



HP4 update

Vi har udarbejdet en fælles vision for HP4

Hvad er en vision?

Når man udarbejder en helhedsplan, er det en forudsætning for støtte fra Landsbyggefonden, at der også er udarbejdet en vision for helhedsplanen.

Visionen for den fælles helhedsplan skal være så åben, at den kan rumme hver afdelings eget særpræg og egne ønsker samtidig med, at den skal sikre en koordineret indsats mellem afdelingerne.

Arbejdet med den fælles helhedsplan er en fælles sag for alle syv afdelinger i Brøndby Strand Parkerne og det er vigtigt, at alle har en fælles forståelse for, i hvilken retning der skal arbejdes.

Kort sagt skal visionen:

- skabe en fælles retning for alle afdelinger
- give et fælles forbedret image udadtil og en fælles forståelse indadtil.

Hvad er der sket indtil nu?

I løbet af september og oktober er der i alle afdelinger arbejdet med at udvikle sin egen vision og forståelse af, hvad man vil med sin egen helhedsplan. Der har også været afholdt afdelingsmøder, hvor beboerne kunne fremkomme med deres visioner for Brøndby Strand Parkerne. På den måde har alle afdelinger, hver på sin måde, haft et godt grundlag for at starte på den fælles visionsproces.

Der er afholdt to møder, hvor afdelingsbestyrelserne for de syv afdelinger, ejendomsfunktionærer og administratorer var inviteret til et forløb, hvor man diskuterede hvilke områder, det er vigtigt at have en fælles holdning til.

Møderne var tilrettelagt af sbs rådgivning i samarbejde med WITRAZ. sbs rådgivning er koordinerende bygherrerådgiver for det samlede projekt samt rådgiver for BAB, PAB og BB, mens WITRAZ er rådgiver for T13. Resultatet af møderne er den fælles vision, du kan læse om her på siderne.



BAB: Brøndby almennyttige Boligselskab, afdeling Rheumpark
 PAB: Postfunktionærernes Andels-Boligforening, afdeling 8
 T13: Tranemosegård, afdeling Silergården
 BB: Brøndby Boligselskab, afdeling 605, 606, 607 og 608

Kære beboere i Brøndby Strand Parkerne

Arbejdet med den fælles vision for Brøndby Strand Parkernes fremtid har kørt koncentreret hen over hele efteråret. Dette nummer af HP4 Update fortæller om den proces, der har været og hvor vi står nu.

Specielt har der i oktober måned været et tæt samarbejde mellem bestyrelserne i alle afdelingerne, repræsentanter for administratorerne og afdelingernes rådgivere om den fælles vision. Resultatet heraf kan læses på midteropslaget.

God jul og godt nytår

Afdelingsbestyrelserne for BB, BAB, PAB afd. 8 og T13.

Fælles Vision – møde 1

Det første møde tog udgangspunkt i det, som man i de enkelte afdelingsbestyrelser selv havde fokuseret på ville være vigtigt at diskutere. Mødet blev afviklet som en mini-workshop. Der blev diskuteret, hvor man kunne have en fælles holdning og et fælles ønske om samarbejde. Temaerne for diskussionen var:

- Arkitektur - Boliger - Bæredygtighed
- Trafik - Forbindelser - Tilgængelighed
- Aktivitetsrum - Udearealer - Affaldssystemer – Drift

Fælles Vision – møde 2

På baggrund af møde 1 blev der formuleret et forslag til en Fælles Vision, som blev debatteret af deltagerne. Efter enkelte justeringer, blev visionen aftalt som en fælles retning for det videre arbejde med den fælles helhedsplan.

Afdelingsbestyrelserne og organisationerne diskuterede indholdet af en fælles vision.



Den overordnede Fælles Vision er:

- at skabe en ramme for udviklingen af et sammenhængende og levende boligområde med en stærk identitet i et tæt samarbejde mellem boligafdelingerne
- at skabe et sammenhængende fysisk udtryk med et højt kvalitetsniveau og at skabe nye og bedre forbindelser inde i området såvel som fra området og ud til de nærliggende bykvarterer
- at skabe gode boligkvaliteter for alle grupper af beboere i alle livsfasen. Dvs. at der skal skabes et udbud af varierede boligtyper med en god standard, som er med til at sikre boligområdet en høj attraktivitet
- Identitet og ejerskab går hånd i hånd i realiseringen af helhedsplanen og skal danne fundamentet for, at boligområdet udvikler sig til et trygt og godt sted at bo. Tilsammen vil det medvirke til et nyt og forbedret image af boligområdet.

Forventet støtte fra Landsbyggefonden

Helhedsplanen vil omfatte både PCB-renovering af højhusene og en generel opretning af hele bebyggelsen til nutidig standard. Landsbyggefonden (LBF) har meldt tilbage til boligsekslerne, at man er klar til at støtte det videre arbejde i forbindelse med PCB-renoveringen. LBF har forhåndsråstillet 500- 600 mio. kr. til dette formål.

Det samlede behov for renovering af hele Brøndby Strand Parkerne er foreløbig opgjort til ca. 4 mia kr. Tallet er naturligvis på nuværende tidspunkt behæftet med en stor usikkerhed, fordi tilstandsvurderingen endnu ikke er færdig (se bagsiden), og fordi der måske kan forventes yderligere undersøgelser.

Endelig er det afgørende for renoveringsudgiften, hvilke øvrige arbejder, afdelingerne beslutter sig for.

Næste skridt

I perioden fra november 2012 til marts 2013 udarbejder hver afdeling sin egen helhedsplan med beskrivelse af egne ønsker til renovering og fremtidssikring. Disse helhedsplaner bliver en del af den fælles helhedsplan. Hver afdeling tilrettelægger sit eget forløb omkring udarbejdelse af egen helhedsplan.

En helhedsplan udarbejdes i to faser. Først en *foreløbig* helhedsplan, som Landsbyggefonden skal tage stilling til vedrørende støtte. Det er den foreløbige helhedsplan, der udarbejdes i den kommende fase. Dernæst en *endelig* helhedsplan, hvor vi kender finansieringen og dermed også en huslejekonsekvens, som beboerne skal beslutte ved en afstemning.

Det er en lang proces, inden vi når så langt, men alle beboere vil modtage nærmere information, når der skal stemmes om helhedsplanen.



Illustrationen herover beskriver sammenhængen mellem afdelingernes egne helhedsplaner og den fælles helhedsplan. Den fælles helhedsplan beskriver de fælles udfordringer og de fælles forslag til løsninger. Afdelingernes egne ønsker skal også rummes i den fælles helhedsplan.

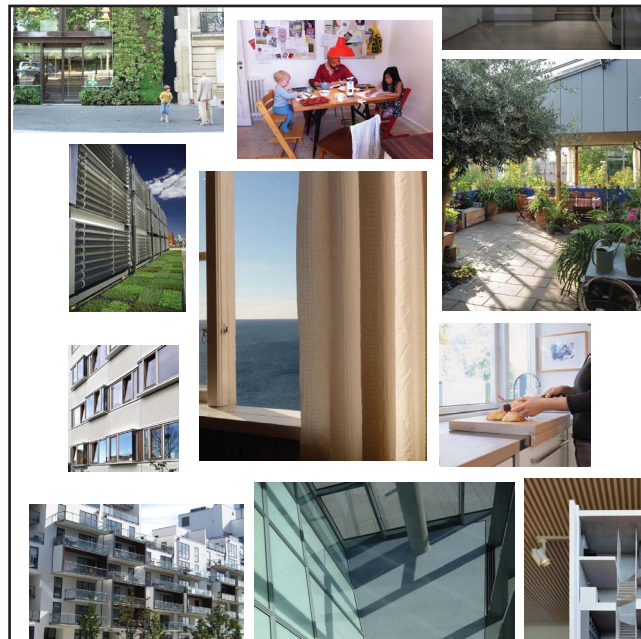
Fx står der i den Fælles Vision, at afdelingerne ønsker en plan for fælles bæredygtige løsninger. Det betyder, at én afdeling godt kan satse på fx solceller, mens en anden afdeling kan være mere interesseret i at genbruge regnvand.

Visionens 3 delvisioner

DET FYSISKE UDTRYK ARKITKETUR, BOLIGER OG BÆREDYGRIGHED

"Brøndby Strand skal være en grøn bydel, der forener et stærkt arkitektonisk udtryk med attraktive boliger for hele livet"

- Vi ønsker et fælles kvalitetsniveau vedrørende renovering af bebyggelsen
- Vi ønsker at samarbejde om hvilke boliger, vi samlet set tilbyder i Brøndby Strand Parkerne
- Vi ønsker at etablere fælles bæredygtige løsninger, hvor det er fornuftigt og økonomisk rentabelt



DE INFRASTRUKURELLE FORHOLD TRAFIK, FORBINDELSER OG TILGÆNGELIGHED

"Brøndby Strand skal være en sammenhængende og levende bydel, der er præget af åbenhed både internt i bebyggelsen og mod det omgivende bymiljø".

- Vi ønsker en forbedring af de fysiske sammenhænge på langs og tværs af området
- Vi ønsker at styrke bebyggelsens rolle i lokalområdet

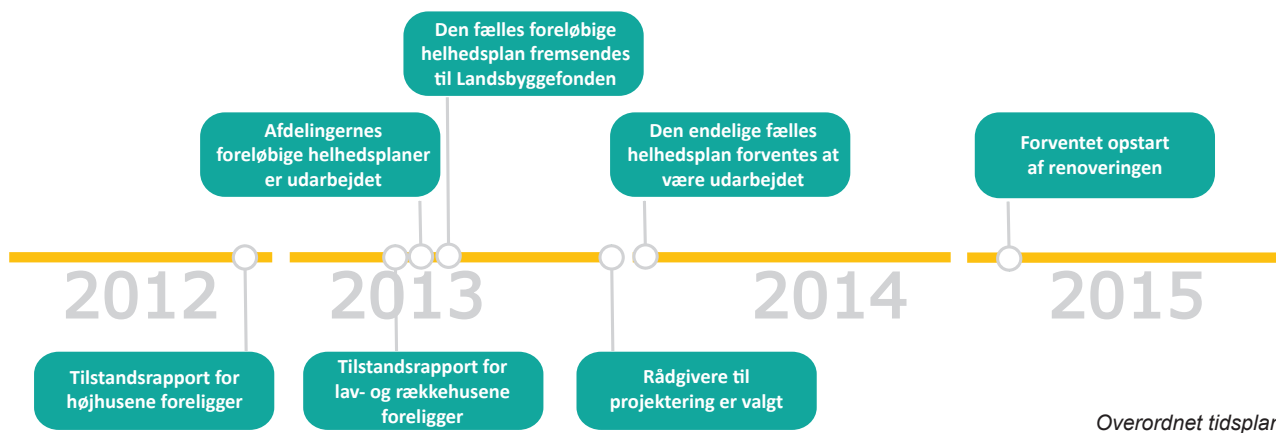


DE SAMARBEJDSMÆSSIGE MULIGHEDER AKTIVITETSRUM, DRIFT OG UDEAREALER

"Brøndby Strand skal være en bydel, der gennem et styrket samarbejde opnår fordel af fællesskabet i form af et bedre aktivitetsliv og i form af økonomiske besparelser".

- Vi ønsker at udvide samarbejdet om aktivitetsrum og fællesfaciliteter i bebyggelsen
- Vi ønsker et driftsmæssigt fællesskab, hvor det er en fordel
- Vi ønsker at arbejde hen imod en koordineret måde at håndtere affaldet på





Status PCB

fase 1 > fase 2

PCB-gennemgang

PCB-gennemgangen i bebyggelsen er nu tæt på at være afsluttet. Resultaterne viser, at det formentlig kun er de i alt 5 højhuse i Albjergparken 1, 2 og 6 samt Tranumparken 1-2, der skal renoveres for PCB.

Beboerne i disse afdelinger har i løbet af august/september fået særskilt orientering om PCB i form af en pjeces. Den nedenstående fakta-boks omtaler derfor kun PCB kortfattet.

Målingerne i højhusene hos BB er endnu ikke afsluttet, men de indledende målinger har ikke vist PCB i nævneværdigt omfang.

Tilstandsvurdering

Tilstandsvurderingen af højhusene (FASE 1) er afsluttet, og har i november måned resulteret i en tilstandsrapport. FASE 2 af tilstandsvurderingen (lavhuse, rækkehuse og ude-

arealer) opstartes i uge 49/2012 og afsluttes efter planen i slutningen af januar 2013.

For rækkehusene omfatter tilstandsvurderingen kun installationer, badeværelser, ovenlyskupler og tage.

Selve tilstandsvurderingen varetages af et eksternt rådgivende ingeniør-/arkitektfirma ved navn Ai as. Tilstandsvurderingen holder juleferie fra og med lørdag den 22. december til og med tirsdag den 1. januar 2013.

I lavhusene vil der i enkelte boliger blive taget supplerende prøver af indeklimaet for skimmelsvamp, bly og radon. Facaderne på lavhusene vil blive eftersat ved hjælp af en mobil-lift.

Der vil naturligvis løbende blive varslet til de berørte beboere, samt ved opslag i opgangene.

Hvad er PCB?

Polyklorede bifenyle (PCB) er et miljøfarligt giftstof, der blev udviklet i 1920'erne. PCB blev tidligere brugt i byggematerialer, f.eks. fugemasse og termoruder, indtil man i 1970'erne fandt ud af, at PCB kan skade både mennesker og miljø. I dag er al anvendelse af PCB forbudt, men stoffet findes stadig i vores omgivelser.

Hvad er skimmelsvamp?

Skimmelsvampe findes overalt i naturen, hvor de bl.a. nedbryder organisk materiale, fx visne planter og døde dyr. I huse vokser skimmelsvamp på organiske materialer, f.eks. træ og tapet. Skimmelsvampene danner store mængder af sporer, der kan sammenlignes med planters frø. Er der fugt i konstruktionerne kan skimmelsvampe ses som grønne, brune, hvide eller sorte plamager typisk på gulve, vægge eller vinduesrammer. Skimmelsvampe frigiver stoffer, som kan være sundhedsskadelige for nogle mennesker.

Hvad er bly?

Bly er et grundstof og forekommer derfor naturligt. Blyholdig maling har tidligere været anvendt som grunder eller som egentlig malerbehandling pga. sin høje dækningsevne og algehæmmende virkning. Blyhvidt, en hvid malingspigment, er allerede blevet udskiftet 1950'erne, mens de fleste andre blyprodukter har været forbudt i Danmark siden 2001. Bly er en miljøgift og er skadelig for mennesker at indånde. Bly i maling er dog kun sjældent et indeklimaproblem.

Hvad er radon?

Radon er en radioaktiv luftart, som hverken kan lugtes, ses eller smages. Radon trænger ind i boligen fra jorden. Derfor vil de højeste koncentrationer af radon kunne findes i kælder- og stueetager, særligt hvis der er utætheder eller fejl i fundamentet. Høj koncentration af Radon i indåndingsluften anses for at være sundhedsskadeligt.