



Masterplan
– Albertslund Syd's fremtid

Et resume

Indholdsfortegnelse

Hvad skal der ske? **3**

Hvorfor nu det - er det nødvendigt? **4**

Hvad er der egentlig galt? **4**

Hvad er mulighederne? **9**

Hvad med projekter vi allerede har? **12**

Hvem betaler? **12**

Hvornår går vi i gang? **15**

Mere information **15**



Hvad skal der ske?

Albertslund Boligselskab, Vridsløselille Andelsboligforening og Albertslund Kommune har et fælles ønske om at renovere bydelen Albertslund Syd. Det overordnede mål er at udvikle Albertslund Syd fysisk og socialt, så det også i fremtiden er et attraktivt boligområde for flest mulige. Der skal i tide gennemføres renoveringsprojekter, så vi ikke risikerer at området forslumrer. Planen for dette arbejde kaldes "Masterplanen for boligrenovering i Albertslund Syd"

Denne Masterplan for renovering i hele Albertslund Syd er udarbejdet ud fra følgende grundideer:

- Renoveringsindsatsen skal hænge sammen med de øvrige indsatser i området
- De mange forestående renoveringsprojekter bør planlægges, vurderes og beslattes i en fornuftig rækkefølge ud fra både fysiske og sociale forhold – på tværs af boligorganisationer og boligafdelingers ejerforhold.

Masterplanen er således grundlaget for at udarbejde helhedsplaner og konkrete renoveringsprojekter for de enkelte delområder – primært opbygget og struktureret omkring de tre boligtyper i området: gårdhusene, rækkehusene og etagehusene. Det skal understreges, at det er et administrativt udspil som skal drøftes med Landsbyggefonden og behandles politisk i både boligorganisationerne og Albertslund Kommune.

De samlede udgifter til gennemførelse af Masterplanen er foreløbig vurderet til ca. 1,5 milliard kroner. Projektet forventes at få omfattende støtte fra Landsbyggefonden og kan strække sig over 10 år.

Hvorfor nu det - er det nødvendigt?

Albertslund Syd er en arkitektonisk perle, som har modtaget flere priser og som tiltrækker arkitekter fra hele verdenen på studie- og inspirationsture. Desværre har mange af de eksperimenterende bygningsmetoder, der blev afprøvet i Albertslund Syd, med tiden vist sig at have svagheder.

De byggetekniske problemer betyder, at boligerne i dag har et massivt behov for renovering. Samtidig fungerer mange af fællesarealerne ikke efter hensigten.

I dag bor der ca. 5.700 mennesker i Albertslund Syd i ca. 2.200 lejemål fordelt på ca. 1.000 gårdhuse, 550 rækkehuse og 650 lejligheder i etageejendomme. Masterplanen skal sikre, at beboerne i Albertslund Syd også i fremtiden er glade for deres bydel og at bydelen ikke forslumrer.

Helhedsplan

For at opnå støtte fra Landsbyggefonden skal der foreligge en helhedsplan for løsning af afdelingens konkurrencemæssige og bygningsmæssige problemer.

Helhedsplanen skal blandt andet indeholde byggeteknisk dokumentation for de foreslåede arbejder, en driftsøkonomisk begrundelse for støtte, beskrivelse af organisatoriske rammer samt projektstyringsorganisation.

Hvad er der egentlig galt?

I AB's etagehusene er de forskellige problemer blevet systematisk afdækket. De samme problemer kan formodentlig findes i VA. I rækkehusene er der ikke lavet en samlet tilstandsvurdering, men der er gennem årene opsamlet en solid viden om husenes svagheder. Samtidig har både AB og VA udarbejdet egentlige projektforslag til renovering af rækkehusene. I gårdhusene foreligger der pt. ikke konkrete oplæg til en samlet renoveringsindsats. Der skal i alle afdelinger i værksættes tilbundsgående tekniske undersøgelser, som kan afdække problemerne fyldestgørende.



Etagehusene

Etagehusene omfatter i alt 630 boliger fordelt på 7 langblokke (I-blokke) og 7 kvadratiske (O-blokke) med et indre gårdrum. Alle blokke er i tre etager.

Tagene er renoveret for 10-12 år siden med opbygning af ensidigt fald med asfaltpap. Der er indenfor de seneste år gennemført renovering af de fleste gårdrum. Ligeledes er køkkenerne udskiftet indenfor de seneste 10 år.

Lejlighederne er generelt velindrettede, men opfylder ikke behovet for større rummelige familieboliger. Der er for mange små 1-rums boliger.

1 rums boliger 256 stk. på 42 – 54 m²

2-rums boliger 308 stk. på 73 – 81 m²

3-rums boliger 59 stk. på 95 – 102 m²

Hovedproblemer

- Vinduer og de franske altandøre er nedslidte og utætte. De franske altandøres lukkefunktion er desuden dårlig.
- Facadekonstruktionen er dårligt isoleret, der er mange kuldebroer og beklædningspladerne er nedslidte.
- Afløbsforholdene i baderum er uhensigtsmæssige, idet afløbsristen er placeret vanskeligt tilgængeligt i en niche og i mange tilfælde for højt.
- Faldstammerne er ført i skjulte kanaler, og der er konstateret mange revner og tæringer i afløbsinstallationerne.

Rækkehusene

Rækkehusene omfatter i alt 552 rækkehuse fordelt på 96 blokke, der ligger kvartersvis omkring parkeringspladser. Alle boliger er på 98 m² og med 4 værelser. Bygningerne, der er i to etager, er opført som betonelementbyggeri med en let facadekonstruktion på første sal. Køkkener er udskiftet i 1996 – 1997.

Hovedproblemer

- Tagenes tilstand er dårlig, og renovering kan kun udsættes i få år.
- Facaden er i meget dårlig stand.
- Vinduer er utætte, og isoleringen er ringe.
- Krybekælderne er afdækket med en plastmembran, som ikke slutter tæt. Derfor er fugtisoleringssevnen ikke tilstrækkelig.
- Spisepladsen i køkkenet er meget trang.
- Afløb fra badeværelser er uhensigtsmæssigt, der kommer vand på gulvet udenfor bruseområdet, når man bader.
- Fliserne i haverne er ofte lagt for højt i forhold til facaden.
- Der er opført mange forskellige typer af overdækninger i haverne, både lovlige og ulovlige. Afvanding af tagene fra overdækningerne er ofte fejlagtig, så der er risiko for fugt i krybekælderne.

Gårdhusene

Bebyggelsen omfatter i alt 1.000 gårdhuse. Alle bygninger er i én etage, opført af betonelementer med let facade beklædt med krydsfiner mod have. Alle boliger er store familieboliger med 4 eller 5 rum på 93 eller 108 m². Boligerne er velindrettede og vurderes på de fleste punkter at leve op til nutidige indretningskrav.

Tagene er opbygget af trækassetter med asfaltpapbelægning. I 1980 blev taget renoveret med ekstraisolering og opbygning af bedre fald. Ved samme lejlighed blev betonfacaderne ekstraisoleret og beklædt med eternitplader.

Hovedproblemer

- Der er ingen tvivl om, at der er behov for en massiv indsats, hvis der skal sikres en tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand og et sundt indeklima i gårdhusene fremover. Specielt krybekælderkonstruktionen med jorddæk i krybekælderen indebærer en betydelig risiko for, der udvikles problemer, der vil have økonomiske konsekvenser.
- Krybekældernes jorddække er afdækket med en plastmembran, som ikke slutter tæt. Derfor er fugtisoleringsevnen ikke tilstrækkelig.
- Facaden mod haven er utæt og ringe isoleret. Der er tendens til kondens i tagudhæng med risiko for udvikling af råd og svamp.
- Der kan være risiko for fugt i boligen og indeklimaproblemer med skimmelsvampesporer.

- Fliserne i haverne er ofte lagt for højt i forhold til facaden. Der er opført mange forskellige typer af overdækninger i haverne, både lovlige og ulovlige. Bortledningen af regnvand fra overdækningerne til sivbrønde er ofte ulovlig og fejlagtig, så der er risiko for fugt i krybekælderne.

Hvad er mulighederne?

Masterplanen afdækker nogle problemer, men der kan være flere. Masterplanen er rammen, der giver mulighed for at undersøge problemerne i de enkelte afdelinger til bunds, og finde holdbare løsninger. Boligorganisationer, kommunen og bydelens beboere står over for et stort arbejde men også overfor store muligheder. Nedenfor skitseres nogle af de muligheder der er i bydelen. Hvilke der skal realiseres er ikke endeligt afklaret, men noget der skal diskuteres.

Etagehusene

I etagehusene er der gode muligheder for at skabe en større variation i boligtyperne. Eksempelvis kan man slå nogle lejligheder sammen for at skabe store rummelige boliger. En anden idé kunne være ældreboliger eller beboerlokaler og forretninger i kolonnaden.

- Ny tagbelægning og udskiftning af facadebeklædning.
- Nye vinduer og franske altandøre
- Opholdsaltaner til lejlighederne
- Afløbsinstallation i badeværelse renoveres
- P-pladserne forbedres med beplantning og ny indretning.
- Trapperum forbedres
- Genopretning af Kanalgaden - specielt beplantningen.
- Byøkologiske projekter såsom solceller, opsamling af regnvand, væksthuse etc.

Rækkehusene

I begge boligorganisationer er udarbejdet konkrete forslag til renovering af rækkehusene. Disse projekter vil kunne danne grundlag for den videre udvikling af nødvendige renoveringsprojekter.

- Nyt tag med opbygning af ensidigt fald.
- Ekstraisolering, nye ovenlys og etablering af udhæng.
- Ny facadebeklædning og ekstraisolering på 1. sal.
- Nye vinduer og franske altandøre.
- Glaskarnap for at udvide spisepladsen i køkkenet.
- Ekstraisolering af underetagen med pudsbeklædning og ny let havefacade.
- Mekanisk ventilationssystem for hvert hus med udsugning fra køkken og bad.
- Generel opretning og forbedring af udeområderne.



Gårdhusene

Gårdhusene er et forholdsvis lukket boligområde. Derfor vil det være oplagt at se på mulighederne for at åbne bebyggelsen mod omverdenen.

- Flere vinduer i adgangsfacade og erstatte hegn omkring de private haver med lavere hække. Mulighederne for at skabe større variation og åbne fællesrum kunne også undersøges.
- Fælles beboerfaciliteter.
- At etablere seniorbofællesskaber i grupper á 8-10 gårdhuse. Beliggenhed omkring lokale torve vil give mulighed for fællesskab i udeområdet. Til yderligere styrkelse af fællesskabet kunne én bolig pr. gruppe anvendes til fælleshus.
- Genopretning af udeområderne med udgangspunkt i Syd 2020-projektet.



Hvad med projekter vi allerede har?

Alle afdelinger i Albertslund Syd er præget af forskellige igangværende projekter og indsatser. Disse skal selvfølgelig ikke stoppes, men i videst muligt omfang tænkes ind under de enkelte afdelingers projekter i Masterplanen.

Albertslund Syd er i høj grad præget af 2020-projektet, hvor kommunen, AB og VA ud fra en helhedsorienteret indsats skaber byfornyelse med støtte fra staten, eksempelvis beplantningsplan og ny lokalplan for rækkehusene. Målet i 2020 vil også fremover være at genskabe bydelen som attraktivt boligområde og at styrke beboernes tilhørsforhold og engagement i området.

I etagehusene har kommunen og boligorganisationerne - med støtte fra Landsbyggefonden og staten - et byudvalgsarbejde, der skal reducere de sociale problemer i Kanalens Kvarter. Kommunen, AB, VA og Landsbyggefonden er blevet enige om at fortsætte indsatsen frem til 2008 i lyset af områdets fortsatte sociale sårbarhed.



Hvem betaler?

De enkelte afdelinger har i et vist omfang afsat midler til renoverings- og vedligeholdelsesindsatsen. Disse skal først og fremmest anvendes. Behovet er imidlertid så massivt, at henlæggelserne ikke slår til. Det forventes at projektet får støtte fra Landsbyggefonden.

De samlede udgifter kan skønnes således:

Etagehuse

- byggeskader og ekstraordinære opretningsarbejder	240 mio. kr.
- altaner	60 mio. kr.
- sammenlægning af 1-værelseslejligheder	20 mio. kr.
- beboerlokaler i kolonnade	10 mio. kr.
- udeområder	10 mio. kr.

Rækkehuse

- byggeskader og ekstraordinære opretningsarbejder	500 mio. kr.
- karnapper	80 mio. kr.
- udeområder	30 mio. kr.

Gårdhuse

- byggeskader og ekstraordinære opretningsarbejder	500 mio. kr.
- udeområder	40 mio. kr.

Fælleshuse, mandskabsfaciliteter mv 30 mio. kr.

I alt 1.520 mio. kr.

Alle økonomiske vurderinger er foretaget ud fra de foreliggende tilstandsvurderinger og projektforslag. Det betyder at der er stor usikkerhed om den præcise vurdering af det samlede investeringsbehov. Derfor skal der iværksættes tekniske undersøgelser, som kan præcisere de økonomiske vurderinger.

Sideløbende med supplerende tekniske undersøgelser - skal de økonomiske langtidspaner i de to boligorganisationer analyseres nærmere. Endelig skal der i samarbejde med Albertslund Kommune og Landsbyggefonden ske en vurdering af de huslejemæssige konsekvenser, og behovet for støtte fra fonden fastlægges.

Landsbyggefonden

Landsbyggefonden er en selvejende institution, hvis formål er at fremme det almene byggeris selvfinansiering. Det sker ved, at beboerne i ældre boligafdelinger indbetaler penge til fonden via deres husleje. Når lånene i en bebyggelse er indfriet, betaler beboerne nemlig forsat samme husleje. En del af huslejen går nu bare til Landsbyggefonden. Fondens penge bruges så til at give lån til nyt alment boligbyggeri, driftsstøtte og tilskud til renovering og forbedringer i de eksisterende boligafdelinger.

Hvornår går vi i gang?

Det forventes at renoveringen af Albertslund Syd vil løbe over de næste 10 år. Kommunen inviterer alle beboere i Albertslund Syd til en startkonference.

De enkelte afdelinger forventes at blive renoveret i følgende hovedrækkefølge etagehusene, rækkehusene og afslutningsvis gårdhuse-
ne. Behovet for renovering er imidlertid mere nuanceret. I rækkehu-
sene bliver det formodentligt nødvendigt at taget og den lette facade
renoveres indenfor ganske få år. På den anden side vil det være en
fordel at færdiggøre renoveringerne for én boligtype ad gangen.

Mere information

Rapport om 'Masterplan for boligrenovering i Albertslund Syd' kan rekvireres ved henvendelse til AB eller VA.

Startkonference

Alle beboere vil i løbet af sommeren blive inviteret til et informati-
onsmøde den 18. september 2004

Albertslund

Boligselskab

Kanalens Kvarter 66-68

2620 Albertslund

Telefon: 43 62 12 23

Mail: admin@alb-bolig.dk

Vridsløselille

Andelsboligforening

Vognporten 2

2620 Albertslund

Telefon: 43 64 93 01

Mail: sekretariat@va-bolig.dk