

LEJERBO AFD. 157- 0 LUNDEN

ORIENTERING OM FORSLAG TIL
TAGBOLIGER, NYE FACADER OG NYT LANDSKAB



LUNDEAVISEN NR. 02 – SEPTEMBER 2007



TIDSPLAN FOR GENNEMFØRELSE AF HELHEDSPLENEN OG BYGGESKADESAGEN PÅ LUNDEN

Efterfølgende er angivet en overordnet vurdering af det forventede tidsforløb fra start til slut af sagen.

ÅR 2007

Februar

Vilhelm Lauritzen Arkitekter og Wissenberg ansættes som bygherrerådgivere til totalrådgiverudbud i EU-regi samt yderligere supplerende forundersøgelser og miljøarbejder / terrænbearbejdning v. Peter Holst Landskab.

Juni

19. juli.

12. september

4. kvartal

Tagboliger bringes ind som emne i renoveringen.

Udbudsbekendtgørelse indrykkes i EU-tidende.

Orienterende beboermøde. Orientering om sagens stade.

Totalrådgiverudbud.

ÅR 2008

1. kvartal

2. kvartal

Juni

Indgåelse af kontrakt med totalrådgiver.

Helhedsplanen færdiggøres. Renoveringsarbejderne og økonomi fastlægges.

Besluttende beboermøde. Helhedsplan og den afledte økonomi inkl. huslejekonsekvens.

Under forudsætning af beboernes godkendelse - Skema A indsendes til myndighederne.

ÅR 2009

2. kvartal

3. og 4. kvartal

Myndighederne godkender skema A.

Renoveringsarbejderne projekteres af totalrådgiver.

ÅR 2010

1. og 2. kvartal

3. kvartal

4. kvartal

Renoveringsarbejderne udbydes til entreprenørprissætning (EU-licitation).

Besluttende beboermøde for godkendelse af det prissatte renoveringsprojekt til udførelse, samt huslejekonsekvens.

Skema B indsendes til myndighedernes godkendelse.

Skema B godkendes og byggeriet sættes i gang.

Beboermøde om de praktiske ting i forbindelse med renoveringen.

ÅR 2011

Renoveringsarbejderne udføres.

ÅR 2012

4. kvartal

Renoveringsarbejderne afsluttes.

ÅR 2013

1. kvartal

Byggeregnskabet afsluttes og skema C indsendes til kommunens godkendelse.



ETABLERING AF TAGBOLIGER

PROJEKTETS OMFANG

Projektet omfatter etablering af tagboliger på alle 16 blokke i bebyggelsen. Boligerne opføres og udformes som seniorbofællesskaber og der etableres i alt 102 stk. Det samlede BBR-areal af tagboligerne andrager ca. 9.100 m².

Boligarealet (brutto) eksklusiv andel af fællesarealer er for type 1 ca. 73 m², type 2 ca. 87 m² og type 3 ca. 60 m².

Tagboligerne opføres i sammenhæng med renoveringen af bebyggelsen, og tagboligerne er arkitektonisk set udtænkt som en integreret del af det samlede projekt.

MYNDIGHEDER

Etablering af tagboligerne kræver, at der dispenseres fra Kommuneplanen (rammeplan 303.2) hvad angår bygningshøjder og udnyttelsesgrad på grunden, samt at der sandsynligvis skal udarbejdes lokalplan for området.

ADGANGSFORHOLD

Adgang til boligerne sker via et gavplaceret elevator/trappetårn. I modsat gav etableres flugtvejstrappe. Adgang til de enkelte lejligheder sker via altangang. Begge trappesystemer og altangang er overdækkede.

BOLIGERNES DISPONERING – INDRETNING

Boligerne kan disponeres som vist på tegninger med 48 stk. type 1, 27 stk. type 2 og 27 stk. type 3, men fordelingen kan også være anderledes, alt efter det aktuelle behov. Boligens indretning tager i videst mulige omfang hensyn til, at beboergruppen er seniorer uden at der er tale om ældreboliger. Adgang til boliger udføres niveaufri, således at kørestolsbrugere og gangbesværede har uhindret adgang. Alle døre udføres som 10M døre, hoveddør dog 11M. Alle indvendige døre er uden bundstykke.

Lejlighedernes indretning fremgår af plantegninger.

På sydsiden er overdækkede altaner af varierende dybde i hele lejlighedens bredde med niveaufri adgang fra stue.

Boligerne opføres som lette konstruktioner på det eksisterende tagdæk, eventuelt som præfabrikerede enheder. Badeværelser udføres som præfabrikerede kabiner i midtdelt konstruktion.

UDVENDIGE BYGNINGSDELE

Nye gavle som skærmer adgangssystemet udføres af stålprofiler med en beklædning af Rheinzink. Eksisterende tage nedtages og de nye tage udføres som fladt tag med fald på 1:40 med membrandækning. Tagstern og gavkanter afsluttes med et u-formet profil.

Adgangs- og flugttrappe er ståltrapper. Elevator er en maskinrumsløs type (monospace).

Værn på altangang, trapper og altaner er stål med fyldninger af hærdet lamineret glas.

Altaner og altangang belægges med hårdtræbrædder, og der varme- og støjsoleres mod underliggende lejligheder. Facader på tagboliger beklædes med træ/facadeplader. Vinduer og døre som træ-alusystem.

INDVENDIGE BYGNINGSDELE

Gulve udføres som massiv parket på strøer. Indv. vægge er gipspladevægge på stålregler.

Loffer er malede gipspladeloffer.

Badeværelser udføres som præfabrikerede kabiner i let klinkerbeton. Gulve og vægge beklædes med fliser. Sanitet i standard hvid.

Køkkener som standard elementkøkken med køle/frys og komfur.

Indvendige døre er malede kanal-døre.

NYE FACADER

I forbindelse med den samlede byggeskadesag udføres renovering og opdatering af facaderne.

Facader og gavle på de eksisterende bygninger udføres med et facadepudssystem, som ud over pudsen også omfatter efterisolering af facaderne.

Parterreetagen beklædes med et espalierlistesystem til udgligning af dybdeforskellen som fremkommer mellem eksisterende facadeflugt og ny facadeflugt.

De eksisterende vinduer og døre skal udtages og rykkes frem i facaden, samt males i ny farve. Alternativt skal alle vinduer skiftes ud for at leve op til det nye bygningsreglement. Eksisterende altaner lukkes med et foldesystem.

Indgangs- og trapperum ombygges med fulde glaspartier og sider beklædt med Rheinzink.

NYT LANDSKAB

HOVEDIDÉ - HOVEDSTIEN

Hovedidéen i landskabsprojektet er at omdanne bebyggelsens hovedsti fra at være en funktionel sti som ikke inviterer til ophold, til også at blive et sted med attraktive opholdsmuligheder og oplevelser. Dette sker ved at stien omlægges til en belægning som varierer i bredden og fletter sig ind i bebyggelsen gårdrum. Derved opstår små pladser, hvor der kan grilles, spilles petanque og der bliver bænke, hvor man kan sidde og betragte livet. Stien 'begrønnes' af lette lyse træer som plantes i et tilfældigt mønster i stiens flade og virker fartdæmpende på cykeltrafikken.

Den store legeplads i bebyggelsens vestlige ende åbnes op mod stien og bliver en del af en stor plads med masser af aktivitet.

GÅRDRUMMENE

I de enkelte gårdrum tyndes ud i den eksisterende meget kraftige beplantning og voldene omformes sådan at der opnås en bedre sammenhæng på tværs af gårdrummene. Samtidig plantes mindre frugttræer. Der søges en balance mellem åbne plæner med mulighed for at spille bold, lege og solbade og steder med læ og mere beplantning med gode opholdsmuligheder. Hvert gårdrum får sin særlige karakter, som tager afsæt i det som allerede eksisterer i dag, samtidig med at bebyggelsens udearealer vil opleves som en sammenhængende helhed.

PARKERING

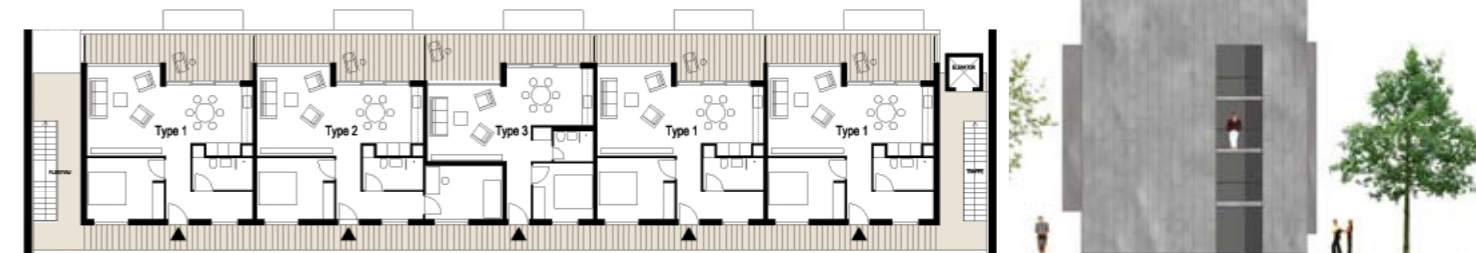
Ved etablering af tagboliger øges behovet for parkeringspladser. Parkeringspladser kan etableres i forbindelse med de eksisterende parkeringsarealer. Der etableres en række p-pladser nord for blok 13 og 14 som udnytter den eksisterende vej. Desuden kan der etableres parkeringspladser på grus under den eksisterende randbeplantning af østrigsk fyr ved en nænsom udtynding af denne.



FREMtidig LANDSKABSPLAN



BOLIGBLOK 1-11 – PLAN TAGBOLIGER



BOLIGBLOK 12-16 – PLAN 5 TAGBOLIGER

GAVL



INDGANGSFACADE



ALTANFACADE