

NOTAT

Skoleparken 1

9. januar 2017
Rev. 10. januar 2017
Wissenberg A/S
Hejrevej 26, 4.
2400 København NV

Tlf: 33 86 34 86
info@wissenberg.dk
www.wissenberg.dk

CVR-nr: 26369126

Kontaktoplysninger:
Init: MH/.aaa
Tlf: 27 25 34 89
mh@wissenberg.dk

Sag nr: w11310

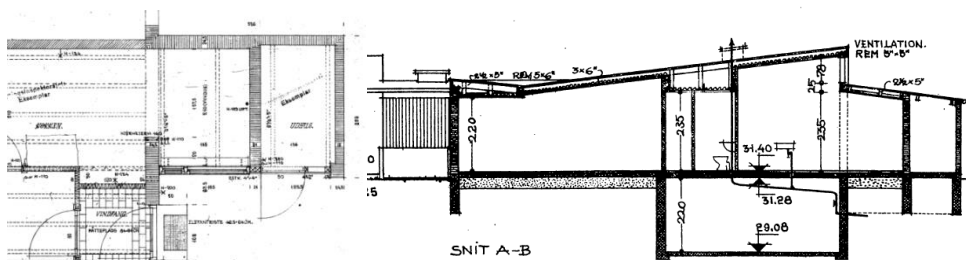
Indstilling vedrørende udhuse ved boligtype A

Nærværende notat omhandler indstilling til Organisationsbestyrelsen og Byggeudvalget vedrørende håndtering af udhusene ved boligtype A.

Indstillingen er udarbejdet på baggrund af underskriftindsamling i december 2016, sendt til boligselskabet, fra beboerne i boligtype A vedrørende ønsket om at bevare de eksisterende udhuse ved boligtype A.

Eksisterende forhold

Nedenstående tegninger viser eksisterende udhus.



Figur 1 Eksisterende planudsnit og snit i boligtype A ved udhus.

De eksisterende udhuse ved boligtype A udgør ca. 4 m² og er placeret i forlængelse af køkkenet.

Dispositionsforslag 2015

I forbindelse med udarbejdelse af dispositionsforslag i 2015 drøftedes to løsningsmuligheder, henholdsvis bevaring af udhusene samt inddragelse til beboelse med fokus på blandt andet fremtidssikring af boligerne og sikring af korrekte, byggetekniske løsninger.

Der henvises til udarbejdet notat vedrørende udhusene, udsendt med dagsorden til byggeudvalgsmøde 08, afholdt den 31. august 2015. Rådgiverholdets løsningsforslag blev drøftet med byggeudvalget, og på baggrund heraf blev det valgt at arbejde videre med inddragelse af udhusene til beboelse.

Notat er indsat som bilag.

Fokusgruppemøder

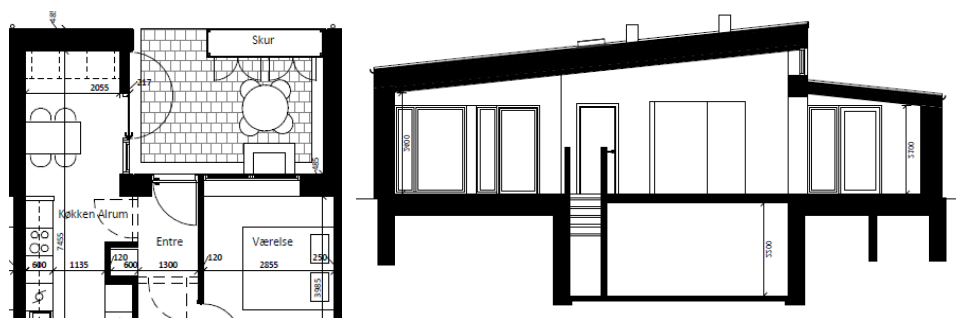
På fokusgruppemøderne i 2016 blev udhusene bl.a. drøftet. De fremmødte beboere blev præsenteret for den valgte løsning med inddragelse af udhusene ved boligtype A. Der var begrænset indsigelse fra de fremmødte beboere til den valgte løsning.

Der henvises til referat fra fokusgruppemøde vedrørende indretning den 5. september 2016. Referatet er indsat som bilag.

Helhedsplanens oplæg

I forbindelse med helhedsrenovering af Skoleparken, ved nedrivning til sokkel og genopførelse på eksisterende fundamenter, anbefales det, at de eksisterende udhuse ved boligtype A inddrages til beboelse ved en udvidelse af køkkenet.

Tegningerne nedenfor viser et planudsnit ved køkkenet i den fremtidige boligtype A.



Figur 2 Indstilling til fremtidigt planudsnit og snit i boligtype A.

Ved en udvidelse af køkkenet er der mulighed for etablering af ekstra opbevaringsplads på gavlvæggen. Derudover er der mulighed for etablering af direkte adgang fra køkkenet til forhaven uden, at dørene er til gene for indretningen.

Som kompensation for inddragelse af udhuset opføres nyt redskabsskur i forhaven langs træhegnet.

Såfremt udhusene ønskes bevaret, vil det være nødvendigt at isolere væggen mellem udhuset og boligen for at undgå u hensigtsmæssige kuldebroer og dermed risiko for indtrængning af fugt i boligerne.

Dette betyder, at væggen mellem udhuset og boligen vil blive tykkere og dermed inddrage en del af skuret. Den effektive brugbarhed af skuret bliver derfor væsentligt forringet.

Økonomi

Inddragelse af udhusene til beboelse medfører endvidere et øget boligareal og dermed øget huslejeindtægt, hvilket bidrager positivt til den samlede projektoekonomi. Såfremt udhusene ønskes bevaret vil det medføre en yderligere huslejestigning til samtlige beboere i Skoleparken.

Indstilling

Det indstilles:

- at der arbejdes videre med helhedsplanens oplæg med inddragelse af skurets areal til boligareal
- at der arbejdes med muligheder for nyt og større skur i forhaverne
- at indstillingen drøftes på fokusgruppemøde om indretning den 13. marts 2017.

Wissenberg A/S
Michelle Herreholm

REFERAT

SAG:	AB Gladsaxe - Skoleparken 1	SAG NR.:	Z-0393
EMNE:	Møde i fokusgruppe - Indretning	DATO:	05.09.2016
STED:	Skoleparken - selskabslokalerne	INIT.:	KF

1. Præsentation af beboere og rådgivere

Størstedelen af de tilmeldte beboere deltog. Herudover deltog fra boligselskabet Jesper Loose Smith, Anne Lion Schiøler og Jens Bielefeldt Andersen, fra ZESO deltog Kim Frederiksen, Mick Forde Bradley og Benjamin Tingkær Knudsen og fra Wissenberg deltog Merete Nielsen.

Lars Ulrik Hansen, formand for afdelingsbestyrelsen, bød alle velkommen.

Inden fremlæggelse af skitser af nye boligtyper orienterede Jesper Loose Smith om bl.a. følgende:

- Individuelle kældre fastholdt under forudsætning af, at de kan rummes inden for budgettet, da der ikke opnås støtte til renovering af kældre.
- Boligerne indrettes med samme antal værelser som de oprindeligt var bygget med, og værelser udføres på min. 7 m². For at opnå støtte fra Landsbyggefonden er det også en forudsætning at boliger udføres med det samme antal værelser som oprindeligt.

Anlægsudgifterne i forbindelse med de skitserede ombygninger er ikke endelig beregnet. Derfor tages der forbehold for, at alle viste løsninger kan gennemføres inden for budgetrammerne.

2. Baggrund og formål med workshoppen

Alle beboere blev samlet i grupper, svarende til nuværende bolig.

Benjamin orienterede om, at der ved dagens møde primært vil være fokus på gennemgang og kommentering af de skitserede, nye boligtyper. Der er endnu ikke tegnet på detaljer og specifikke løsninger, indretning af køkkener og lignende.

Alle kommentarer vil blive samlet og indgå i rådgivernes videre bearbejdning af ombygningsforslaget.

3. Gennemgang af alle boligtyper

Benjamin gennemgik skitser for alle boligtyper med følgende generelle bemærkninger:

- Alle vægge, markeret med sort, er vægge i nye boliger. Stiplede vægge og døre tilstræbes at kunne være tilkøb.
- Der er på nogle boligtyper vist skydedøre fra bolig til terrasser – der tages forbehold for, at dette økonomisk er muligt.
- Ikke alle boliger kan efterleve Bygningsreglementets krav til indretning. Skitserne vil blive drøftet med Gladsaxe Kommune med henblik på afklaring af eventuelle dispensationsmuligheder.
- Der stiles mod, at størstedelen af vinduespartierne går til gulvet. Dette bl.a. for at sikre bedre dagslysforhold i boligerne, så det forsøges at efterleve gældende krav hertil.
- Der har været fokus på at placere køkken og stuer mod syd og værelser mod nord.
- I nogle boligtyper er det indeliggende skur, udgået eller delvist inddraget til boligareal, for derved at opnå en bedre indretning.
- De viste ovenlys i toiletter skal drøftes med kommunen, da der ikke tidligere har været ovenlys. Ligeledes afhænger det også om der kan findes økonomi til dem.
- De steder der er angivet en vaskemaskine og opvaskemaskine, er det kun en forberedelse for installationer. Beboerne forestår selv indkøb og tilslutning for disse maskiner.
- Den langsgående væg i boligerne er generelt en bærende- og stabiliserende væg, og den kan ikke efterfølgende fjernes.
- Efter ønske fra flere er indgangsdøre til boligerne blevet udadgående i nogle boligtyper hvor entreen var lille.
- Lejlighedsplaner for nybyggeriet blev gennemgået, baseret på 4-rums familieboliger på ca. 110 m², med en positiv tilbagemelding.

4. Brainstorm i grupper, én for hver boligtype

Efter drøftelser i grupperne af de omdelte skitser til de nye boligtyper fremkom følgende kommentarer:

Boligtype A

- Kan dør til toilet være udadgående?
Svar: Det er ikke hensigtsmæssigt, da trappen til kælder er åben i stuen.
- Går vægge til loft ved kældertrappe?
Svar: Nej det er halvvægge, som er ca. er 1,2 m høje.

Boligtype B

- Komfur ønskes rykket længere ned mod hovedskillevæg, eller alternativ et hjørnekøkken hvor spisebord er placeret.
- Toilet ønskes spejlvendt og rykket længere ned mod hoveddøren, således at køkkenet bliver større.

Boligtype C

- Der ønskes mulighed for placering af vaskemaskine i toilet.
- I type N02 og N03 ønskes dør fra det store værelse ud til altan.
- I type savnes skur.

Boligtype D

- Det reducerede skur er for småt. Skur ønskes inddraget til toilettet, således der bliver plads til vaskemaskine og vindue i stedet for dør i facaden.
- I ende boligen ønskes døre flyttes fra gavlen til facaden tilsvarende de øvrige type D, aht. ind- og udflytning af større ting.
- Køkken ønskes placeret mod nord i stedet for værelse.
- Der var ønske fra nogle at værelse og stue bytter plads i den nederste etage.

Boligtype E

- Dør på 1. sal til værelse fra stuen, ønskes flyttet ned mod altan.
- Hoveddøre ønskes udadgående?
Svar: Ikke muligt da den vil åbne ud i helholdsvis svalegangen og passagen i stuen.
- Der var generelt et ønske om at køkkenet var mod nord i stedet for værelse.
- Der ønskes en mere direkte adgang fra entré til stuen ved køkken mod nord.
- Overskabe tilføjes hvor det er muligt.
- Vindue til toilet ønskes oplukkeligt og at det ikke går til gulv.

Boligtype F

- Ingen bemærkninger.

Boligtype J

- Det fremlagte forslag med køkken mod syd blev accepteret, af den ene fremmødte boende i type J.

Generelt

- Der arbejdes nu på en løsning med gulvvarme i alle opholdsrum i stedet for radiatorer.

5. Opsamling og indstilling til byggeudvalget

Ovenstående kommentarer og spørgsmål drøftes med byggeudvalget.

Referatet er den 14. august 2016 oploadet på iBinder og mailet til:

Navn	Type	E-mail
Palle Juul Nielsen	A	pne@ncc.dk
Mette Bremer	D	Braemer.mette@hotmail.com
Grete Jacobsen	E	gretej@hotmail.com
Jens Højme	A	jenshojme@webspeed.dk
Dorte Lindholm	A	Dorte.lindholm@gmail.com
N. Kjer	E	Neekjer@live.dk
Grethe Vilhelmsen	E	Vilhelmsen.grethe@gmail.com
Jan Vinsløv	E	Vm4717@abg.dk
Morten Horn	E	mortenahorn@gmail.com
Helge S. Jensen	A	Helgejensen45@yahoo.dk
Flemming Holst	D	Flemming.holst@mail.dk
Marianne Tolsted	A	m.toldsted@gmail.com
Flemming Scott Petersen	A	flemmingscottpetersen@gmail.com
Anette Steinert	J	steinert@webspeed.dk
Søren Jensen	A	Sorup.jensen@gmail.com
Bjarma Midjord	A	midjordb@gmail.com
Vita Reehaug	A	v.reehaug@gmail.com
Jens Jensen	E	Chr52@live.dk
Inger Larsen	C	ingla45@live.com
Annelise Klæbel	E	anneliseklaebel@email.dk
Jytte Nielsen	C	nolsen@webspeed.dk
Stig Nielsen	C	nolsen@webspeed.dk
Lisbet Holst	D	liholst@hotmail.com
Lene Sand Pedersen	E	lsandp@hotmail.com
Jens Andersen	C	Jens@cabl.dk
Stine Bernhardt	F	stinejs@yahoo.com
Kirsten Schjærning Herbild	A	k.schjærning@gmail.com
Helge Pettersson	A	helgelispet@gmail.com
Stine Kirkeskov	A	s_kirkeskov@hotmail.com
Monica Larsen	B	monty-1991@hotmail.com
Pia Olsen	E	polsen@live.dk
Annette Villumsen	E	a.villumsen@ofir.dk
Bente Ravn	E	benteravn@webspeed.dk
Lars Ulrik Hansen	A	luh@skoleparken.dk
Peter Weng	A	peterweng@live.dk
Jørgen Brøsen	A	-
Marianne Lund	A	mplund@youmail.dk
Lene Spangslev	D	spangslev@kabelmail.dk



18. august 2015

Wissenberg A/S
Hejrevej 26, 4.
2400 København NV

Tlf: 33 86 34 86
info@wissenberg.dk
www.wissenberg.dk

CVR-nr: 26369126

Kontaktoplysninger:
Init: MH/.aaa
Tlf: 27 25 34 89

Sag nr: w11310

NOTAT

Skoleparken 1

Udhuse

Baggrund

Nærværende notat redegør for, om det byggeteknisk er muligt at omdanne udhusene ved henholdsvis rækkehusene type A, C og D til boligareal. Endvidere redegøres for, om det i forhold til gældende lokalplan er muligt at øge boligarealet.

Ved besigtigelse er det registreret, at én bolig i henholdsvis type A og C allerede har inddraget udhusene til beboelse.

Gladsaxe Kommune, Kommuneplan 2013 og BBR

I Kommuneplan 2013 udgør den maksimalt tilladelige bebyggelsesprocent 35 for Skoleparken 1.

I Bilag 1 er opstillet det eksisterende etageareal.

Af BBR-registret fremgår ikke garager og trappetårne, som skal indgå i opgørelse af det eksisterende etageareal. De pågældende arealer er tilføjet oversigten for det eksisterende etageareal.

Det anbefales, at det bebyggede areal verificeres af landinspektør.

Den samlede bebyggelsesprocent anslås til 20,9. Dette giver mulighed for opførelse af yderligere 14.952,45 m² etageareal.

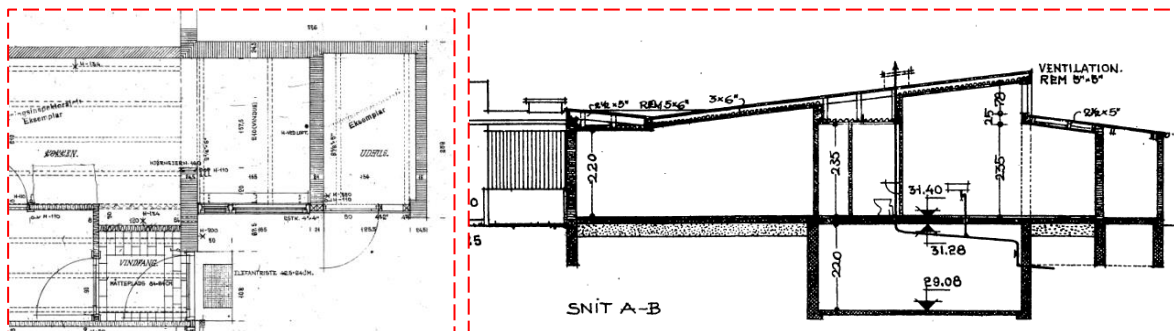
I forbindelse med forhåndsdialog med Gladsaxe Kommune den 29. juni 2015 blev håndtering af udhusene drøftet og det oplystes, at der ved inddragelse af udhuse i boligareal skal indsendes byggeandragende.

Gladsaxe Kommune vurderer umiddelbart, at en byggetilladelse kan gives, såfremt udhusene opfylder krav i gældende bygningsreglement.

Gladsaxe Kommune påpeger, at der som udgangspunkt ikke gives tilladelse til opførelse af nye skure i forhaverne, som erstatning for de eksisterende udhuse. Alternativt forventes det at kunne give tilladelse til opførelse af mindre skabe, ophængt på facaderne, i forhaven, til opbevaring af plæneklipper, haveredskaber m.m.

Rækkehus, type A

Udhuse ved boligtype A er ca. 4 m² og placeret i forlængelse af køkkenet.



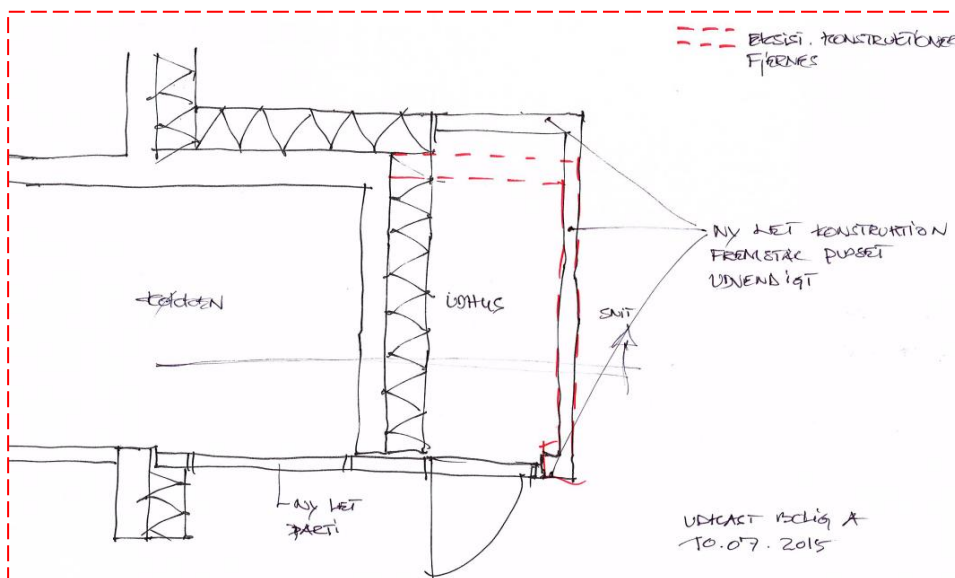
Figur 1 Planudsnit og snit af rækkehus, type A ved udhuse.

For udhusene ved rækkehuse, type A anbefales én af følgende løsningsmodeller:

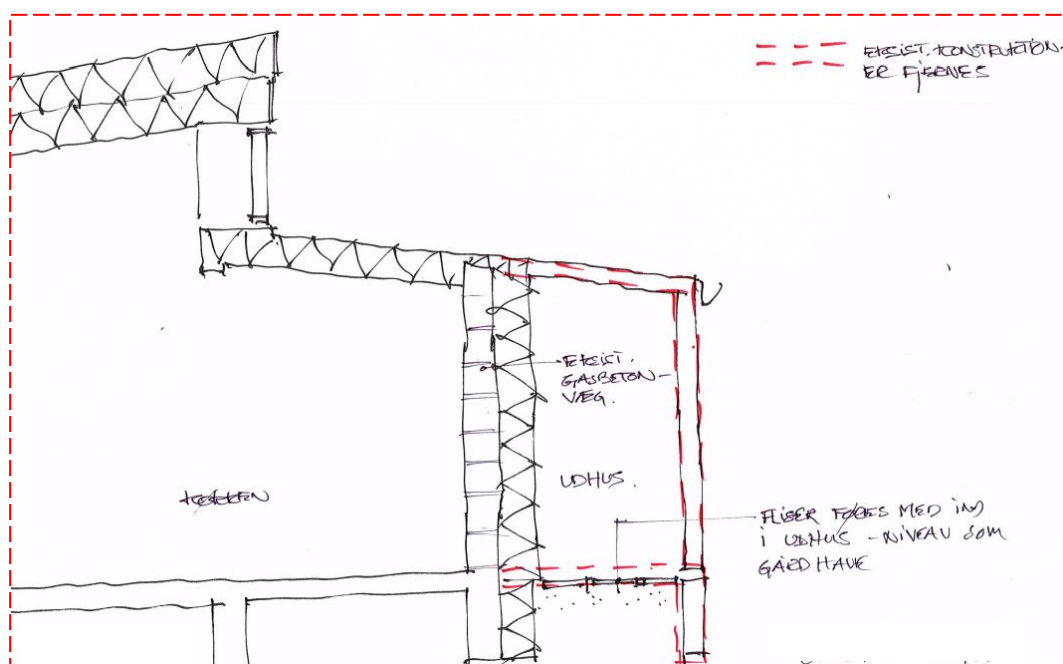
- 01) Bevaring af udhuse
- 02) Inddragelse af udhuse

Løsningsmodel 01: Bevaring af udhuse

Eksisterende udhuse nedrives og der opføres nye, i let konstruktion. Den færdige, synlige konstruktion vil fremstå så tæt på det oprindelige som muligt. Ved etablering af nye, selvstændige udhuse kan der udføres en optimal byggeteknisk lukning af boligarealet, dermed undgås u hensigtsmæssige kuldebroer og risiko for indtrængning af fugt i boligerne. Terrændækket i udhuset fjernes og den nye flisebelægning i forhaverne føres niveaufrit ind i udhusene, for at give optimal udnyttelse af udhuset. Løsningen er illustreret nedenfor.



Figur 2 Skitse, plan, nyt udhus, rækkehus, type A.



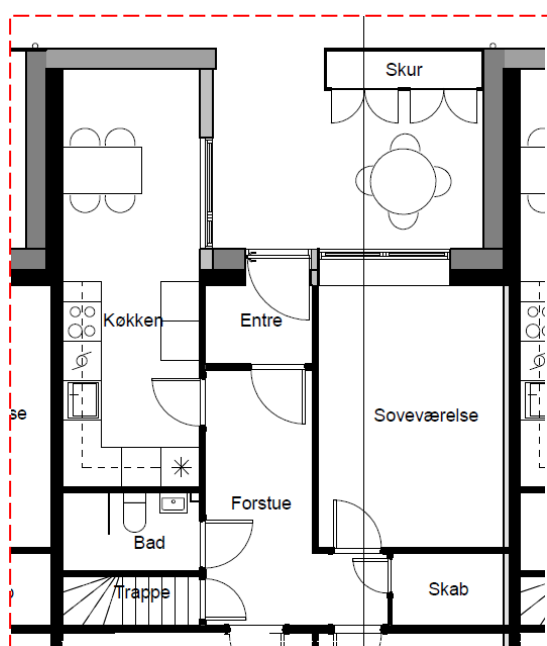
Figur 3 Skitse, snit, nyt udhus, rækkehus, type A.

Løsning 02:

Ved inddragelse af udhusene i boligarealet opnås en rumhøjde på 1,9 m i den ene ende af køkkenet, hvilket ikke opfylder Bygningsreglementets krav. Højden fra overside af det færdige gulv til underside af loftet skal være mindst 2,3 meter i beboelsesrum og køkkener. Udhusene ved rækkehusene, type A kan inddrages under forudsætning af, at Gladsaxe Kommune giver dispensation for en lavere rumhøjde i den ene del af køkkenet.

Endvidere ønskes muligheden for etablering af redskab eller mindre skur i forhaven drøftes med kommunen forud for valg af den endelige løsningsmodel.

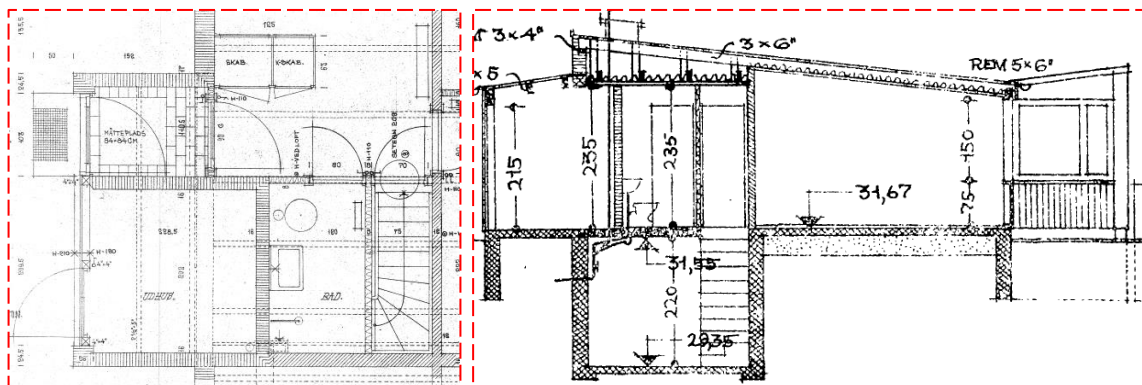
Ved inddragelse af udhusene udvides de eksisterende køkkener. Løsningsmodel er skitseret nedenfor.



Figur 4 Skitse, inddragelse af udhus og nyt skur, rækkehus, type A.

Rækkehus, type C

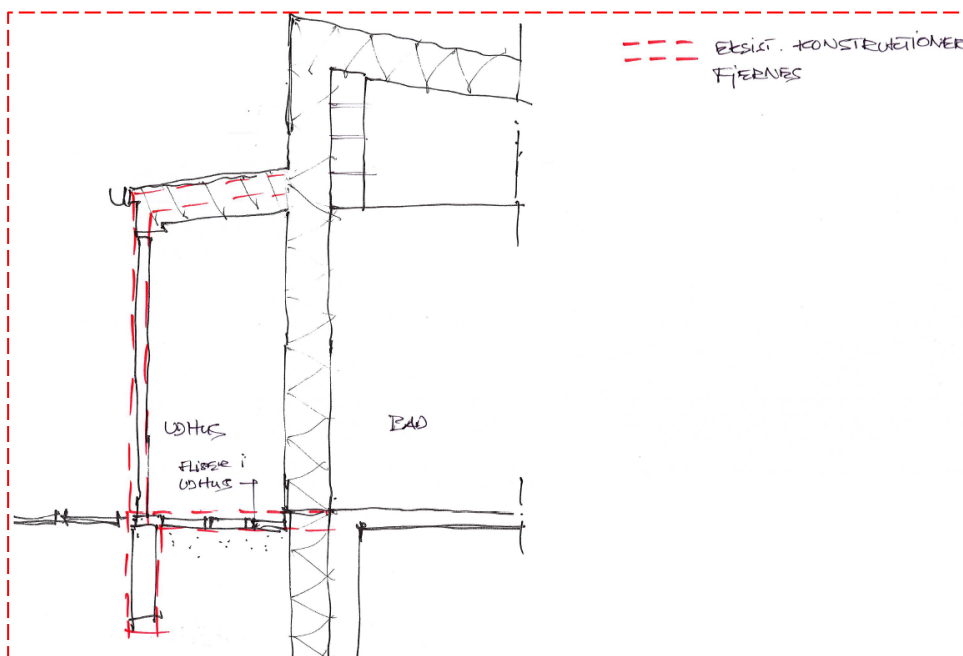
Udhuse ved rækkehus, type C er ca. 4 m² og placeret ved vindfanget og badeværelset. En del af udhuset er beliggende på den indvendige side af facadelinjen. Denne del udgør ca. 1,5 m².



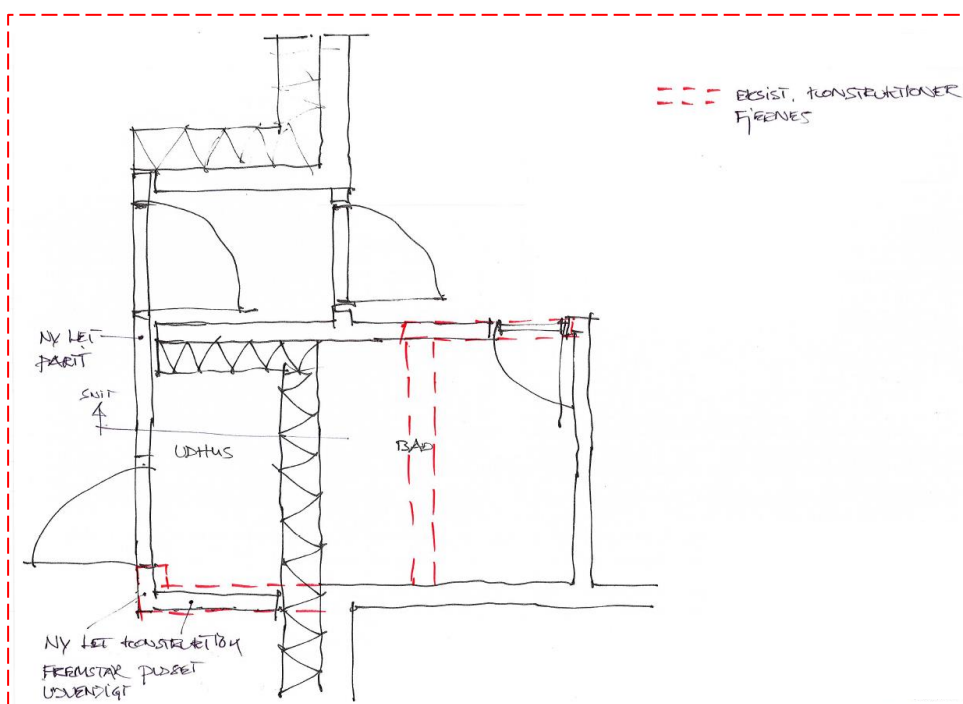
Figur 5 Planudsnit og snit, rækkehus, type C.

Det anbefales, at udhusene ved boligtype C inddrages delvist i boligarealet ved udvidelse af de eksisterende badeværelser. Udhuset bevares på den yvendige side af den eksisterende facade-linje.

Den tilbageværende del af udhuset nedrives og opføres som en ny, let konstruktion. Ved etablering af nye, selvstændige udhuse kan der udføres en optimal byggeteknisk lukning af boligarealet og dermed undgå uhensigtsmæssige kuldebroer og risiko for indtrængning af fugt i boligerne. Terrændækket i udhuset fjernes og den nye flisebelægning i forhaverne føres niveaufrit ind i udhusene for at give optimal udnyttelse af udhuset. Løsningen er illustreret nedenfor.



Figur 6 Skitse, snit, nyt udhus, rækkehus, type C.

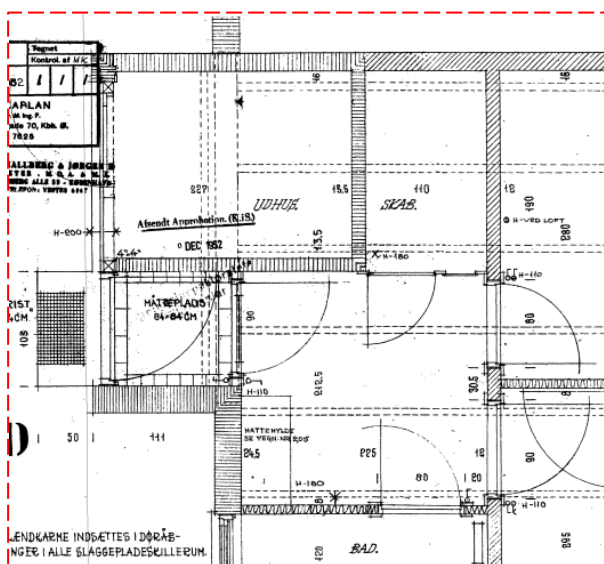


Figur 7 Skitse, plan, nyt udhus, rækkehus, type C.

Ved delvis inddragelse af udhuset øges det eksisterende badeværelse fra ca. 2,4 m² til 3,9 m². Derudover bevares en del af udhuset til opbevaring af blandt andet haveredskaber m.m. Den tilbageværende del af udhuset udgør et areal på 2,5 m².

Rækkehus, type D

Udhuse ved boligtype D er ca. 3,5 m² og placeret i forbindelse med vindfanget og forstuen/skabet i boligen. En del af udhuset er beliggende på den indvendige side af facadelinjen. Denne del udgør ca. 1,7 m².

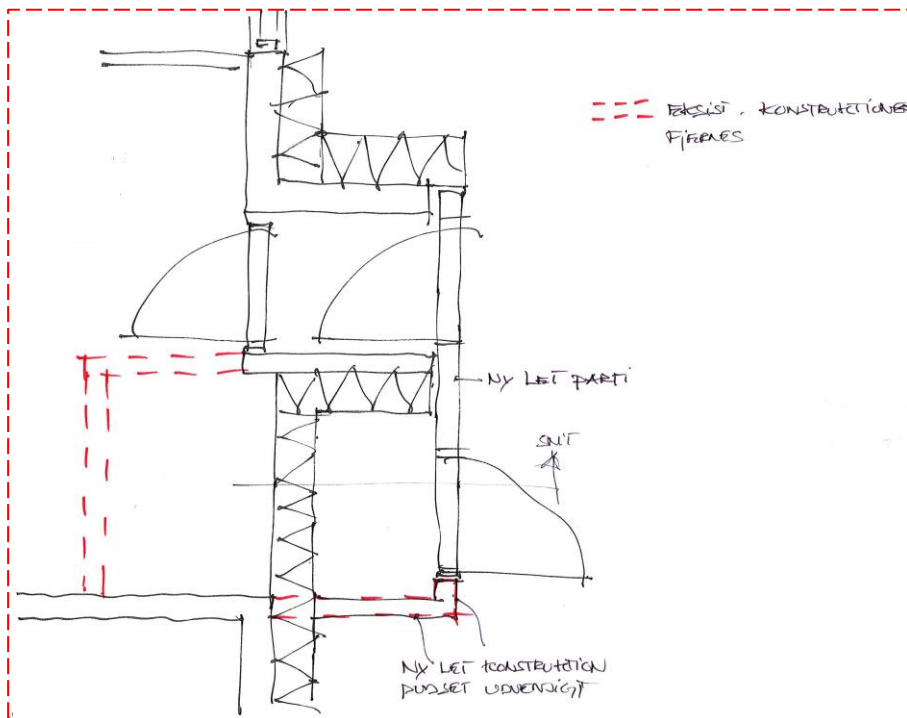


Figur 8 Planudsnit, rækkehus, type D

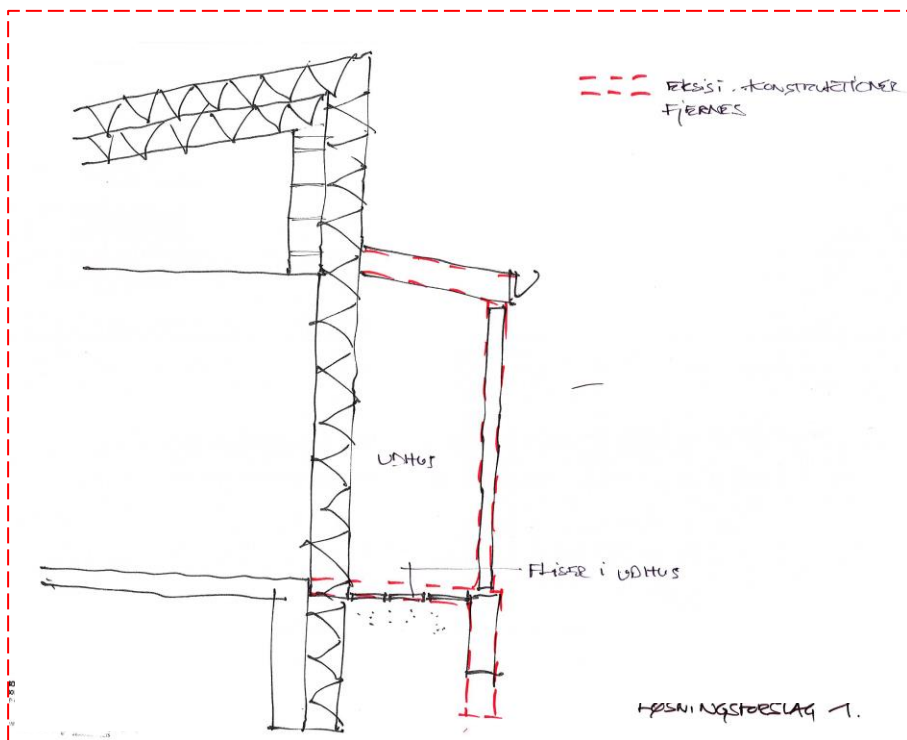
Det anbefales, at udhusene ved rækkehusene, type D inddrages delvist i boligarealet. Det ekstra boligareal vil indgå i boligernes forstue, hvilket giver mulighed for omdisponering af forstue og badeværelse ved en udvidelse af badeværelset. Udhuset bevares på den udvendige side af den eksisterende facadelinje.

Den tilbageværende del af udhuset nedrives og opføres som en ny, let konstruktion. Ved etablering af nye,

selvstændige udhuse kan der udføres en optimal byggeteknisk lukning af boligarealet og dermed undgå uhen- sigtsmæssige kuldebroer og risiko for indtrængning af fugt i boligerne. Terrændækket i udhuset fjernes og den nye flisebelægning i forhaven føres niveaufrit ind i udhusene, for at give optimal udnyttelse af udhuset. Løsningen er illustreret nedenfor.



Figur 9 Skitse, plan, delvis inddragelse af udhus, rækkehus, type D.



Figur 10 Skitse, snit, delvis inddragelse af udhus, rækkehus, type D.

Skoleparken 1

Matrikelnummer	8ec	8us	i alt
Matrikulært areal	99.328,00 m ²	3.119,00 m ²	102.447,00 m ²

Adresse	Bygnings nr.	Matrikel	Type	Blok	Antal boliger	Bebygget areal	Samlet etageareal	Bemærkning
Triumfvej 25	1	8ec	E		12	397	794,00	
Halbjørnsvej 1	2	8ec	A	2	6	480	480,00	
Halbjørnsvej 13	3	8ec	E	4	12	397	794,00	
Halbjørnsvej 27	4	8ec	A	5	6	480	480,00	
Halbjørnsvej 39	5	8ec	E	7	12	397	794,00	
Halbjørnsvej 65	6	8ec	E	10	12	397	794,00	
Josteinsvej 135	7	8ec	E	12	12	397	794,00	
Josteinsvej 149	8	8ec	B	13	5	210	210,00	
Josteinsvej 123	9	8ec	A	14	6	480	480,00	
Josteinsvej 115	10	8ec	B	15	5	210	210,00	
Josteinsvej 103	11	8ec	A	16	6	480	480,00	
Josteinsvej 95	12	8ec	B	17	5	210	210,00	
Josteinsvej 83	13	8ec	A	18	6	480	480,00	
Josteinsvej 75	14	8ec	B	19	5	210	210,00	
Josteinsvej 63	15	8ec	A	20	6	480	480,00	
Josteinsvej 55	16	8ec	B	21	6	210	210,00	
Josteinsvej 43	17	8ec	A	22	6	480	480,00	
Josteinsvej 29	18	8ec	E	23	12	397	794,00	
Erlingsvej 2	19	8ec	A	25	5	394	394,00	
Josteinsvej 15	20	8ec	E	26	12	397	794,00	
Josteinsvej 3	21	8ec	A	28	6	480	480,00	
Triumfvej 7	22	8ec	E	29	12	397	794,00	
Erlingsvej 1	23	8ec	C	32	5	386	386,00	
Erlingsvej 11	24	8ec	C	31	5	386	386,00	
Erlingsvej 21	25	8ec	C	30	5	386	386,00	
Bondehavevej 218	26	8ec	J	36	6	487	487,00	
Bondehavevej 126	27	8ec	D	37	33	2871	2871,00	
Bondehavevej 114	28	8ec	F	39	6	591	591,00	
Bondehavevej 104	29	8ec	F	40	5	495	495,00	
Triumfvej 47	30	8ec	G	35	12	489	978,00	Lejligheder - inkl. 393 m ² kælder.
Triumfvej 41	31	8ec	H	34	3	466	846,00	Erhverv og 3 boliger - Stue og 1. sal - ekskl. kælder.
Halbjørnsvej 2	32	8ec	I	33	0	555	555,00	Erhverv og selskabslokale.
Halbjørnsvej 53	33	8ec	A	8	6	480	480,00	
Josteinsvej 2	34	8ec	L	11	0	324	324,00	Ejendomskonto, vaskeri og varmecentral.
Josteinsvej 2	34	8ec	-	-	0	41	41,00	Materialegård
Josteinsvej 2	34	8ec	-	-	0	41	41,00	Materialegård

BBR i alt:

20.503,00 m²

Indgår ikke i BBR register:

Trappetårne						108,00	Indgår ikke i BBR
Garager						293,00	Indgår ikke i BBR

Rev. BBR i alt:

20.904,00 m²

Bebyggelsesprocent

20,90 %

Maks. 35% etageareal

35.856,45 m²

Mulig udvidelse af etageareal

14.952,45 m²