



Værd at vide

Helhedsplan for Værebros Park

Indholdsfortegnelse

Hvad er en helhedsplan?

Fundamentet for helhedsplanen for Værebros Park

Beboerinddragelse

Hvem deltager og hvem bestemmer?

Hvad sker hvornår?

Værebros Park skal renoveres - men hvordan?



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.

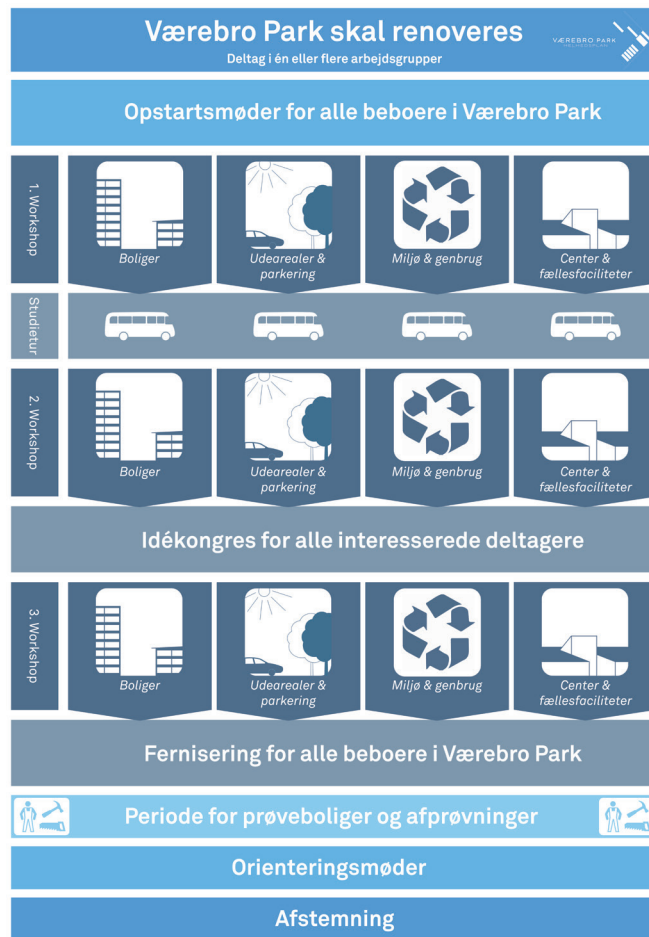


Beboerinddragelse

I sommeren 2021 blev alle beboere i Værebros Park inviteret til at deltage i arbejdet med at udvikle helhedsplanen. Der blev etableret en arbejdsgruppe for boliger, en arbejdsgruppe for udearealer og parkering, en arbejdsgruppe for center og øvrige fællesfaciliteter samt en arbejdsgruppe for miljø og genbrug.

Der har i alt været afholdt 3 informationsaftener, 12 aftenworkshops, 4 studieture, en idékongres og en fernisering.

I arbejdsgrupperne har rådgiverne lyttet til dedikerede beboeres ønsker, og beboerne har haft mulighed for at kommentere på rådgivernes skitser. Målet har derfor været at skabe en helhedsplan som indeholder beboerønsker, som flest mulige beboere kan nikke genkendende til.



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 haft mulighed for at tilmelde sig en eller flere arbejdsgrupper, der bidrager til udformningen af helhedsplanen.

Herudover skal helhedsplanen 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 administrationsselskab og rådgivere. Her drøftes proces og projektforslag, der skal viderebearbejdes.

Afdelingsbestyrelse i Afdeling 0709 Værebros Park

Afdelingsbestyrelsen i Værebros 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.

Landsbyggefonden

Landsbyggefonden støtter helhedsplaner i hele landet økonomisk. Med støtten kommer krav om *helhedsløsninger*, der er med til at hæve kvalitetsniveauet 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 regnet på forslaget til renovering, skal Landsbyggefonden godkende projektet.

Rådgivere

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

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 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, 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.

Hvad sker hvornår?

Et forsigtigt bud på en tidsplan

Fortsat beboerinddragelse
2022-2023

Orienteringsmøder samt urafstemning:
Efteråret 2023

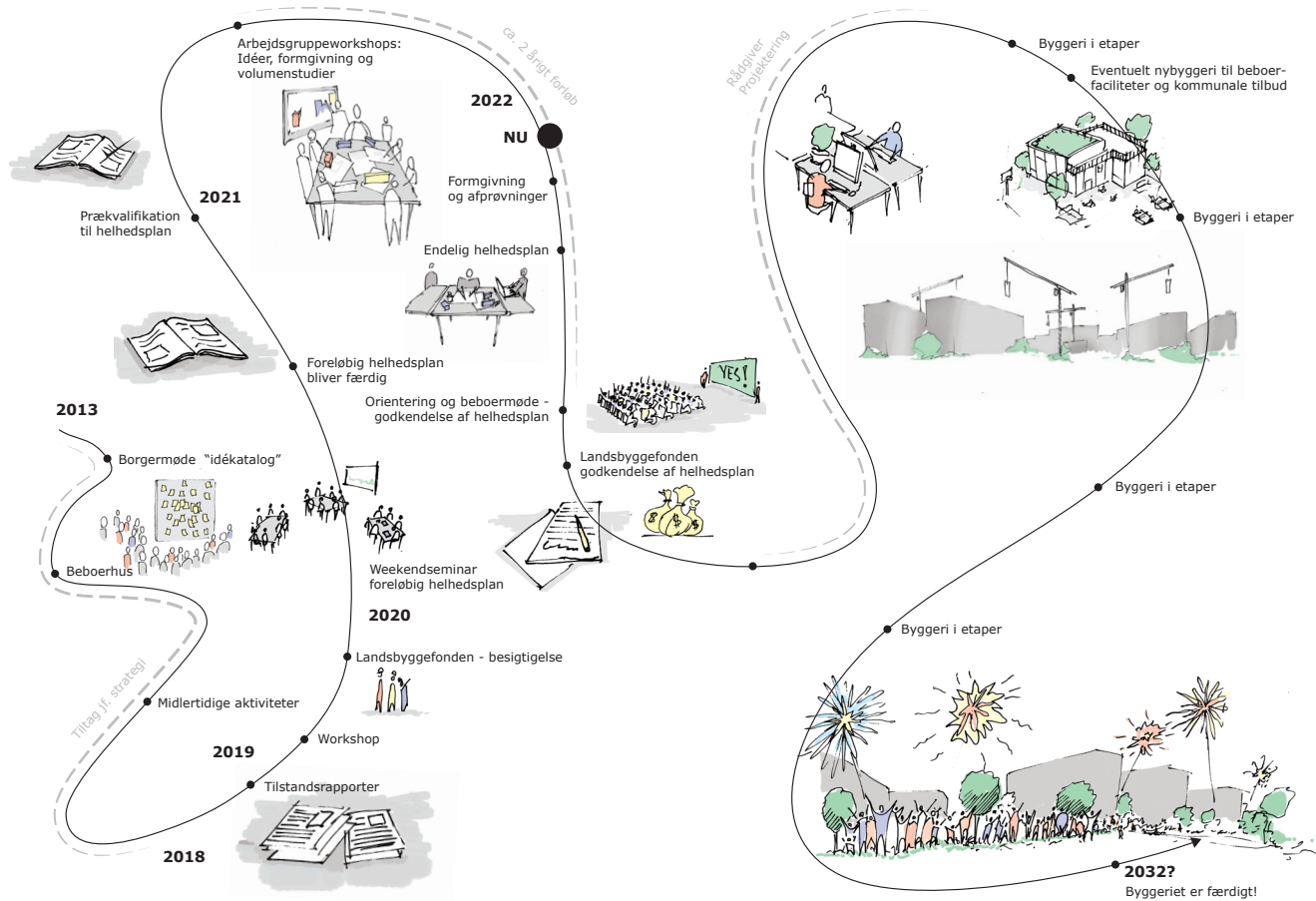
Projektering,
rådgiverne tegner og regner:
2023-2024

Udbud,
entreprenøren skal findes:
2025

Byggeri i etaper kan påbegyndes:
2026

Byggeriet er færdigt
2032?





Værebros Park skal renoveres - men hvordan?

Bygningerne i Værebros Park er i så dårlig stand, at en renovering er nødvendig. Det vil sige, at uanset om beboerne i Værebros Park stemmer for en helhedsplan eller ej, så skal bygningerne renoveres.

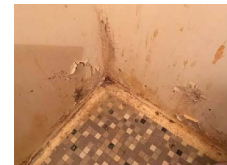
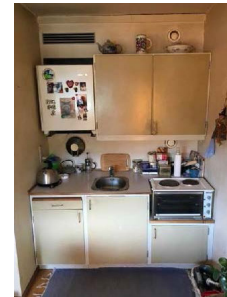
Stemmer beboerne ja til helhedsplanen, kan afdelingen få støtte til en lang række af de renoveringstiltag, helhedsplanen rummer.

Stemmer beboerne nej, er der ingen støtte at hente, og renoveringen skal finansieres udelukkende via huslejestigning.

Det betyder, at I med en helhedsplan får mere renovering for færre penge.

Der er udarbejdet en tilstandsrapport for Værebros Park, der lister en lang række nødvendige og anbefalede renoveringstiltag. Listen omfatter bl.a.:

- Facaderenovering er nødvendig pga. omfattende betonskader og manglende isolering.
- Vinduesudskiftning er nødvendig pga. byggefejl.
- Nuværende ventilation er utilstrækkelig
- Modernisering af køkkener og badeværelser anbefales
- Udskiftning af gulve anbefales



Traditionel renovering

Ved en traditionel renovering skal hele renoveringen finansieres over en huslejestigning.

BEBOERNES HUSLEJESTIGNING



Helhedsplan. Mere renovering for færre penge

Stemmes der ja til en helhedsplan, vil en stor del af renoveringen blive finansieret af Landsbyggefonden. Der vil stadig være en huslejestigning for samtlige beboere, men huslejestigningen vil være mindre, end hvis beboerne selv skulle finansiere en traditionel renovering.

BEBOERNES HUSLEJESTIGNING



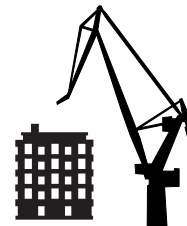
STØTTE FRA LANDSBYGGEFONDEN



Traditionel renovering

For eksempel:

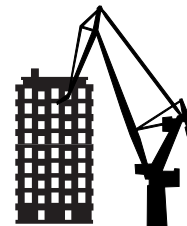
- Facaderenovering
- Vinduesudskiftning
- Ventilation
- Køkkener og badeværelser
- Gulve



Helhedsplan. Mere renovering for færre penge

For eksempel:

- Facaderenovering
 - Vinduesudskiftning
 - Ventilation
 - Køkkener og badeværelser
 - Gulve
- +
- Nye parkeringsløsninger
 - Modernisering af opgange inkl. nye elevatorer i de høje blokke.
 - Udvikling af stier og veje
 - Udvikling af de grønne arealer og dannelse af nye pladser
 - Nye rammer omkring butiksliv og beboerfaciliteter.



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

Du kan og kontakt Ditte Clement Kristensen med spørgsmål .

Mail: dck@dabboldig.dk / Telefonnummer 4012 4776