

Informationsfolder Efterår 2022

Helhedsplan



- HELHEDSPPLAN OG ØKONOMI
- FORVENTET TIDSPPLAN
- INFORMATIONSMØDER OG AFSTEMNING

TIL BEBOERNE I AKB HEDEMARKEN

I denne folder kan du læse om, hvad der skal stemmes om på ekstraordinært afdelingsmøde den 7. november 2022

KÆRE BEBOERE I AKB HEDEMARKEN

KÆRE BEBOERE I AKB HEDEMARKEN

Vi vil med denne informationsfolder give jer beboere en status på helhedsplanen.

Projektet om renoveringen af Hedemarken er så langt, at der i november 2022 vil blive holdt afstemning i afdelingen om det skal gennemføres. Dvs. at I beboere skal godkende projektet: indholdet af renovering og den tilhørende økonomi. Derefter skal Albertslund kommune og Landsbyggefonden også godkende det.

Når alle parter har godkendt projektet, kan det meddeles til entreprenøren, at de kan igangsætte byggeriet. Informationsfolderen her skal klæde jer på til at stemme om projektet. Vi fremlægger således både projektets indhold og økonomi. Derudover er der indkaldt til informationsmøder den 27. oktober, hvor vi også vil gennemgå det hele og I får lejlighed til at stille spørgsmål.

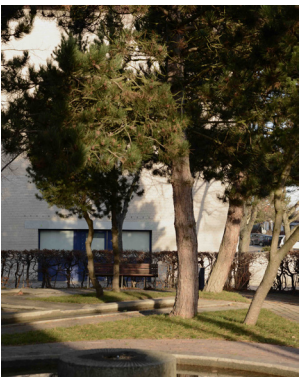
I foråret 2022 kom der tilbud hjem på opgaven. Byggefirmaet CASA blev valgt til at gå videre med projektet. For at kunne få projektet til at hænge sammen økonomisk, har vi i følgegruppen sammen med vores rådgivere måtte gennemgå projektet nøje. Det er dette tilpassede projekt med tilhørende økonomi, der gennemgås på de næste sider. Til sidst er der på bagsiden en liste over, hvor du som beboer kan få mere information og deltage i afstemningen om helhedsplanen. God læselyst til alle beboere i Hedemarken og vi håber rigtig mange af jer vil dukke op til både informationsmøderne og afstemningen.

INDHOLD I INFORMATIONSFOLDEREN

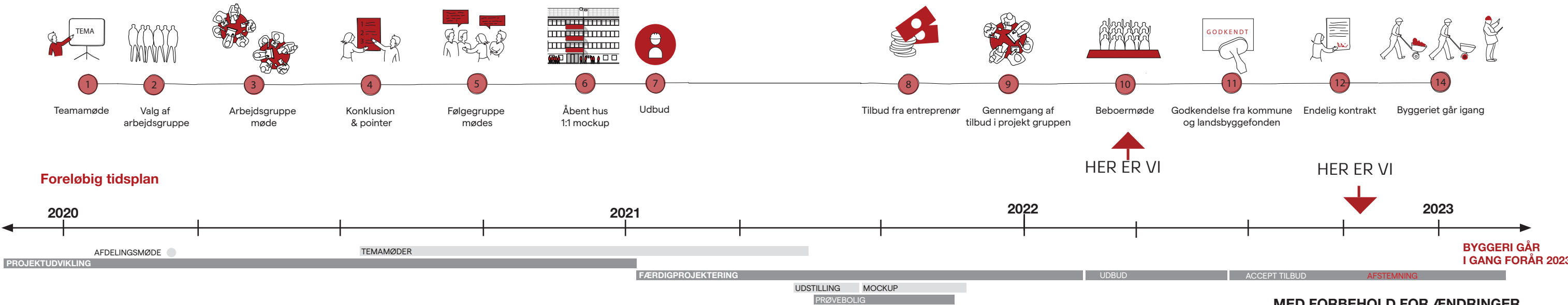
- Visionen for helhedsplanen
- Indhold af helhedsplanen
- Økonomi
- Vigtige tidspunkter for jer som beboere efterår 2022

VISION FOR HELHEDSPLANEN

- Plads for alle – hele livet
- Asbestfrit boligområde
- Mindre energiforbrug til opvarmning
- Bedre indeklima
- Altaner til alle
- Haver til stueboliger
- Vedvarende energi, elektricitet fra sol
- Bedre tilgængelighed i fællesarealer
- Forbedre trafikforhold for gående, cykler og biler
- Bedre orientering, belysning og adgangskontrol
- Aktivitetshus
- Større biodiversitet og mere natur



Eksisterende kvaliteter i Hedemarken.



HELHEDSPLANEN - VISION OG OMFANG

Bebyggelsen kort fortalt

Hedemarken er opført i 1967 -1969 som et samlet boligkvarter med 888 boliger.

Mod vest, ligger den største del af bebyggelsen som består af 12 etagehuse i 4 etager omgivet af grønne fællesarealer. Stuelejlighederne har adgang til små private haver. Mod øst består bebyggelsen af 6 lavere blokke i 2 etager her har stuelejlighederne store private haver og lejlighederne på 1. sal har altan i hele boligens udstrækning. De to boligafsnit er samlet omkring en offentlig bebyggelse som huser institutioner, forretninger og fælleslokaler.

Hedemarken knytter sig til Albertslunds offentlige stisystem som krydser gennem bebyggelsen. Sti- systemer som går langs fællesinstitutionerne fra Roskildevej ned over jernbanen og langs parkbåndet med legepladserne fra Vridsløsevej over mod stationen.

Helhedsplanen

En større renovering af AKB Hedemarken er nødvendigt, da vigtige bygningsdele som tag og facade har udtjent deres levetid. Bebyggelsen skal også sikres i fremtiden, så Hedemarken kan forblive et attraktivt sted at bo også med nutidens krav til en bolig.

Der er udarbejdet en Helhedsplan for Hedemarken, som skal løse ovenstående problematikker. En Helhedsplan er en stor samlet plan, som ikke alene indeholder udskiftning af nedslidte bygningsdele, men også markante forbedringer af både bygninger og udearealer.

Helhedsplanen består af følgende dele. Vedligehold og fremtidssikring ved efterisolering af tag og facader på de høje blokke og på Hedemarksvænge og etablering af altaner på de høje blokke.

Der udføres i denne forbindelse en komplet asbestsanering, fjernelse af helbredsfarlige kemikalier, så man som beboer ikke skal bekymre sig om at have dette materiale i nærheden af sit hjem.

Der ombygges 8 opgange i etagehusene ved etablering såkaldte tilgængelighedsboliger: familieboliger efter nutidens krav – f.eks. elevator.

Udover arbejdet med de eksisterende bygninger har Landsbyggefonden givet tilsagn om støtte til forbedring af Hedemarkens udearealer. F.eks. forbedringer af stiforbindelser til omgivelserne, bl.a. til jeres helt nye nabo med det nye boligområde på fængselsgrunden.

Tidsvarende boliger er også lig med tidsvarende installationer: Derfor vil bebyggelsens ventilationsanlæg blive forbedret og samtlige faldstammer i byggeriet vil gennemgå en renovering.

Helhedsplanens tiltag vil fremtidssikre Hedemarken til glæde for alle beboere. På et meget velbesøgt afdelingsmøde vinteren 2020 stemte et stort flertal af alle beboere i Hedemarken "JA" til Helhedsplanen. Man kan se billedet fra aftenen her på siden.

Det er dette "JA" som følgegruppen sammen med rådgivere, KAB og ejendomskontoret siden har arbejdet videre ud fra.

Landsbyggefonden og Albertslund Kommune støtter Helhedsplanen.



Billede fra afstemning om helhedsplanen

HVAD SKER DER MED UDEAREALERNE



NORD-SYDGÅENDE STIFORBINDELSE

- Primær stiforbindelse: Fra Herstedlund Skole, gennem Hedemarken og videre over broen og jernbanen, som forbinder til Albertslund Syd.
- Nedrivning af knopskudte bygninger, støttemure og jordvolde og omlægning af stier ved den Røde plads.
- Nedrivning af saltlager ved indgang til stien fra skolens parkeringsplads og opretning af stien ved Blok 6.

ØST-VESTGÅENDE STIFORBINDELSE

- Primær stiforbindelse: stiforbindelse der forbinder Fængselsgrunden, Hedemarken og Vridsløse landsby forlænges nord for Hedemarksvænges parkeringsplads.
- Etablering af sekundær stiforbindelse, der åbner Hedemarken mod den nye bydel på fængselsgrundne, herunder åbning af garageanlæg mod Hedemarksvænges parkerings plads.

CYKELPARKERING VED INDGANGSPARTIER

- Cykelparkering flyttes, fra parkeringsgårde til grønne gårde, så cykler parkere på den side af bygningen hvor bløde trafikanter befinder sig.
- Etablering af grønt bånd mellem bolig og parkeringsgårde
- De grønne arealer mellem boliger mellem stueetage og parkeringsgårde omlægges til vild natur med høj biodiversitet.

GANGAREALER VED FÆRDELSAREALER

- Belægning/overgang skaber overgang for bløde trafikanter mellem høje blokke.
- Belægning ved affaldsøer for at skabe sammenhænge i forbindelsen. Herunder at etablere de parkeringspladser der udgår ved affaldsøer.
- Opretning af parkeringsgårdene imellem blok 3 & 4 og 5&6.

ETABLERING AF AKTIVITETS- OG OPHOLDSFELTER

- Opholdsarealer i grønne gårde erstatter de eksisterende opgangshaver, som omdannes til cykelparkering.



Illustration af nyt indgangsparti med dørtelefon til trapperummet

TIL DIG DER BOR I DE HØJE BLOKKE

Nedenstående arbejde er tiltænkt i alle de høje blokke:

Husnumre og skiltning bliver fornyet. Trapperummene maleristandsættes, således af vægge og lofter fremstår ny-malede. Indgangspartier bliver renoveret med nye lofter med belysning og glasfacader.

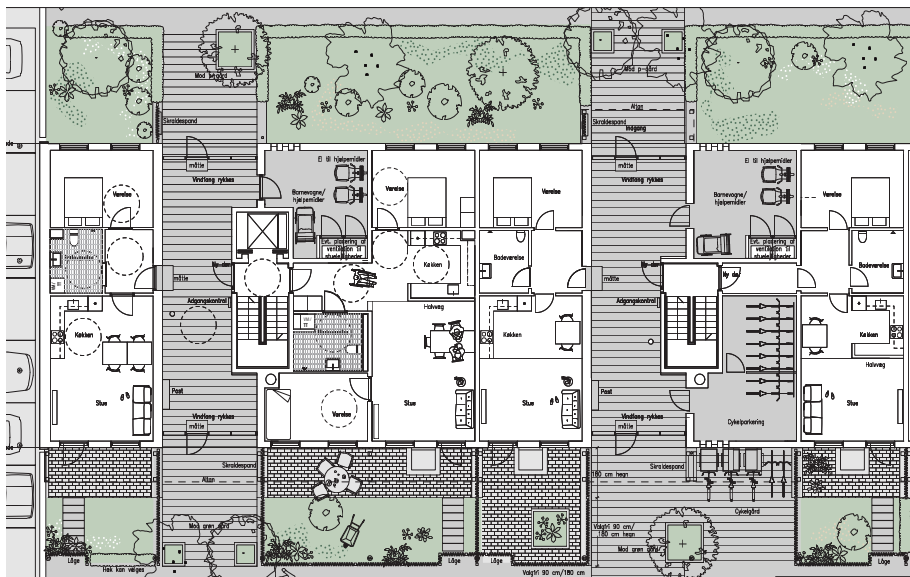
Adgangen til indgangsområderne bevares for at fastholde det nuværende åbne forbindelse imellem parkeringen og de grønne gårde. Mellem indgangspartiet og trapperum etableres glasdør med dørtelefon til alle lejligheder.

Alle de lette facader, der i dag er beklædt med eternitplader, skiftes til nye hvide pudsede facader på indgangssiderne og lette plader bagved altanerne, og der efterisoleres bedst muligt. Alt murværk repareres og hulmursisoleres.

Cykelparkering mod parkeringsgårde nedlægges og flyttes om til grønne gårde.

Tagene skiftes, og der kommer solceller. Det eksisterende ventilationsanlæg vedligeholdes, og alle faldstammer renoveres.

Boligarealer ændret.
Efter gennemgang med Albertslund kommune er det blevet besluttet at indgangsarealerne, altså de gennemgående porte ikke længere skal indgå i BBR arealet for blok 1-12. Dette får betydning for samtlige boliger. De nye arealer vil indgå i den endelige husleje beregning efter helhedsplanen.



Stuelejligheder (tilgængelighedsboliger) får ny have mod grøn gård, og der etableres tæt beplantning mod parkering.



Illustration fra en altan med udstigt til den grønne gård

TIL DIG DER BOR PÅ 1.-3. SAL I DE HØJE BLOKKE

Der etableres nye altaner.

Mod de grønne gårde udføres altanerne som gennemgående altanbånd foran hele lejligheden, som man kender det fra Hedemarksvænge.

Mod parkeringsgårde etableres altaner til midtforlejlighederne ud for opholdsrummet, som ligger over indgangspartierne.

Materialerne på altanerne bliver ændret i forhold til den udførte mock-up: Dækket vil blive i træ i stedet for beton og konstruktion og værn vil fremstå metal-grå i stedet for sorte.

Værnspladerne vil være perforerede.

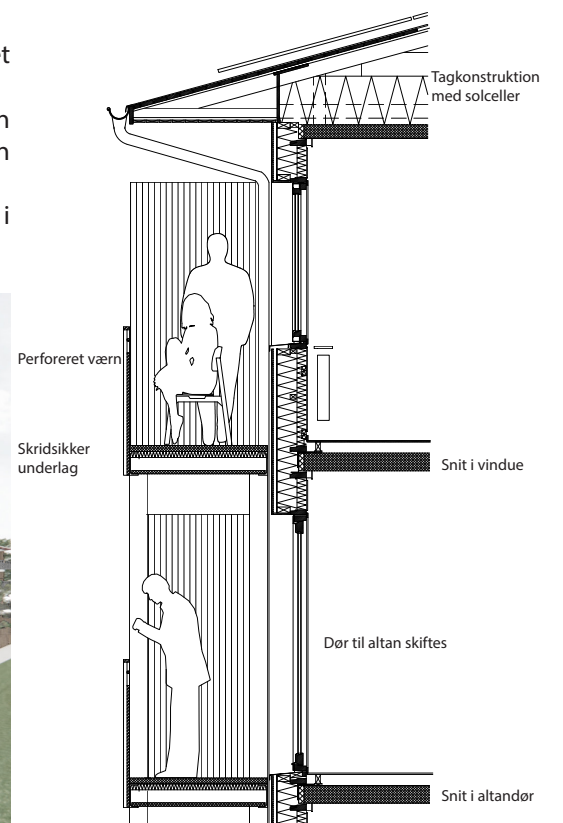
Altandørene skiftes efter krav fra Albertslund kommune for at fjerne det høje dørtrin, der er i dag til den franske altan.

Altanernes dybde, altså hvor langt de går ud fra facaden er bestemt den lovgivning der om, hvor meget dagslys, altanerne må tage i lejligheden nedenunder.

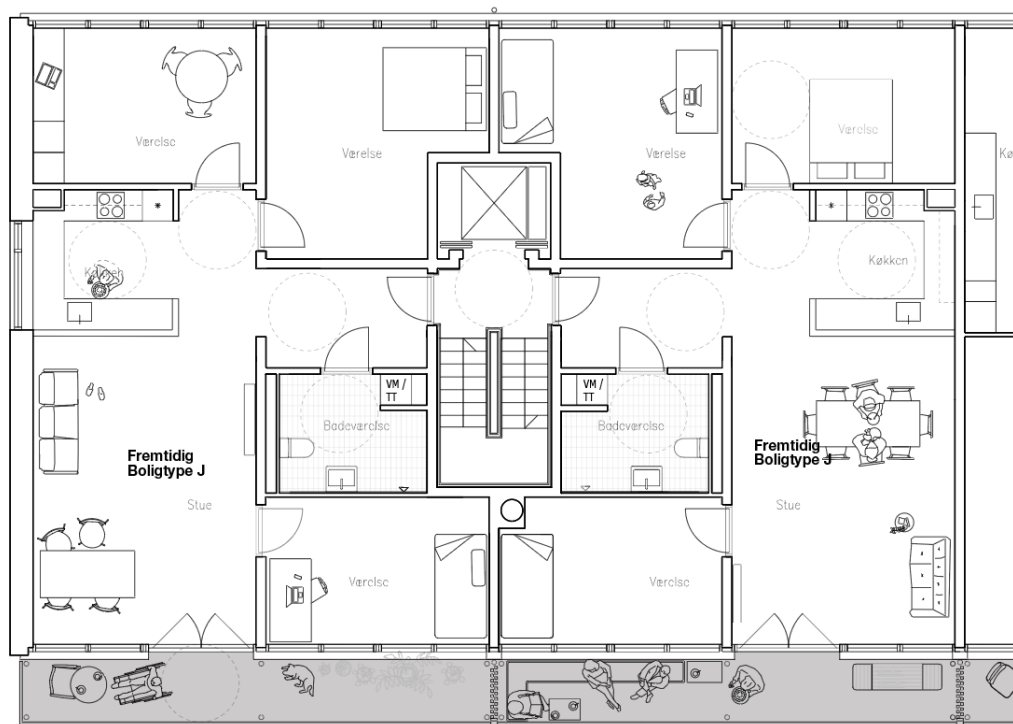
Altanerne kan ikke være dybere uden det vil give utilstrækkeligt dagslys i stuerne i forhold til Bygningsreglementet.



Visualisering af altaner i den grønne gård



Snit ved de høje blokke viser efterisolering samt ny altan



Plan af 1.- 3. sals tilgængelighedsboliger, grå markering viser de nye altaner

TIL DIG DER SKAL BO I EN TILGÆNGELIGHEDSBOLIG

Strategien for ændring af boligsammensætningen, er at øge udbuddet af større boliger som er tids-svarende indrettet, med plads til børnefamilier og bofællesskaber.

I dag er én opgang i hver af de 12 etageblokke indrettet med 4/5 rums boliger på 110 m². I alt 72 boliger, eller kun 8 % af det samlede boligudbud.

Helhedsplanen for Hedemarken indeholder derfor etablering af 48 nye, 4 rums tilgængelighedsboliger på ca. 112-116 m². Boligerne etableres i 8 af de 12 etageblokke, hvor der etableres elevator og niveaufri adgang til alle boligerne. Udvidelsen af arealet i tilgængelighedsboligerne og etablering af elevator, opnås ved at der nedlægges i alt 24 ensidige 2 rumsboliger.

I de 8 opgange hvor der også etableres elevator, ombygges i alt 16 eksisterende 2 rums boliger i stueetagen til tilgængelighedsboliger.

8 af disse boliger i stueplan udvides fra 2 til 3 rum ved at inddrage eksisterende cykelrum mod havesiden.

Haven ved disse 8 boliger udvides tilsvarende.

Således etableres i alt 64 veldisponerede og nyindrettede tilgængelighedsboliger. De der ønsker at bo i en tilgængelighedsbolig, indkaldes til et særskilt møde den 31. oktober kl. 18:30-20:30.

I stueetagen skiftes vinduer og havedør i opholdsrummene som i øvrige stueboliger og i de lejligheder der udvides til 3 rum udvides havedøren også i bredden.



Køkken i en gavl tilgængelighedsbolig



Illustration af den nye have, hvor altanen skaber overdækning, så det er muligt at opholde sig udenfor, selvom det regner

TIL DIG DER BOR I STUEETAGEN I DE HØJE BLOKKE

De 116 stueboliger i de høje boliger får forbedret indeklimaet i mod fugt og træk. Arbejdet med projektet og de udførte prøveboliger 1 og 2 har vist at den bedste løsning til at etablere et godt indeklima er at tilvejebringe boligventilation. Boligventilationen sikrer mod træk og fugt. Samtidigt er det påvist at gulvene i boligerne er udført med isolering under. Det giver derfor ikke mening at bruge penge på at tage gulvene op. Disse penge kan derfor i stedet bruges på at udføre ventilationsanlæggene. Facader og vægge mod indgangspartier/cykelrum samt sokler efterisoleres. Og der lukkes tæt omkring gennemføringer af installationer mod indgangspartier. Vinduer og terrassedøre i opholdsrummene skiftes. Dette for at få endnu mere dagslys ind i boligerne, samtidigt vil det være nye højt-isolerende produkter. Lofterne i gang og badeværelse skiftes for at kunne udføre ventilationen, og der lægges ny linoleum i køkken og gang.

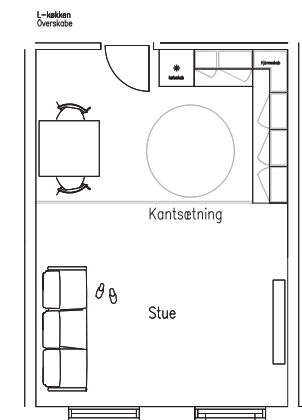
Der etableres nye køkkener i alle stuelejligheder, som øger tilgængeligheden og forbedrer dagslysforholdene.

Der fordeles imellem L- og U- formede køkkener, som man kan se i prøvebolig 1 og 2.

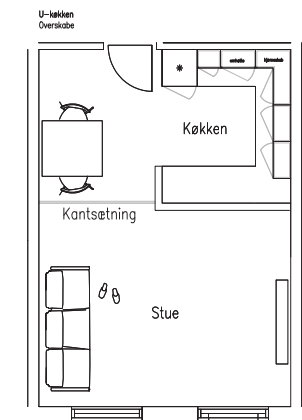
I haverne skal belægninger retableres efter opstilling af stillads og andre bygningsarbejder på facaden.

Der etableres Albertslund flise belægning tættest på boligen, ca. 2 meter frem, i alle haver. Som udgangspunkt bevares arealet fra denne belægning frem til stakittet mod stien. Dog vil der være en kortlægning og vurdering af haven, når man starter en renovering af en blok for at vurdere, hvor meget der skal retableres i pågældende have uden for de 2 meter nærmest facaden. Der indgår nye stakitter imellem boligerne og mod stier, som udføres i sort-malet trælistebeklædning.

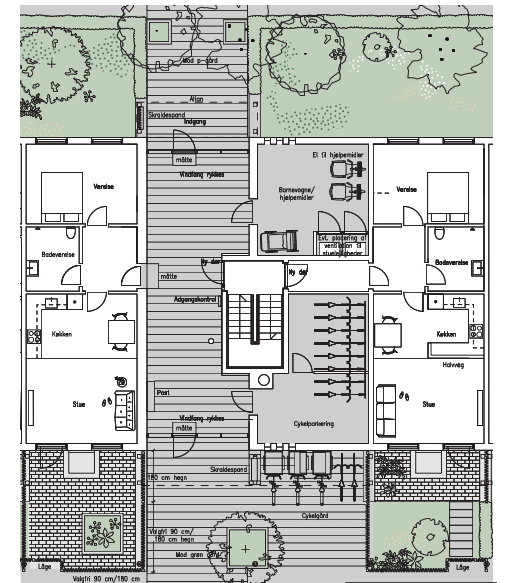
Der arbejdes på, at det bliver muligt at vælge mellem to højder på stakitterne: et højt på ca. 180 cm og et lavt på ca. 90 cm.



Plan der viser nyt L-køkken som etableres i ældreboliger. Prøve kan ses i prøvebolig 1



Plan der viser nyt U-køkken som etableres i de andre stuelejligheder. Prøve kan ses i prøvebolig 2



Stuelejligheder får ny have mod grøn gård, og der etableres tæt beplantning mod parkering.



Illustration af ny facade ved Hedemarksvænge set fra indgangssiden.

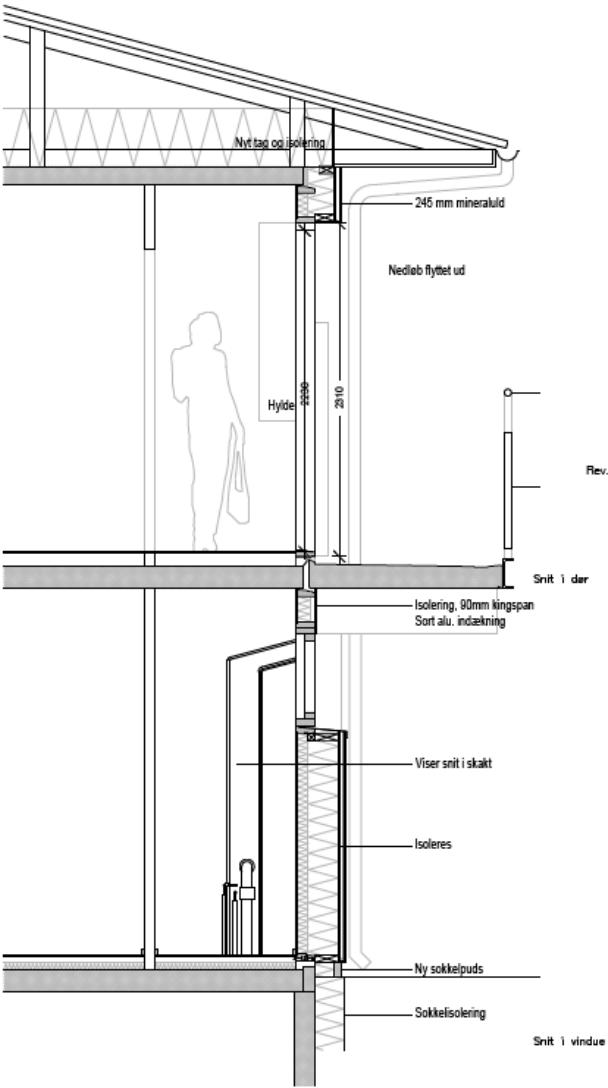
TIL DIG DER BOR I HEDEMARKSVÆNGE

I Hedemarksvænge udskiftes alle værn foran altaner og på trapper til samme type som ved de høje blokke. Herved sikres det, at bebyggelsen får et sammenhængende helhedsudtryk. Dele af gavltrapperne nedrives, for at skabe mere luft og overblik langs stiforløbet. Alle lejlighederne får et nyt større vindue ved spisep-ladsen i køkkenet.

Indgangspartierne fornyes med nye indgangsdøre med sideparti med vindue til gulv. Partierne imellem indgangsdørene fornyes udvendigt, og der opsættes ny belysning.

Facaderne i Hedemarksvænge efterisoleres, og der kommer ny facadebeklædning. Efterisolering af de lette facader vil medføre øget kom-fort og reducere afdelingens samlede energiforbrug.

Tagene udskiftes, og der kommer solceller.



Snit Hedemarksvænge viser efterisolering

ØKONOMI

Helhedsplanen støttes af Landsbyggefonden og har et samlet budget på 794 mio. kr.

- Finansieringen består af mange dele:
- Støttede realkreditlån
 - Ustøttede realkreditlån
 - Kapitaltilførsel
 - Tilskud fra dispositionsfonden
 - Fællespuljetilskud
 - Afdelingens henlæggelser

For at holde ydelsen på realkreditlån så lav som mulig yder Landsbyggefonden støtte i form af huslejestøtte/driftsstøttelån.

Huslejestøtten/driftsstøttelån anvendes til at betale en andel af låneydelsen, når realkreditlån optages, og er dermed med til at holde huslejen nede.

Med den nævnte finansiering giver helhedsplanen i Hedemarken en gennemsnitlig huslejestigning på 114 kr./m2/år.

Helhedsplanen vil dog samtidig betyde en estimeret gennemsnitlig energibesparelse svarende til 72 kr./m2/år, i forhold til en forventet gennemsnitlig elindkøbspris på 3,5 kr./kWh, og den nye gældende fjernvarmepris.

Eksempler på gennemsnitlig månedlig husleje efter helhedsplanen (beregnet ud fra 2023 huslejeniveau):

Type	Rum	Areal	Gennemsnitlig husleje pr. mdr. (2023 huslejeniveau)	Estimeret gennemsnitlig energibesparelse pr. mdr.
A	3	88	7.104 kr./mdr.	528 kr./mdr.
B	2	48	4.363 kr./mdr.	288 kr./mdr.
C gavl	4/5	116 (nuværende 110)	8.700kr./mdr	672 kr./mdr
C	4/5	112 (nuværende 110)	8.700 kr./mdr	672 kr./mdr
D	2	58 (nuværende 72)	5.369 kr./mdr	348 kr./mdr
D	2	68 (nuværende 72)	6.295 kr./mdr	408 kr./mdr
D ældre	2	68 (nuværende 72)	7.180 kr./mdr	408 kr./mdr
D ældre	2	58 (nuværende 72)	6.124 kr./mdr	348 kr./mdr
G*	2	63	5.832 kr./mdr	378 kr./mdr
H*	3	94	7.302 kr./mdr	564 kr./mdr
J* gavl	4	116	8.700 kr./mdr	672 kr./mdr
J*	4	111	8.623 kr./mdr	665 kr./mdr

*Nye tilgængelighedsboliger

Type	Rum	Areal	Gennemsnitlig husleje pr. mdr. (2023 huslejeniveau)	Estimeret gennemsnitlig energibesparelse pr. mdr.
E stue	2	71	6.850 kr./mdr	426 kr./mdr
E	2	71	6.719 kr./mdr	426 kr./mdr
F stue	2	73	7.068 kr./mdr	438 kr./mdr
F	2	73	6.945 kr./mdr	438 kr./mdr

Hvad er alternativet til helhedsplanen?

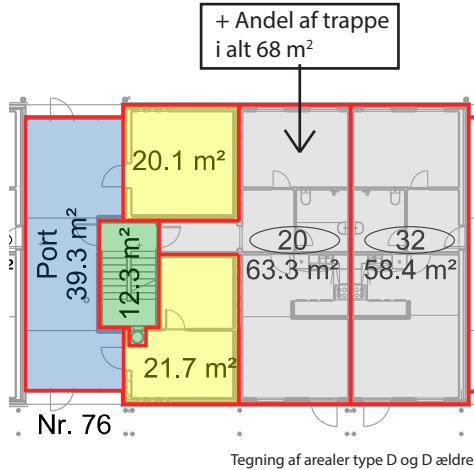
Ud over de arbejder som Landsbyggefonden yder støttede lån til – fx tilgængelighedsboliger, isolering og solceller – gives der ved en helhedsplan også et stort tilskud til at udføre vedligeholdelsesarbejder. Fx får Hedemarken nyt tag og nye faldstammer i forbindelse med helhedsplanen.

Vedligeholdelsesarbejder skal Hedemarken have lavet uanset om helhedsplanen vedtages eller ej. Afdelingen skal dog selv finansiere arbejdet uden støtte og tilskud.

Med en helhedsplan med støtte fra Landsbyggefonden bliver alt arbejde udført på én gang, og dermed undgår afdelingen at have en serie af renoveringer i gang over flere år.

Husleje uden helhedsplan: ved udførelse af nødvendige renoveringstiltag uden støtte fra Landsbyggefonden vil det give en huslejestigning på over 25%

Huslejekonsekvens	
Huslejestigning	114 kr./m2/år
Huslejestigning i procent	12,42%
Ny gennemsnitlig husleje	1.032 kr./m2/år
(Gennemsnitlig husleje pr. 1.1.2023	
918 kr./m2/år).	
Estimeret gennemsnitlig energibesparelse	
Estimeret varmebesparelse	12 kr./m2/år
Estimeret El-besparelse	60 kr./m2/år
Estimeret energibesparelse i alt	72 kr./m2/år
Estimeret energibesparelse i procent*	7%
*besparelse i % af den gennemsnitlige husleje	



BEBOERINDDRAGELSE 2022

Her kan du som beboer få mere information om projektet i 2022.

INFORMATIONSAFTEN

27.oktober kl. 14⁰⁰ - 16⁰⁰ eller 18³⁰ - 20³⁰ i Festsalen
Hedemarksvej 12, 2620 Albertslund

Informationsaften om projektet. Herunder økonomi.
(Det er samme indhold, der gentages hhv. kl. 14 og kl.18.30)

EKSTRAORDINÆRT AFDELINGSMØDE

7.november kl. 19⁰⁰ - 21⁰⁰ i Albertslund Stadion
Skallerne 14, 2620 Albertslund

Gennemgang af projektet og afstemning

GENHUSNING:

Det er kun beboere der bor i de 8 opgange, som skal ombygges til tilgængelighedsboliger, som skal genhuses.

Beboere i de 24 boliger som bliver nedlagt skal permanent genhuses.

Beboere i de 64 boliger, som ombygges til tilgængelighedsboliger, kan frit vælge mellem midlertidig- eller permanent genhusning.

Ombygning af tilgængelighedsboliger vil vare ca. 6-8 måneder pr. lejemål.

Alle andre beboere i afdelingen skal ikke genhuses under renoveringen.

Hele genhusningsforløbet med koordinering af praktiske forhold, muligheder og løsninger varetages af KABs genhusningsteam, i tæt dialog med hver enkelt beboer.

