

Helhedsplan - Renovering



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

Nyhedsbrev 16 – september 2017

Tiden er igen inde til information og status om helhedsplanen.

Lokalplanen

Efter Borgermødet den 31. maj 2017 og afslutning af høringsperioden er lokalplanen nu indstillet til den afsluttende politiske behandling.

Lokalplanen forventes at være på plads primo oktober 2017. Beboere, der ønsker at følge den politiske behandling af lokalplanen, kan læse herom på kommunens hjemmeside.

I lokalplanudarbejdelsen har der været stor fokus på at bebyggelsens bevaringsværdi fastholdes i den fremtidige bebyggelse.

Så trods det tætte samarbejde mellem Gladsaxe Kommune, rådgiverholdet og boligselskabet, er det ikke lykkedes at få alle ønsker til den fremtidige bebyggelse indarbejdet i lokalplanen.

Eksempelvist afvises muligheden for at indbygge de skitserede høje, smalle vinduer mod haverne i boligtype A, C og D



- og i boligtype E skal vinduer i stue gavle være kvadratiske.



Lokalplanens krav til bebyggelsens udformning indarbejdes naturligvis i projektet.

Projekt og tilbudsindhentning

Sideløbende med lokalplanarbejdet er projektet for renovering og nybyggeri udarbejdet, og primo september 2017 er der taget hul på en ny fase med tilbudsindhentning.

Denne fase forløber helt frem til februar 2018, hvor den entreprenør, der skal stå for byggearbejdernes gennemførelse vælges.

Måtte det vise sig, at der er stor difference mellem entreprenørernes tilbud og den økonomi, der blev fremlagt ved det ekstraordinære afdelingsmøde oktober 2016, kan skema B ansøgning ikke indsendes. Skema B ansøgning med licitationsresultatet skal indsendes til og godkendes af Gladsaxe Kommune og Landsbyggefonden før byggestart.

Der vil naturligvis i den forestående dialog med de bydende entreprenører blive arbejdet intenst på at få enderne til at nå hinanden, så skema B ansøgning kan indsendes foråret 2018.

Færdigprojektering

Efter skema B indsendelsen skal rådgiverholdet og den valgte entreprenør sammen udarbejde færdigt projekt for udførelsen.

I færdigprojekteringsperioden vil de første 2 blokke blive nedrevet.

Nedrivningen sker med henblik på at afklare forhold vedrørende fundamenter, kælder og lign., som ikke er synlige nu.

Genopførelsen af de første blokke vil først blive påbegyndt, når færdigprojekteringsperioden er afsluttet og entreprenøren er klar til at sætte byggearbejderne i gang.

Referenceblokke

Blok 8 og 10 - beliggende Halbjørnsvej 53-63 og Halbjørnsvej 65-77, der nedrives som de første blokke bliver også de første med nyrenoverede boliger. Disse blokke/boliger bliver derfor reference for byggeproces og kvalitet for resten af renoveringsprojektet.

Byggetid og proces for disse 2 blokke er derfor længere og anderledes end øvrige blokke.

Tidsplan og genhusning

Processen med genhusning af beboerne i de 2 referenceblokke sættes i gang efterår/vinter 2017.

Genhusningen af beboerne i de 2 referenceblokke vil ske i meget tæt dialog mellem boligselskabet og beboerne i pågældende boliger.

Der afholdes informationsmøde med beboerne, der grundet længere genhusningsperiode end øvrige blokke, tilbydes permanent genhusning.

Efter blok 34 fortsættes med blok 39 og 40, herefter fortsættes med blok 36 og alt afsluttes med blok 37.

Manglende blok nr. er garagebygninger

Genopførelsen af blok 8 og 10 forventes først at ske fra slutningen af 2018 og samtidig vil nybyggeriet langs Halbjørnsvej blive påbegyndt.

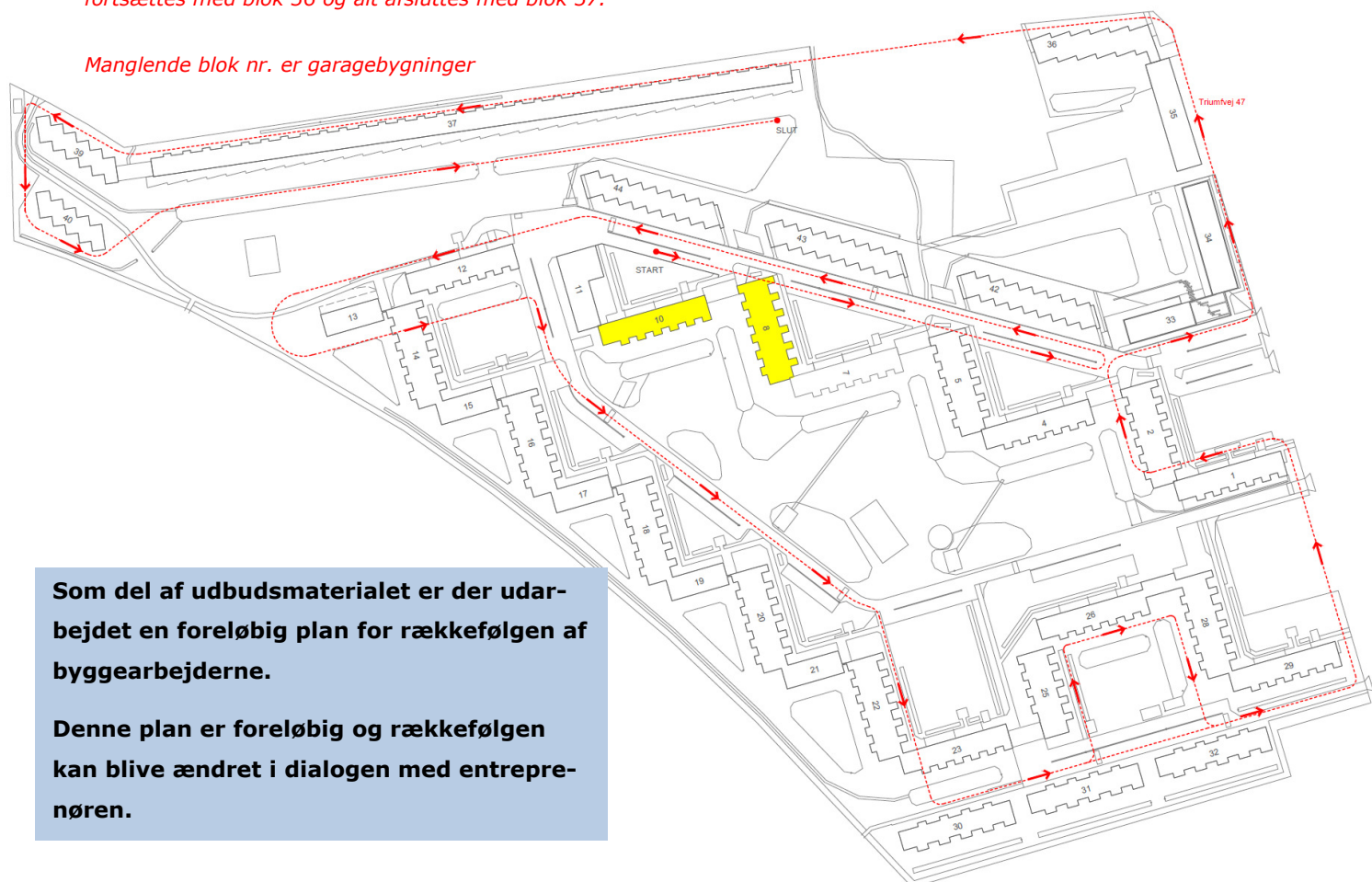
Referenceblokkene nedrives foråret 2018, mens genopførelsen først forventes aktuel i slutningen af 2018 med tilbageflytning sidst i 2019.

De næste genhusninger er først aktuelle i slutningen af 2018.

Der stiles mod en genhusningsperiode for de resterende blokke på mellem ½ og 1 år.

Da der arbejdes med hele blokke både i forhold til fraflytning og tilbageflytning vil genhusningsperiodens længde variere alt afhængigt af antallet af boliger i blokken og om blokken er i 1 eller 2 etager.

De sidste boliger forventes, at skulle fraflyttes sidst i 2021 og boligerne er klar til tilbageflytning midt i 2022.



Som del af udbudsmaterialet er der udarbejdet en foreløbig plan for rækkefølgen af byggearbejderne.

Denne plan er foreløbig og rækkefølgen kan blive ændret i dialogen med entreprenøren.

§8 ansøgning/tilladelse

Fra Gladsaxe Kommune og Regionen er der netop modtaget §8 tilladelse, der dels tillader byggeri og anlæg af regnvandsanlæg på den forurenede grund dels opstiller vilkår for byggearbejderne.

Informationsmøde om genhusning

Da det endnu varer lidt inden fuldskala renoveringen og genhusning i større udstrækning bliver aktuel udsættes det varslede informationsmøde til afholdelse i forsommeren 2018.



Spørgsmål og svar om genhusning

Med henblik på at besvare nogle af de spørgsmål om praktiske forhold, som beboerne måske allerede nu sidder med, indsætter vi på de følgende sider det tidligere udsendte fakta-ark om genhusning.

Spørgsmål/svar gælder for alle andre blokke end blok 8 og 10.

Supplerende kan oplyses, at forud for igangsætning af fuldskala renoveringen ansætter boligselskabet en beboerkoordinator, som tilknyttes Skoleparken 1.

Beboerkoordinatorens arbejdsopgaver bliver bl.a. at hjælpe og koordinere beboerne med de praktiske ting, der skal håndteres i forbindelse genhusning og tilbageflytning.

Forår/sommer 2018 udsender boligselskabet til hvert enkelt lejemål et spørgeskema.

Med baggrund i beboernes besvarelse af spørgeskemaet arbejder boligselskabet videre med at finde genhusningsboliger.

Da genudlejning af boliger er stoppet i Skoleparken 1, er der allerede nu ca. 40 boliger, som er udlejet på midlertidige kontrakter. Disse boliger vil bl.a. blive benyttet som genhusningsboliger, når det bliver aktuelt.

Samtidigt med renovering af de første blokke opføres 27 nye boliger på Halbjørnsvej. Disse nye boliger vil også indgå til genhusning.

Herudover har nogle beboere måske mulighed for at genhuse sig selv i sommerhus eller lign. og ønsker ikke midlertidig genhusning i Skoleparken 1.

Byggetakten tilpasses så det antal boliger entreprenøren får rådighed over svarer til antallet af genhusningsboliger i bebyggelsen.

Der er således stor mulighed for, at tilgodese beboernes ønsker om midlertidig genhusning i Skoleparken 1 under arbejdernes gennemførelse.

På nuværende tidspunkt kan vi ikke besvare alle spørgsmål. Men vi håber, at spørgsmål/svar på følgende sider kan være nyttige.

Har du spørgsmål, ideer eller andet på hjertet om genhusning, som vi ikke berører i denne folder, hører vi meget gerne fra dig.

Yderligere information

På afdelingens hjemmeside www.Skoleparken.dk lægges løbende nyhedsbreve, informationer fra fokusgrupper og materiale om helhedsplanen.

Har du spørgsmål eller kommentarer, er du velkommen til at kontakte administrationen hos Arbejdernes Boligselskab i Gladsaxe eller skrive til byggeudvalget på renovering@skoleparken.dk.

Venlig hilsen

Byggeudvalget/Administrationen

SPØRGSMÅL M.M.		SVAR
OVERORDNEDE FORHOLD		
1	Overholdes og efterleves helt almindelige generelle krav før, under og efter genhusningen?	Gældende love vil blive overholdt. Retten og pligten til midlertidig genhusning gælder alle boliger, der berøres af reoveringen.
2	Har beboeren behov for advokat til at repræsentere sig?	Ikke umiddelbart, da der vil være fokus på at varetage beboernes behov bedst muligt. Alle forhold om genhusningen søges klaret i positiv dialog med beboerne.
3	Beboerne skal sikres en ok hverdag før og under genhusning.	Boligselskabet vil være lydhør for særlige behov og ønsker og forsøge at opnå det bedst mulige resultat. Der vil i forløbet være en beboerkoordinator, der kan kontaktes ved spørgsmål, problemer eller andet.
4	Hvordan sikres dialog, hvor beboerne ikke reagerer på spørgeskemaer og lign.?	Boligselskabet vil forsøge at opnå personlig kontakt eller lign.
5	Hvordan kan beboerne sikre, at frivillige hjælpere overholder tavshedspligt?	Det ved vi endnu ikke og skal afklares.
6	Er det muligt at få tilbud om ældrebolig/plejebolig?	Boligselskabet kan ikke hjælpe med plejehjemsboliger. Ønsker du plejehjemsbolig, anbefaler vi dig at kontakte Gladsaxe Kommune.
7	Kan jeg blive permanent genhuset i en anden afdeling?	Ønsker du at bytte eller flytte til en anden afdeling, skal du noteres på venteliste til pågældende afdeling.
TIDSPLAN/RÆKKEFØLGE		
1	Hvornår udsendes tilbud om genhusning?	Der varsles om midlertidig genhusning 3 måneder før flytning. Forinden udsendes genhusningstilbud, og aftale om midlertidig genhusning indgås mellem beboer og boligselskab.
2	Hvor mange dage gives til flytning til genhusningsbolig og retur til færdig bolig?	Genhusningstidspunktet kendes 3 måneder før flytning. Der stiles mod at afsætte min. 1 uge for selve flytningen. Tidspunkt for flytning aftales mellem beboer og flyttefirma.
3	Hvor mange dage afsættes fra den ene beboers flytning fra genhusningsbolig til næste beboers indflytning i genhusningsboligen?	Det ved vi ikke endnu, men der skal sættes dage af til rengøring mellem genhusninger.
4	Hvor lang er den midlertidige genhusningsperioden?	Det ved vi ikke endnu.
HJÆLP/ASSISTANCE		
1	Hvem kan assistere beboerne med praktiske ting?	Det ved vi ikke endnu.

		Beboere, som ikke selv kan pakke ned sammen med pårørende, kan søge om hjælp. Mere information vil blive udsendt senere. Der vil blive udarbejdet særskilt skema til ansøgning om hjælp til ned- og udpakning.
2	Kan gårdmændene assistere?	Formentlig i en eller anden udstrækning, som afklares lidt senere.
3	Handy-mand til assistance vil være godt.	Der kan måske trækkes på assistance hos gårdmændene.
4	Kan der afholdes frivillige samtaler?	God ide – vi forsøger at finde løsning for organisering og frivillig hjælp.
5	Kan beboerne hjælpe hinanden?	God ide – vi forsøger at finde løsning for organisering og frivillig hjælp.
6	Nogle beboere kan have brug for hjælp til digital kommunikation.	Vi forsøger, at finde løsninger og assistance, der kan hjælpe.
7	Er det muligt at trække på udefrakommende, frivillige grupper – f.eks. Røde Kors besøgsvenner?	God ide – vi forsøger at finde løsning for organisering og frivillig hjælp.

GENHUSNING

1	Skal midlertidig genhusning og adresseændring meldes til Folkeregisteret?	Beboerne skal melde midlertidig flytning til Post Danmark, men der skal IKKE meldes flytning til Folkeregisteret. Midlertidig flytning kan ske ved henvendelse til posthuset med billedlegitimation eller via Post Danmarks hjemmeside www.postdanmark.dk/da/privat/selvbetjening . Midlertidigt adresseskift omfatter ikke pakker, beboerne skal selv sørge for, at pakker adresseres til genhusningsadressen.
2	Sociale foranstaltninger skal kunne flyttes til evt. anden genhusningskommune.	Der tages kontakt til Gladsaxe Kommune for afklaring af muligheder/krav.
3	Om sommeren kan flere måske genhuse sig selv i sommerhus, campingvogn eller lign.?	Afklares i forbindelse med udsendelse af spørgeskema.
4	Vil der blive foretaget flyttesyn ved midlertidig genhusning?	Boligen vil blive besigtiget, men der gennemføres ikke istandsættelse som ved en traditionel flytning.

GENHUSNINGSBOLIGER

1	Hvordan sikres tilstrækkeligt antal genhusningsboliger?	Alle genudlejninger i Skoleparken 1 sker på midlertidige kontrakter.
2	Benyttes boliger, der er permanent fraflyttet grundet skimmel til midlertidige genhusninger?	I så fald vil boligerne forinden være istandsat.
3	Benyttes boliger, der midlertidigt er fraflyttet grundet skimmel til midlertidige genhusninger?	Nej – der genhuses alene i permanent fraflyttede boliger.
4	Hvordan ser genhusningspavilloner ud?	Det ved vi endnu ikke.
5	Er det muligt at blive genhuset i Skoleparken 2?	Det ved vi ikke endnu, men det vurderes ikke realistisk.

6	Er det fortsat muligt med intern bytning af bolig?	Bytning er mulig, men ikke trekantsbytning.
7	Vil der blive vist hensyn til særlige behov hos både unge, ældre og børnefamilier?	Alle beboere skal oplyse om evt. særlige behov på spørgeskema. Boligselskabet vil ved tilbud om genhusning så vidt som overhovedet muligt tage højde herfor.
8	Er det muligt at ophænge gardiner/persienner, lamper m.m. som del af inventaret i genhusningsboligerne?	Det overvejes indarbejdet i projektet.
9	Vil genhusningsboliger blive rengjort og istandsat mellem ud- og indflytninger?	Ved første genhusninger rengøres og maleristandsættes genhusningsboliger. Der kan forekomme mindre huller i vægge efter tidligere ophæng. Mellem genhusningerne rengøres genhusningsboligerne.
10	Hvilken TV-pakke får jeg i genhusningsboligen?	Alle genhusningsboliger har samme TV-pakke og internet-mulighed som i nuværende bolig.

FLYTNING OG TILBAGEFLYTNING

1	Hvem står for flytningen?	Flytning sker med hjælp fra flyttefirma. Beboerne får stillet flyttekasser til rådighed til egen nedpakning. Der udsendes flyttevejledning sammen med meddelelse om den aktuelle fraflytningsdato.
2	Skal flyttekasser tømmes i genhusningsperioden?	Det er muligt at beholde flyttekasser i genhusningsperioden.
3	Hvor meget skal med, og hvor meget skal opmagasineres?	Som udgangspunkt skal det hele med, og boligen tømmes. Beboerne kan, afhængigt af genhusningsboligen, selv vurdere, om der ønskes opmagasinering.
4	Hvordan håndteres store møbler, skabe m.m., der ikke kan flyttes?	Det ved vi ikke endnu. Men alt bohavede skal flyttes, og boligen skal stå helt tom ved fraflytning.
5	Skal kælderrum tømmes og inventar opmagasineres, eller kan det flyttes til andet kælderrum?	Kælderrum skal tømmes.
6	Hvem står for de- og genmontering af hårde hvidevarer?	Flyttefirmaet demonterer og beboerne sørger selv for evt. genmontering i den midlertidige genhusningsbolig.
7	Kan egen vaske- og eller opvaskemaskine genmonteres i genhusningsboligerne?	Nej – der vil være køleskab og komfur i genhusningsboliger. I genhusningsperioden henvises beboere til at benytte vaskeriet.
8	Hvordan håndteres opbevaring af pletter/planter, haveredskaber m.m.?	Der etableres "plantehotel" og beboerne flytter selv planter frem og tilbage.

		Potter, haveredskaber m.m. flyttes sammen med indbo.
10	Skal planter m.m. graves op i haverne?	Umiddelbart arbejdes med en ca. 8 m zone omkring bygningerne, hvor der opgraves og retableres på belægning, græs, hæk, hegn m.m. Opgravning/flytning af egne planter i dette område skal beboerne selv sørge for.
11	Hvordan sikres, at der ikke er mange nøgler i omløb til genhusningsboligerne?	Låsecylinder i nuværende bolig flyttes om muligt til hoveddøren i genhusningsbolig og retur ved tilbageflytning.
12	Hvordan afregnes for el og varme ved genhusning?	Ved genhusning aflæses el og varme i bolig, der fraflyttes. I genhusningsperioden betales samme aconto, som nu. Varme forventes at blive afregnet pr. m ² . Ved tilbageflytning aflæses og opgøres forbrug i genhusningsbolig. Forbrug indgår i årsafregning.

OPRYDNING I FORBINDELSE MED GENHUSNING

1	Mange rydder op og vil måske kassere genbrugeligt inventar, som kan afsættes på loppemarked.	Afholdelse af loppemarked kan suppleres med fest, pølsevogn m.m. Der vil blive opstillet containere til affald.
---	--	--

ØKONOMI

1	Dækkes udgifter til flytning af f.eks. YouSee og internet.	Byggesagen dækker flytning til genhusningsboligen samt flytning af telefon og internet. Beboerne skal selv melde flytning til teleselskab.
2	Kan der opnås kommunal støtte, hvis økonomi ikke rækker til ny-indkøb af tæpper, gardiner, garderober og lign.?	Gladsaxe Kommune kan kontaktes herom.
3	Hvordan håndteres gardiner, tæpper m.m., der ikke passer efterfølgende?	Gardiner, tæpper og lign. erstattes ikke via byggesagen.
4	Kan der indhentes tilbud på udskiftning af tæpper eller gardiner og lign.?	Det ved vi ikke endnu, men det overvejes. Husleje kan alene dække nagelfaste ting, så indkøb af nyt inventar skal finansieres kontant af den enkelte uden om byggesagen.
5	Hvilken husleje skal betales, hvis genhusningsbolig er billigere eller dyrere end nuværende bolig?	Er huslejen i genhusningsboligen dyrere end nuværende leje, betaler byggesagen differencen. Er genhusningsboligen billigere end nuværende leje, betaler beboeren kun den lave husleje. Genhuser beboere sig selv, betales ikke husleje i genhusningsperioden.

6	Hvordan flyttes boligsikring/boligyldelse til genhusningsboligen?	Beboere skal ikke selv melde herom. Vær opmærksom på, at der ikke kan opnås boligsikring/boligyldelse, hvis der ikke betales husleje i genhusningsperioden.
---	---	--

FORSIKRING

1	Hvordan erstattes evt. ødelagte ejendele?	Alle beboere anbefales at tegne indboforsikring. Inventar, der ødelægges i forbindelse med flytningen, skal meldes til egen indboforsikring. Skyldes skade flyttefirmaet, kan de gøres erstatningspligtige.
2	Hvordan er forsikringsdækning ved skader i forbindelse med nabohjælp?	Afklares med eget forsikringselskab.
3	Vil forsikringspræmier ændres i forbindelse med genhusning og tilbageflytning?	Afklares med eget forsikringselskab.
4	Kan/bør forsikringer opgraderes?	Afklares med eget forsikringselskab.

SPØRGESKEMA

1	Hvor kan hentes hjælp til oversættelse eller besvarelse af spørgsmål, når der udsendes orienteringer, spørgeskema eller lign.?	Hos boligselskab, varmemester og afdelingsbestyrelse. Evt. også hos frivillige? Spørgsmål kan også sendes til <u>renovering@skoleparken.dk</u> .
2	Hvordan håndteres særlige hjælpemidler, som er godkendt og installeret af kommunen?	Flyttefirmaet tager hjælpemidler ned og genopsætter. Beboere, der har nødkald skal huske at flytte fastnettelefon til genhusningsadressen.

RÅDERET OG FORBEDRINGER

1	Hvordan håndteres godkendte råderetsarbejder, der endnu ikke er afskrevet?	Hvis det udførte udskiftes, gives refusion til beboerne, og restbeløbet bortfalder.
2	Hvordan håndteres forbedringsarbejder i og ved boligerne?	Beboerne skal selv demontere, hvis materialer ønskes genbrugt. Demonterer beboerne ikke selv, fjerner entreprenøren, og materialer erstattes ikke.