



Værd at vide

Helhedsplan for Værebros Park



Indholdsfortegnelse

Hvad er en helhedsplan?

Fundamentet for helhedsplanen for Værebros Park

Arbejdsgrupper

Hvem deltager, og hvem bestemmer?



Hvad er en helhedsplan?

En helhedsplan er en samlet plan over den enkelte boligafdelings behov for renovering og fremtidssikring. En helhedsplan bliver tilpasset den enkelte afdeling, så derfor er helhedsplaner også meget forskellige. En helhedsplan forholder sig til behovet for renovering af boliger, behovet for udvikling af udearealer og adgangsveje samt behovet for udskiftning af installationer, som for eksempel kabler og vandrør. Ved en helhedsplan bliver belåningen støttet af Landsbyggefonden, og det vil derfor være muligt at ”få mere for pengene”, end hvis afdelingen selv skal betale alle omkostningerne ved en helhedsorienteret renovering med almindelige lån.

Fundamentet for helhedsplanen for Værebros Park

Tilstandsrapporterne samt supplerende undersøgelser

Der er udarbejdet en tilstandsrapport samt supplerende undersøgelser for Værebros Park. Tilstandsrapporten og de supplerende undersøgelser er en samling af undersøgelser, der dokumenterer byggeriets tilstand.

Undersøgelserne er udført af en række uvildige firmaer. Firmaerne kommer hver især med anbefalinger til, hvordan byggetekniske problemer kan løses.

Tilstandsrapporten samt de supplerende undersøgelser er vores fælles viden om byggeriets tilstand i Værebros Park.

Den foreløbige helhedsplan

En foreløbig helhedsplan skitserer, hvad man har tænkt sig at bearbejde i en helhedsplan.

Den foreløbige helhedsplan er bestilt af GaB (Gladsaxe almennyttige Boligselskab), som ejer jeres boliger. GaB vurderer, at en helhedsplan giver mest mulig renovering for pengene.

Den foreløbige helhedsplan er udarbejdet i et samarbejde mellem jeres byggeudvalg, rådgivere, kommunen og jeres administrationselskab DAB.

Spørgeskemaer

Vi har indsamlet 1.781 spørgeskemaesvarelses. Vi har spurgt jer beboere i Værebros Park om den generelle tilfredshed med at bo i Værebros Park, og siden har vi spurgt nærmere ind til henholdsvis jeres boliger, udearealer og parkering, center og øvrige fællesfaciliteter samt til potentialet for miljø og genbrug.

Spørgeskemaesvarelseserne giver os et solidt fundament for vores videre arbejde med at indsamle ønsker og holdninger til den kommende renovering.



Arbejdsgrupper

Hvad er en arbejdsgruppe

Vi har nedsat fire arbejdsgrupper, der skal være med til at forme helhedsplanen for Værebros Park. Der er en arbejdsgruppe for boliger, en arbejdsgruppe for udearealer og parkering, en arbejdsgruppe for miljø og genbrug samt en arbejdsgruppe for center og fællesfaciliteter.

I hver arbejdsgruppe vil der blive afholdt tre workshops og en studie-tur. Herudover vil der være en idékongres, hvor alle arbejdsgrupper deltager, og en fernisering for alle beboere i Værebros Park.

Hvad er præmissen for at deltage i en arbejdsgruppe?

Vi forestiller os ikke, at vi kan udarbejde en helhedsplan, som opfylder alle behov og ønsker. Men vi vil arbejde benhårdt for at udforme en helhedsplan sammen, som opfylder flest mulige beboeres behov og ønsker.

Deltager man i en arbejdsgruppe, tager man aktivt del i beboerdemokratiet. Vi skal ikke nødvendigvis blive enige, men vi skal have mulighed for at tale sammen om det, vi er fælles om; Værebros Park. Og i vores fælles samtale er det vigtigt, at vi taler pænt til hinanden - særligt til dem, vi er mest uenige med.

Hvad er målene for den enkelte arbejdsgruppe

Målet er at skabe en helhedsplan, som flest mulige beboere kan stemme for.

Hver arbejdsgruppe bidrager med viden, ønsker og idéer til, hvad den endelige helhedsplan for Værebros Park skal indeholde. På denne måde er arbejdsgrupperne med til at forme den helhedsplan, som bliver sat til afstemning blandt alle beboerne i Værebros Park.

1. Workshop



Boliger



*Udearealer &
parkering*



Miljø & genbrug



*Center &
fællesfaciliteter*

Studietur



2. Workshop



Boliger



*Udearealer &
parkering*



Miljø & genbrug



*Center &
fællesfaciliteter*

Idékongres for alle interesserede deltagere

3. Workshop



Boliger



*Udearealer &
parkering*



Miljø & genbrug



*Center &
fællesfaciliteter*

Fernisering for alle beboere i Værebros Park

Hvem deltager og hvem bestemmer?

Beboerne i Værebros Park

Alle myndige voksne, der bor i Værebros Park, har mulighed for at være en aktiv del af beboerdemokratiet. Alle har mulighed for at stille op til afdelingsbestyrelsen, og hver bolig har til afdelingsmøderne to stemmer ved afstemningerne.

Rolle ifm. helhedsplan:

Alle beboere i Værebros Park har mulighed for at tilmelde sig en arbejdsgruppe, der bidrager til udformningen af helhedsplanen.

Herudover skal helhedsplanen endelig vedtages af beboerne, der bliver bedt om at stemme om den endelige helhedsplan.

Byggeudvalg

Jeres selskabsbestyrelse i GaB har nedsat et byggeudvalg, der aktivt tager del i udarbejdelsen af en helhedsplan. Byggeudvalget består af beboerrepræsentanter fra afdelingsbestyrelsen i Værebros Park samt repræsentanter for selskabsbestyrelsen i GaB.

Rolle ifm. helhedsplanen:

Byggeudvalget skal varetage beboernes interesse. Det gør de ved at deltage i møder med administrationselskab og rådgivere. Her drøftes proces og projektforslag, der skal viderebearbejdes.

Afdelingsbestyrelse i Afdeling 0709 Værebros Park

Afdelingsbestyrelsen i Værebros Park består af beboervalgte beboerrepræsentanter, der varetager jeres interesser. Afdelingsbestyrelsen er blandt andet med til at bestemme, hvad huslejen bliver brugt til, og hvad jeres husorden skal omfatte.

Repræsentanter fra jeres afdelingsbestyrelse sidder med i byggeudvalget og tager aktivt del i udarbejdelsen af helhedsplanen.

Rolle ifm. helhedsplanen:

Afdelingsbestyrelsen deltager i arbejdet med helhedsplanen via deres deltagelse i byggeudvalget

GaB:

GaB står for Gladsaxe almennyttige Boligselskab. Det er GaB, der ejer jeres bygninger. Ud over jeres afdeling ejer GAB 18 andre afdelinger i Gladsaxe Kommune.

GaB er et non-profit boligselskab. Økonomien skal kunne hænge sammen, men der skal ikke være overskud i boligselskabet. På den måde er du sikret en rimelig husleje og en bolig af høj kvalitet, når du bor alment.

Rolle ifm. helhedsplan:

GaB har godkendt den foreløbige helhedsplan, og de deltager via repræsentanter i byggeudvalget.

DAB:

DAB er et non-profit administrationselskab, og DAB administrerer jeres boligafdeling. DAB hjælper jer bl.a. med at administrere jeres ventelister, de står for huslejeopkrævning, de hjælper driften med rådgivning omkring budgetter, de yder bestyrelsen juridisk bistand og meget mere.

Rolle ifm. helhedsplanen:

DAB deltager med medarbejdere, som hver især bidrager med deres faglighed inden for projektledelse, byggeri, jura, teknik, kommunikation og drift.

Gladsaxe Kommune:

Gladsaxe Kommune er den lokale byggemyndighed.

Rolle ifm. helhedsplanen:

Kommunen vil undervejs i udarbejdelsen af helhedsplanen være vores sparringspartner. Kommunen skal sikre sig, at loven overholdes, når vi renoverer, og de vil indgå i en dialog med os om, hvordan eventuelle forandringer i Værebro Park kan ske under hensyntagen til kommunens strategi for byudvikling og trafik, sociale strategier samt arkitektoniske retningslinjer.

Når vi har et færdigtegnat og økonomiseret forslag til renovering, skal kommunen godkende projektet.

Hvem deltager og hvem bestemmer

Landsbyggefonden

Landsbyggefonden støtter helhedsplaner i hele landet økonomisk. Med støtten kommer krav om *helhedsløsninger*, der er med til at hæve kvalitetsniveauet markant i de berørte afdelinger.

Rolle ifm. helhedsplanen

Landsbyggefonden har tilkendegivet, at de vil støtte en helhedsplan for Værebros Park.

Under udarbejdelsen af helhedsplanen vil der være en løbende dialog omkring, hvilke løsninger, der kan opnå støtte. Når vi har et færdigt tegnet og økonomiseret forslag til renovering, skal Landsbyggefonden godkende projektet.

Rådgivere

AI Arkitekter & Ingeniører er vores rådgivere. De er et arkitekt- og ingeniørfirma, og de har allerede nu, med bidrag fra andre eksperter, udarbejdet og samlet en tilstandsrapport for Værebros Park.

Rolle ifm. helhedsplanen

AI Arkitekter & Ingeniører vil på baggrund af tilstandsrapportens konklusioner, den foreløbige helhedsplan og beboernes ønsker udforme en helhedsplan, der kan lægges ud til afstemning blandt beboerne. De vil undervejs facilitere arbejdsgrupperne, varetage myndighedsdialogen med kommunen samt dialogen med Landsbyggefonden.

Love og regler

Når man går i gang med en helhedsplan, er der en hel masse love og regler, som skal overholdes, og som sætter rammer og retning for, hvordan en helhedsplan kan planlægges og udføres.

Der er krav til, hvordan bygningerne skal renoveres, hvem der skal godkende planerne, hvor stor en huslejestigning der må være og meget mere. Så selv om det er beboerne i Værebros Park, som skal træffe en endelig beslutning, er der altså også en lang række love og regler, som vi skal overholde.



Følg med på hjemmesiden: <https://værebropark.dk/fysisk-helhedsplan/>

Har du spørgsmål, forslag eller gode idéer, så kom forbi Workshopen på centergangen. Der er åbne døre tirsdage mellem kl. 11 og 16.

Du kan og kontakt Ditte Clement Kristensen med spørgsmål.
Mail: dck@dabboldig.dk / Telefonnummer 4012 4776