

Helhedsplannotat for Egeparken 2

Afdelingen i august 2020

I februar 2015 blev udarbejdet en foreløbig helhedsplan for Egeparken 2.

Helhedsplanen og tilhørende budget for realiseringen var i 2017 baggrund for en besigtigelse af Landsbyggefonden.

Forud for, og efterfølgende, har der været kontakt mellem boligselskabet og Landsbyggefonden om betingelser for renovering.

For Egeparken 2 har Landsbyggefonden opstillet to væsentlige forudsætninger for støtte:

- Altaner skal bringes tilbage til oprindelig løsning eller tilsvarende
- Lejlighedsløsninger skal sikre bedre gennemlysning

Herudover er afdelingen energimæssigt i dårlig stand, klassificeret i energiklasse G, hvilket indebærer at en omfattende energirenovering er presserende.

Afdelingen består næsten udelukkende af 2-rums boliger. Dette er set som en udfordring i forhold til et behov for en afdeling med et bredt udbud af boliger, som sikrer en bredere beboersammensætning og større husstande med en lavere flyttefrekvens.

I helhedsplanen fra 2015 beskrives afdelingens udfordringer. Disse er fortsat i hovedsagen gældende, om end løsningsforslag mv. er blevet udviklet over de seneste år, ikke mindst forslag til lejlighedssammenlægninger.

Forslagene til lejlighedssammenlægninger skal, sammen med forslag til at føre altanløsninger tilbage til oprindelig form, ses som svaret på det krav Landsbyggefonden har stillet herom. Altaner er glasinddækkede og giver en form for dobbelt klima facade. Mange altaner er indrettet til beboelse. Dette forhold giver forskellige problemer, herunder lysindfald, og skal som udgangspunkt løses ved at bringe altanerne tilbage til oprindelig funktion.

Disse forslag skal drøftes nærmere med beboerdemokratiet, dette vil ske i løbet af efteråret 2020.

I samarbejde med Landsbyggefonden er der udviklet et energidemonstrationsprojekt. Demonstrationsprojektet skal vise mange tænkelige energitiltag i afdelingen, uanset



tilbagebetalingstid for disses gennemførelse. Energiprojektet understøttes af Landsbyggefonden, sådan at de estimerede energibesparelser på de enkelte beboeres energiregning garanteres af Landsbyggefonden i form af supplerende driftsstøtte, så beboerne ikke behøver at være usikre på om den lovede energibesparelse rent faktisk bliver realiseret. Den endelige udformning af projektets støttedel udestår forsat.

Energiprojektet indebærer også forsøg med overgang til indeklimamåling til registrering af energiforbrug.

Egeparken 2 efter renovering

I helhedsplanen er visionen for Egeparkens 2's fremtid formuleret således:

- Egeparken 2 skal udvikle sig til en boligafdeling med gode boliger til både små og store husstande i et levende boligområde med stærke fællesskaber.

Indsætterne er:

- Byggeteknisk skal bebyggelsen løftes til et tidssvarende niveau, bl.a. for at fjerne stadig tungere poster til udbedring af skader.
- Bygningerne skal energirenoveres så energiforbruget sænkes og boligkvaliteten øges.
- I hovedparten af boligerne foretages omdisponeringer af lejlighedsplaner med henblik på at sikre fornuftige gennemlyste boliger med godt indeklima.
- Et antal boliger, foreslået 64, sammenlægges til 32 større familieegnede boliger.
- Etablering af flere gode og synlige opholds-, mødesteder og samt aktivitetsmuligheder fælles med Egeparken 1.

Disse ønsker gælder fortsat, og er blevet konkretiseret i det arbejde der er sket med helhedsplanen fra 2015 til nu. Dette er sket i dialog med Landsbyggefonden, hvorfra tilsagn om støtte til renoveringen er af afgørende betydning, jf. i øvrigt under proces.

Renoveringens byggetekniske løsninger er beskrevet i afsnittet om bygningsrenovering i dette notat.

Ligeledes er renoveringens løsningsforslag i forhold til at føre altaner tilbage til oprindelig brug og lejlighedssammenlægninger beskrevet i særligt afsnit.

Forslaget om lejlighedssammenlægninger skal ses i lyset af afdelingens boligsammensætning i dag, hvor der er 250 2-rums boliger ud af de i alt 257 boliger i afdelingen. Denne meget ensidige

sammensætning ønskes blødt op ved etablering af 32 sammenlagte boliger, etableret ved at sammenlægge 64 boliger. Dette medfører som udgangspunkt at boligsammensætningen bliver:

Type	Antal
2-rums	186
3-rums	2
4-rums	37

Afdelingen vil således fortsat have en stor andel af 2-rums boliger.

Lejlighedssammenlægninger er centralt i forhold til at sikre afdelingen konkurrencedygtighed med et bredere udvalg af lejlighedstyper, lige såvel som de følgende planløsninger giver lejligheder med større lysindfald, jf. lysindfaldsdiagrammerne vist i afsnittet herom.

Afdelingen er i dag i energiklasse G, hvilket er langt under den standard man kan acceptere i moderne boliger. En væsentlig del af renoveringen skal derfor sikre at bebyggelsen bringes op på en bedre energistandard. Energidemonstrationsprojektet er et væsentligt element heri, jf. beskrivelsen heraf i afsnittet herom.

Realiseringen af demonstrationsprojektet skal bl.a. sikres ved at Landsbyggefonden garanterer, at de estimerede energibesparelsesforslag realiseres gennem tilsagn om ekstra driftsstøtte. Denne garanti skal gøre det sikkert og dermed attraktivt for beboerne at stemme ja til energibesparelsetiltag, der ellers ikke støttes og medfører huslejeforhøjelser.

Afdelingens udearealer er i de senere år blevet forbedret gennem etablering af ny legeplads og boldbane. I forbindelse med gennemførelsen af renoveringen er søgt om støtte til etablering af et egentligt beboerhus fælles med Egeparken 1. Det er hensigten at dette beboerhus skal samle de aktiviteter der pt. foregår forskellige steder i de to afdelinger, lige såvel som huset kan danne mulighed for afholdelse af beboerfester.

Et element i renoveringen er også at etablere et tidssvarende affaldssystem i form af en miljøstation, hvorfra der kan foregå affaldssortering centralt. Miljøstationerne skal bl.a. afløse de nuværende affaldsskakte i opgangene, der fremover i stedet tænkes anvendt til rørføring i lejlighederne.

Samlet forventes at Egeparken 2, som i dag er en utidssvarende bebyggelse med højt energiforbrug og et ensidigt lejlighedsudbud, forvandles til en moderne og attraktiv afdeling med et bredt udbud af attraktive lejlighedsformer.

Proces

I forhold til afdelingens bestyrelse og beboere vil der i efteråret 2020 foregå information og proces omkring projektet.

Denne proces vil blive yderligere uddybet i projekteringsfasen op til skema B. En fase der normalt ligger før skema A, men da skema A efter ønske fra Landsbyggefonden gives på et tidligt grundlag, skubbes hovedvægten af processen til fasen mellem skema A og B.

Midlertidig genhusning

I forbindelse med renoveringen forventes beboerne at skulle genhuses i en midlertidig periode. Den midlertidige genhusning forventes at ske ved

- at iværksætte tidsbegrænset udlejning af boligerne så snart projektet er vedtaget, sådan at tomme boliger kan bruges til genhusning i bebyggelsen,
- eventuel opstilling af pavilloner,
- tilbud fra andre afdelinger i Arbejdernes Boligselskab i Gladsaxe, f.eks. Egeparken 2.

Beboerne i de lejligheder, hvor der sker sammenlægning vil blive tilbudt andre nyistandsatte boliger af samme størrelse som den hidtidige i afdelingen, hvis de ikke ønsker eller har behov for en større bolig.

Flytningen bliver støttet af projektet, sådan at flytteudgifter betales og der sikres hjælp til beboere der har svært ved selv at pakke ned og ud.

Energidemonstrationsprojekt

Energiprojektet er et supplerende projekt til helhedsplanerne, hvor energiltag med lang tilbagebetalingstid realiseres med back-up af særlig driftsstøtte. Energiprojektet forudsætter at helhedsplanprojektet udføres afdelingsvis parallelt.

Projektets formål er:

- at realisere et samlet energirenovationsprojekt bestående af energiltag, dels på sædvanlige markedsmæssige rentabilitetsvilkår, dels energiltag med lang tilbagebetalingstid.

- at sikre beboermæssig opbakning, særligt til energisparetiltag med lang tilbagebetalingstid, gennem finansielt sikkerhedsnet for besparelserne (supplerende driftsstøtte).
- At belyse eksisterende indeklimate forhold og forventet forbedring heri.

Projektet er startet i august måned og der er i sagens natur endnu ikke truffet nogle konklusioner. Der pågår dog pt. forhandlinger med Landsbyggefonden, dels ud fra at der skal gives skema A tilsagn i 2020 og dels ud fra at supplerende driftsstøtte gives til alle energitiltag.

Projektet finansieres, dels på sædvanlige finansierings- og støttevilkår, dels for så vidt angår tiltag med lang tilbagebetalingstid med back-up af supplerende driftsstøtte fra Landsbyggefonden. Den supplerende driftsstøtte skal medvirke til, at sikre beboernes tillid til projektets forventede resultater i form af driftsbesparelser på varme og deraf følgende lavere månedlig varmeregning. Måling af energiforbrug og besparelse suppleres med indeklimatemåling, som indledningsvis giver en baseline for afdelingens energiforbrug og indeklimate før renovering, der senere måles op mod afdelingens energiforbrug og indeklimate efter renovering.

I projektets driftsfase sammenlignes energiforbrug og afregning heraf mellem traditionel måling og indeklimatemåling, med henblik på at vurdere fordele ved at overgå til indeklimatebaseret afregning.

I bilag er en mere komplet beskrivelse af demonstrationsprojektet.

Forventede huslejekonsekvenser og støtte

Der henvises til særskilt notat fra Arbejdernes Boligselskab i Gladsaxe

Bilag:

Foreløbig helhedsplan for Egeparken 2

Energidemonstrationsprojekt

Skitseprojekt for lejligheder og lysdiagrammer