

NYT OM RENOVERINGEN



Hele afdelingen bliver renoveret, og i de fleste blokke kommer der nye trapper op til lejlighederne i stedet for trappetårn og altangange.

Kære beboere

Dette er det første nyhedsbrev om renoveringen af Plus Boligs afdeling på Peter Bruuns Vej, Carl Rothes Vej og C. P. Holbølls Plads.

Det er tale om en **meget stor renovering**, og vi vil løbende holde jer orienteret om, hvordan renoveringsprojektet skrider frem.

Renoveringen blev vedtaget af afdelingens beboere på et ekstraordinært beboermøde i juni sidste år. Siden er der blevet nedsat **to byggeudvalg**, som er med til at beslutte de sidste og vigtige elementer i projektet. I begge byggeudvalg er der både beboerrepræsentanter, medlemmer af afdelingens bestyrelse, byggerådgivere og repræsentanter fra Plus Bolig.

Det ene byggeudvalg, **bygningsgruppen**, har først og fremmest fokus på renoveringen af **bygningernes facader og på den indendørs renovering** af boligerne i afdelingen.

Det andet byggeudvalg, **udegruppen**, arbejder med planerne for alle **de grønne udearealer i afdelingen** og også de fremtidige parkeringsforhold.

Vi mangler stadig nogle få møder, men vi er nu så langt fremme med planerne, at vi gerne vil fortælle jer nærmere om, hvordan renoveringen kommer til at foregå.

Mange hilsner
Bygningsgruppen og Udegruppen

OBS! Alle illustrationer i nyhedsbrevet er foreløbige skitser. Farver, materialer mv. kan ændre sig i forbindelse med arbejdet i byggeudvalgene.

SÅDAN BLIVER RENOVERINGEN

Bygningsgruppen har holdt en række møder, hvor vi har haft fokus på renoveringen af selve bygningerne i afdelingen og på den indendørs renovering af boligerne.

NYE FACADER OG TAGE

Det bliver på alle måder en rigtig flot og attraktiv afdeling, når renoveringen er færdig.

Alle blokkene på Peter Bruuns Vej, Carl Rothes Vej og C. P. Holbølls Plads får nye facader, som både vil isolere lejlighederne meget bedre end i dag og samtidig give hele afdelingen et nyt og moderne udseende.

Forsiden og bagsiden af alle blokkene bliver beklædt med lette fibercementplader. På gavlene for enderne af blokkene kommer der tegl - altså mursten.

Vi arbejder med en plan om, at der vil blive vekslet mellem forskellige farvenuancer på facader og gavle, så blokkene ikke kommer til at fremstå helt ens.

En tydelig ændring i forhold til i dag bliver desuden, at der i gavlene kommer et nyt vindue både i stuen og på 1. sal. Det skal være med til at øge trygheden, når man også fra gavlsiden kan se, at der er lys og liv i boligerne. Dette gælder også i højhuset, hvor der ligeledes kommer nye vinduer i gavlene.

I forbindelse med renoveringen kommer der også nye isolerede tage på alle bygninger i afdelingen. De nuværende flade tage bliver erstattet af såkaldte saddeltage - altså tage med spids og hældning. De nye tage bliver beklædt med sort tagpap.

DE FLESTE BLOKKE FÅR NYE TRAPPER

En anden stor ændring bliver, at de nuværende trappetårne og de lange altangange forsvinder fra de fleste af blokkene i afdelingen. Det gælder blokkene C, D, E, F, H, I, J og K (**se blokoversigt på bagsiden**).

I stedet kommer der nye trapper, som udføres i en let stålkonstruktion. Hver trappe kommer til at føre op til to lejligheder på 1 sal (**se illustration på forsiden**).

Det har blandt andet den fordel, at beboerne på 1. sal fremover slipper for en masse færdslen frem og tilbage på altangangene lige uden for deres vinduer. Det vil også betyde, at der kommer mere sollys ind til stuelejlighederne, når de lange altangange forsvinder.

I forbindelse med renoveringen bliver der lavet såkaldte tilgængelighedsboliger i afdelingen. Tilgængelighedsboliger er helt almindelige boliger, som blot er indrettet på en måde, så det er nemmere at bo i boligen, hvis man fx bruger rollator eller kørestol. Blandt andet bliver badeværelserne lidt større, så der er nemmere at komme rundt.



NOGLE BLOKKE FÅR ELEVATOR OG NYE ALTANGANGE

Der bliver indrettet tilgængelighedsboliger af nogle af stuelejlighederne i alle blokke. I blokkene A, B og G bliver der udover i stueplan også tilgængelighedsboliger på 1. sal og i højhuset på alle etager.

Derfor bevares altangangene i de tre blokke A, B og G og i højhuset (**se illustrationen på venstre side**).

De nuværende trappetårne og altangange bliver til gengæld fuldstændig renoveret og moderniseret, og der kommer en elevator ved siden af hvert trappetårn.

Altangangene i de tre blokke og i højhuset bliver desuden gjort lidt bredere end i dag, og betonsiderne bliver fjernet og erstattet af lette lodrette balustre i stål.

NYE ENTREDØRE OG RENOVEREDE ALTANER

Alle boliger i afdelingen får nye entredøre. I de nye entredøre bliver der et lille vindue på 20x20 cm. For at få mere lys ind i lejlighederne kommer der et nyt vindue over de nye entredøre.

De nuværende vinduespartier er relativt nye og bliver som udgangspunkt bevaret.

Samtlige altaner i både blokkene, i højhuset og i rækkehusene bliver renoveret og moderniseret. Altanernes betonsider bliver blandt andet erstattet med nye sider af glas, hvilket kommer til at give mere dagslys ind i lejlighederne (**se illustration nedenfor**).



LIDT FÆRRE LEJLIGHEDER

I dag er der 290 boliger på Peter Bruuns Vej, Carl Rothes Vej og C. P. Holbølls Plads. Efter renoveringen vil afdelingen bestå af 270 boliger.

Når der i fremtiden bliver lidt færre lejligheder, så skyldes det, at nogle af de mindre lejligheder i afdelingen sammenlægges.

I højhuset bliver 32 små 1-værelses lejligheder lagt sammen til 16 større lejligheder. Det samme gælder i blok A og B, hvor i alt otte små boliger bliver lagt sammen til fire mere rummelige boliger.

RENOVERINGEN INDENDØRS

Der bliver lavet en gennemgribende indvendig renovering, så boligerne nærmest kommer til at fremstå som nye, når håndværkerne er færdige.

Der kommer nye trægulve i alle lejligheder i blokkene og i højhuset. I rækkehusene kommer der nye trægulve i stueplan, mens gulvene på 1. sal bliver slebet og lakeret.

I forbindelse med renoveringen bliver alle lofter og vægge rensed og slebet, og efterfølgende bliver de spartlet og nymalet, så det kommer til at fremstå som nye. På 1. sal i rækkehusene og i blokkene vil der blive opsat helt nye lofter i forbindelse med renoveringen.

Der kommer nye skabe i alle værelser. To garderober i soveværelset og et skab i alle øvrige værelser. I rækkehusene bevares de nuværende garderober på 1. sal i gangen og i soveværelset.

Samtlige el-, vand- og varmeinstallationer i boligerne bliver udskiftet.

Der kommer desuden et nyt ventilationssystem, som vil give et væsentlig bedre indeklima i boligerne. Desuden bliver det en mærkbar forbedring, at der på grund af den omfattende isoleringen af bygningerne ikke længere vil være fodkoldt i boligerne, som mange beboere oplever det i dag.

NYE BADEVÆRELSE

Der kommer helt nye badeværelser i alle lejligheder. I rækkehusene kommer der desuden nye toiletter i stueetagen.

I alle nye badeværelser og toiletter kommer der varme i gulvet.

NYE KØKKENER

I alle boliger kommer der helt nye køkkener (**se eksempel nedenfor**). I nogle lejligheder bliver der lavet ændringer i ruminddelingen, og i de fleste lejligheder bliver der helt eller delvist åbnet op mellem køkken og stue.

Vi har særlig fokus på at forsøge at indrette køkkenerne, så der også efter renoveringen bliver tilstrækkelig skabsplads.

Med de nye køkkener bliver der installeret nye kogeplader, emhætter og ovne. I nogle køkkener bliver ovnen placeret under bordpladen, men hvor det er muligt, har vi valgt, at placere ovnen i arbejdshøjde som på illustrationen.

Før renoveringen går i gang, får I som beboere et antal valgmuligheder i forbindelse med de nye køkkener. Blandt andet vil I kunne vælge mellem forskellige bordplader, farver på overfladerne og hvilke greb, I ønsker på låger og skuffer. Det vender vi tilbage til i god tid, inden renoveringen af netop jeres bolig begynder.

Det var oprindelig planen, at der ville komme gulvvarme i køkkenerne, men det har vist sig, at det rent byggeteknisk ikke vil være hensigtsmæssigt. Desuden bliver det i fremtiden slet ikke fodkoldt i de nye køkkener, fordi boligerne bliver isoleret meget bedre end i dag.

DELTAGERE ER BYGGEUDVALGENE

Der er nedsat to byggeudvalg (en bygningsgruppe og en udegruppe) i forbindelse med renoveringen. I begge byggeudvalg er der både beboerrepræsentanter, byggerådgivere og repræsentanter fra Plus Bolig.

Beboere:	Rådgivere/Plus Bolig:	
Helle Jensen (Bygningsgr.)	Eva Krogh (Bygningsgr.)	Kristine Friis (Rambøll)
Allan Krogh (Bygningsgr.)	Doris Bruun (Bygningsgr.)	Thomas Holm (Rambøll)
Grethe Vinther (Bygningsgr.)	Palle Westergaard (Udegr.)	Carsten Bach Pedersen (Cowi)
Lotte Nielsen (Bygningsgr.)	Peter Krog Andersen (Udegr.)	Martin Pedersen (Plus Bolig)
Jannie Bygebjerg (Bygningsgr.)	Lone Juhl (Udegr.)	Morten Marcussen (Plus Bolig)
Kristian Nielsen (Bygningsgr.)	Tom Pedersen (Udegr.)	Søren Pedersen (Plus Bolig)
Randi Jensen (Bygningsgr.)	Pia Mortensen (Udegr.)	



SÅDAN BLIVER UDEAREALERNE

I udegruppen har vi fokus på planerne for alle de grønne udearealer i afdelingen og på de fremtidige parkeringsforhold.

FLOT FÆLLESOMRÅDE FOR ALLE BEBOERE

I forbindelse med den omfattende renovering bliver der lavet betydelige forbedringer af udeområderne i afdelingen.

For eksempel vil området i midten af afdelingen, som i dag mest er en stor flad græsplæne, blive omdannet til et spændende og flot fællesområde for alle beboere (**se illustrationen**).

Fordelt rundt på hele området bliver der forskellige aktivitetsområder som for eksempel en legeplads, en petanquebane, et trampolinområde, en trælund, en boldbane, en multibane (den nuværende) og en række opholds- og mødesteder med bænke og borde.

Der et planen, at der med små bakker og udsigtspunkter skal skabes terrænforskelle på arealet, og for at binde det hele sammen, vil der mellem alle elementerne på fællesområdet blive anlagt en snoet sti med en farvet belægning.

Vi håber, at fællesområdet vil blive et nyt og attraktivt samlingspunkt i afdelingen, hvor både børn og voksne har lyst til at lege, mødes og opholde sig.

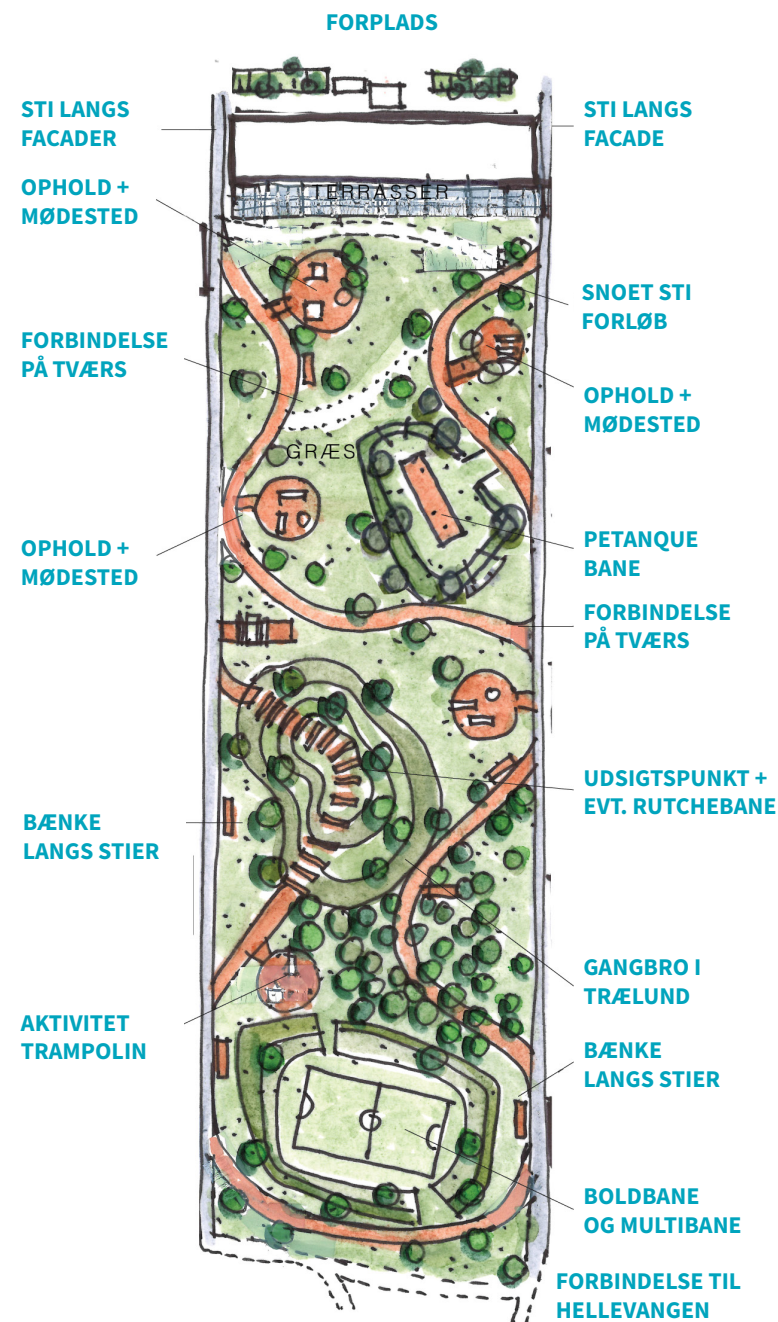
NYE GÅRDRUM MELLEM BLOKKENE

Gårdrummene mellem blokkene bliver også helt forvandlede og gjort meget mere indbydende, så beboerne har lyst til at bruge dem (**se eksempel på højre side**).

I dag er gårdrummene mest nogle lidt kedelige tomme græsområder med et stort teknik- og depothus, som fylder næsten hele bredden af gårdrummet op mod rækkehusenes haver.

I forbindelse med renoveringen bliver hvert gårdrum i fremtiden delt på langs i to halvdele adskilt af en lav mur.

Langs forsiden af hver blok bliver der en flisebelagt halvdel, mens der langs altan-/terrassesiden kommer et nyt fælles haveanlæg i alle gårdrum.

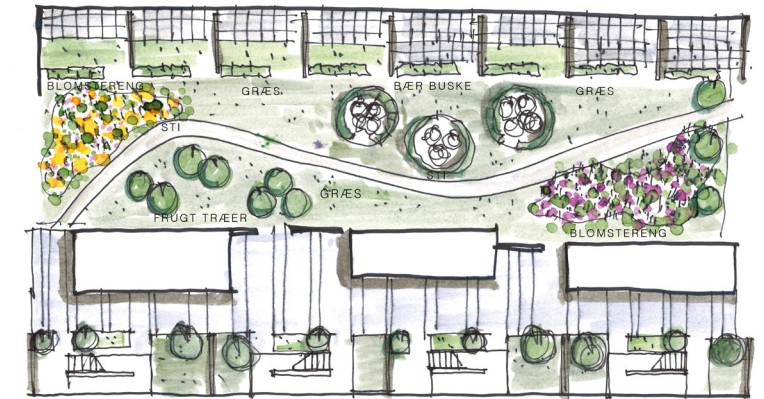


Skitse af det nye fællesområde.

For at åbne gårdrummet op bliver det store teknikhus fjernet og erstattet af nogle nye mindre depotrum og cykelskure, som placeres på den flisebelagte del tættere på beboernes hjem. I de nye cykelskure vil der også være mulighed for parkering af fx barnevogne og el-scootere under tag. Mellem de små skure bliver der også plads til nye opholdsområder med borde og bænke.

De nye grønne områder mellem blokkene bliver lidt forskellige fra gårdrum til gårdrum.

Der bliver tre forskellige typer af grønne gårdrum med hver sit tema. I nogle gårdrum bliver der plantet forskellige frugttræer, bærbuske og masser af blomster. Andre gårdrum bliver anlagt med små bakker og en kirsebærlund. I de sidste gårdrum kommer der frugtbuske, en lille sansehave og en urtehave med højbede. I hvert haveanlæg vil der være en sti, som snor sig i havens længde.



Eksempel på et nyt gårdrum.

HAVERNE VED RÆKKEHUSENE

De nuværende private haver ved rækkehusene kan ikke bevares på grund af de store entreprenørmaskiner og håndværkernes stilladser. Derfor bliver der i forbindelse med renoveringen lavet helt nye haver.

Der bliver lavet et "plantehotel" på et jordområde i afdelingen, hvor I har mulighed for at sætte og passe haveplanter, som I gerne vil beholde.

Som adskillelse mellem haverne bliver der langs græsplænerne plantet ligusterhække, mens der kommer hegn mellem terrasserne. Der kommer ensartede låger fra rækkehusenes haver ud til de nye fælles haveanlæg.

FLERE PARKERINGSPLADSER

Der kommer flere parkeringspladser i afdelingen.

I dag er der kun parkeringspladser på den ene side af Peter Bruuns Vej og Carl Rothes Vej nemlig den side, der vender ind mod afdelingen. Med renoveringen bliver der også lavet parkeringspladser på den anden side af vejene, hvor der i dag er græsareal.

På den måde øges det samlede antal p-pladser i afdelingen.

Det er nødvendigt at rive de nuværende carporte ned, for at håndværkerne kan arbejde ved gavlene, som carportene er bygget sammen med.

I forbindelse med renoveringen kommer der nye carporte. Dog vil der ikke være plads til helt så mange carporte som i dag, da der skal gøres plads til, at der i fremtiden kan køre brand-/redningskøretøjer ind i gårdene ved rækkehusene og de lave blokke.

HVORNÅR ER DER BYGGESTART?

Som det ser ud nu, forventer vi at være klar til byggestart i august 2020. Herefter kommer hele renoveringen ifølge planen til at vare omkring to et halvt år.

Vi skal understrege, at det er en foreløbig tidsplan, som blandt andet er afhængig af, at licitationen holder sig indenfor budgettet.

Der er licitation og udbud af hele byggeprojektet i løbet af efteråret og de første måneder i det nye år, hvor vi skal finde de entreprenører og byggefirmaer, som skal stå for renoveringen.

Så snart vi har en mere præcis tidsplan, får I besked.

SÅDAN BLIVER BYGGEFORLØBET

Det er blevet besluttet, at renoveringen skal begynde i blokken Carl Rothes Vej 2-44 (blok G).

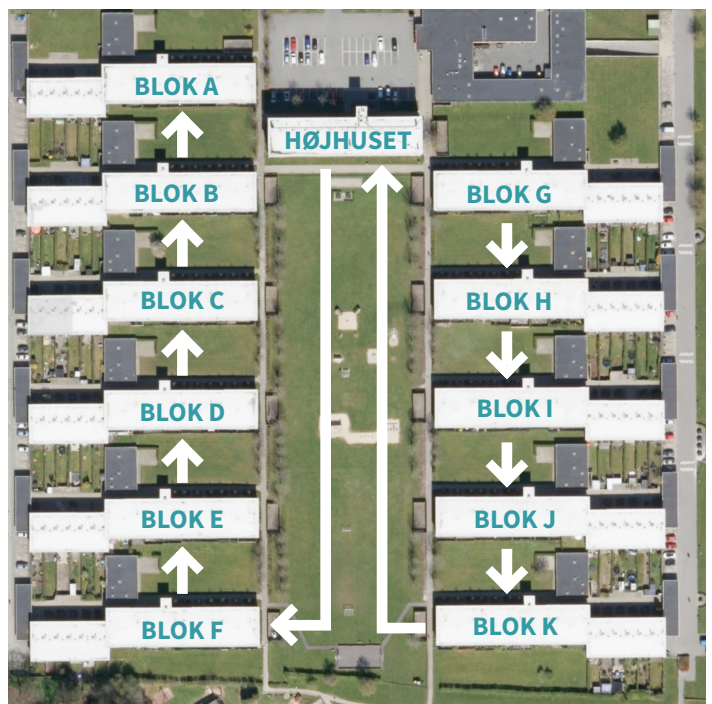
Efter et stykke tid vil håndværkerne være klar til at gå i gang med Carl Rothes Vej 46-88 (blok H), og efter yderligere nogen tid fortsætter renoveringen til Carl Rothes Vej 90-132 (blok I).

Se rækkefølgen for renoveringen af hele afdelingen på illustrationen til højre.

Som det ser ud nu, regner vi med, at renoveringen af højhuset på C.P. Hollbølls Plads kan gå i gang i foråret 2021.

Renoveringen af den første blok på Peter Bruuns Vej 221-263 (blok F) begynder efter planen omkring sommeren 2021. Sidste blok, der renoveres, bliver Peter Bruuns Vej 1-43 (blok A).

Tempoet i renoveringen er tilrettelagt sådan, at beboerne så vidt muligt kan blive genhuset i afdelingen.



GENHUSNING

Renoveringen er som bekendt så omfattende, at det ikke er muligt at blive boende, mens håndværkerne renoverer ens lejlighed. Alle beboere skal derfor i en periode på omkring 10-12 måneder bo i en midlertidig bolig under renoveringen. Det vil typisk være en i ledig lejlighed et andet sted i afdelingen. For nuværende beboere vil huslejen stige tre måneder efter tilbageflytning i den renoverede lejlighed, mens huslejen for nye beboere i afdelingen stiger ved indflytning.

Der er stoppet for al udlejning i afdelingen. I takt med, at der bliver ledige lejligheder, vil de blive brugt som genhusningslejligheder under renoveringen.

Plus Bolig har en særlig genhusningskonsulent, som under hele renoveringen vil være klar til at hjælpe jer med både genhusning og andre små og store spørgsmål. Genhusningskonsulenten hedder Birgitte Ljørring, og hun vender tilbage til jer allesammen i god tid, inden renoveringen af jeres lejlighed skal begynde.

HAR DU SPØRGSMÅL?

Hvis du har spørgsmål til renoveringen, er du velkommen til at kontakte genhusningskonsulent Birgitte Ljørring på telefon **25799559** eller på **blj@plusbolig.dk** eller bygningsinspektør Martin Pedersen på telefon **96314170** eller på **mape@plusbolig.dk**.