

Nyhedsbrev nr. 5

Beboerinddragelse – udearealer

Torsdag d. 24. februar afholdes tredje og sidste workshop vedr. udearealerne.

De deltagende beboere har været flittige og engagerede, og har bidraget med gode og vigtige input. Rådgiverne er ved at udarbejde en plan for de fremtidige udearealer, som vi håber, vil tilgodese manges interesser.

Ordinært afdelingsmøde d. 3/3

Ud over de sædvanlige punkter på dagsordenen vil Leif Luxhøj-Pedersen kort fortælle om det kommende beboerinformationsmøde, hvor spørgsmål vedr. helhedsplanen kan drøftes med byggeudvalg og rådgiver.

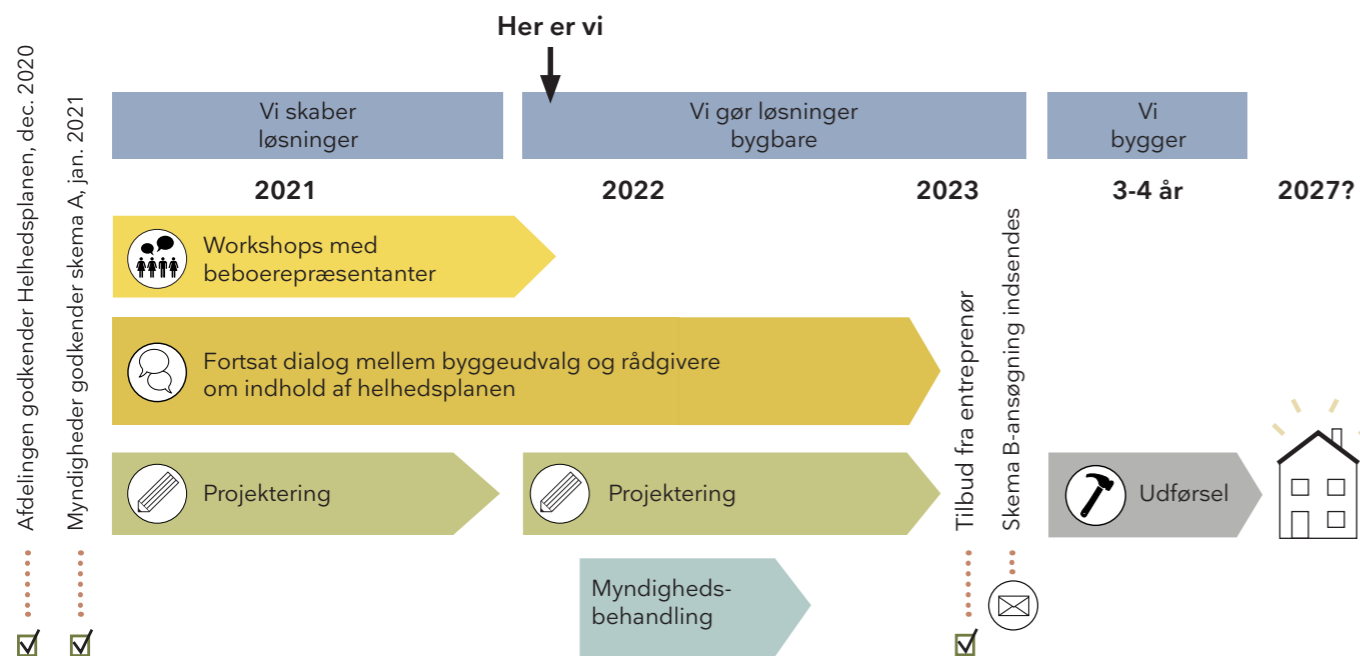
Det betyder at jeres afdelingsmøde ikke skal handle om helhedsplanen.

Kommunikation:

Har du spørgsmål eller bemærkninger til helhedsplanen, som du ønsker byggeudvalget, bygherre eller rådgiver besvarer eller tager med i deres overvejelser, kan du skrive til: 4304helhedsplan@boligafdeling.dk, så vil DAB sørge for, at du får et svar så hurtigt som muligt. Du har desuden mulighed for at se tidligere fremsendt materiale på www.dabbolig.dk/lundtofteparkenhelhedsplan

Med venlig hilsen

Byggeudvalget



Lundtofteparken

Kære beboere i Lundtofteparken

Hermed nyhedsbrev nr. 5 med seneste status på helhedsplanen.

Invitation til beboerinformationsmøde

Mødet afholdes i aktivitetscenteret under vaskeriet, d. 16. marts, kl. 18:30. På beboerinformationsmødet gennemgås planen for garageområdet, der gives en status på diverse undersøgelser og en overordnet generel gennemgang af de arbejder der skal udføres i jeres boliger (I får ikke udleveret eller gennemgået en fremtidig plan af jeres specifikke lejlighed endnu).

Vi vil præsentere et tidligt forslag til udearealernes indretning, samt fortælle om projektets fremdrift. Vi glæder os til at se jer!

Besigtigelse

I uge 6 har vi besøgt flere af jeres boliger (ca. 5%). I denne omgang handlede besøgene om at tage prøver af de indvendige overflader for at undersøge om der miljøfarlige stoffer i maling, lak, fliseklæb og lignende. I skal ikke være bekymret for at bo i jeres boliger, men når håndværkerne skal arbejde med overflader, skal de vide, om de skal håndtere miljøfarlige stoffer, inden de går i gang. Vi undersøgte i samme omgang, hvordan jeres elinstallationer her det, da vi har fundet stofledninger i nogle boliger, samt andre installationer, der ikke lever op til gældende krav.

El-projekt

Som nævnt under "Besigtigelse" er der konstateret elinstallationer, som man er nødt til at rette op på, før man kan etablere solceller og ventilation-sanlæg.

Det drejer sig om elinstallationer i nogle af boligerne, men også om elinstallationer i kældre og foringsvejene i opgangene. Som pilotprojekt er der derfor ved at blive udført en grundig gennemgang af elinstallationer i kælderen under opgang 40-48, samt i opgang 48 (ikke i boligerne), for at vurdere, hvad der skal til for at gøre elinstallationerne tidssvarende og lovlige.

Andre undersøgelser

Når man arbejder med så mange bygningsdele, og så mange bygningstyper i så stort et område, er der mange ting, som skal undersøges undervejs i projektet.

Vi har nedtaget facadeplader og vindueslysninger for at undersøge om der er miljøfarlige stoffer i vinduesfuger, om der er revner i bagmuren, om vinduerne er monteret, som vi tror osv.

Vi kommer til at udføre flere af sådanne undersøgelser, da bygningerne er bygget på forskellige tidspunkter, og derfor kan være forskellige inden under facadepladerne.

Vi er ved at undersøge jordbundsforholdene bl.a. for at se, hvordan vi bedst funderer den fremtidige skalmur, samtidig tages der miljøprøver af jordens kvalitet.

Der bliver udført tv-inspektion af kloaknettet, for at vurdere om der er skader der skal rettes op.

Vi har undersøgt faskinerne, der ligger under plænerne og sørger for at tagvandet nedsives. De er i dårlig stand og skal udskiftes.

Vi kommer til at lave en droneundersøgelse med termisk kamera, som kan vise centralvarmerør og varmtvandsrør i jorden.

Så I vil løbende opleve teknikere og håndværkere i afdelingen, arbejde med disse undersøgelser. Vi vil hænge opgangsslag op og varsle, hvis undersøgelserne er til gene for jer beboere.

Omdannelse af garager til parkering

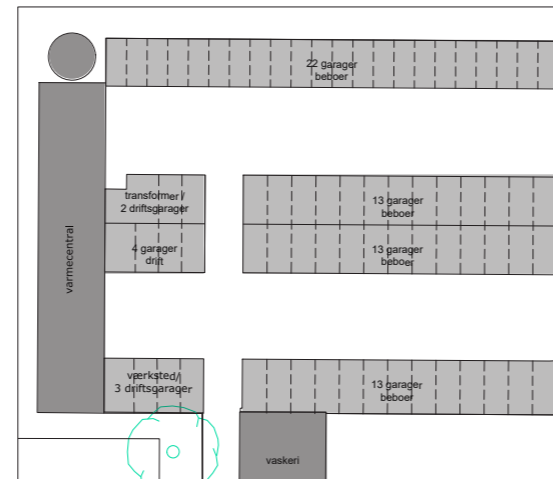
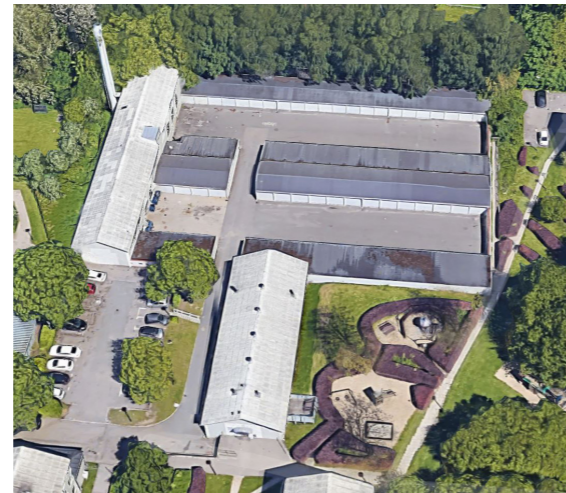
Som det blev nævnt på det ordinære afdelingsmøde d. 9. november 2021, vil en del af helhedsplanen indebære at garageanlægget erstattes af en stor parkeringsplads for afdelingens beboere.

Der er flere årsager til at området skal omdannes. Den væsentligste årsag er, at det er et krav fra kommunen, at minimum det antal parkeringspladser, der nedlægges, i forbindelse med etablering af affaldsstationer, skal etableres et andet sted i bebyggelsen.

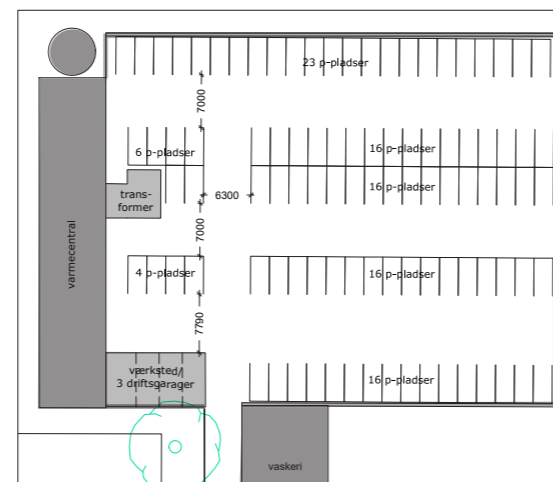
Både kommunen og byggeudvalget har været meget opmærksomme på, at de grønne områder bevares og ikke omdannes til parkeringspladser, hvilket har gjort det vanskeligt at placere de nye parkeringspladser andre steder end på det i forvejen asfalterede område.

Derudover er garagerne i dårlig stand, så det vil være en betydelig udgift at renovere dem – en post som ikke indgår i helhedsplanen.

Driften har fortsat behov for opbevaring af materiel, så de 3 garager ved tilkørselsvejen bevares. Resten af garagerne fjernes og erstattes af ca. 97 nye parkeringspladser. Den endelige udformning af området er stadig ved at blive planlagt.



Garageområde - eksisterende forhold



Garageområder - fremtidige forhold

Installationer i boligerne

På afdelingsmødet blev det også nævnt, at der er behov for udskiftning og flytning af installationer i boligerne, da rørene er tærede.

Da renovering af afdelingen er et stort projekt med mange boliger, træder regler i kraft, som skal overholdes, da arbejdet med vådrum er risikofyldt. Det betyder, at man desværre ikke lovligt kan udskifte vandrør og faldstammer uden at sikre at rørene står korrekt i forhold til nuværende gældende regler om vådrumssikring.

I registrering af boligerne, er det i mange tilfælde konstateret, at vandrør står for tæt på væg, og faldstammer står for tæt på væg og afløb ift. hvad regler foreskriver er lovligt.

Desuden skal nogle af rørene isoleres, hvilket der ikke er plads til, da rørene står for tæt på væggen. Alt dette medfører, at de lodrette rør flyttes ud af badeværelset, for på den måde at sikre vandtætning af badeværelserne bedst muligt, samt fremtidssikre afdelingen ved at gøre fremtidige badeværelsesrenoveringer nemmere at udføre vandtæt. Rørene placeres så hensigtsmæssigt som muligt, men det kan være nødvendigt at inddrage skabsplads i entreen eller etablere en skakt. De vandrette rør føres i badeværelset, så vidt muligt i en rørkasse under loftet eller over nedhængt loft.

I helhedsplansrenoveringen er man nødt til at udføre ændringerne samlet, så lodrette rørføringer flyttes generelt, trods nogen allerede har nyere badeværelser.

Også køkkenerne bliver berørt. Ud over etablering af emfang vil man i flere tilfælde flytte vandrør og faldstamme til en mere hensigtsmæssig placering.

Der er mange boligtyper i afdelingen, så vi kan ikke kort beskrive, hvordan løsningerne bliver i netop jeres bolig, før vi er længere i projektet. I vil få meget mere information om arbejderne i jeres bolig senere i processen.

