

Helhedsplan - Renovering



Til beboerne i Afdeling 17 - Skoleparken 1
Arbejdernes Boligselskab i Gladsaxe

Nyhedsbrev 10 – april 2016

Mandag den 18. april 2016 blev afholdt et særdeles velbesøgt ekstraordinært afdelingsmøde med helhedsplanen på dagsordenen. 122 lejermål var repræsenteret.

Velkomst

Formand for afdelingsbestyrelsen Lars Ulrik Hansen bød alle fremmødte velkommen.

Valg af stemmeudvalg, dirigent og referent

Herefter blev udpeget et stemmeudvalg, der blev valgt uden modkandidater.

Formand for organisationsbestyrelsen Ryno Scheil blev anbefalet som dirigent og blev også valgt uden modkandidat.

Ryno Scheil præsenterede de deltagende repræsentanter fra boligselskabet og rådgiverholdet.

Og afslutningsvist fik Merete Nielsen og Michelle Herreholm, ingeniørfirmaet Wissenberg tildelt opgaven som referenter.

Orientering om resultat af undersøgelser af alternative løsningsmodeller

Merete Nielsen, indledte med kort at opridse projektets status og seneste nyt.

Forud for sidste informationsmøde

Tid	Aktivitet
Ultimo 2014	Finansieringsskitse for helhedsplanen udmeldes fra Landsbyggefondens.
Forår 2015	Registrering i bebyggelsen, udarbejdelse af byggeprogram.
Forår 2015	Afholdelse af fokusgruppemøder.
Sommer 2015	Udarbejdelse af dispositionsforslag, som efterfølgende gennemgås for mulige besparelser.
Efterår 2015	Organisationsbestyrelsen orienteres om status, projektering standses midlertidigt. Informationsmøde om status og
Efterår/vinter 2015/16	Analyse af 6 mulige løsningsmod

Siden sidste informationsmøde

Tid	Aktivitet
Oktober 2015 - februar 2016	Analyse af 6 opstillede alternative løsningsmodeller.
November 2015	Kontakt til og møde med Landsbyggefondens.
December 2015 – marts 2016	Kontakt til og møder med Gladsaxe Kommune
Januar – april 2016	Løbende orientering til og drøftelse i Organisationsbestyrelsen
Marts - april 2016	Kommunal koordinering for afklaring af muligheder og krav til renovering og nybyggeri.
Oktober 2015 – marts 2016	Skitser for renoveringsløsninger og overvejelser om supplerende nybyggeri

Med organisationsbestyrelsens ønske om at få vendt alle sten har de opstillede 6 løsningsmodeller været analyseret siden oktober 2015.

Alle løsningsmodeller er analyseret efter samme metode og efterfølgende sammenlignet ud fra samlet score/pointgivning på de 5 overordnede bedømmelseskriterier.

Analysemetode

De 6 løsningsmodeller		De 6 løsningsmodeller er bedømt på fælles grundlag
1.	Finansiering via henlæggelser	Ved bedømmelsen er sammenlignet på: <ul style="list-style-type: none">• Miljømæssig kvalitet• Økonomisk kvalitet• Social og funktional kvalitet• Teknisk kvalitet• Kvalitet i processen
2.	Realisering af dispositionsforslag	
3.	Realisering af besparet dispositionsforslag	
4.	Nedrivning til sokkel og genopførelse	
5.	Fuldstændig nedrivning og nybyggeri	
6.	Kombination af løsning 2, 3 og 4	

Analysemetode



Løsning 1 – finansiering via henlæggelserne er dog ikke analyseret, da den i forhold til finansiering og dermed huslejemæssigt adskiller sig fra de øvrige modeller.

De nødvendige renoveringsarbejder beløber sig til ca. 350 mio. kr. og skal disse arbejder finansieres via henlæggelserne over en 5 årig periode, vil det indebære huslejestigning på ca. 1.150 kr. pr. m² pr. år eller en stigning på 137 %.

Løsning 5 – fuldstændig nedrivning og nybyggeri er heller ikke blevet analyseret, da den løsning af

Landsbyggefonden og Gladsaxe Kommune er afvist som en mulighed.

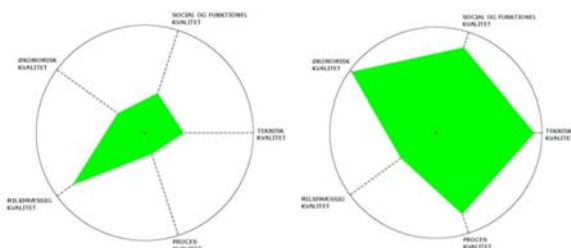
Løsning 4 og løsning 6 er blevet suppleret med mulighed for udover renovering af eksisterende bebyggelse også at opføre flere nye boliger på grunden.

Resultat af analysearbejdet er:

Løsning	Score
1. Finansiering via henlæggelser	Ej analyseret
2. Realisering af dispositionsforslag	57,1
3. Realisering af besparet dispositionsforslag	45,4
4. Nedrivning til sokkel og genopførelse	73,7
4A. Løsning 4 suppleret med flere boliger	77,3
5. Fuldstændig nedrivning og nybyggeri	Afvist
6. Kombination af løsning 2, 3 og 4	57
6A. Kombination af løsning 2, 3 og 4A	64,2

- og omsat til analysemetoden med "edderkoppe-spind" er dårligste og bedste resultat:

Besparet dispositionsforslag 45,4% Nedrivning/"genopførelse" og opførelse af flere boliger score 77,3%



Merete Nielsen fortsatte med at orientere om, at der sideløbende med analysearbejdet har været dialog med Gladsaxe Kommune om renoverings-overvejelserne.

Da bebyggelsen jf. kommuneplanen er bevaringsværdi har renoveringens indvirkning på bebyggelsens arkitektur været drøftet.

Herudover har mulighederne for at bygge flere boliger på Skoleparkens grund været drøftet.

Torben Juul, Zeso Architects gennemgik de foreliggende skitser for renovering af bebyggelsen.

Til brug for drøftelserne med Gladsaxe Kommune er der alene skitseret på løsninger for boligtype A og E.

Skitserne illustrerer primært forskellen mellem at renovere den eksisterende bebyggelse eller alternativt at "genopføre" på eksisterende sokkel.

Ved gennemgangen blev fremhævet +/- ved de mulige renoveringsløsninger.



Herefter orienterede Lars Alva-Jørgensen, Opland Landskabsarkitekter kort om overvejelser om, at etablere Lokal Afledning af Regnvand/LAR på udearealerne.

Alt regnvand bliver på grunden og siver ned uden kontakt til det kommunale ledningsnet.

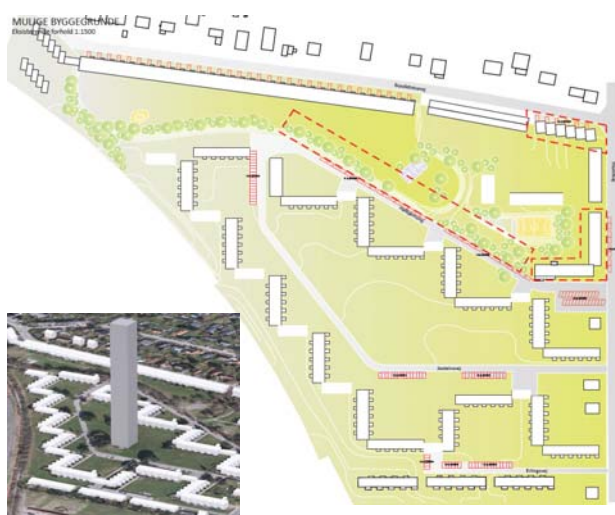
Regnvand fra tagflader og befæstelser omkring boligerne ledes via åbne render og dræn til lavninger i de græsarealer, der ligger umiddelbart ved siden af.

Torben Juul fortsatte og orienterede om overvejelser om at bygge flere boliger på Skoleparkens grund.

I dag er der på Skoleparkens grund opført næsten 21.000 m². Kommuneplanen rummer mulighed for at opføre næsten 15.000 m² mere – hvilket kunne svare til et højhus i 40 etager.

Med respekt for den eksisterende bebyggelse peges, der dog kun på opførelse af nye boliger langs Halbjørnsvej, ombygning af erhvervsblokkene samt at bygge en etage mere på husene på hjørnet af Triumfvej og Bondehavevej.

Antallet af nye boliger ligger endnu ikke fast, men der forventes opført 40-50 nye boliger.



Nye boliger vil arkitektonisk blive tilpasset den eksisterende bebyggelse.

Jesper Loose Smith begrundede ideen om opførelse af flere boliger på grunden med, at bl.a. driftsudgifter kan fordeles på flere boliger, hvilket medvirker til at holde huslejen nede.

Orientering om organisationsbestyrelsens anbefaling til det videre forløb

Herefter fortsatte Jesper Loose Smith med at orientere om, at organisationsbestyrelsen løbende er orienteret om status, muligheder og videre tiltag.

Bestyrelsen har løbende bakket op om processen.

Ligesom der foreløbigt kun er udarbejdet skitser for renovering af nogle boligtyper er der endnu ikke udarbejdet præcise beregninger af kommende huslejestigninger.

Som der tidligere er orienteret om, er Landsbyggefondens støtteramme på kr. 378,5 mio., mens anlægsudgiften til det dispositionsforslag, der blev udarbejdet sommeren 2015 var kr. 457 mio.

Nedrivning og "genopførelse" vurderes mulig, at realisere indenfor sidstnævnte ramme.

Nye boliger skal opføres udenfor renoveringsøkonomiens ramme, men skal opføres for det rammebeløb, der gælder ved opførelse af nye almene boliger.

Jesper Loose Smith oplyste, at det endnu ikke er muligt at oplyse lejeniveau efter renoveringen.

Umiddelbart vurderes det, at lejestigningen vil blive mellem kr. 300 og 400 pr. m² afhængigt af om renoveringen bliver gennemført med eller uden nybyggeri.

Der stiles mod først at opføre nye boliger med sideløbende renovering af blokke med 2 værelsesboliger. Disse nye og renoverede boliger kan anvendes til genhusningsboliger.

Orientering om Gladsaxe Kommune behandling

Jesper Loose Smith orienterede om, at Trafik- og Teknikudvalget på deres møde den 18. april 2016 har behandlet indstilling om omfattende nedrivning af den eksisterende bebyggelse med efterfølgende "genopførelse" på eksisterende sokler.

Herudover er boligselskabet i dialog med kommunen om deres muligheder for at give tilsagn til støtte til opførelse af flere boliger på grunden.

Omfattende nedrivning og "genopførelse" på eksisterende sokler samt opførelse af flere boliger på grunden vil indebære, at der skal udarbejdes

kommuneplantillæg og lokalplan, som begge udsendes i offentlig høring forud for politisk behandling.



Afstemning og tilkendegivelse af Organisationsbestyrelsens anbefaling

Jesper Loose Smith opridsede det videre forløb, hvis der stemmes for organisationsbestyrelsens anbefaling:

- Fortsættes dialogen med kommunen om nedrivning og "genopførelse", støtte til flere boliger mm.
- Fortsættes dialogen med kommunen om udarbejdelse af kommuneplantillæg og lokalplan.
- Genoptages dialogen med fokusgrupperne.
- Udarbejder rådgiverne nyt dispositionsforslag + budget for renovering og nybyggeri.
- Beregnes økonomi, finansiering og huslejekonsekvenser.
- Stiles mod afstemning oktober 2016 om gennemførelse af helhedsplan for Skoleparken.

Spørgsmål og debat

Efter orientering om forløb, de foreløbige skitser samt forventninger til det videre forløb var der mulighed for spørgsmål og debat.

Mange beboere havde konkrete spørgsmål til ændringer i egen bolig og rådgiverne måtte melde, at der endnu ikke er tegnet specifikt på alle boligtyper og alle løsninger.

Nogle beboere havde på skitserne af type A boligerne bemærket, at kældertrappe fra bolig var væk.

Det blev oplyst, at der foreløbigt er gjort tanker om, hvordan renovering af kældre byggeteknisk løses i nogle blokke. I den sammenhæng er overvejet at ændre de individuelle kældre ved boligtype A til fælles kældre med nye adgange fra gavle.

Med beboernes reaktion på dette emne vil rådgi-verholdet i det videre forløb nøje overveje løsningsmulighederne før endelig stillingtagen.

I den videre bearbejdning ser beboerne gerne, at haver opdeles "korrekt", at der tegnes på forslag til skure og terrasseoverdækninger, at flere parkeringspladser indtænkes, at der findes mulighed for placering af cykelstativer og affaldsøer.

Når der regnes på fremtidigt huslejeniveau vil der også blive regnet på mulige varmebesparelser afledt af de nye tætte og efterisolerede boliger.

Afstemning

Inden afstemningen mindede Jesper Loose Smith om, at der alene skal tilkendegives støtte til Organisationsbestyrelsens anbefaling om at arbejde videre med løsning 4A eller 4.

Afstemning om konkret forslag til helhedsplan med løsninger for alle blokke og boligtyper samt beregning af økonomi og huslejestigning sker til efteråret 2016.

Afstemning skete ved håndsoprækning, hvor der var overvældende flertal for organisationsbestyrelsens anbefaling.

Der vil i det videre forløb blive udsendt nyhedsbreve samt indkaldt til og afholdt fokusgruppemøder.

Venlig hilsen

Hvem skal stå her? Organisationsbestyrelsen