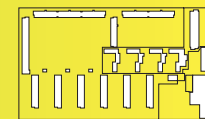


OPLÆG TIL HELHEDSPLAN 2

FORELAGT PÅ AFDELINGMØDET 23.FEB 2005

GYLDENRISPARKEN



TIDSPLAN - HVOR ER VI NU? GYLDENRISPARKEN

HVORNÅR?

2002

2003

2004

2005

2006

HVAD?

TILSTANDSRAPPORT

EN RAPPORT DER DETALJERET BESKRIVER GYLDENRISPARKENS FYSISKE TILSTAND. RAPPORTEN KONKLUDERER AT DER ER STORT BEHOV FOR RENOVERING.

IDÉBUTIK + VÆRKSTED

ALLE INTERESSEREDE BLEV INVITERET TIL AT KOMME MED HOLDNINGER OG IDÉER TIL GYLDENRISPARKENS FREMTID

RESULTATET BLEV SAMLET I ET IDÉ-KATALOG DER DANNER GRUNDLAG FOR UDARBEJDELSEN AF HELHEDSPLANEN

ARBEJDET MED HELHEDSPLANEN

VEDTAGELSE AF HELHEDSPLANEN

VALG AF RÅDGIVERE

PROJEKTERING/ UDBUD

PROJEKTERINGS-VÆRKSTEDER

UDFØRELSE

HVEM?

WISSENBERG RÅDGIVENDE INGENIØRER

BEBOERE, HANDLENDE, ANSATTE I INSTITUTIONERNE, FORENINGER, MEDARBEJDERE I LEJERBO, KØBENHAVNS KOMMUNE OG BYFORNYELSE DANMARK

STYREGRUPPEN
BESTÅENDE AF:
-AFDELINGSBESTYRELSEN
-LEJERBO/ORG BEST+BYGGEAFD
-KØBENHAVNS KOMMUNE
-FORVALTNINGERNE
-BYFORNYELSE DANMARK

BEBOERNE

STYREGRUPPEN
BESTÅENDE AF:
-AFDELINGSBESTYRELSEN
-LEJERBO/ORG BEST+BYGGEAFD
-KØBENHAVNS KOMMUNE
-FORVALTNINGERNE
-BYFORNYELSE DANMARK

VALGTE RÅDGIVERE
(ARKITEKTER + INGENIØRER)

ENTREPRENØRER
HÅNDVÆRKERE

HVORDAN BLIVER I INDVOLVERET?

IDÉBUTIK OG VÆRKSTED

AFDELINGSBESTYRELSEN
DELTAGER I STYREGRUPPE-ARBEJDET
RESULTATER FORELÆGGES AFDELINGS-

EKSTRAORDINÆRT AFDELINGSMØDE STEMME OM HELHEDSPLANEN

AFDELINGSBESTYRELSEN DELTAGER I STYREGRUPPEARBEJDET
DE VALGTE RÅDGIVERE PRÆSENTERES PÅ

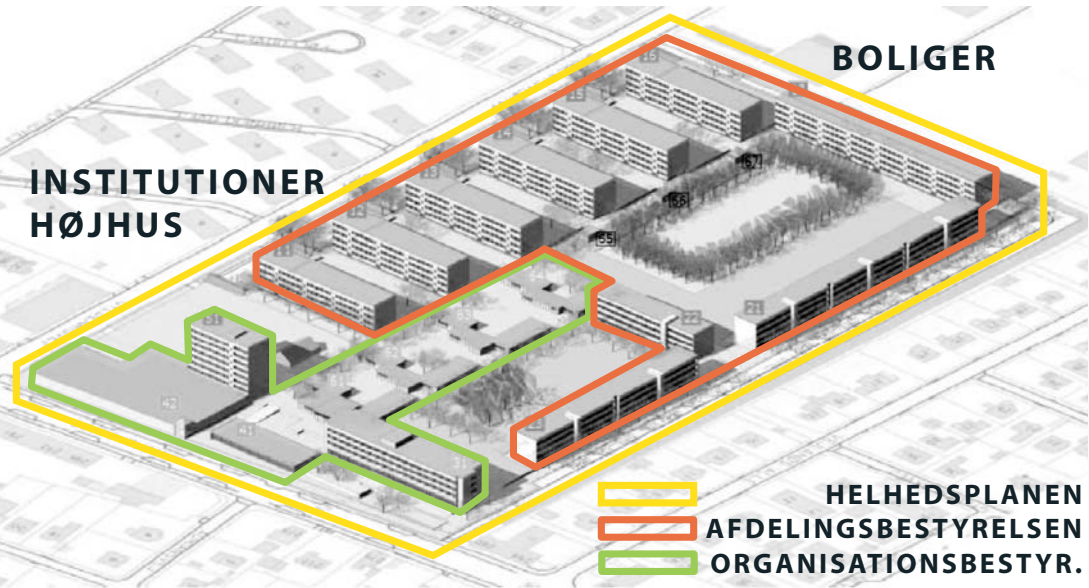
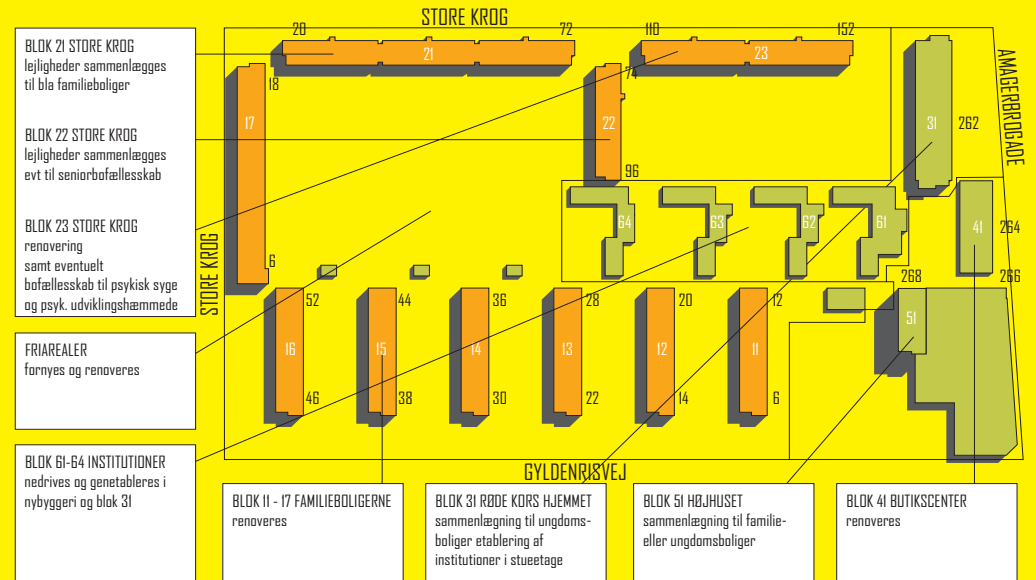
DER INVITERES TIL DELTAGELSE I PROJEKTERINGSVÆRKSTEDER

EVT INDRAGELSE I UDFØRELSEN AF ENKELTE PROJEKTER
(FX INDRETNING AF LEGEPLADSER, TILPLANTNING AF BEDE)

BESLUTNINGSSOMRÅDER

GYLDENRISPARKEN

OVERSIGT

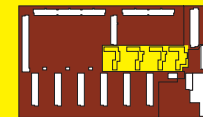


PROCESFORLØB

	2005								2006	2007		2008	2009	
AFDELINGS BESTYRELSEN BOLIGBLOKKENE OG TILHØRENDE FRIAREALER OMPRIORITERINGS PROJEKTER	8. styregruppe-møde	Beboerundersøgelse	9. styregruppe-møde		valg af rådgiver	igangsætte projektering	projekteringsværksteder		igangsætning af byggesagen			afslutte renovering af familieboliger		
		Boligprogram Påbegyndelse af Skema A 18. Besigtigelse LBF prækvalifikation arkitektfirmaer	Skema A i LBF og kommunen afdelingsmøde d 23. fremtægning af samlet helhedsplan 02 for styregruppen	Ekstraordinært afdelingsmøde: Skema A og Helhedsplan.02		godkendelse af Skema A		tidligt entreprenorudbud				afslutte renovering store krog		
ORGANISATIONS BESTYRELSEN PLEJEHJEM HØJHUSET/BUTIKKER INSTITUTIONER TAG- OG GAVLBOLIGER RØDE KORS HJEMMET SÆRLIG FINANSIERING					valg af rådgiver	plejehjem: igangsætte projektering (iht særlig aftale med kommunen)	projekteringsværksteder		igangsætning af plejehjem		plejehjem færdigt			
		afdækning af fremtidige funktioner plejehjem: programmering igang									igangsætte øvrige projekter			afslutte øvrige projekter

FRIAREALER

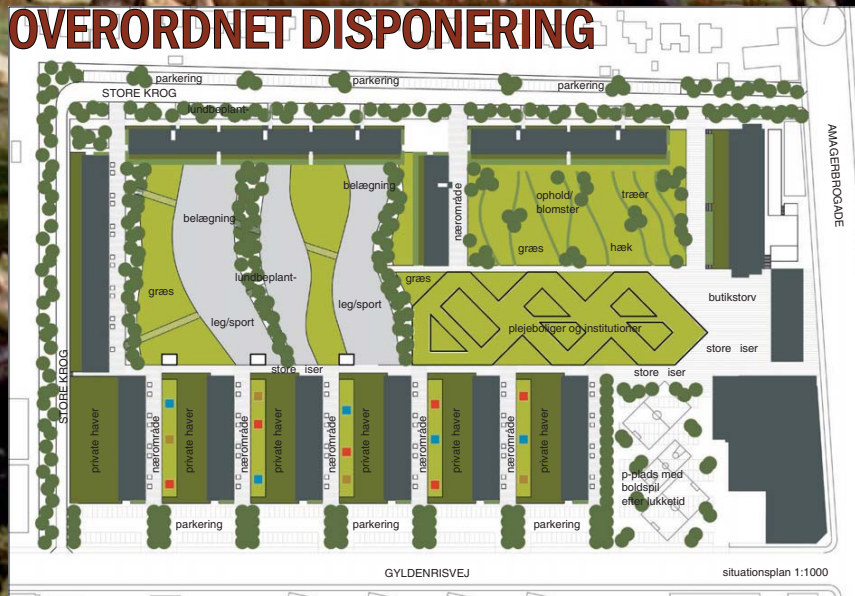
GYLDENRIS PARKEN



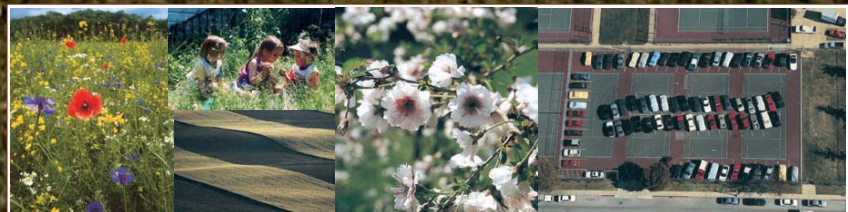
WORKSHOPPEN OG IDEBUTIKKEN 2003



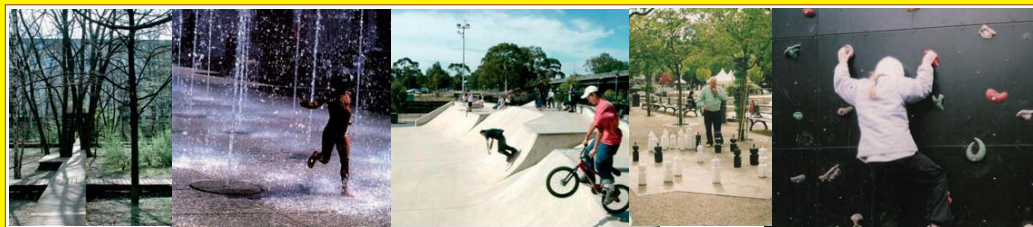
OVERORDNET DISPONERING



REFERANCEFOTOS

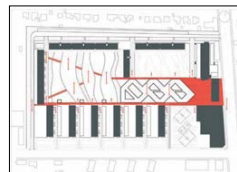


AKTIVITETER



Overordnet struktur

En pladsdannelse og to gennemløbende stier bliver fremtidens rygrad i bebyggelsen. Pladsen bliver et nyt omdrejningspunkt for bebyggelsen og vil i større grad være med til at præcisere ankomsten til bebyggelsen. De to gennemløbende stier tager afsæt fra pladsen og danner bindeled til den resterende bebyggelse.



Parkeringspladser

Parkeringspladserne langs Store Krog yttes over på modsatte side således, at der kan opstå et mere grønt miljø langs med boligerne. Parkeringspladserne langs med Gyldenrisvej suppleres med beplantning. Parkeringsarealet ved højhus og butiksområdet tilføres et ekstra lag, så det bliver muligt at spille div. boldspil på arealet når parkeringsarealet ryddes efter lukketid.

Fællesområder

De to store fællesarealer får en organisk struktur der gør det muligt, at arbejde med en tematisering af f.eks. belægninger, aktiviteter, leg, beplantning osv. Det store område mod vest tænkes hovedsagelig anvendt til leg og sportsaktiviteter hvor det mindre areal mod nordøst kunne indeholde blomsterhaver, opholdsarealer, småbørnsleg mv.

Nærområder

Arealerne mellem blok 11-16 kan udarbejdes som halvprivate nærområder hvor det er beboerne der bestemmer udformningen og aktiviteter. Græsarealerne langs med privathaverne indarbejdes som privathaver hvis det ønskes af den enkelte beboer.

Belægninger

Pladsen samt de to hovedstier foreslås belagt med store beton iser. Ved nærområder og på mindre stier køres formatet ned i størrelse for at markere skiftet mellem offentlig til halvoffentlig. Ved opgange køres formatet endnu en gang ned i størrelse for at markere at her er det 'privat'.

Belægninger på det store fællesareal udføres i forskellige belægninger, som farvet asfalt, gummibelægning, trædæk, grus, faldsand, træ is og græs. Belægningerne skal forholde sig til de forskellige funktioner inden for tematiseringen. Belægningen på det lille fællesareal bliver hovedsagelig græs.

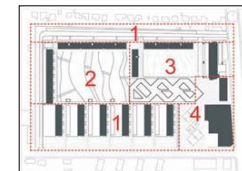
Belysning

De to hovedstier belyses ved parklamper hvor der savnes et neutralt belysningsniveau. Nærområder, det lille fællesareal samt mindre stier belyses med pullertlamper for at give et mere privat og intimt miljø. Pladsen, boldspilsarealer på parkeringspladsen samt lege og sportsarealerne på det store fællesareal bliver belyst ved spotbelysning placeret på master. Derved kan man præcisere belysningen og evt. slukke noget af belysningen når der ønskes ro i området.

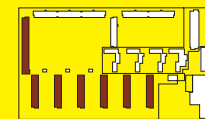


Beplantning

Den eksisterende beplantning beholdes i det omfang det er muligt. Ny beplantning vil hovedsagelig blive lundbeplantninger bestående af mindre træer der giver et blomsterne forår samt et frugtsættende efterår. Rumopdelingen af det nordøstlige fællesareal sker ved etablering af hækbeplantninger. Blomsterbede etableres i samarbejde med beboere..



FAMILIEBOLIGERNE GYLDENRISPARKEN



RENOVERING

- Renovering af betonskader og efterisolering af facader og gavle
- Udskiftning af døre og vinduer og etablering af friskluftventiler og lydsluser
- Nye altaner
- Nyt tag
- Renovering af installationer (badeværelse)
- Udskiftning af brugsvandsinstallation
- Udskiftning af faldstammer, vandrette
- Opretning af kloak
- Ombygning af varmeanlæg
- Renovering af indgangspartier
- Renovering og forøgelse af belægning
- Renovering af ankomstarealer

Samlede anlægsudgifter kr.165.000.000

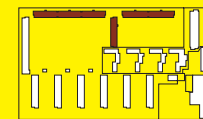
Samlet huslejestigning, tidligere oplyst

kr.82 / m2 årligt

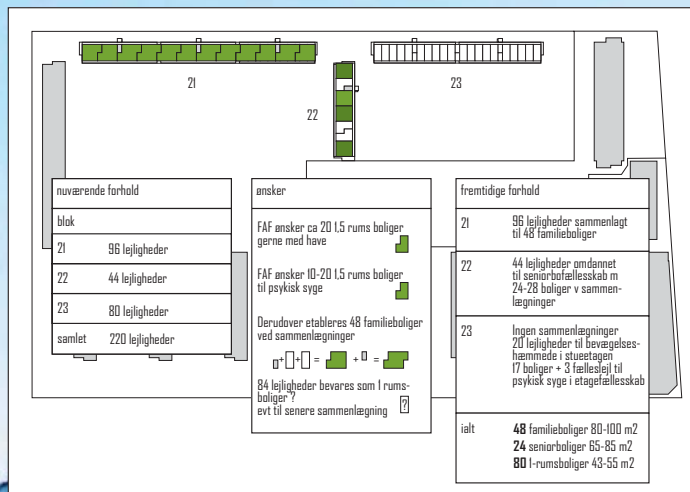
TILVALG

- Renovering af badeværelser
- Altanudvidelser gavle
- vinduer i gavle
- Solceller – 20% af tag- og altanbrystninger

Finansiering af tilvalg er beregnet med en ydelse på 7,5% af håndværkerudgifter og omkostninger.



MULIGT SCENARIO



RENOVERINGER

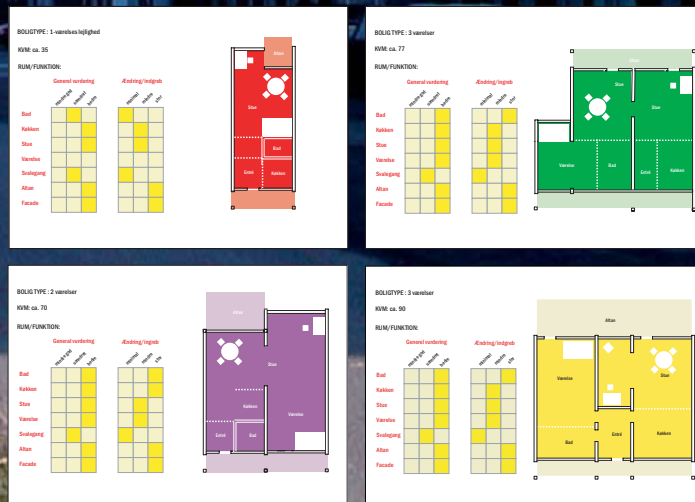
- Renovering af betonskader og efterisolering af facader og gavle
- Udskiftning af døre og vinduer, etablering af friskluftventiler og lydsluger.
- Nye altaner.
- Nyt tag
- Renovering af installationer (badeværelser)
- Udskiftning af brugsvandsinstallation
- Udskiftning af faldstammer (vandrette)
- Oprettning af kloak
- Ombygning af varmeanlæg
- Renovering af indgangspartier
- Renovering og forøgelse af belægning
- Renovering af ankomstarealer

Samlede anlægsudgifter kr.105.000.000

huslejestigning for renoverede lejligheder, tidligere oplyst

82 kr/m² årligt

LEJLIGHEDSSAMMENLÆGNINGER



OMBYGNINGER

LEJLIGHEDSSAMMENLÆGNINGER

NYE TAGBOLIGER/UDVIDELSE AF TAGLEJLIGHEDER

BOLIGER TIL SÆRLIGE GRUPPER

1,5-rums boliger renoveres til hhv psykisk syge og psykisk udviklingshæmmede

Resterende 1-rumsboliger ommærkes til ungdomsboliger

husleje beregnes særskilt for nye/ombyggede lejligheder

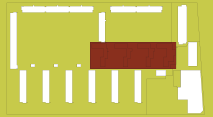
TILVALG

- Renovering af badeværelser
- Elevatorrenovering
- Altangange forbedring / ny adgang
- Solceller 20% af tag ader og facadeareal (mulighed for tilskud)

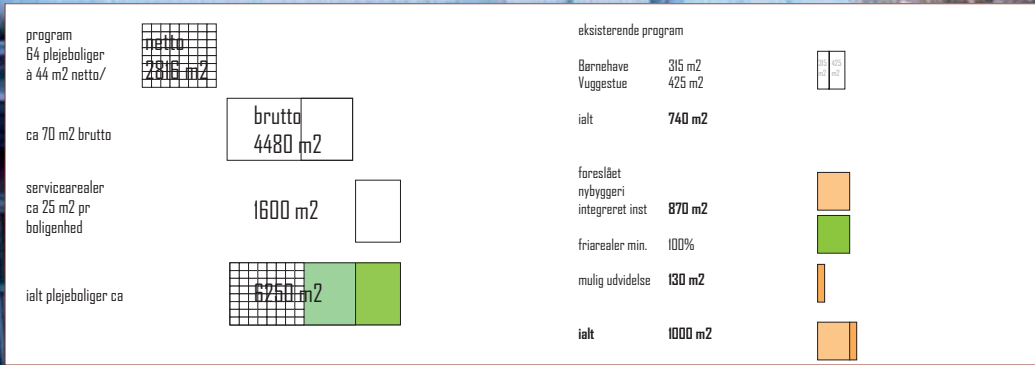
Finansiering af tilvalg er beregnet med en ydelse på 7,5% af håndværkerudgifter og omkostninger.

PLEJEBOLIGER INSTITUTIONER

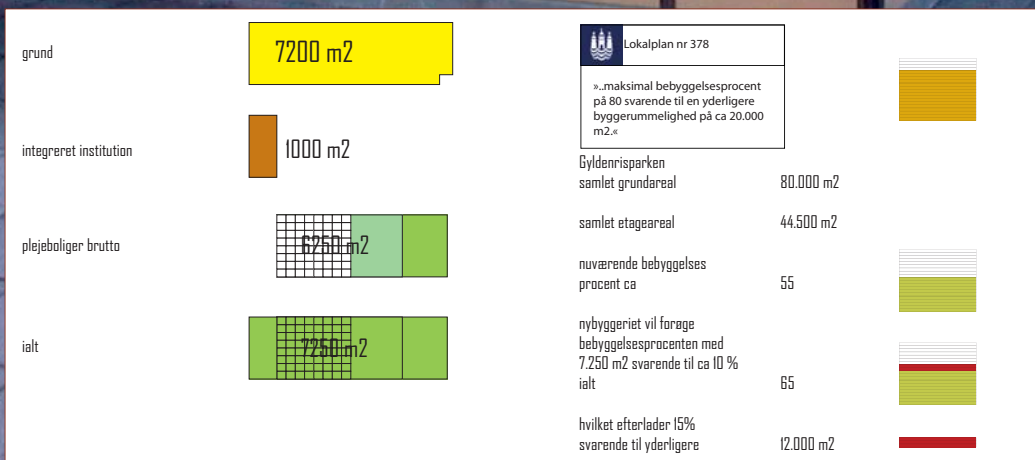
GYLDENRISPARKEN



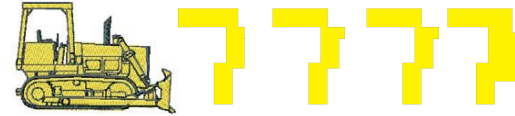
AREALKRAV



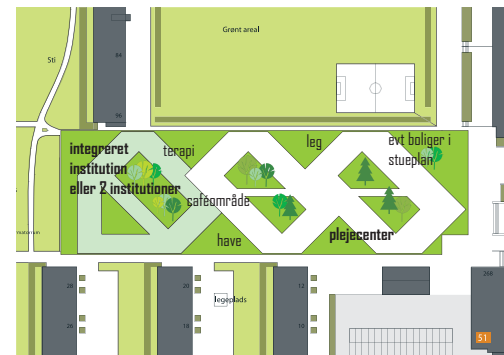
LOKALPLAN



EKSISTERENDE BYGGERI



AREALANALYSE - er der plads til nyt?

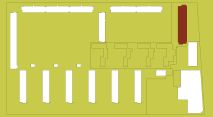


ØKONOMI

Økonomien er selvstændig og har ingen indflydelse på huslejen for de øvrige boliger

RØDE KORS HJEMMET

GYLDENRIS PARKEN



INSTITUTIONER + FÆLLESLOKALER

Stue		
Ungdomsklub grupperum	70 børn ca 50 m ² (2-3 stk)	ca 400 m ²
Fritidshjem grupperum	70 børn (x6m ²) ca 50 m ² (2-3 stk)	ca 400 m ²
Kælder		
Fælleslokaler for hele bebyggelsen køkken	4 x 50 eller 1 x 200	ca 250 m ²
Depot / pulterum for ungdomsboliger vaskeri		

UNGDOMSBOLIGER

ovenlys og gennemskæringer

franske altaner

ungdomsbolig 21,5 m²

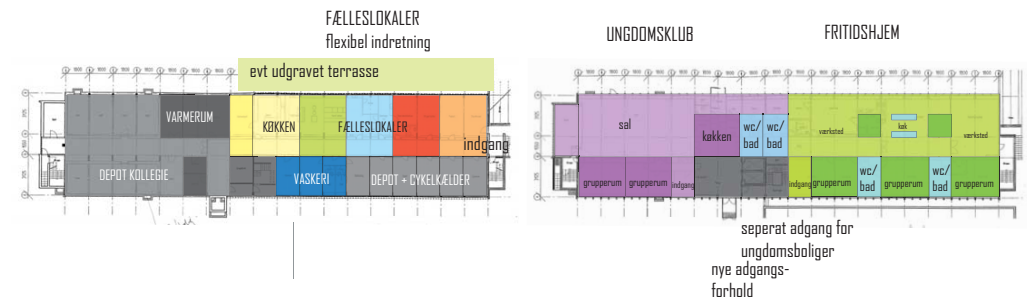
ungdomsbolig 43 m²

tagterrasse

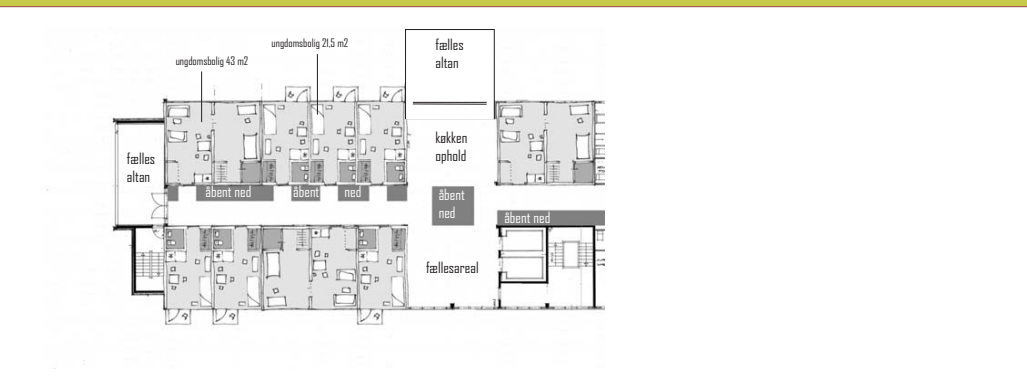
RENOVERING

Bygningen skal renoveres udvendigt som øvrige etagehuse

AREALANALYSE STUE + KÆLDER



PLANUDSNIT UNGDOMSBOLIGER



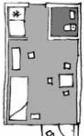

ØKONOMI

Økonomien er selvstændig og har ingen indflydelse på huslejen for de øvrige boliger

MULIGE LEJLIGHEDSTYPER



A
Etablerede bolig
indsamlingsbyggeri

1 rum
21,5 m²
facaderenovering
selskab
ny afløb

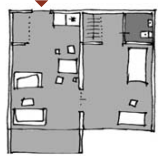
E
ny bolig
sammenlægning medium

1 rum + hems
38 m²
etablering af dørhul
etablering af balkon
genanbringning i dæk
trappe
Boring i facade

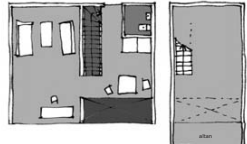
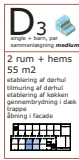
B

2 rum
43 m²
etablering af dørhul
etablering af balkon



D3
ny bolig, ny afløb, ny
sammenlægning medium

2 rum + hems
55 m²
etablering af dørhul
etablering af balkon
genanbringning i dæk
trappe
Boring i facade

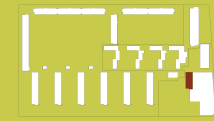



G1
per m barn, udbygning
sammenlægning store

3-4 rum
80 m²
etablering af balkon
genanbringning af
trappe
genanbringning af
dæk







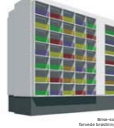

HØJHUSET GYLDENRISPARKEN



RENOVERING

Bygningen skal renoveres udvendigt som øvrige etagehuse

SAMMENLÆGNINGSMULIGHEDER

<p>00 assisterende forhold</p> <ul style="list-style-type: none"> 59 stk 1V 21,5 m² 1 stk 2V 43,2 m² 1 stk 2V 49,2 m² 2 stk 4V 92,1 m² 4 stk 5V 114 m² <p>Ialt 67 boliger</p>	<p>01 ungdomsboliger</p> <ul style="list-style-type: none"> 43 stk model A 21,5 m² 10 stk model B 43 m² 7 stk model C 92,1 m² 1 stk model D 114 m² <p>fælleslokalet på hver etage</p> <p>Ialt 60 boliger</p> 	<p>02 familieboliger</p> <ul style="list-style-type: none"> 9 stk model A 21,5 m² 5 stk model E 35-38 m² 4 stk model B 43 m² 6 stk model F 60 m² 7 stk model C 94 m² 6 stk model G 80 m² <p>Ialt 37 boliger</p> 	 <p>Dokumentation facade</p>  <p>01</p>  <p>02</p>
--	--	---	--

ØKONOMI

Økonomien er selvstændig og har ingen indflydelse på huslejen for de øvrige boliger