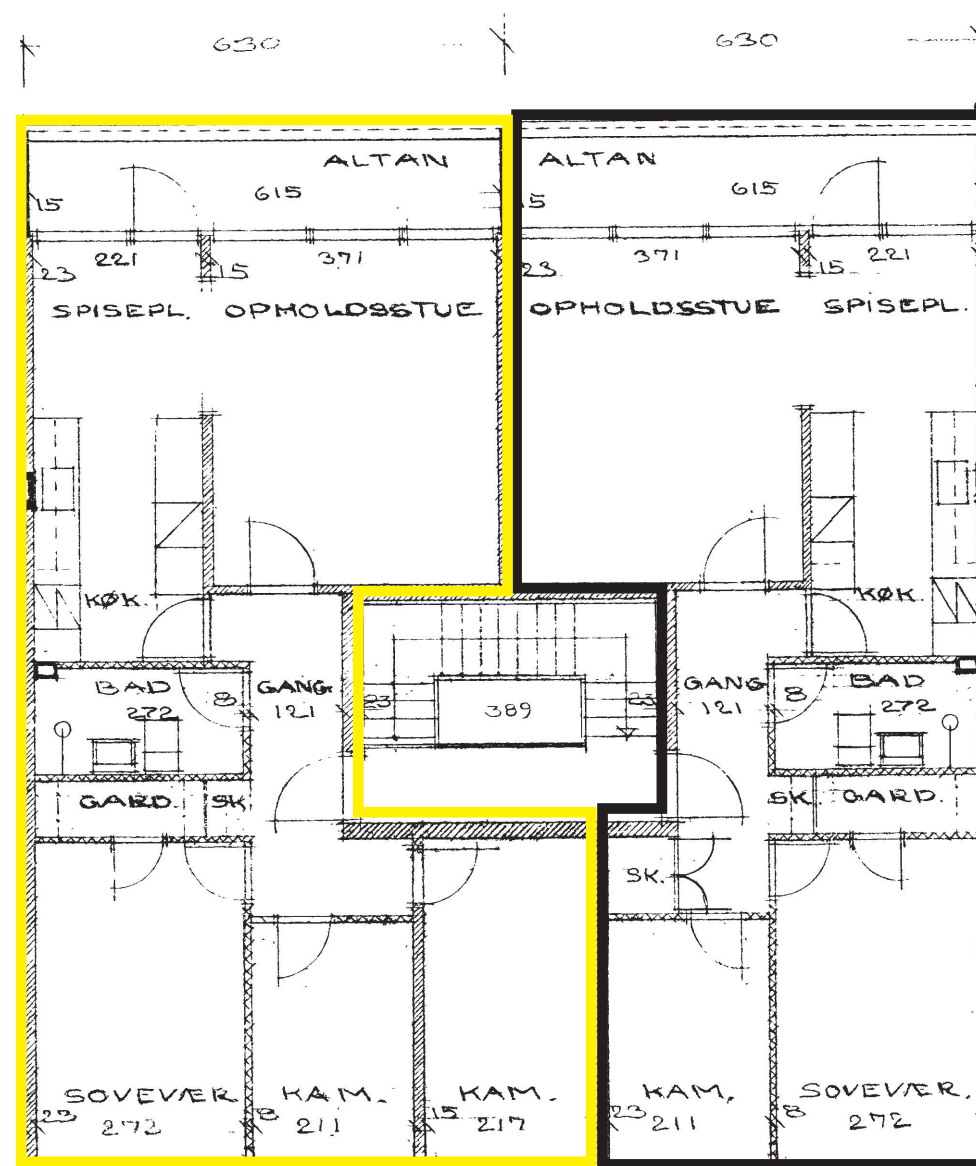
I både blok B og C fjernes et modul ca. midt på, hvor der åbnes op for gennemgang. Alle boliger i stueplan får adgang til en terrasse og fællesområde, mens boliger på 1.sal får adgang til altan.



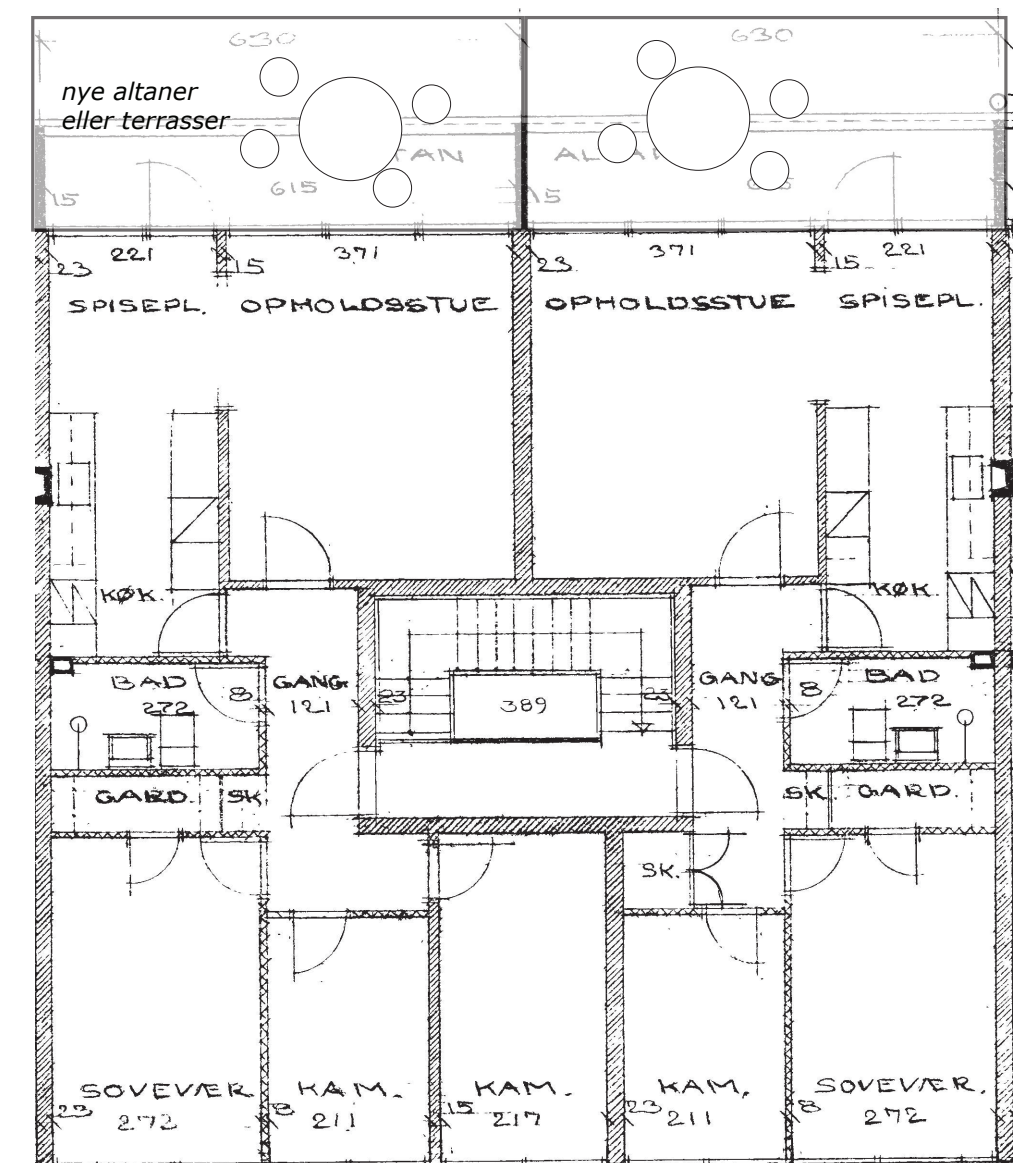
GUL
4 værelses
87 m² (eksisterende)
Blok B: 8 stk. (eksisterende)



SORT
3 værelses
77 m² (eksisterende)
Blok B: 24 stk. (eksisterende)



Eksisterende lejligheder 1:100



Eksisterende lejligheder med nye altaner/terrasser 1:100

BOLIGUDBUD OG TILGÆNGELIGHED

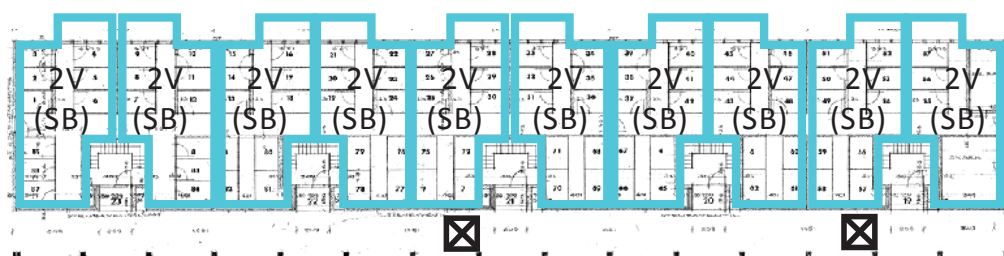
FREMTIDIGT BOLIGUDBUD - BLOK F

FREMTIDIGE ETAGEPLANER

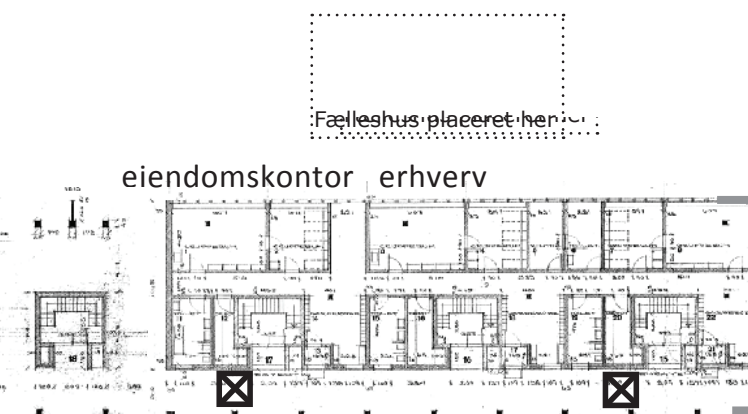
vaskeri



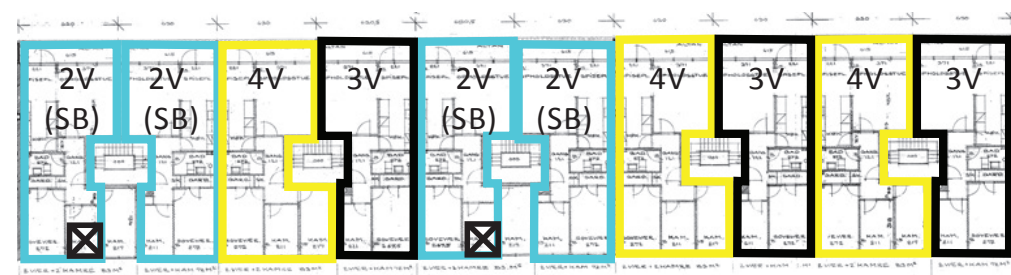
GENNEM-
BRYDNING



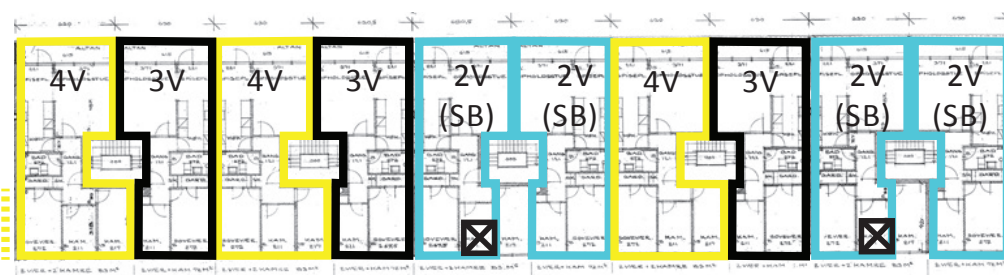
eiendomskontor erhverv



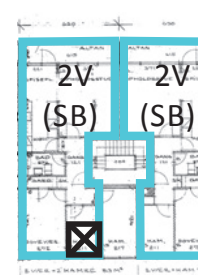
BLOK F, STUEETAGE - 24 stk. nye toværelses seniorboliger, etablering af 8 nye elevatorer



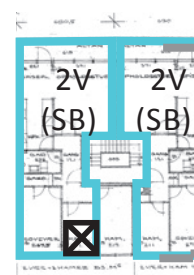
mini karnap
GENNEM
BRYDNING
mini karnap



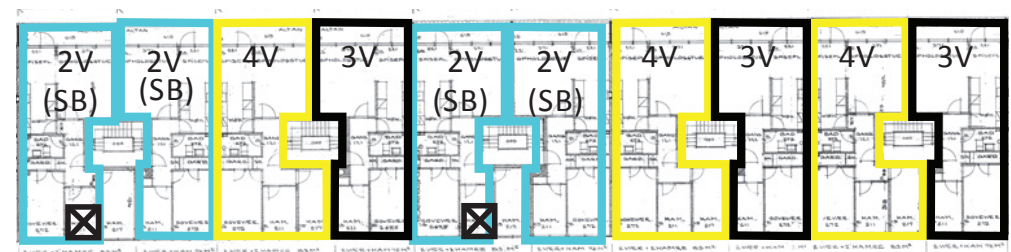
GENNEM-
BRYDNING
kun til og
med 1.sal



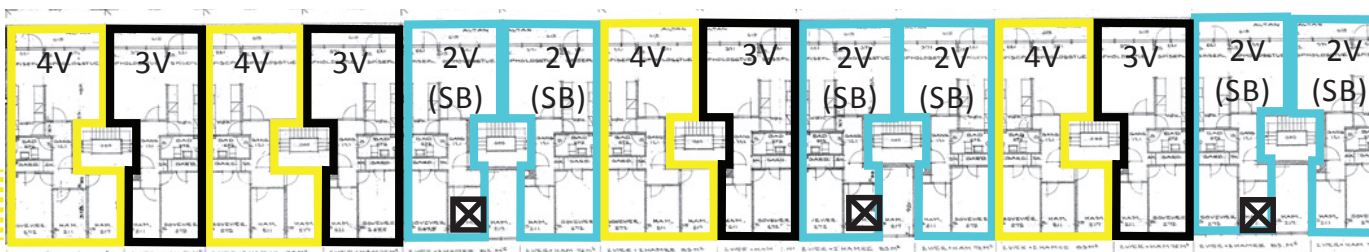
Boliger fjernes,
fælles terrasse
etableres



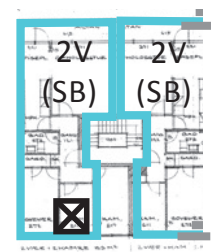
BLOK F, 1. SAL - Ombygning af lejligheder, etablering af 8 elevatorer og nedlægning af 10 lejemål



mini karnap
GENNEM
BRYDNING
mini karnap



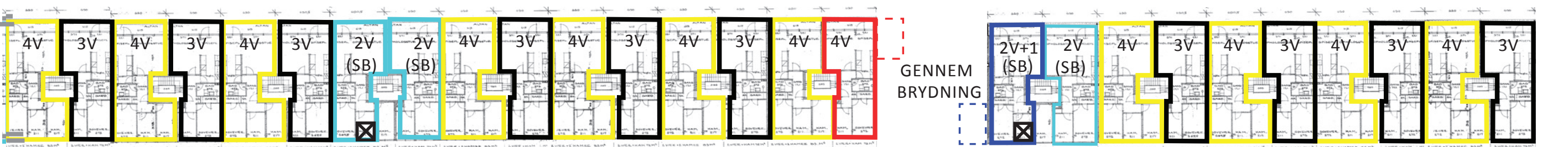
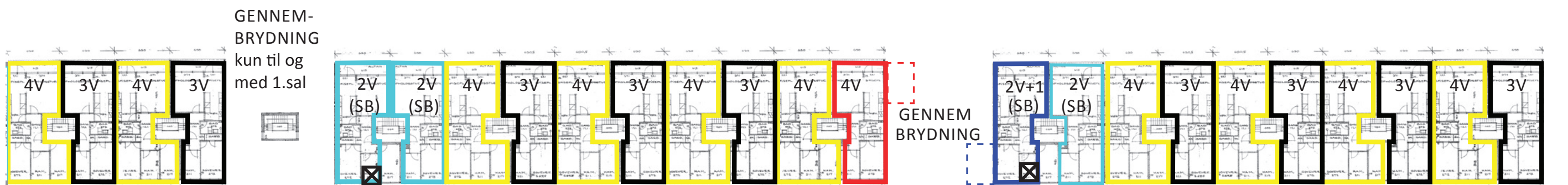
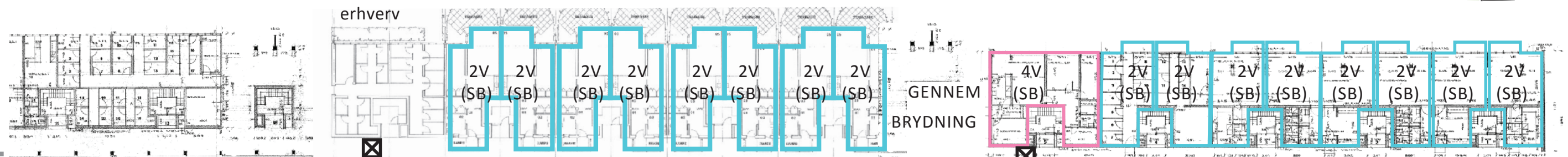
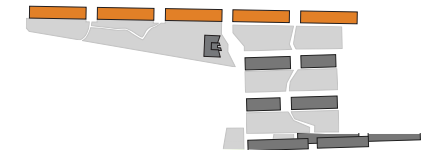
Boliger fjernes,
fælles terrasse
etableres



BLOK F, 2. SAL - Ombygning af lejligheder, etablering af 8 elevatorer og nedlægning af 6 lejemål

BOLIGUDBUD OG TILGÆNGELIGHED

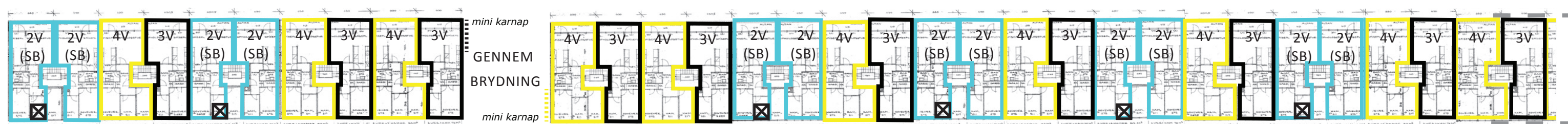
FREMTIDIGT BOLIGUDBUD - BLOK F



BOLIGUDBUD OG TILGÆNGELIGHED

FREMTIDIGT BOLIGUDBUD - **BLOK F**

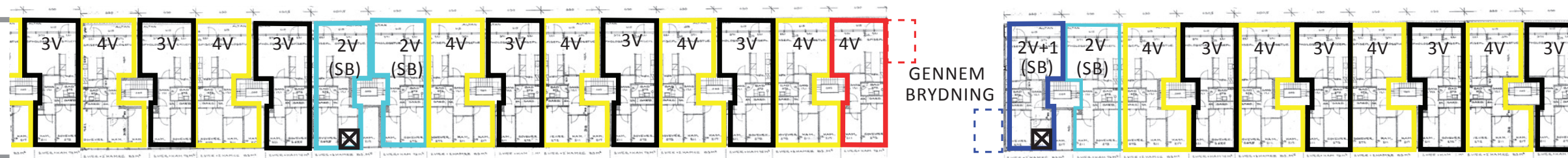
FREMTIDIGE ETAGEPLANER - FORTSAT



BLOK F, 3. SAL - Ombygning af lejligheder, etablering af 8 elevatorer og nedlægning af 4 lejemål

BOLIGUDBUD OG TILGÆNGELIGHED

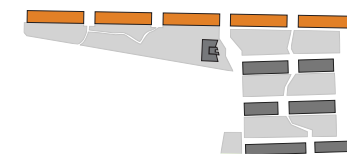
FREMTIDIGT BOLIGUDBUD - **BLOK F**



BLOK F, 2. SAL - Ombygning af lejligheder, etablering af 8 elevatorer og nedlægning af 4 lejemål, fortsat

BOLIGUDBUD OG TILGÆNGELIGHED

FREMTIDIGT BOLIGUDBUD - BLOK F

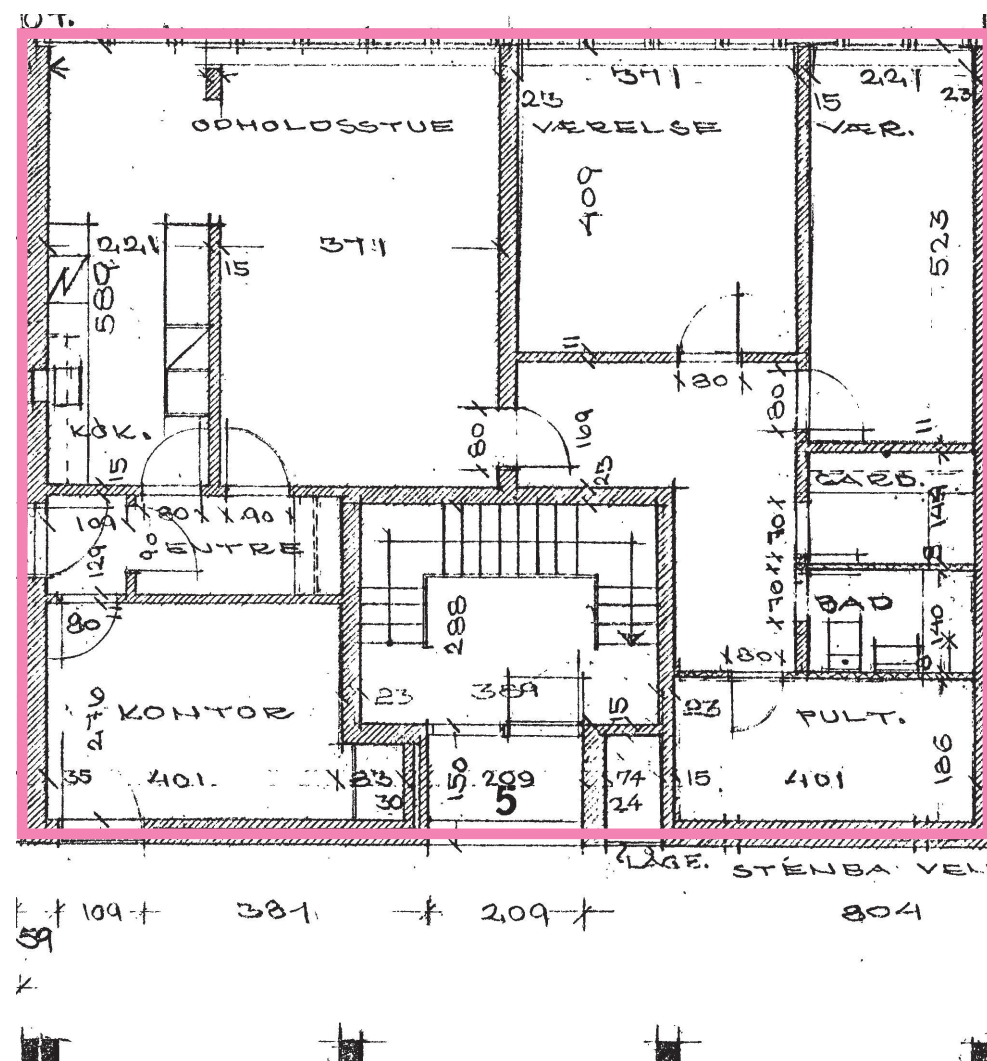


2V'ER EGNET TIL SENIORBOLIG

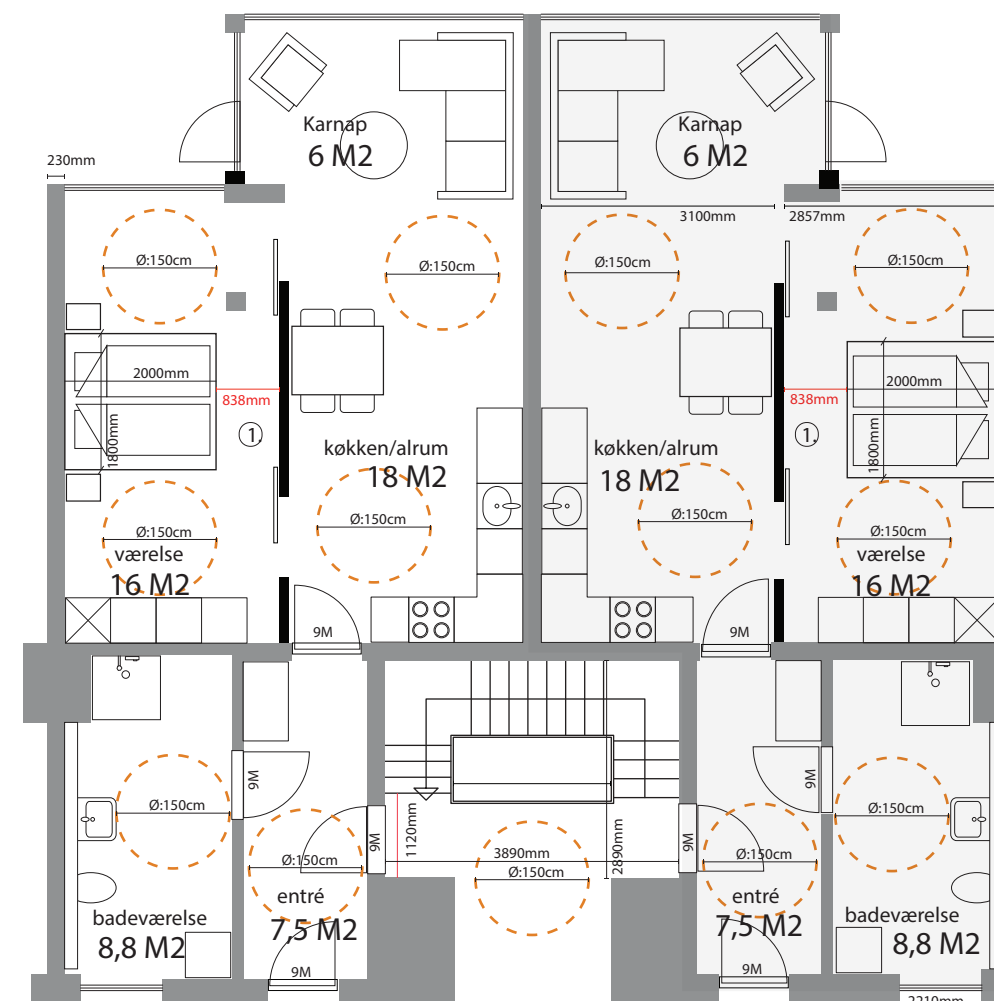
SENIOR EGNED E BOLIGER

I blok F udvides antallet af seniorboliger i stueetagen. Disse får sammen med de eksisterende boliger i stueetagen direkte adgang fra et inddækket forareal, der deles af to boliger. Som tidligere beskrevet etableres et nyt færdselsstrøg i forbindelse med lukningen af den eksisterende søjlegang. Langs indgangene får boligerne et niveaufrit ankomstareal ved hjælp af ramper.

Etablering af otte elevatorer giver dels mulighed for at supplere blok F med elevatorbetjente boliger og dels tilgængelighedsforbedrede eksisterende boliger.



Planudsnit - eksisterende forhold: Stueetagen rummer i dag fællesfaciliteter, der i fremtiden vil være placeret i et nyt fælleshus i centrum af bebyggelsen. 1:100



Planudsnit - fremtidige forhold: der etableres senior egnede to-værelses boliger i stueetagen med udgang til privat have. 1:100

BOLIGUDBUD OG TILGÆNGELIGHED

FREMTIDIGT BOLIGUDBUD MED ELEVATOR - BLOK F



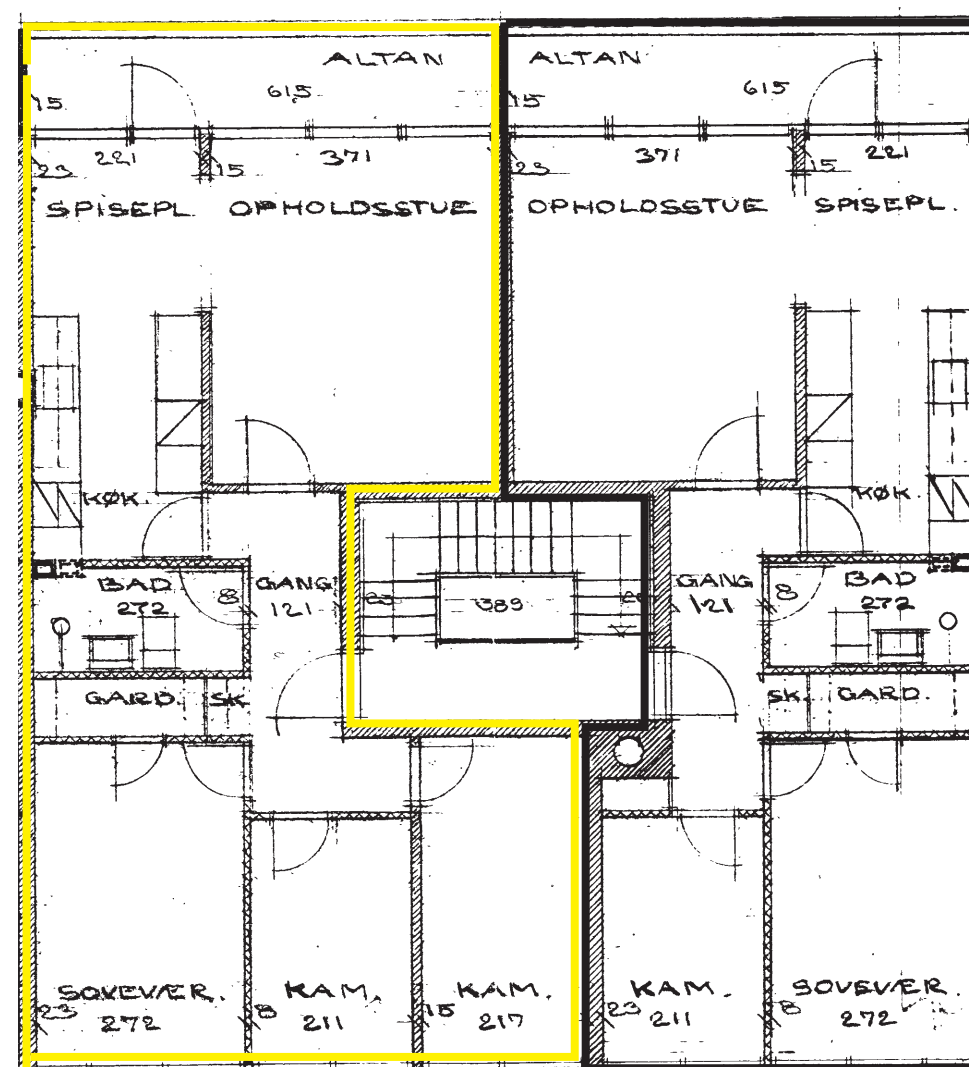
2V SENIOR BOLIGER

ELEVATORBETJENTE BOLIGER

I blok F etableres der otte elevatorer. I den sammenhæng ombygges en del af lejlighederne, dels for at give plads til elevator og repos, dels for at skabe bedre tilgængelighed inde i boligerne.

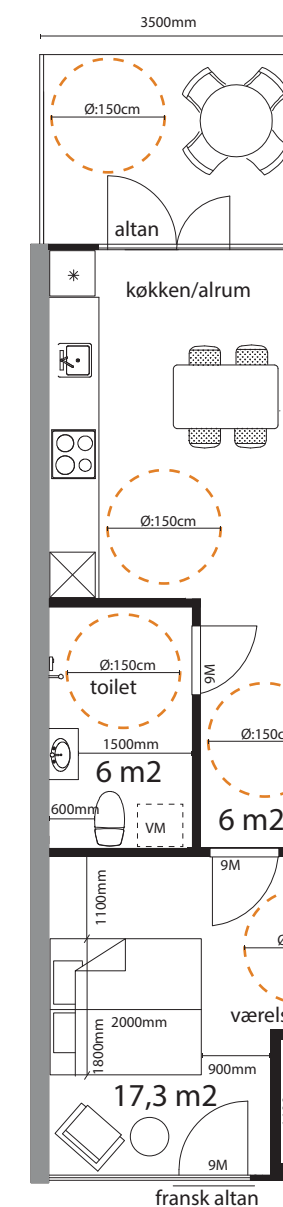
Samtidig med etablering af nye elevatorer opføres der nye tagboliger, så bygningen enkelte steder kommer op i 4. sals højde. På denne måde udvides boligudbuddet med helt nye boligtyper, og der skabes et mere varieret facadeudtryk.

- SORT
3 værelses
77 m² (eksisterende)
Blok F: 87 stk. (eksisterende)
- GUL
4 værelses
87 m² (eksisterende)
Blok F: 87 stk. (eksisterende)



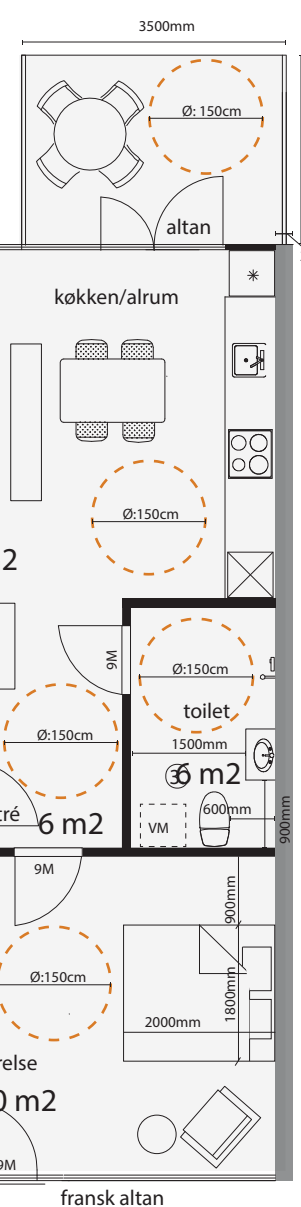
Planudsnit - eksisterende forhold: tre- og fireværelses lejligheder med adgang fra trappeopgang.
1:100

UDVIDELSE AF ALTAN



Planudsnit - fremtidige forhold: to-værelses lejligheder i en mere åben og tilgængelig planløsning med elevatoradgang.
1:100

UDVIDELSE AF ALTAN



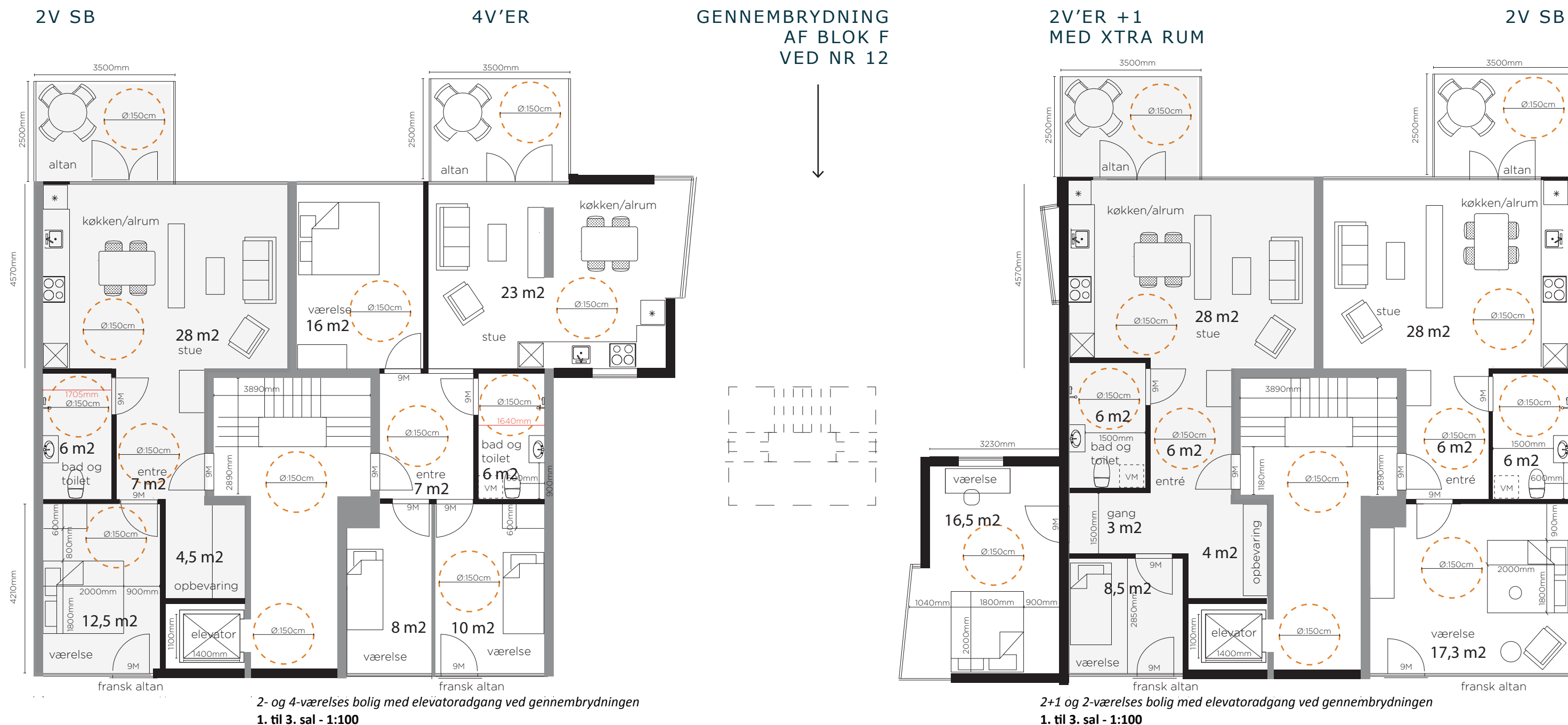
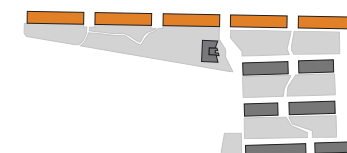
BOLIGUDBUD OG TILGÆNGELIGHED

FREMTIDIGT BOLIGUDBUD - BLOK F

LEJLIGHEDSTYPER

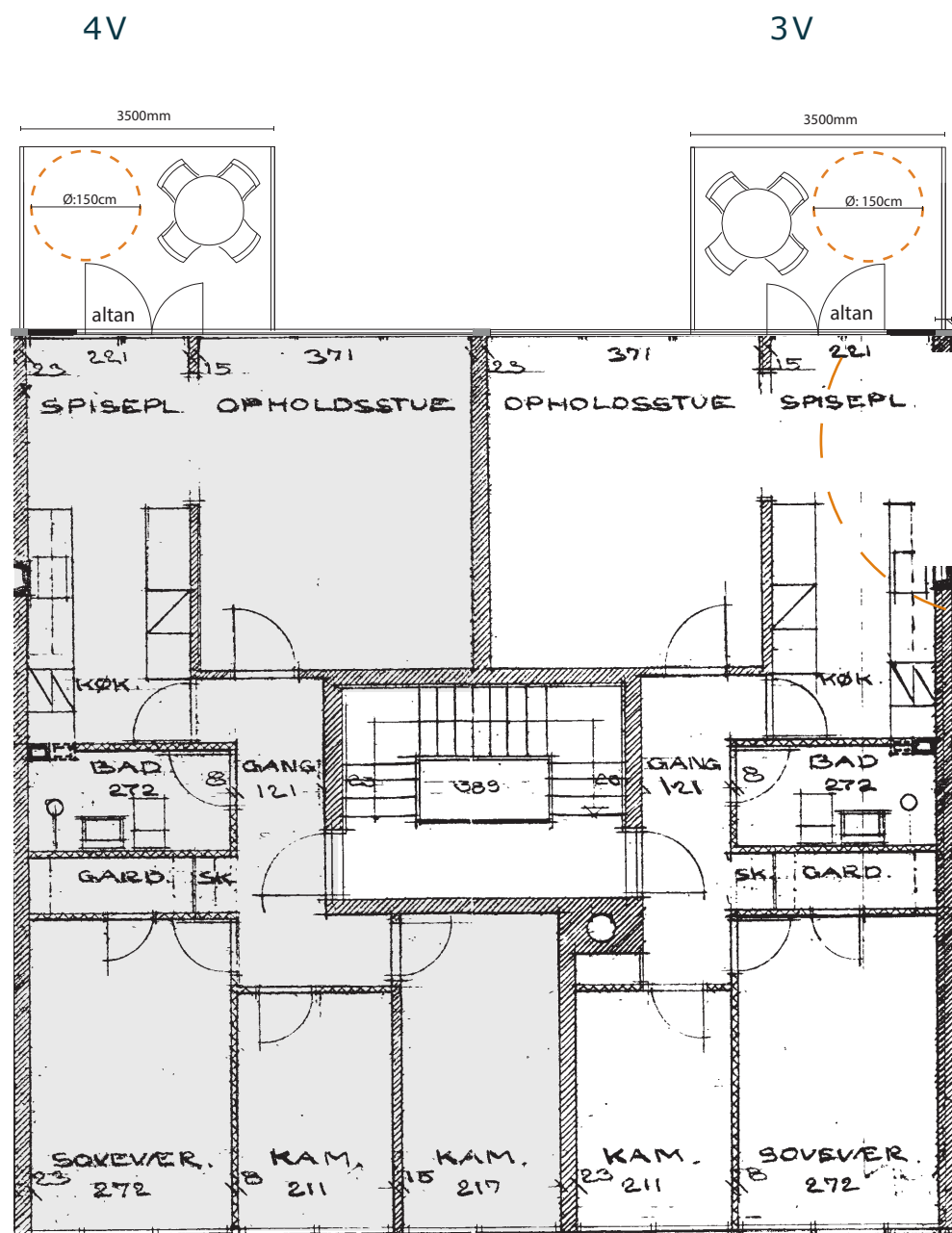
Fremtidige lejlighedstyper i blok F består af seniorboliger, toværelses, treværelses, fireværelses og femværelses boliger samt taglejligheder.

- 2-værelses seniorboliger med elevator
- 3-værelsesboliger
- 4-værelsesboliger
- 4-værelses boliger som tagboliger med elevator



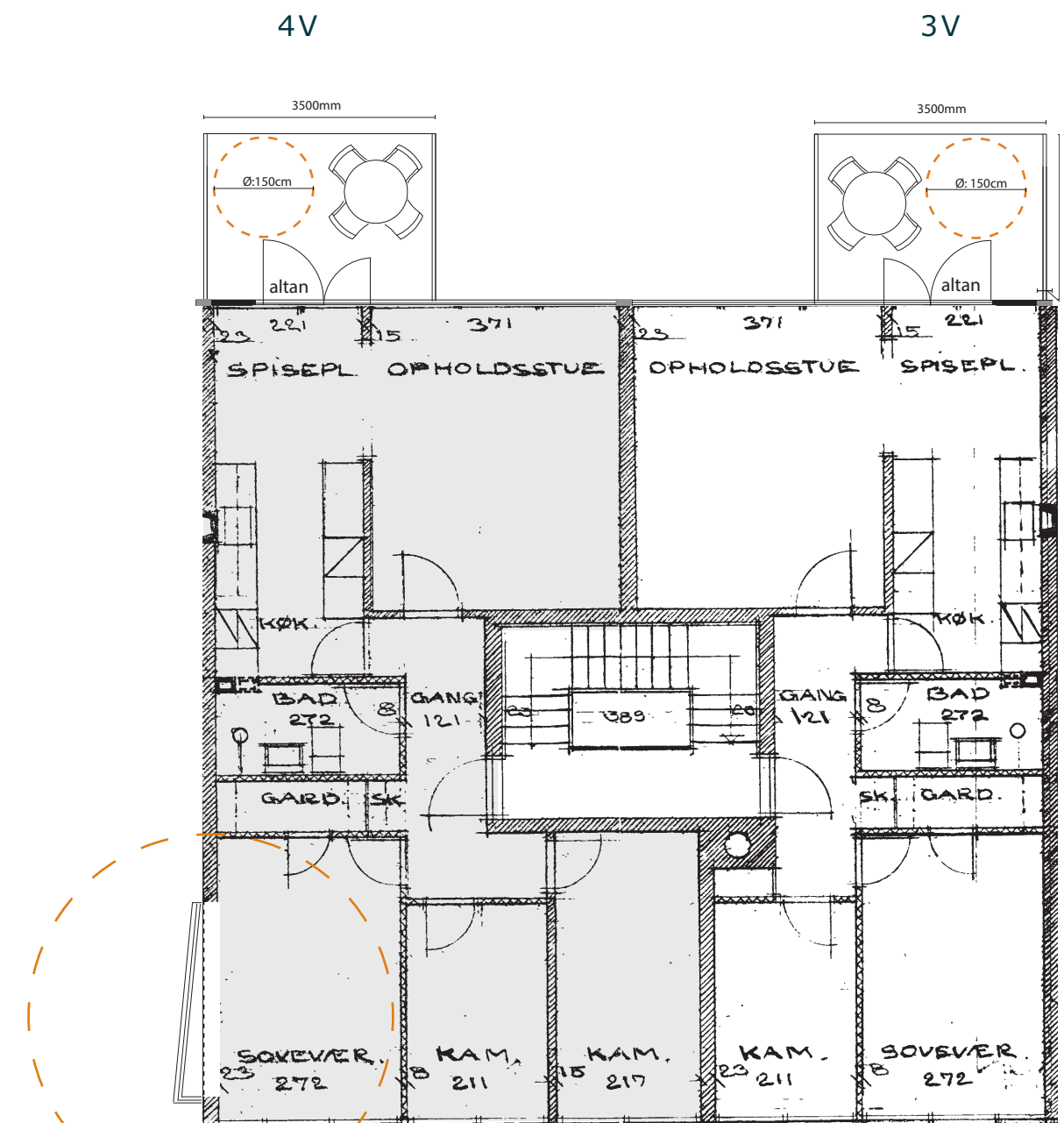
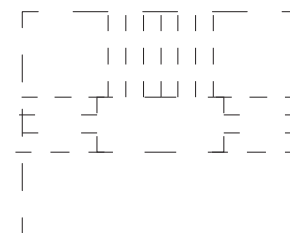
BOLIGUDBUD OG TILGÆNGELIGHED

FREMTIDIGT BOLIGUDBUD - BLOK F



3 og 4-værelsesbolig som i dag med nye altaner og mulighed for hævet minikarnap (tæller ikke med i bolig areal) - 1:100

GENNEMBRYDNING
AF BLOK F
VED NR 48



3 og 4-værelsesbolig som i dag med nye altaner og mulighed for hævet minikarnap (tæller ikke med i bolig areal) - 1:100

BOLIGUDBUD OG TILGÆNGELIGHED

FREMTIDIGT BOLIGUDBUD - I ALT

BLOK A LEJLIGHEDSOPGØRELSE										
EKSISTERENDE FORHOLD				NEDRIVNING			FREMTIDIGE FORHOLD			
LEJLIGHEDSTYPE	stk	á m²	samlet m² pr lejl.type	LEJLIGHEDSTYPE	stk	samlet m² pr lejl.type	LEJLIGHEDSTYPE	stk	* m²	samlet m² pr lejl.type
1V'er	28	42	1176	1V'er	2	84	1,5V'er (ombygges)	12	42	504
2V'er	28	55	1540	2V'er	2	110	2V'er m større altan (uberørt)	12	55	660
							3V'er 2plan m have (ombygges)	7	84	588
				7 stk 1V'ere og 7 stk 2V'ere for- svinder i lodret sammenlægning)	14		5V'er 2plan m have (ombygges)	7	110	770
Eksisterende boliger i alt				56			2716			
							194			
							Renovering i alt			
							38			
							2522			

BLOK B LEJLIGHEDSOPGØRELSE										
EKSISTERENDE FORHOLD				NEDRIVNING			FREMTIDIGE FORHOLD			
LEJLIGHEDSTYPE	stk	á m²	samlet m² pr lejl.type	LEJLIGHEDSTYPE	stk	samlet m² pr lejl.type	LEJLIGHEDSTYPE	stk	* m²	samlet m² pr lejl.type
3V'er	24	76,6	1839,36	3V'er	3	229,92	3V'er m større altan (uberørt)	21	76,6	1608,6
4V'er	8	87,2	697,6	4V'er	1	87,2	4V'er m større altan (uberørt)	7	87,2	610,4
Eksisterende boliger i alt				32			2536,96			
							317,12			
							Renovering i alt			
							28			
							2219			

BLOK C LEJLIGHEDSOPGØRELSE										
EKSISTERENDE FORHOLD				NEDRIVNING			FREMTIDIGE FORHOLD			
LEJLIGHEDSTYPE	stk	m²	samlet m² pr lejl.type	LEJLIGHEDSTYPE	stk	samlet m² pr lejl.type	LEJLIGHEDSTYPE	stk	* m²	samlet m² pr lejl.type
3V'er	24	76,6	1839,36	3V'er	3	229,92	3V'er m større altan (uberørt)	21	76,6	1608,6
4V'er	8	87,2	697,6	4V'er	1	87,2	4V'er m større altan (uberørt)	7	87,2	610,4
Eksisterende boliger i alt				32			2536,96			
							317,12			
							Renovering i alt			
							28			
							2219			

BOLIGUDBUD OG TILGÆNGELIGHED

FREMTIDIGT BOLIGUDBUD - I ALT



BLOKF LEJLIGHEDSOPGØRELSE									
EKSISTERENDEFORHOLD				NEDRIVNING			FREMTIDIGE FORHOLD		
LEJLIGHEDSTYPE	stk	m²	samlet m² pr lejl.type	LEJLIGHEDSTYPE	stk	samlet m² pr lejl.type	LEJLIGHEDSTYPE	stk	samlet m² * m² pr lejl.type
Beboerlokaler			??				2V'er SB m. elevator	21	76,6 1609
							2V'er SB m. elevator	24	76,6 1838
2V SB	8	63	504				2V'er SB m have (uberørt)	8	63 504
Depoter/Erhvervslokaler			1512			1512	2V'er SB m have	24	63 1512
							2V'er +1 (gavlboligv gennemskæring)	3	100 300
3V	87	76,6	6667,68	3V'er	10	766,4	3V'er m større altan (uberørt)	50	76,6 3825
4V	87	87,2	7586,4	4V'er	10	872	4V'er (gavlboligv gennemskæring)	3	94 282
4V SB (uberørt)	1	119	119				4V'er m større altan (uberørt)	53	87,2 4622
							4V SB (uberørt)	1	119 119
Eksisterende boliger i alt	183		14877,08			1638,4	Renovering og uberørte	187	
Eksisterende depoter/ erhvervslokaler i alt			1512						14798

Eksisterende boliger 303 stk

Boliger der fjernes 46 stk

Helhedsplan: 281 boliger (94 + 187)

Alle boliger får nye altaner eller terrasser

BLOKKENEA, B, C OG F LEJLIGHEDSOPGØRELSEOPSUMMERING									
	stk		samlet m²		stk	samlet m²		stk	*tilføjet bolig m²
EKSISTERENDEBOLIGER	303		22667	NEDLAGTEBOLIGER	46	3145,64	RENOVEREDE OG UBERØRTE	281	21812
							EKSTRA RUM VED GENNEMSKÆRING	6	101
				NEDLAGTEDEPOTER/ ERHVERVSLOKALER		1512			1512
							I ALT	296	23425

* m² for fremtidig boligudbud er gennemsnitlige

*1 De tilføjede bolig m² indgår i bruttoboligarealet for renoverede og uberørte lejligheder. De tillagte bolig m² er særskilt fremhævet i opsummeringen for at give et overblik over hvor de tillagte m² stammer fra.



Reference: Brumleby, København



Reference: Krusemyntegade, København

GENOPRETNING

FACADERENOVERING

FACADERNE OG ARKITEKTUREN

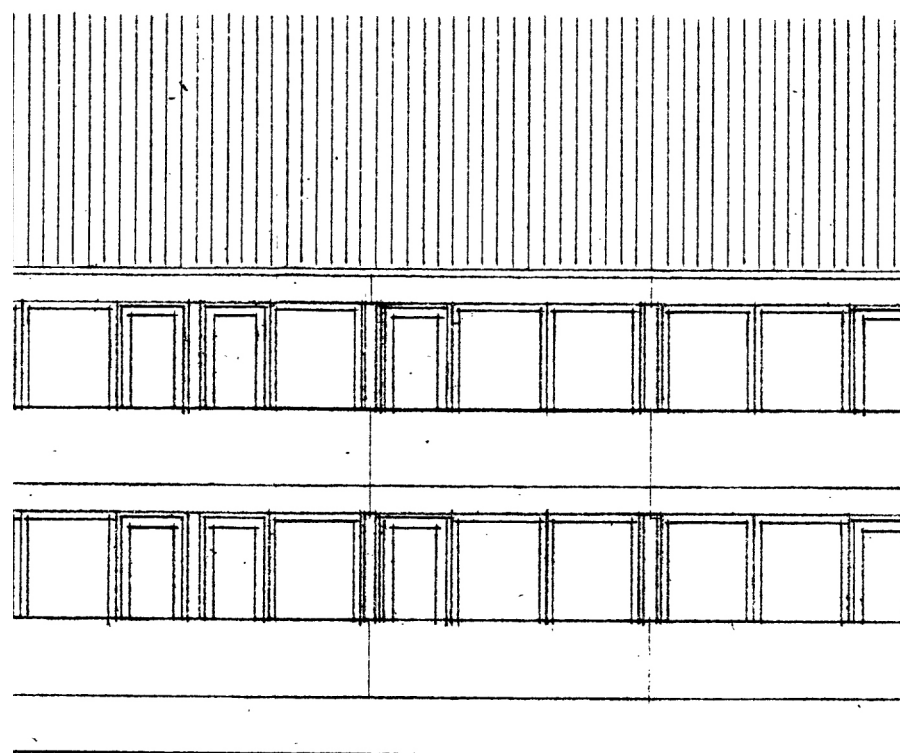
Bloklands arkitektoniske udtryk er stærkt præget af at være bygget i kransporets højtid. Som et typisk boligbyggeri fra sen-tresserne er facaderne bygget op af betonelementer, og dette giver bebyggelsen en meget tidstypisk udtryk. Uanset om det er treværelses lejligheder eller etværelses boliger har facaderne det samme udtryk. Montagebyggeri fra denne periode blev opført til det gennemsnitlige menneske, og dette strider imod vores behov for i dag at skille os ud fra mængden. Bebyggelsens facader blev renoveret i 80'erne.

Den arkitektoniske ambition for denne helhedsplan er at få de forskellige blokke til at udtrykke forskellige stemninger. Ved at udbyde blokkene til forskellige rådgivere i næste fase, vil det blive en unik bebyggelse med boliger, der er varieret i udtryk og materialebrug.



Reference: Sydhavn, København

GENOPRETNING FACADERENOVERING **BLOK A**



ETAGEHUS, OPSTALT AF HAVEFACADEN, EKSISTERENDE



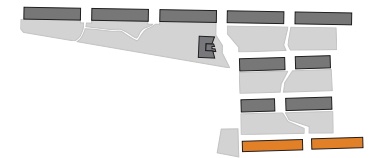
RÆKKEHUSE, OPSTALT AF HAVEFACADEN, UDSNIT



opstalt mod haven

GENOPRETNING

FACADERENOVERING **BLOK A**



GENNEMBRYDNINGEN

ETAGEHUS, OPSTALT AF HAVEFACADEN, UDSNIT



Reference: rækkehuse fra Krusemuntegade indre by, København.

Blok A deles i to, den ene halvdel omdannes til rækkehuse, den anden bevarer sin oprindelige karakter, men altaner udvides.

GENOPRETNING

FACADERENOVERING **BLOK B OG C**



GENOPRETNING

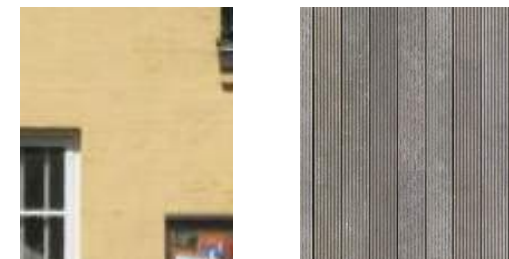
FACADERENOVERING **BLOK B OG C**



Fremtidige forhold, Blok B og C, opstalt af havefacaden



Fremtidige forhold, Blok B og C, opstalt af indgangsfacaden



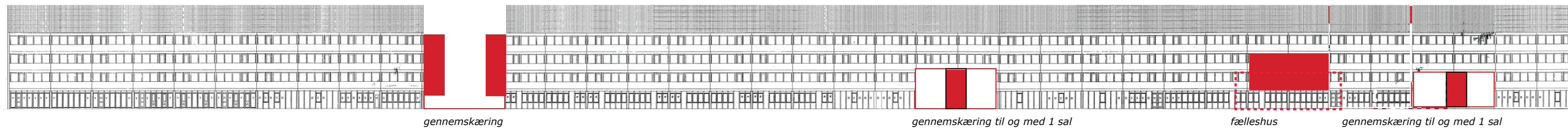
referencer på muligt materialevalg:
blank mur, en patinerende plade, puds,
og træ



bebyggelsens nye sti

Blok B+C omdannes til 4 kortere blokke, der er helt individuelle i deres karakter og materiale, men i kræft af vinduesstørrelser og taghældning mm fremstår som en sammenhængende bebyggelse. Her er mange af de samme facadematerialer fra blok F genbrugt, men det arkitektoniske udtryk er helt anderledes.

Derved opnås forskellighed og sammenhæng, som i en søskende flok, hvor alle er individuelle, men tydeligvis i familie med hinanden.



BLOK F, HAVEFACADE - diagram over tiltag



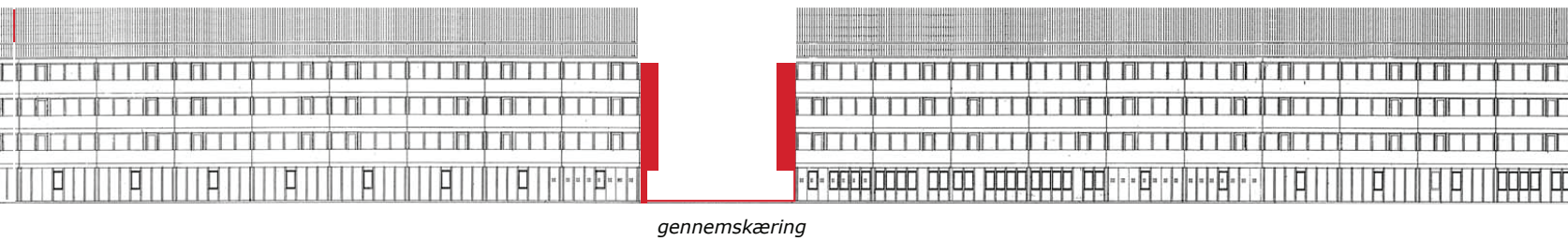
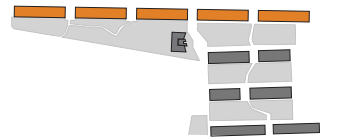
GENNEMSKÆRING



PORTE

GENOPRETNING

FACADERENOVERING **BLOK F**



gennemskæring



PORTE

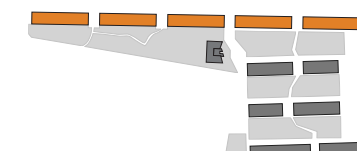
Variationer i facadebeklædningen af havefacade



GENNEMSKÆRING

Variationer i facadebeklædningen af havefacade (fortsat)

GENOPRETNING FACADERENOVERING BLOK F -ARKADEN



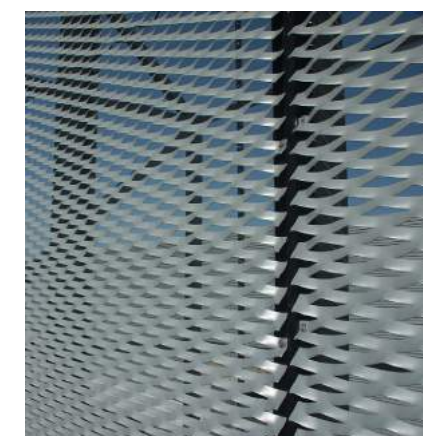
Arkaden i dag

Arkaden er i dag præget af dårlig belysning, og beboerne føler sig utrygge der. Det er en trist ankomst til bebyggelsen.

Derfor bliver arkaden og ankomstområdet ændret som før nævnt under siderne om landskab.

De rum, der ikke benyttes som adgang til seniorboliger og private depotrum, bruges til nye halvåbne depoter til cykel- og barnevognsopbevaring. Disse beklædes med materialer, der er semitransparente og på den måde lukker lys ind om dagen og lyser op om natten.

Inde bagved er depotet beklædt med en plade med en klar farve, som skaber diskret farvespil.



materialreferancer på ind-dækning af arkaden



Arkaden med cortenstålstrækmetal



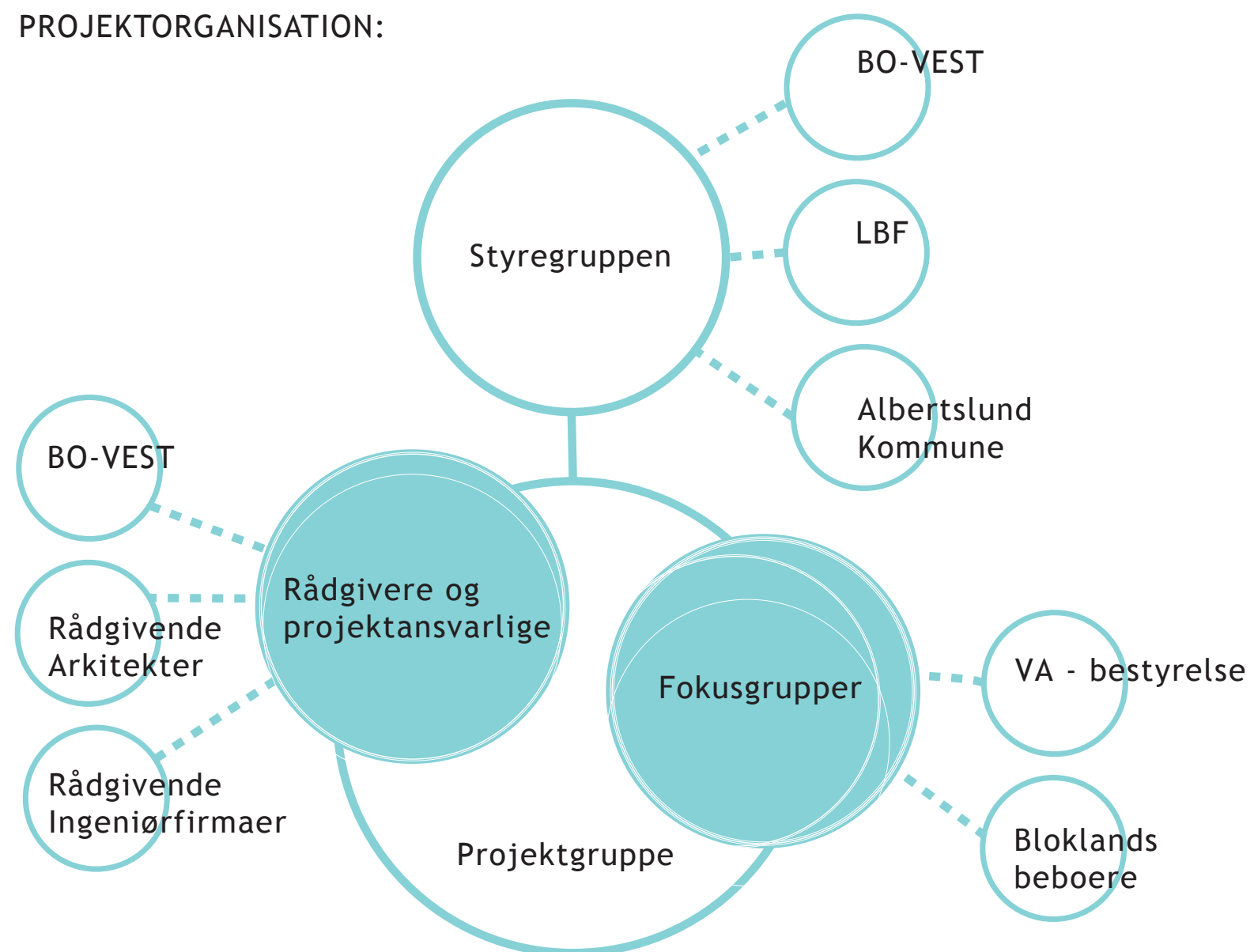
Arkaden med materet glas



Arkaden med fortætning af søjler

ORGANISERING

PROJEKTORGANISATION:

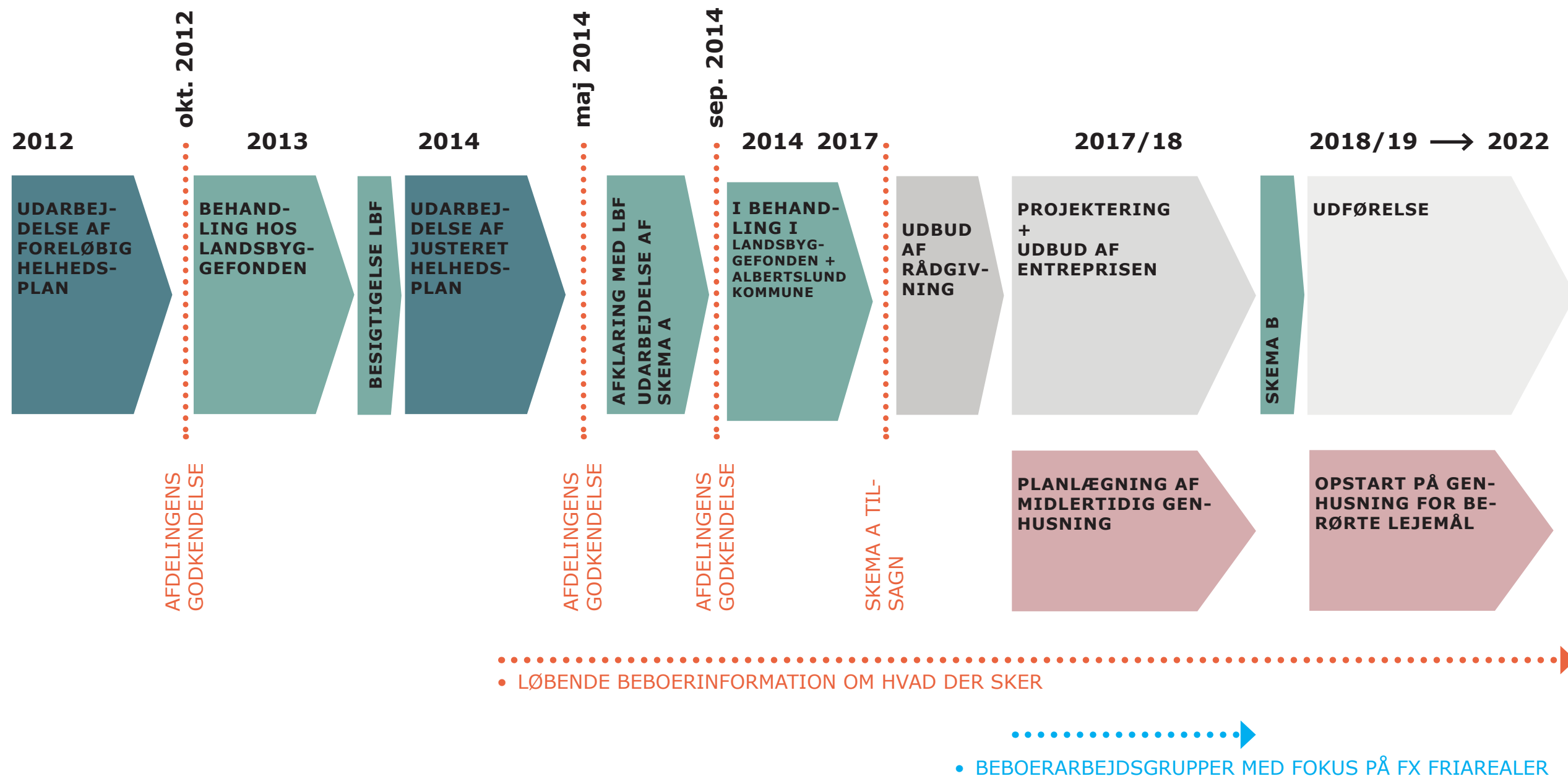


ORGANISERING AF HELHEDSPLAN

Koordineringen af den samlede indsats vil ske i et samarbejde mellem afdelingsbestyrelsen, afdelingsleder i Blokland, projektledere i BO-VEST's udviklingsafdeling og byggeadministration, samt ekstern teknisk rådgiver. Dette vil endvidere ske i et løbende samarbejde med Albertslund Kommune.

Et samarbejde, der vil bygge videre på de gode erfaringer, som er opnået ved udvikling af både bolig sociale og fysiske helhedsplaner i forbindelse med indsatsen i Albertslund Nord og Syd.

PROCES OG TIDSPLAN



ØKONOMI



TILPASNING I SAMARBEJDE MED LANDSBYGGEFONDEN

Den økonomiske ramme er på nuværende tidspunkt ikke afstemt med Landsbyggefonden og budgettet (Skema A).

Helhedsplanen er derfor et udkast til, hvordan visionen om et nyt og mere attraktivt Blokland opfyldes. Den danner grund for økonomiske forhandlinger med Landsbyggefonden.

Hvordan forhandlingerne om økonomien ender, har betydning for den endelige renovering.

Landsbyggefonden har tidligere meldt ud, at helhedsplanen skal baseres på en huslejemodel, hvor der bliver taget hensyn til afdelingens relativt høje huslejeniveau og beboersammensætningen.

Helhedsplanen skal derfor gennemføres med en minimal huslejestigning. Ellers vurderes det, at det bliver svært at leje lejlighederne ud i fremtiden, samtidig med at mange nuværende lejere vil flytte.

På det ekstraordinære beboermøde den 19. december 2013 fremlagde BO-VEST's administration den "minimale huslejestigning" som en forventelig huslejestigning på 25 kroner pr. m² om året. Dette gælder fortsat.

Det vil sige, at der ikke er nogen direkte sammenhæng mellem hvor mange penge renoveringen koster og hvor meget huslejen stiger.

GENHUSNING



GENHUSNING

OVERORDNET GENHUSNINGSSTRATEGI

Det er målet at alle beboer skal genhuses i Blokland.

Det må forventes at ca. 26 lejemål skal permanent genhuses, da deres bolig fjernes eller ændres til en større, og det må forventes at ca. 150 beboere skal genhuses midlertidigt.

Genhusningsboligerne tilvejebringes ved at bygge stueetagen i blok F om til 12 - 13 nye boliger, og at der ved fraflytning genudlejes på midlertidige kontrakter.

GENHUSNING I BLOKLAND.

Forretningsgangen hos Bo-Vest er beskrevet i det følgende:

I forbindelse med renoveringen i Blokland er det vigtigt allerede nu at tænke på forholdene for beboerne i forbindelse med den påregnelige genhusning.

Da genhusning er en stor indgriben i beboernes dagligdag, er det afgørende, at også denne del håndteres til bedst mulig tilfredshed for alle involverede, under hensyntagen til både de administrative og juridiske udfordringer.

PROJEKTET I BLOKLAND

Projektet i Blokland omfatter renoveringsarbejder af en karakter og et omfang, der forudsætter, at beboerne genhuses i flere måneder. Genhusning sker i nærområdet. Alle har ret til at flytte tilbage til egen bolig. I nogle tilfælde har beboer ønske om permanent at flytte til en anden bolig i afdelingen. I nogle tilfælde vil det være muligt at imødekomme et sådant ønske.

Hele processen med genhusning kræver en nøje planlægning og for at det skal være så god en oplevelse for de involverede beboere som muligt, vil administrationen på forhånd søge at skabe et overblik over beboernes ønsker. Dette gøres erfaringsmæssigt bedst ved at spørge alle der skal genhuses om deres ønsker, krav og behov og i videst muligt omfang efterkomme disse.

Rent praktisk vil det foregå ved, at administrationen, i samarbejde med afdelingsbestyrelsen, udfærdiger et spørgeskema, som udsendes til alle involverede. Spørgeskemaet udsendes i god tid inden genhusningen skal sættes i værk. Når vi kommer længere i processen, vil BO-VEST orientere både mundtligt og skriftligt om en lang række praktiske ting i forbindelse med genhusningen, herunder flytning, mulighed for permanent genhusning, tilbud m.v.

KONKLUSION

Genhusning i den skala, der her er tale om, er et stort og kompliceret puslespil med mange involverede parter og en stram tidsplan, samt ikke mindst en række regler, der skal overholdes.

Administrationen vil løbende være meget tydelig i informationen om forløbet af genhusningen. Der vil blive udarbejdet en informationsskrivelse til alle berørte, med oplysning om muligheder og konsekvenser i forbindelse med genhusningen.

Det vil naturligvis være muligt for beboerne at kontakte administrationen og få uddybet informationsskrivelsen og svar på øvrige spørgsmål.

