

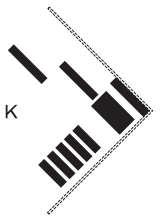
VÆREBRO PARK HELHEDSPÅN



Værebros Park Foreløbig helhedsplan

18. maj 2020

Selskab: Gladsaxe almennyttige Boligselskab. **Afdeling:** 0709 Værebros Park. **LBF-sags. nr.:** 104440



Introduktion

Hvad er en foreløbig helhedsplan?.....	1
Præsentation af foreløbig helhedsplan for Værebros Park.....	3
Formålet med planen	3
Beboerinddragelse.....	4
Forudsætninger	5

Foreløbig helhedsplan for Værebros Park

Byggeriets tilstand.....	7
Udearealer.....	9
Beliggenhed og forbindelse til den omkringliggende by.....	11
Nye boformer og boligtyper.....	13

Bilag 1

Afdelingens økonomi.....	14
Udlejningssituationen.....	14
Budgetark økonomi.....	15

Bilag 2

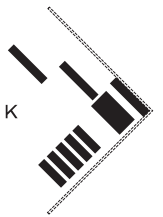
Procesplan for en fysisk helhedsplan i Værebros Park.....	16
---	----

Bilag 3

Organisation for den fysiske helhedsplan.....	17
---	----

Benævnelser

Afdelingen = Boligafdelingen, Værebros Park afd. 0709
 AVP = Afdelingsbestyrelsen i Værebros Park
 GaB = Gladsaxe almennyttige Boligselskab
 Selskabet = Boligselskabet GaB
 DAB = Dansk Almennyttigt Boligselskab
 LBF = Landsbyggefonden
 Kommunen = Gladsaxe Kommune



En fysisk helhedsplan samler de renoveringsbehov, som en boligafdeling (herefter benævnt som afdeling) måtte have. Planen ser på en afdeling som en helhed, og der bliver kigget på bygninger, boliger og fællesarealer samt på beboernes behov og ønsker.

Med en fysisk helhedsplan kan en afdeling sikre sig, at kommende renoveringstiltag bliver velkoordinerede og udført med et samlet mål for øje. Målet defineres af den enkelte afdeling, men det overordnede mål vil være at styrke og fremtidssikre afdelingen.

Landsbyggefonden støtter fysiske helhedsplaner med billige lån.

Det er afdelingens (Boligafdeling, Værebros Park afd. 0709) og boligselskabets GaB (Gladsaxe Almennyttige Boligselskab) ønske at sikre, at Værebros Park også i fremtiden vil være en attraktiv afdeling, hvor beboere har lyst til at bo, fordi her er gode boliger, gode faciliteter og gode udeområder, der er til at betale for alle.

Hvad er en foreløbig helhedsplan?

Hvis man som afdeling ønsker sig økonomisk støtte fra Landsbyggefonden til udførelse af en fysisk helhedsplan, skal man, allerede inden man rigtig er gået i gang med at konkretisere sine planer, ansøge Landsbyggefonden om at blive prækvalificeret til igangsættelse af en helhedsplan. En sådan ansøgning kaldes en 'foreløbig helhedsplan'.

En foreløbig helhedsplan er en samling af meget generelle ønsker til en kommende helhedsplan. Den indeholder hverken fastlåste beslutninger eller konkrete løsninger, men udstikker nogle overordnede retningslinjer for, hvilke renoveringstiltag, der kunne være relevante for afdelingen.

Godkendes en foreløbig helhedsplan af Landsbyggefonden og kommunen, skal den fremadrettet danne grundlag for boligselskabet (i dette tilfælde GaB) og afdelingens (i dette tilfælde Værebros Park) samarbejde omkring den fysiske helhedsplan med kommune og Landsbyggefonden. Et af formålene med en foreløbig helhedsplan er således at skabe et dokument, der skal danne et forventningsafstemt fundament for det videre arbejde med en fysisk helhedsplan.

Hvordan udarbejdes en foreløbig helhedsplan

For at der kan udarbejdes en foreløbig helhedsplan, skal der laves en tilstandsvurdering af afdelingens bygninger, boliger og udearealer. Herefter afholdes der

møder og workshops med afdelingens bestyrelse og byggeudvalg, hvor indholdet i tilstandsvurderingen præsenteres, diskuteres, grupperes og tematiseres. Her får afdelingen mulighed for at ytre ønsker til en kommende helhedsplan. Herefter samles afdelingens input og tilstandsrapportens konklusioner i et samlet dokument. Boligselskabet kan herefter på vegne af afdelingen sende dokumentet 'foreløbig helhedsplan' af sted som en ansøgning om prækvalifikation til Landsbyggefonden og kommunen.

Dokumentets opbygning

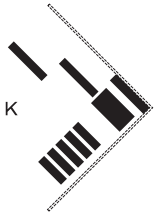
Dette dokument er overordnet bygget op af to dele. Første del er en introduktion til dokumentet, og anden del er den egentlige 'Foreløbig helhedsplan for Værebros Park', hvor selve indholdet i planen præsenteres. Dokumentet henvender sig til Landsbyggefonden og kommunen.

Første del, 'Introduktion', indledes med denne forklarende læsevejledning samt en forklaring på, hvordan den foreløbige helhedsplan for Værebros Park er blevet til. Herudover er der et afsnit om beboerinddragelse, hvor det præciseres, hvordan beboerne inddrages og involveres i processen, som forudsætning for en stærk og vellykket fysisk helhedsplan. Afslutningsvist lister vi de forudgående processer under underoverskriften 'forudsætninger'. Disse igangværende og afsluttede aktiviteter ligger som et fundament under nærværende foreløbige helhedsplan, og nogle vil løbe sideløbende med en kommende helhedsplan. Afdelingen har blandt andet indgået i et partnerskab med GaB, DAB og Gladsaxe Kommune omkring en overordnet strategi for Værebros Park, og en helhedsplan vil blive udviklet i tæt samarbejde med dette partnerskab.

Anden del, 'Foreløbig helhedsplan for Værebros Park', omhandler de overordnede problemstillinger, tanker og mulighedsrum, der ligger bag ønsket om en fysisk helhedsplan. Denne del er underinddelt i fire emner;

- Bygningerne
- Udearealer
- Beliggenhed og forbindelse til den omkringliggende by
- Boforformer og boligtyper

Under hvert emne beskrives mulighederne for, hvordan man i en fysisk helhedsplan kan styrke de funktioner, attraktioner og aktiviteter, der findes i Værebros Park.



Højblokkene
 Lavblokkene
 Erhvervs- og driftsbebyggelse

Fakta / Stamdata

Opført : 1966 - 1968
 Adresse: Værebrovej 2-154,
 2880 Bagsværd
 Bygningstype: Betonbyggeri
 Bebygget areal: 29.320 m²
 Samlet boligareal: 99.376 m²
 Boligtyper: 1-5 værelses boliger
 Boligafdeling: 0709 Værebroskolen
 Boligselskab: GaB
 Boligadministration: DAB
 Kommune: Gladsaxe Kommune

Boligejendomme

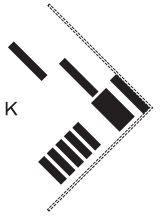
Højblokkene (bygn. 1-3),
 3 bygninger med hver 11 opgange og 8 etager
 Lavblokkene (bygn. 4-8),
 5 bygninger med hver 7 opgange og 4 etager.

Erhvervs- og driftsbebyggelse

Centerbygning
 De små huse: institutioner

Kommune- og lokalplaner:

- Gladsaxe Kommuneplan 2017 - 1B3 Værebroskolen
- Gladsaxe Kommuneplan 2017 - 1C1 Værebroskolen Lokalcenter
- Lokalplan, BP 20 Kvarter syd for Hareskoven og vest for Hareskovvej



Præsentation af foreløbig helhedsplan for Værebros Park

GaB har på vegne af afdeling 0709 Værebros Park valgt at ansøge Landsbyggerfonden om støtte til et helhedsorienteret renoveringsprojekt, også kaldet en fysisk helhedsplan.

GaB og afdelingen ønsker at sætte projektet i gang hurtigst muligt, da der er et presserende behov for renovering af afdelingens bebyggelser og for skadebegrænsning som følge af tilstandsrapportens konklusioner om byggeskader og nedbrudte bygningsdele.

Udarbejdelsen af foreløbig helhedsplan for Værebros Park

Der er blevet udarbejdet en samlet tilstandsrapport af bebyggelserne i Værebros Park, og disse undersøgelser slår fast, at der findes byggeskader og renoveringsbehov for bygningerne i afdelingen. Undersøgelserne viser, at Værebros Park generelt er en velholdt afdeling, men der venter renoveringsopgaver, hvis fysiske og økonomiske omfang gør, at disse ikke kan udbedres via almindelig drift. Der er særligt behov for renovering af de primære bygningsdele, såsom klimaskærmen og betonen.

GaB har i foråret 2019 nedsat et byggeudvalg (for uddybning se organisationsdiagram s. 17). Byggeudvalget har siden arbejdet på den foreløbige helhedsplan. Side-løbende har der været dialogmøder med Gladsaxe Kommune, hvor samspillet mellem den foreløbige helhedsplan for afdelingen og 'Strategi for Bagsværd i social balance' er blevet drøftet og konkretiseret.

Den normale procedure er, at kommune og Landsbyggerfond først modtager en foreløbig helhedsplan fra en given afdeling, dernæst besigtiger afdelingen og endeligt vælger om planen kan prækvalificeres. I denne sag var Landsbyggerfonden villige til at starte med at besigtige og give en forhåndsgodkendelse til prækvalifikation for at fremskynde processen.

Det betyder, at Landsbyggerfonden allerede har været på besigtigelse af afdelingen den 25. juni 2019 og har vurderet et renoveringsprojekt for relevant, hvorfor de har givet en forhåndsgodkendelse til prækvalifikation af den foreløbige helhedsplan. I denne besigtigelse deltog Gladsaxe Kommune også. For at kunne prækvalificere den foreløbige helhedsplan endeligt har Landsbyggerfonden stillet som betingelse, at kommunen også godkender planen. Den politiske behandling af den foreløbige helhedsplan er planlagt til at ske i efteråret 2020. Der har været afholdt møder og workshop med bygge-

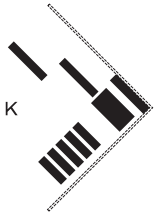
udvalg og afdelingsbestyrelsen, hvor tilstandsrapporten og de supplerende undersøgelser er fremlagt, og hvor afdelingens ønsker er blevet diskuteret. Afdelingens ønsker bundet i et idékatalog med beboernes input fra 2013, samt hvad afdelingsbestyrelsen siden da har modtaget og indsamlet af input fra afdelingens beboere.

Formålet med planen

Det er GaBs og afdelingens ønske at sikre, at Værebros Park også i fremtiden vil være en attraktiv afdeling, hvor nuværende og fremtidige beboere har råd og lyst til at bo. GaB og afdelingen ønsker at tilbyde gode boliger, gode faciliteter og udeområder, gode forbindelser og mulighed for at leve et aktivt liv i nærmiljøet og anvende de omkringliggende funktioner og tilbud.

En fysisk helhedsplan har til formål at løfte Værebros Park bygningsmæssigt. Det skal gøres ved at samtænke afdelingens aktuelle renoveringsbehov med fremtidens krav til attraktive boliger og boligmiljøer. Til det formål har afdelingens bestyrelse og byggeudvalg i ikke prioriteret rækkefølge oplyst en række betydningsfulde parametre:

- Forbedring af eksisterende bygninger
- Sikring af gode og sunde boliger, man har råd til at bo i
- Sikring af at alle, som fortsat ønsker at bo i Værebros Park, kan blive boende i afdelingen efter endt renovering
- Reduktion af støjpåvirkning fra Hillerød motorvejen og Ring 4
- Reduktion af støjpåvirkning boligerne imellem
- Forbedring af parkeringsforhold
- Forbedring af stiforbindelser til, fra og igennem Værebros Park
- Bedre fysiske rammer omkring de funktioner og aktiviteter i Værebros Park, som man ønsker at bibeholde i fremtiden. Det kunne være klub- og foreningsaktiviteter, daginstitution, indkøbsmuligheder, beboerhus, klubhus m.m.
- Flere attraktive udearealer, fællesfaciliteter og fritidsfaciliteter, der tilgodeser beboernes ønsker og kan tiltrække besøgende fra Bagsværd og andre omegnsbyer
- Styrkelse af identitet og medejerskab gennem bl.a. beboerprojekter, kunstprojekter, haveprojekter, selvbyggerprojekter m.m.
- Større udvalg af boligtyper og boformer
- Øget social balance i Værebros Park



Beboerinddragelse

Det er GaB, der på vegne af afdelingen og herunder beboerne, har valgt at fremsende en foreløbig helhedsplan til Landsbyggefonden i håbet om økonomisk støtte til projektet.

En fysisk helhedsplan i Værebros Park vil påvirke alle beboere, derfor vil alle beboere naturligvis blive inviteret med i processen og få mulighed for at påvirke projektet. Alle skal høres, og gode ideer vil blive efterspurgt. Efter en længere proces, hvor projektet tilpasses ønsker, krav, synspunkter og lovgivning, skal en endelig helhedsplan sættes til afstemning på et ekstraordinært afdelingsmøde for alle beboere. I sidste ende er det altså op til beboerne at bestemme, om de ønsker at igangsætte en fysisk helhedsplan for Værebros Park.

Fra foreløbig helhedsplan til en fysisk helhedsplan

I den videre proces skal der foretages yderligere bygningsanalyser, landskabsanalyser, miljøanalyser m.m., og der skal gennemføres omfattende inddragelsesprocesser og samarbejder med beboere og andre aktører i og omkring Værebros Park (herunder kommunale instanser). Inddragelsesprocesserne vil være helt centrale i det kommende arbejde med en helhedsplan, og processerne skal sikre, at alle ønsker, behov, krav og muligheder bliver kortlagt og detaljeret. Afdelingsbestyrelsen ønsker, at kunst skal være et vigtigt element i udvikling af den endelige helhedsplan – både i proces og i endeligt udtryk.

Den boligsociale helhedsplan

Det er ikke kun et presserende behov for renovering, der udfordrer Værebros Park. Afdelingen er ligeledes udfordret boligsocialt. Både GaB og afdelingsbestyrelsen ønsker derfor, at den fysiske helhedsplan, den boligsociale helhedsplan og den fremrykkede kommunale indsats danner parløb på så mange områder, som muligt, og opnår synergier for området. Det er derfor ønsket, at den fysiske helhedsplan også skal understøtte den sociale balance i afdelingen og øge trygheden. Landsbyggefonden har godkendt en boligsocial projektplan for Værebros Park (2020-2023).

Kommunikation og inddragelse

Kommunikation og beboerinddragelse får stor betydning for det fortsatte arbejde med en fysisk helhedsplan. Beboerne i Værebros Park kommer hele projektet igennem til at spille en afgørende rolle for at få skabt en robust og gennemarbejdet helhedsplan.

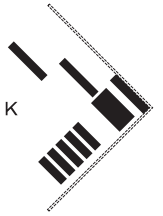
Ud over tæt kommunikation og samarbejde mellem den fysiske helhedsplan, den boligsociale helhedsplan og den fremrykkede kommunale indsats, lægges der også vægt på konstruktiv og frugtbar kommunikation mellem afdeling, afdelingsbestyrelse, GaB, DAB, kommunen og Landsbyggefonden. Vigtigst er dog kommunikationen med og inddragelsen af beboerne. Der skal lægges en plan for, hvordan samarbejdet om den fysiske helhedsplan skal være, hvordan forventninger afstemmes og for, hvordan beboerne præsenteres for relevant information, og hvordan beboerne inddrages i mulighedsrum og beslutningsprocesser.

Der er allerede nu udarbejdet et oplæg til en kommunikationsplan for at sikre en god kommunikation, der kommer bredt og rettidigt ud. Herudover er der ansat en kommunikationsrådgiver pr. 1. maj 2020 med ansvar for eksekvering og koordinering af kommunikationen i relation til den fysiske helhedsplan. Kommunikationsrådgiveren er organisatorisk tilknyttet DAB Byg & Renovering, men vil også have kontor i Værebros Park. Samtidig vil medarbejderen arbejde tæt sammen med lederen af den boligsociale helhedsplan, det boligsociale kontor i afdelingen og kommunens netværkskoordinator.

Et spydspidsprojekt

En fysisk helhedsplan er en lang proces, hvor beboerne og byggeudvalget i fællesskab skal træffe en lang række beslutninger for Værebros Park. I den forbindelse er kommunikation, dialog, tillid og inddragelse væsentlige parametre for succes. Et fælles samlingspunkt kan være med til at skabe gode rammer for processen og skabe tryghed hos beboerne. Et sådant samlingspunkt kan f.eks. være et bydelshus, der opføres tidligt i processen. Det har i forbindelse med andre fysiske helhedsplaner vist sig at være en succes, da det både kan benyttes som et fælles samlingspunkt i den lange proces, og ligeledes være et fysisk bevis på, at der faktisk sker noget i den, hvad der for beboerne kan opfattes som, lange "ventetid".

Et bydelshus kan både være med til at skabe bedre forhold for de mange initiativer, klubber, indkøbsmuligheder mv., der findes i afdelingen i dag, og det kan samtidigt være med til at knytte afdelingen endnu tættere sammen med den omkringliggende by, da borgerne i resten af Bagsværd kan få gavn af de faciliteter, et sådant hus vil kunne rumme. Det kunne også være en mulighed, at kommunen kunne forankre aktiviteter og faciliteter i et bydelshus.



Forudsætninger

Den foreløbige helhedsplan står på skuldrene af en lang række projekter, strategier, rapporter og initiativer - både igangværende og afsluttede. I dette afsnit listes de mest relevante. Byggeudvalget og afdelingsbestyrelsen er løbende orienteret om indholdet i de listede projekter, strategier, rapporter og initiativer. Ideer og tankegods fra disse er inkluderet i den foreløbige helhedsplan.

Tilstandsrapporter og supplerende byggetekniske undersøgelser

Det er som tidligere nævnt en forudsætning, at der udarbejdes en tilstandsrapport, før man kan ansøge om prækvalifikation til en foreløbig helhedsplan.

Tilstandsrapporten fra september 2018 er tilgængelig på driftsstøtteportalen, og supplerende byggetekniske undersøgelser pågår og forventes udført i efteråret 2020. De supplerende byggetekniske undersøgelser omfatter:

- Betonens tilstand og løsningsforslag til opretning
- Indeklima med fokus på skimmel, miljøskadelige stoffer og luftfugtighed
- Vinduernes og dørenes tilstand samt vurdering af nødvendigt, støjreducerende tiltag
- Trækgener
- Støjgener og akustik

Tilstandsrapporten beskriver byggeriets nuværende tilstand og kortlægger, i hvilke tilfælde en mulig renovering er at betragte som en byggeskade (støttet arbejde), og i hvilke tilfælde, det må betragtes som vedligehold (ustøttet arbejde). Beskrivelsen af byggeriets tilstand er væsentlig i dialogen med Landsbyggefonden. Det gælder særligt, når det skal fastlægges, hvilket arbejde, der kan opnås støtte til, og hvilket arbejde, der ikke kan ydes støtte til.

Strategi for Bagsværd i social balance

I 2018 blev 'Strategi for Bagsværd i social balance' vedtaget i Gladsaxe Kommunes byråd. Strategien blev udviklet i et partnerskab mellem DAB, GaB, boligafdelingen Værebros Park, Gladsaxe Kommune og Realdania m.fl.

Partnerskabet har en fælles vision om at binde Bagsværd bedre sammen både fysisk og mentalt, og tanken er, at Bagsværd's forskellige aktører og kvarterer forbindes i en fælles fortælling om en bydel, der er bundet sammen af stærke sociale mødesteder og fysiske

forbindelser.

Målet med strategien om social balance er at sikre, at de borgere, der bor eller vokser op i Værebros Park, har lige så gode livsmuligheder, som de borgere, der bor andre steder i Bagsværd. Strategien understøtter dermed mange af de ønsker, som afdelingsbestyrelsen også har - f.eks. nærhed til gode børneinstitutioner, skole og fritidstilbud og nem adgang fra Værebros Park til resten af bydelen.

Det er partnerskabets ønske, at en kommende fysisk helhedsplan for Værebros Park skal være med til at understøtte de fælles visioner, der er nedfældet i 'Strategi for Bagsværd i social balance'. Den fysiske helhedsplan vil derfor tage afsæt i strategien for Bagsværd i social balance, og sætte tanker og idéer herfra i relation til afdelingens og beboernes ønsker. Herudover vil de processer, der sættes i gang ifm. en fysisk helhedsplan, koordineres tæt med de øvrige sideløbende processer og aktiviteter i og omkring Værebros Park, der har til formål at understøtte strategien.

Som et slags forstudie til 'Strategi for Bagsværd i social balance' blev der i 2012 af Byplanafdelingen i Gladsaxe Kommune udarbejdet en stedanalyse og et idékatalog. Analyserne og kataloget indeholdte idéer til, hvordan Værebros Parks fysiske udtryk kan renoveres og fornyes og bidrage positivt til, at området knyttes tættere til den omkringliggende by. Flere af de idéer, der er listet i den foreløbige helhedsplan, udspringer fra Byplanafdelingens idékatalog.

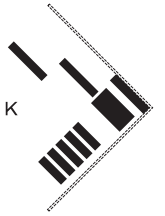
Sideløbende aktiviteter og tiltag

Afdelingsbestyrelsen i Værebros Park (AVP) er meget aktiv og engageret i mange aktiviteter og tiltag. Disse forhold ønskes videreført og styrket i en kommende fysiske helhedsplan.

- Et aktivt klubliv (fodboldklub, fitness, fotoklubben m.fl.)
- Nyttehaver
- Iværksætter
- Aktiviteter for beboere i caféen og beboerhuset
- Samarbejde med Værebros Rådgivning
- Kunstprojekter og kunstskele
- Bæredygtighed og FN's verdensmål

Bæredygtighed og verdensmål

DAB og GaB arbejder allerede aktivt med både bæredygtighed og FN's verdensmål, og de har et mantra om at handle lokalt og tænke globalt.



Bæredygtighed og FN's verdensmål er ligeledes højt på dagsordenen i AVP og i Gladsaxe Kommune.

GaB og afdelingsbestyrelsen har fokus på at træffe bæredygtige valg, både hvad angår sociale, økonomiske og miljømæssige forhold. Det er vigtigt for afdelingen, at Værebros Park i fremtiden får en bæredygtig profil. Ligeledes vil udvalgte verdensmål blive brugt som rettesnor igennem arbejdet med at forme et fremtidigt Værebros Park i forbindelse med planlægningen af den fysiske helhedsplan.

Foreløbig helhedsplan for Værebros Park

VÆREBROS PARK
HELHEDSPLAN



Byggeriets tilstand

En gennemgribende renovering af bygningsmassen er et centralt emne i arbejdet med en fysisk helhedsplan, og tilstandsrapporten konkluderer, hvor der skal sættes ind.

Tilstandsrapporten beskriver på bygningsdelsniveau de enkelte bygningsdeles tilstand og omfanget af byggeskader. På baggrund af disse beskrivelser er der udarbejdet en vurdering af, hvad der må anses som værende opretningsarbejde (støttede arbejder), og hvad der må betragtes som vedligeholdelsesarbejder (ustøttede arbejder). Som følge af denne opdeling er arbejderne listet under hhv. støttede og ustøttede arbejder i budgetarket, der er Landsbyggefondens standardark, der anvendes i relation til ansøgning om støtte til en fysisk helhedsplan.

Status i afdelingen (input fra driften):

Større udvalgte renoveringer, der er foretaget i Værebros Park siden 1990'erne:

- Nye tage på alle blokke og Centerbygningen i 1996.
- Nye vinduer i vestvendte facader på alle blokke i 1996.
- Isolering af gavle på alle blokke i 1996.
- Renovering af driftsbygninger i 1998.
- Udskiftning af varmecentraler i blok 1-3 i 2008.
- Nye indgangspartier i opgangene i højblokkene i 2016.
- Nye sikkerhedsdøre til alle boligerne i 2016.
- Udskiftning af stigestrange løbende.
- Løbende istandsættelse af boliger i forbindelse med fraflytninger; nye gulve, nye køkkener og renovering af badeværelser. Dette er udført siden 2006:
 - 359 af 1345 badeværelser er renoveret, og der renoveres årligt ca. 60. stk.
 - 581 af 1345 køkkenerne er renoveret, og der renoveres årligt ca. 60. stk.
 - Ca. 5% af alle gulve er udskiftet i boligerne, hvoraf der udskiftes gulve i ca. 20-24 boliger årligt.

Høj- og lavblokkene

Reducering af energiforbrug

Tilstandsrapporten konkluderer, at der er betonskader på facader, altaner og sokler, samt at der ses rådskader og fejlmontering af vinduer. Facaden skal forbedres ved, at der som minimum udskiftes vinduer og ved at betonskader udbedres. I forbindelse med en helhedsplan bør en ny facade overvejes, da byggeriets nuværende energiforbrug (varmetab og kuldebroer) kan reduceres betragteligt.

Forbedring af indeklima

Nye facader vil også medføre et forbedret indeklima. Træk i boligerne vil begrænses, og nye vinduer vil kunne reducere støjpåvirkningen fra Hillerød motorvej og Ring 4.

Muligheden for etablering af balanceret mekanisk ventilation vil yderligere kunne bidrage positivt både til energiregnskabet og til indeklimaet. Et nyt ventilationsanlæg vil sikre tilførelse af frisk luft i boligerne og genbruge varmen fra den luft, der suges ud af boligerne. Eksisterende anlæg er udført som mekanisk udsug uden varmegenvinding og vil forventeligt, jf. tilstandsrapportens konklusion, inden for en kort årrække skulle udskiftes.

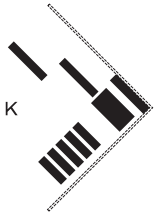
Forbedring af gener fra støjpåvirkning

Boligerne er generelt belastet af udefrakommende støj fra Hillerød motorvej og Ring 4, ligeledes er boligerne belastet af støj fra tilstødende boliger. Med en ny klimaskærm kan man reducere støjpåvirkningen udefra og derfor mindske de gener, som beboerne oplever i deres boliger i dag.

Støjpåvirkninger lejlighederne imellem skal undersøges yderligere for at få klarlagt, om støjproblematikken skyldes eksisterende ventilationsanlæg, dækopbygning eller lign. Ud fra undersøgelsesernes svar vil det være muligt at indarbejde støjbegrænsende renoveringstiltag i helhedsplanen.

Mulighed for forbedring af boligerne

De boliger, der endnu ikke er renoveret igennem driften, trænger til en opdatering, der bringer dem på niveau med afdelingens øvrige boliger. I forbindelse med en større renovering er det oplagt at renovere disse med udskiftning af gulve og modernisering af køkken og bad. Der skal også undersøges muligheden for at istandsætte og modernisere alle boliger, så man sikrer, at alle boliger løftes til dagens standarder på én gang.



Øget tilgængelighed

For at man som beboer kan blive boende i Værebros Park uafhængigt af alder eller fysik, vil GaB og afdelingen gerne sikre, at et vist antal boliger lever op til krav om tilgængelighed. I en tilgængelighedsbolig skal en selvhjulpent person i kørestol kunne bo selv og bevæge sig frit. For at en bolig opfylder kravene til en tilgængelighedsbolig, kræver det blandt andet, at en beboer i kørestol skal kunne komme uhindret fra parkeringsplads til altan. Dette kræver, at man forholder sig til adgangsveje fra parkering til opgang, at der er elevator i opgangen, der lever op til tilgængelighedskravene, og at boligen er indrettet ud fra krav til bl.a. indretning af badeværelser og køkkener. Vælger man at etablere tilgængelighedsboliger i Værebros Park, vil renovering af adgangsforhold omkring både høj- og lavblokkene ligge inden for denne post, og det samme gælder for renovering af indgangspartier og opgange samt udskiftning af elevatorer. I denne sammenhæng skal det nævnes, at etablering af tilgængelighedsboliger og tilgængelighedstiltag generelt opnår høj grad af støtte fra Landsbyggefonden.

Erhvervs- og driftsbygninger

(Ustøttede arbejder)

Erhvervs- og driftsbygningerne består af centerbebyggelsen og de mindre bebyggelser, der huser fodboldklubben, daginstitution, beboerhuset mv.

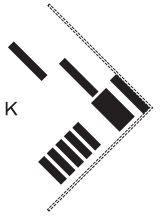
Ser man på centerbebyggelsen, så er denne placeret centralt i afdelingen og rummer i dag faciliteter såsom ejendomskontor, beboervaskeri, iværksætterkontor, lokaler til klubberne, selskablokale, indkøbsmuligheder i form af Netto og en indisk specialforretning, et spisested i form af et pizzeria, lokaler til kunstnerne i relation til igangværende samarbejde med Statens Kunstfond og et kommunalt ejet bibliotek. Se centerets placering i afdelingen på oversigtskort på side 2.

GaB og afdelingen ønsker at bevare de funktioner/aktiviteter, der er i erhvervs- og driftsbygningerne i dag, da de udgør vigtige funktioner og fælles mødesteder for beboerne.

Tilstandsrapporten konkluderer dog, at der er byggeskader på erhvervs- og driftsbygningerne, og at det kræver en omfattende renovering at udbedre disse

skader. Derfor må man i arbejdet med en fysisk helhedsplan forholde sig til, hvorvidt det er mest fordelagtigt at renovere de eksisterende bebyggelser, eller det er mest fordelagtigt at benytte sig af muligheden for at bygge nye rammer omkring funktionerne.

I arbejdet med enten at renovere eller bygge nyt er det oplagt at se på, om der skal skabes rum/rammer for yderligere nye aktiviteter/funktioner i Værebros Park. Beboerne skal naturligvis inddrages i disse overvejelser fra start.



Udearealer

De grønne rekreative områder kan i fremtiden være med til at profilere afdelingen, og en fysisk helhedsplan for Værebros Park kan omfatte en plan for, hvordan udearealerne i Værebros Park gøres endnu mere attraktive og indbyende, end de er i dag. Konkret kunne der udarbejdes en samlet plan for håndtering af støjpåvirkning, mobilitet, grønne arealer og parkering.

De grønne områder

De grønne områder er en stor kvalitet i Værebros Park i dag, og de kunne styrkes ydeligere, så det blev endnu mere attraktivt for endnu flere beboere at gøre aktivt brug af dem. Det kunne blandt andet ske ved at etablere rekreative parkarealer med større terræn- og landskabsvariation, større biodiversitet og flere forskellige aktivitets- og opholdszoner.

Nye udearealer ved og imellem blokkene samt ved centerbygningen

I dag er gårdrummene imellem lavblokkene velfungerende med legepladser og gode gårdrum, og der er etableret lokale blokråd, der står for aktiviteter i gårdrummene. Højblokkene har ikke samme fællesskabsdannende udtryk, men udearealerne omkring højblokkene kunne styrkes ved at skabe bedre og flere muligheder for ophold og grønne tilbud. Det kunne blandt andet være ved at skabe private haver fra stuelejlighederne, nære friarealer med stor biodiversitet, hyggelige gårdrum mv.

Centralt i afdelingen er centerbebyggelsen placeret. Foran centeret er der en større plads, en busholdeplads og et større parkeringsareal. I forbindelse med udarbejdelsen af helhedsplanen kunne det undersøges, om der er mulighed for at skabe flere funktioner eller attraktioner på og omkring pladsen, så endnu flere vil benytte pladsen som et mødested og rekreativt udrum.

Styrk fodboldklubben VB 1968 (Værebros fodboldklub)

Bedre faciliteter til fodboldklubben vil understøtte fodboldklubbens status som et mødested - ikke kun for aktive fodboldspillere, men også for frivillige hjælpere, forældre og søskende. Det kunne være i form af et nyt klubhus og i form af bedre rammer omkring fodboldbanerne. Der kunne endvidere tænkes i synergieffekter med AB. Dette er kun ét eksempel på, hvordan en fysisk helhedsplan kan være med til at styrke fritidsfaciliteter i Værebros Park.

Ordrede og gode parkeringsforhold

De store parkeringsarealer fremstår i dag som store asfalterkener, og afdelingen er udfordret af, at der ikke er nok parkeringspladser i forhold til det behov for parkering, der er i afdelingen i dag.

Der er i afdelingen et stort ønske om at skabe nye forbedrede parkeringsforhold med flere parkeringspladser og med f.eks. forbedret belysning og beplantning, der kan bryde de store asfalterealer ned i mindre parkeringszoner. Der er et ønske i afdelingen om, at områderne mellem boligerne forbliver bilfri.

Der er i afdelingen også et ønske om, at planen understøtter tiltag til fremme af infrastruktur til cyklister og kollektive transportformer inkl. dele-elbiler.

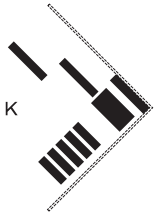
Reduktion af støjpåvirkningen fra Hillerød motorvejen og Ring 4

Der er et stort ønske om at reducere støjpåvirkningen fra de omkringliggende veje - det kunne være via støjværn/støjafskærmning eller via jordvolde eller anden landskabsbearbejdning. Mange af mulighederne for reduktion af støjpåvirkningerne er tiltag, som teknisk kan udføres, men af andre grunde og myndigheders heder. Støjafskærmning virker f.eks. bedst, hvis den etableres helt tæt på støjilden, dvs. helt nede ved vejbanen. Her vil det være Vejdirektoratet, som ejer, der kan vælge at etablere støjafskærmning. Kommunen arbejder desuden med de støjforordninger, som Bagsværd generelt er udsat for fra Hillerød motorvejen og Ring 4. Kommunens planer for støjhåndtering vurderes relevant i samspil med de problemer omkring støj, der ønskes taget hånd om i forbindelse med en fysisk helhedsplan for Værebros Park.

Bedre stiforbindelser

Der ønskes forbedrede stiforbindelser rundt i afdelingen - både for fodgængere og for cyklister. Bedre stiforbindelser skal binde området bedre sammen og skabe bedre overblik, og belysning skal skabe tryk langs stierne. Afdelingsbestyrelsen har i dag et belysningsprojekt i gang, der i den forbindelse ville skulle tænkes sammen med den fysiske helhedsplan.

Boligbebyggelserne er i dag forbundet af en lang pergola (en overdækket sti). Pergolaen sikrer, at beboerne kan bevæge sig tørskoet rundt i afdelingen. Mange beboere er glade for pergolaens funktion, da



den forbinder bebyggelserne, sikrer tørskoet gang rundt i afdelingen og skaber uformelle overdækkede mødesteder. Dog er der også beboere, der oplever pergolaen som utryk. Derfor kunne formen måske gentænkes, mens funktionen bevares.

En bæredygtig fremtid

Når udearealerne skal bearbejdes, er det helt naturligt også at indtænke klimatilpasning. Der kan arbejdes med regnvandsopsamling og lokal afledning af regnvand, så regnvand kan bruges som en ressource i stedet for at være en belastning. Ligeledes er det oplagt at indtænke biodiversitet i forbindelse med forbedring af de grønne områder.

Herudover kan der i forbindelse med indretning af udearealer indtænkes god plads til affaldssortering, lokalt genbrugsaffald og byttemuligheder.

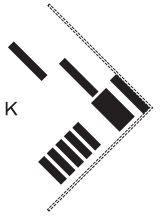
I relation til klimatilpasning er der indledningsvist indhentet et overblikbillede fra Scalgo, der er et digitalt værktøj til analyse af regnvandspåvirkning.

Overblikbilledet viser, hvordan regnvandet i dag og på sigt påvirker Værebros Parks område. Billedet viser blandt andet, i hvilke retninger regnvandet ledes, og hvor det samler sig. Den indledende konklusion er, at der er flere steder i afdelingen, hvor store regnvandsmængder samler sig og medfører en belastning for både bebyggelser og grønne områder. Når der skal lægges en plan for de grønne udearealer, er det derfor oplagt at igangsætte yderligere analyser, der kan fastslå, i hvor høj grad området bør klimasikres.

Matrikulæreforhold

Som det fremgår af kortet på denne side er området, hvor Værebros Park ligger, delvist ejet af GaB og delvist ejet af Gladsaxe Kommune. Området omkring skolen og svømmehallen samt arealet foran centeret er ejet af kommunen, og derfor vil tiltag på disse områder samt på områder, der støder op til kommunens matrikler skulle koordineres tæt med kommunen. Som et eksempel ligger sidste halvdel af pergolaen meget tæt på kommunens matrikel.





Beliggenhed og forbindelser til den omkringliggende by

I forbindelse med udarbejdelsen af den fysiske helhedsplan for Værebros Park ønsker GaB og afdelingen at kigge på områdets forbindelser, stisystemer, faciliteter og attraktioner for at styrke Værebros Parks tilknytning til den omkringliggende by.

Bedre forbindelse til byen og til byens grønne områder

I 'Strategi - Bagsværd i social balance' er der lagt op til en øst-/vestgående forbindelse fra og igennem Værebros Park, der skaber forbindelse til byen og nye nord-/sydgående stiforbindelser, der forbinder Hareskoven med Smør- og Fedtmosen via Værebros Park. GaB og afdelingen har et ønske om en styrkelse af netop forbindelser til, fra og igennem Værebros Park til den omkringliggende by og grønne områder. GaB og afdelingen ser mange muligheder og positive elementer i en øst-/vestgående forbindelse via en cykel- og gangbro over Hillerødmotorvejen.

Nye og trygge cykel- og stiforbindelser fra og igennem Værebros Park vil fremme cykling og motion samt lette beboernes adgang til de omkringliggende grønne områder, skoler, klubber, institutioner, fritidsaktiviteter mv. Samtidig vil nye stiforbindelser gøre det til et naturligt valg for byens borgere at færdes igennem Værebros Park på deres vej til skov og mose.

Det er oplagt at undersøge og sammentænke en styrkelse af den offentlige transport til og fra Værebros Park i arbejdet med nye stiforbindelser.

I dag er der:

- En busforbindelse ind i Værebros Park
- S-bus forbindelse fra motorvejen
- S-togsstation inden for 1,4 km.

Det er oplagt at undersøge muligheden for, at S-busforbindelsen ved Værebros Park kan få et stoppested "inde" i afdelingen? Det kunne også være, at der kunne placeres S-busstoppesteder overfor hinanden på hver sin side af Hillerødmotorvejen, hvis der i samarbejde med vejdirektoratet blev etableret en cykel- og gangbro over Hillerødmotorvejen?

Et attraktivt bykvarter i bydelen Bagsværd

GaB og afdelingen ønsker at tage medejerskab og styrke tilknytningen til resten af Bagsværd. Med nye forbindelser til og fra området understøttes muligheden for en tættere tilknytning til den omkringliggende by.

På side 4 omtales muligheden for at arbejde med et spydspidsprojekt evt. i form af et bydelshus. Et nyt bydelshus vil naturligt danne ramme og nyt samlingssted for beboerne i Værebros Park og for besøgende. Et bydelshus vil styrke tilknytningen til den omkringliggende by og udgøre et nyt bindeled mellem Værebros Park og den resterende bydel.

I relation til den fysiske helhedsplan er det et ønske at styrke nuværende funktioner i Værebros Park samt at skabe mulighed for at kunne udvide tilbuddene. Både eksisterende og nye funktioner og attraktioner kan ligeledes være med til at invitere resten af byen ind i Værebros Park.

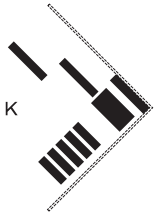
Et bydelshus kan styrke eksisterende funktioner samt skabe mulighed for at tilbyde nye og flere funktioner. Afdelingen ønsker at indgå i en dialog med kommunen omkring, hvorvidt et nyt bydelshus kunne rumme og tilbyde nye attraktive offentlige tilbud, der henvender sig til afdelingens beboere, men også til nærområdets beboere og kommunens øvrige borgere og derved være med til at knytte Værebros Park tættere sammen med Bagsværd by. Et eksempel på funktioner kunne være kommunale faciliteter, kultur- og fritidsaktiviteter, men også iværksætter- og kommercielle kræfter.

Byggeudvalget ønsker at indgå i dialog med Gladsaxe Kommune omkring mulighederne for, at der kan etableres kommunale sundhedstilbud i Værebros Park for alle kommunens borgere. Eksempler på sundhedstilbud kan være: lægehus, ambulatorier, Drop-in funktioner (røntgen, blodprøver, EKG m.m.), fysioterapi, genoptræning, tandlæger mv.

Afhjælpning af problemer med vejforbindelser og afvikling af trafik

Der er få vejforbindelser til og fra Værebros Park. Det gør det svært at afvikle trafikken optimalt - særligt i myldretiden.

En fysisk helhedsplan for Værebros Park vil ikke være i stand til at løse vejforbindelser til- og fra området, men GaB og afdelingen har stadig et ønske om, at der i relation til den fysiske helhedsplan arbejdes med problematikken. Forudsætningen er, at man ikke forværrer en i forvejen belastet afvikling af trafikken, men at man vil søge at afhjælpe den inden for de rammer, man har at arbejde med. Med henblik på at løse problematikken bør problematikken behandles i relation til øvrige arbejder omkring forbindelser og tilknytningen til den omkringliggende by.



Lige muligheder for børn og unge

En fysisk helhedsplan skal være med til at sikre et sundt og inspirerende børneliv i Værebros Park. Børnene i afdelingen skal vokse op med gode boliger med sundt indeklima, gode udearealer, der inviterer til leg og fysisk udfoldelse, og et trygt nærmiljø med et bredt tilbud om foreningsliv og fritidsaktiviteter.

Etablering af nye boliger i form af fortætning vil kunne øge efterspørgslen på børne- og ungetilbud i Værebros Park. Skole og daginstitutioner i nær tilknytning til Værebros Park kan være med til at sikre, at børn og unge i området får de bedste betingelser for at leve et selvstændigt, aktivt, sundt og ansvarligt liv - på lige vilkår med kommunens øvrige børn.

GaB og afdelingen vil gerne indgå i en dialog med Gladsaxe Kommune omkring børne- og ungeområdet i Værebros Park. GaB og afdelingen ønsker at drøfte følgende:

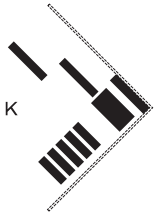
- Hvordan der kan etableres gode og sikre skoleveje
- Hvordan der kan sikres gode børnehuse og skoletilbud i nærheden af boligafdelingen.
- Hvordan der kan skabes nye, attraktive muligheder for børn og unge.
- Hvordan det kan sikres, at de børn, der bor og vokser op i Værebros Park, får samme muligheder som børn og unge, der bor og vokser op i resten af kommunen.

For de institutioner, der i dag har til huse i erhvervs- og driftsbygninger, er konklusionen i tilstandsrapporten, at bygningerne ikke er tidssvarende og trænger til genopretning. Der er fra GaB og afdelingens side et ønske om at indgå i en dialog med kommunen om, hvorvidt der kan investeres i institutionerne, så de eksisterende institutioner bevares og styrkes.

Den fysiske helhedsplan i relation til partnerskabet

I en fysisk helhedsplan for Værebros Park ønsker GaB og afdelingen at koordinere og samarbejde med kommunen i relation til allerede igangværende initiativer, nye projekter og nye initiativer.

Det overordnede og strategiske samarbejde er forankret i partnerskabet omkring "Strategi - Bagsværd i social balance". Koordinering mellem partnerskabet og den fysiske helhedsplan skal sikre, at løsningerne i den fysiske helhedsplan spiller sammen med visionerne og målene set i et større kommunalt, bystrategisk perspektiv.



Nye boformer og boligtyper

Mulighed for større variation i boligtyper

Med et udvidet antal boformer og boligtyper vil afdelingen kunne tilbyde et større og mere varieret udvalg af boliger. Det vil komme nuværende beboere til gode, da de ikke ville behøve at flytte væk fra området, hvis ønsket om en have pludselig blev presserende, hvis fysikken pludselig krævede en tilgængelighedsbolig, eller hvis lysten til at investere i egen bolig dukkede op. Nye boformer og boligtyper kan udføres i både eksisterende bygningsmasse samt i form af nybyggeri (fortætning).

Vælger man fortætning som en løsning, vil et øget antal beboere i Værebros Park med stor sandsynlighed resultere i øget efterspørgsel på gode daginstitutioner, en god lokal skole, varierede indkøbsmuligheder og flere ressourcer på ældreområdet.

Grundige analyser af behov

Som et led i processen med udarbejdelsen af en fysisk helhedsplan vil der forud for valg af løsninger omkring nye boformer skulle udføres analyser, der afsøger det nutidige og fremtidige boligbehov i Værebros Park. Analyser skal både inddrage boligafdelingen (beboerne), GaB, DAB og Gladsaxe Kommune. Analyserne bør også omfatte demografi, institutioner samt omkringliggende erhverv og kommunale prognoser omkring fremtidens behov for boligformer og boligtyper. Der vil desuden være fokus på behov inden for børn- & ungeområdet samt ældreområdet og behov fra den kommunale anvisning.

Den videre strategi for nye boformer kommer således til at hvile på analyseresultater samt på de strategier, som partnerskabet (Værebros Park, GaB, DAB og Gladsaxe Kommune) bygger deres alliance op omkring.

Muligheder og eksempler på nye boformer og boligtyper

- Ejerboliger og andelsboliger (inkl. familieboliger)
- Tilgængelighedsboliger
- Seniorbofællesskaber
- Ældre- og plejeboliger
- Ungdomsboliger / Kollegieboliger
- Erhverv



Afdelingens økonomiske situation

Værebros Park har en sund økonomi og en lav husleje sammenlignet med det øvrige hovedstadsområde. Huslejen ligger i Værebros Park på 762 kr./m²/pr. år (2018/19).

De forskellige regnskabsposter siger ikke meget i sig selv. Derfor fremhæves og kommenteres udvalgte økonomiske forhold, der hver især vurderes som gode indikatorer for Værebros Parks økonomiske situation.

Likviditet

Værebros Park har en god likviditet. Ved regnskabsafslutning 2018/19 var mellemregningen med Gladsaxe almennyttige Boligselskab på 64.669.984 kr.

Tab ved fraflytning

Tab ved fraflytning var ved regnskabsafslutning 2018/19 på 640.412 kr. Dette er et lavt beløb for en boligafdeling med 1345 boliger. Dertil kan det bemærkes, at tab ved fraflytning i 2013/14 var på 2.365.476 kr.

Tab ved lejeledighed

Ved regnskabsafslutningen 2018/19 havde Værebros Park ikke tab ved lejeledighed på grund af udlejningsproblemer med boliger. For erhvervslejemål blev der realiseret tab ved lejeledighed på 151.848 kr. Dette forhold har ikke mærkbar indvirkning på afdelingens økonomi.

Henlæggelser til planlagt vedligehold

Værebros Park havde ved regnskabsafslutning 2018/19 henlæggelser til planlagt vedligehold på 38.897.530 kr., svarende til 370 kr./m². Tallet i sig selv forklarer ikke meget, da henlæggelserne økonomisk skal afspejle behovet for planlagt vedligeholdelse. Det er dog et sundhedstegn i økonomisk forstand, at boligafdelingen prioriterer at have likviditet til den planlagte vedligeholdelse, samtidig med at afdelingen har en relativ lav husleje. Det er i denne sammenhæng vigtigt at pointere, at de planlagte vedligeholdelsesarbejder ikke omfatter ekstraordinære arbejder, der påtænkes indarbejdet i en fysisk helhedsplan, selvom henlæggelserne kan medtænkes som en delfinansiering af en fysisk helhedsplan.

Udlejningssituationen

Overordnet set er der ikke udlejningsproblemer i Værebros Park, og der kan kun konstateres tomgang i forbindelse med istandsættelse af boliger efter flytning. DAB's udlejningsafdeling skal dog sende mange boligtilbud ud til opskrevne på ventelisten, før en bolig kan lejes ud. Det skyldes til dels, at der er særlige udlejningskriterier angivet for afdeling Værebros Park. De

fleksible udlejningskriterier for Værebros Park er vedtaget af Gladsaxe Kommune og Gladsaxe almennyttige Boligselskab for at modvirke en for høj koncentration af lavindkomsthushold i afdelingen.

I Værebros Park udlejes 75 % af boligerne efter fleksible udlejningskriterier, herunder et indkomstkriterium, der uddybes i det følgende. De resterende 25 % af boligerne udlejes efter kommunal anvisning, men Gladsaxe Kommune har forpligtet sig til, at 4 ud af 5 boliger, der anvises, skal følge de fleksible udlejningskriterier, herunder indkomstkriteriet.

Fleksibel udlejning med indkomstkriterium blev indført i 2015 og er siden justeret løbende. Dette kriterium forudsætter primo 2020, at man som enlig skal have en årlig bruttoindkomst på minimum 300.000 for at kunne leje en bolig i Værebros Park. Par skal have en samlet årlig bruttoindkomst på minimum 550.000 kr for at kunne leje en bolig i Værebros Park.

Udlejningsafdelingen i DAB oplever et godt samarbejde med Gladsaxe Kommunes visitation, hvor gode relationer og kendskab til hinandens arbejdsgange ofte medfører en smidig og pragmatisk visitation.

Venteliste

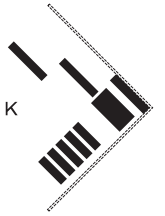
Der er pr. 2020 mange ansøgere på ventelisten til en bolig i Værebros Park, til trods for at der siden 2016 ses et fald i antallet af opnoterede.

DABs udlejningsafdeling udtaler, at der for hver bolig, der udlejes, skal sendes tilbud til 30-35 opnoterede, og at det ofte er nødvendigt at udsende denne mængde tilbud ad flere omgange. Det er ikke problematisk at udleje de mindste boliger, da unge studerende, der har fortrinsret til disse, ikke er omfattet af indkomstkriteriet.

Fraflytning

I regnskabsåret 2019/20 var der en fraflytningsprocent på 8,62 %. Det er et niveau, der ligger under gennemsnittet for hovedstadsregionen, der i kalenderåret 2018 havde en fraflytningsprocent på 9,4 % for alle typer af almene boliger. Administrator oplever ikke antallet af fraflytninger som alarmerende. Mange af de, der fraflytter, bliver dog i Gladsaxe almennyttige Boligselskab, da de via den interne venteliste flytter til andre boligafdelinger i selskabet.

Langt de fleste årsager til fraflytning er uproblematisk. Enkelte fraflytninger skyldes naboproblemer, at beboeren føler sig utryk ved boligområdet, eller at beboeren er blevet sat ud af sin bolig.



Efterspørgsel på boligtyper

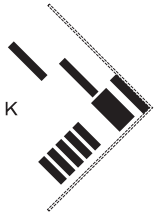
Der er størst efterspørgsel på 3- og 4-værelses boliger, dernæst på 2-værelses boliger og mindst efterspørgsel på 1- og 5-værelses boliger. Det er ikke muligt at angive retvisende separate tal for hver enkelt boligstørrelse, da man som opnoteret på ventelisten typisk markerer interesse i flere forskellige størrelser bolig.

Budgetark - Foreløbig helhedsplan

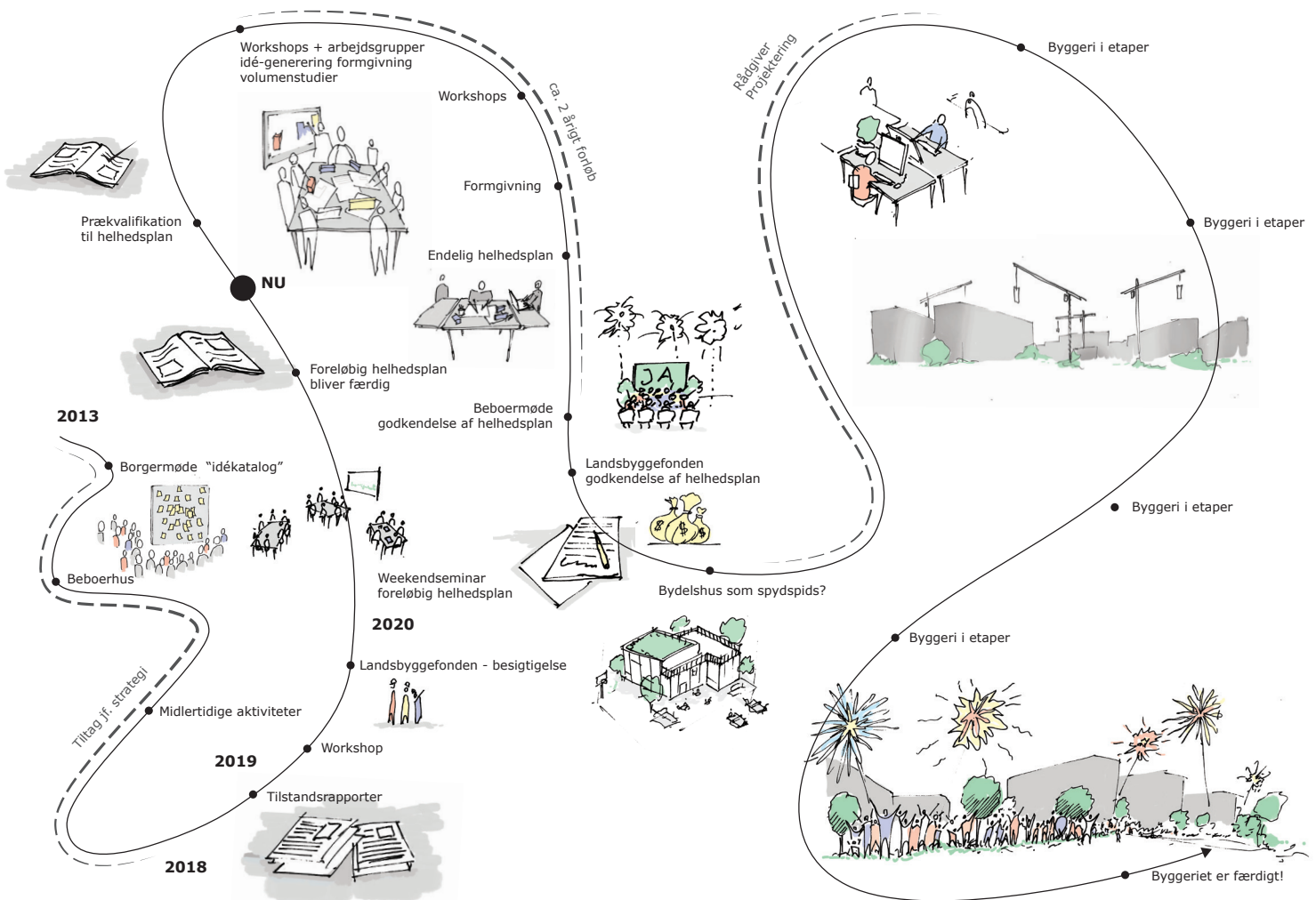
Sammen med nærværende ansøgning er der på Landsbyggefondens driftstøtteportal uploadet et budgetark.

Budgetarket indeholder budgettering ud fra de i tilstandsrapporten beskrevne arbejder, samt arbejder omhandlende miljø (udearealer) og hvad der må forventes afsat til et bydelshus.

I forbindelse med udarbejdelse af en endelig helhedsplan vil der ske revisioner.

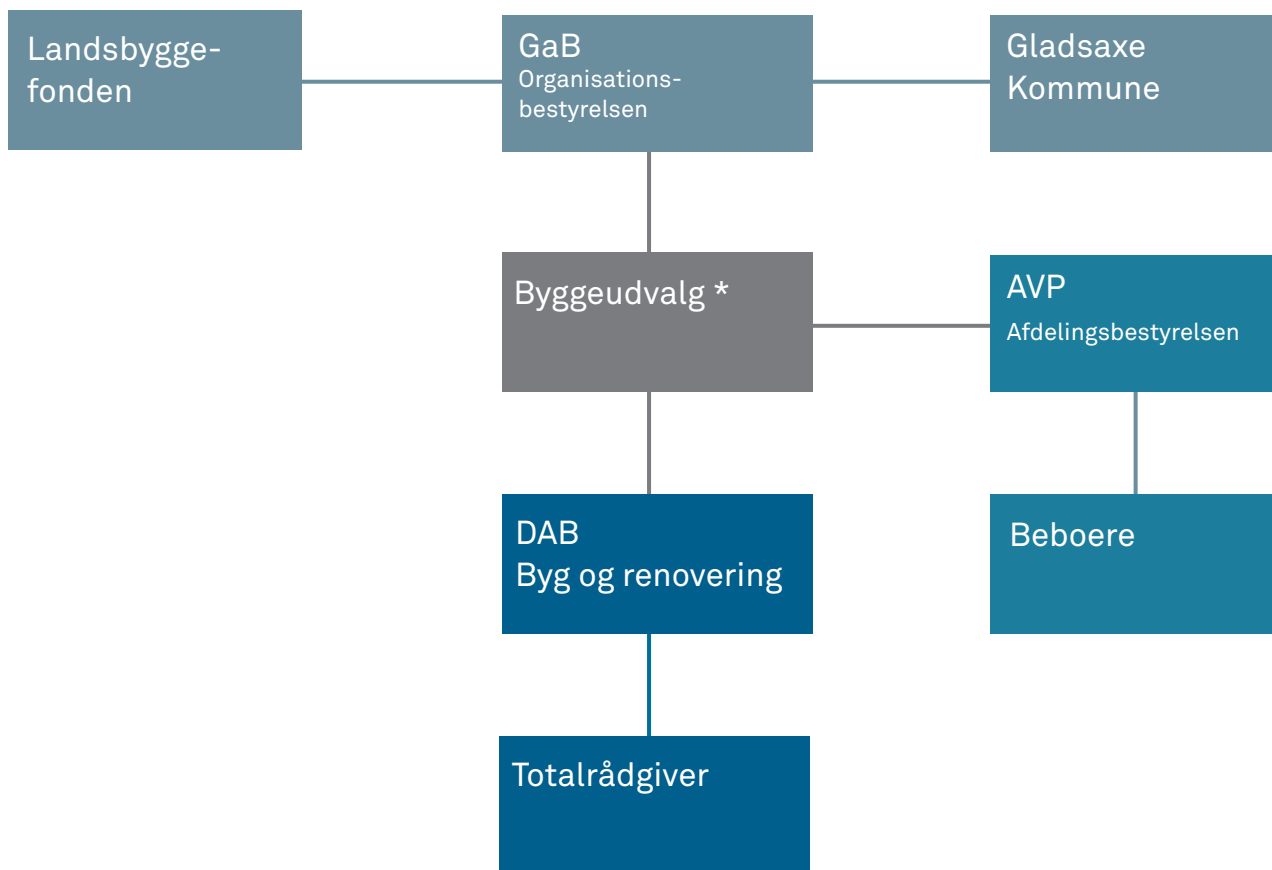


Procesplan for en fysisk helhedsplan i Værebros Park





Organisation for den fysiske helhedsplan



* Byggeudvalg

GaB har i 2019 nedsat et byggeudvalg, der lige siden har arbejdet med udviklingen af den foreløbige helhedsplan for Værebros Park.

Byggeudvalget forestår den overordnede styring af den fysiske helhedsplan for Værebros Park

Byggeudvalget er sammensat af repræsentanter fra Afdelingsbestyrelsen (AVP) og Organisationsbestyrelsen (GaB) og faciliteres af DAB, der bistås af eksterne rådgivere. Ligeledes er Gladsaxe Kommune repræsenteret i byggeudvalget som observatører.

Aktører der godkender den foreløbige helhedsplan:

- GaB, Organisationsbestyrelsen
- Landsbyggefonden
- Gladsaxe Kommune

Aktører der godkender den endelige helhedsplan:

- Beboerne
- GaB, Organisationsbestyrelsen
- Landsbyggefonden
- Gladsaxe Kommune