

Afdeling 3.

Referat fra afdelingsmødet den 31. august 2016, kl. 19,00.

I mødet deltog:

Beboere: 86 inkl. afd. bestyrelsen.

Fra afdelingsbestyrelsen:

Arne Olesen
Daniel Pullen
Kurt Ørvad Jensen
Lisbeth Glud
Tonny Larsen
Ole Christiansen

Ejendomsfunktionær:

Peter Nielsen
Mogens Pedersen
Tommy Hansen
Mogens Mortensen

Fra organisationsbestyrelsen:

Hans Bøyen Christensen
Nils Vinther
Gunnar Sørensen

Fra administrationen:

Jens Erik Grøn
Rikke Naur Dybdahl
Allan Kirch Pedersen

Gæst:

Ingeniør og arkitektfirmaet Kærsgård & Andersen:
Niels Andersen

Ad pkt. 1.

Valg af dirigent:

Hans Bøyen Christensen blev valgt som dirigent.

Stemmeudvalg:
Bjarne Henriksen
Nils Vinther
Rikke Dybdahl
Mogens Pedersen

Ad pkt. 2.

Afdelingsbestyrelsens beretning.

Formand Arne Olesen orienterede om følgende:

Beslutninger fra sidste års beboermøde er udført.

Den 25/4-16 havde vi den årlige rundgang i afdelingen. Berørte entreprenører er tilsagt for udførelse af div. reparationsarbejder. I rundgangen deltog Arne, Ole, Henrik, Anker og de berørte ejendomsfunktionærer. Vi har kun i gang det meste nødvendige, da vi afventer helhedsplanen.

Småproblemer i dagligdagen ordnes ved kontakt til ejendomsmesteren. V har afholdt 8 afdelingsbestyrelsesmøder i året der er gået. Referater herfra kan ses på boligselskabets hjemmeside.

Vi har fået nye varmemålere med fjernaflæsning, så vi ikke skal være hjemme når varmeafleseren kommer.

Ligeledes er der etableret fjernaflæsning på koldtvands målerne i den del af afdelingen, som ligger øst for kridtstien. Her var det muligt at koble dem på den eksist. rørføring, da vi i forbindelse med badeværelsesrenovering for flere år monterede et passtykke.

Der er aftalt der afholdes et informationsmøde om de nye målere m.m. her i huset hen på efteråret.

Vi har fået nye komfurer og emhætter med tilhørende grydesæt og rengøringsæt.

Komfurerne og emhætterne skulle gerne kunne holde de næste 15 år.

Tak til Allan for indhentning af et godt tilbud.

Vi har også været ramt af graffiti, men ved en hurtig indsats vi det heldigvis fjernet inden det satte varige spor.

Der har været en rørskade på Lindholm Nærbanevej 3 – byggeskadefonden har betalt 95 % af regningen, således afdelingen kun skulle betale de resterende 5 % eller kr. 6.260,00

Vores stolthed i afdelingen – vores nye fælleshus bliver heldigvis brugt meget. Vi fik nogle pengegaver i forbindelse med indvielsen, de er brugt til et maleri som i kan se i indgangsområdet.

Tak til afdelingsbestyrelsen.

Tak til ejendomsfunktionærerne og administrationen.

Tak for ordret.

Spørgsmål fra salen:

Sp.: Mit nye komfur rager ud fra bordpladen.

Sv.: Husk at skrive det på den odelte mangelliste.

Sp.: I instruktionsbogen til vores nye induktionskomfur, står der at folk med pacemaker skal holde sig på en afstand på minimum 30 cm fra det.

Sv.: Nytt for os, - vi undersøger. Se nedenstående fra Hjerteforeningen.

<http://www.hjerteforeningen.dk/alt-om-dit-hjerte/behandling/pacemaker/>

Induktionskomfur

Din pacemaker bliver ikke påvirket, når du sætter dine gryder i kog på et induktionskomfur. Selv om en kogeplade med induktion indeholder et svagt magnetisk felt, forstyrrer det ikke din pacemaker. Teoretisk er der en mulighed for, at de tændte magneter kan påvirke pacemakerens funktion, men studier har vist, at det ikke er noget praktisk problem. Firmaerne bag induktions komfurerne tager dog alle forbehold i brugsanvisningen, når de fx skriver: "Hvis du har fået indopereret en pacemaker, skal du holde din overkrop på en afstand af mindst 30 cm fra induktionskogezoneerne, mens de er tændt." Der er ingen grund til at være ekstra opmærksom som pacemakerbærer, men generelt bør du dog holde din overkrop mere end 30 cm fra en gryde, der er i kog, hvad enten det er med induktion eller anden varmemetode.

Fra salen – ros til komfur og grydesæt m.m.

Beretningen blev godkendt.

Ad pkt. 3.

Fremlæggelse og godkendelse af budget for 2017.

Rikke Naur Dybdahl fremlagde budget for 2017 samt den 10 årige vedligeholdelsesplan.

Budgettet resulterede i en lejeforhøjelse på kr. 10,00 pr. m², svarende til 1,93 %.
Lejen er herefter kr. 521,00 pr. m². (gennemsnitligt).

Spørgsmål fra salen:

Sp.: Hvornår trækkes vandet ud af huslejen for os der bor øst for kridtstien.

Sv.: 1. januar 2017– vi sender særskilt info. ud om det.

Sp: Er budgetterede indtægter på fællesfaciliteter på 199 tkr.kr. ikke budgetteret for lavt?

Sv.: Nej det er vores bedste bud. Når vi kikker på indtægterne i indeværende år vurderer vi fortsat at beløbet er et godt bud. Indtægter af fællesfaciliteter udgjorde 152 tkr. i 2014. De realiserede tal for 2015 indeholder tillige en rentekompensation/tilskud fra boligselskabet til afdelingen som følger af det meget lave afkast i 2015.

Sp.: Jeg ville gerne have haft en ekstra kolonne med om budget 2015.

Sv.: Vi har regnskab 2015 med og budget 2016 og 2017. Vil du se budget 2015 er du velkommen på kontoret.

Sp.: Mit varme regnskab passer ikke, det varme vand er med 2 gange.

Sv.: Vi vil gerne have kopi af dit varmeregnskab, således vi kan undersøge sagen.

Budgettet blev godkendt.

Ad. pkt. 4.

Oprettelse af aktivitetsudvalg.

Afd. bestyrelsen v. Arne Olesen. Vi vil gerne have oprettet et aktivitetsudvalg hvis der er nogen der vil gå ind i arbejdet.

Sp.: Hvad skal et sådant udvalg lave.

Sv.: Forskellige aktiviteter for alle aldersklasser i afdelingen.

Sp.: Skal de gl. festlokaler på Bakkevej 30 og Fr. Rygårdsvej 12 bruges til aktiviteter.

Sv.: Ja i dagtimerne.

Forslaget blev vedtaget.

Daniel Pullen fra afd. bestyrelsen er tovholder på det.

Ad. pkt. 5.

Indkomne forslag.

5.1. Ændring/tilføjelse til husorden side 9. Fællesarealer.

Det skal være forbudt at ryge i opgangene og i kælderen.

Afdelingsbestyrelsen v. Arne Olesen.

Det er allerede vedtaget i rygeloven, hvorfor det også gælder her hos os.

Det blev aftalt, at det skrives ind i husorden samt der sættes yderligere klistermærker på ruderne i opgangene med rygning forbudt.

5.2. Bruger betaling af vand til vaskerier og vaskepladser på Ringholmsvej 2-24,
Fr. Rygårdsvej 1- 7, 2-10 og Stationsvej 41-57.

Afdelingsbestyrelsen v. Arne Olesen.
Det kan vi ikke anbefale.

Forslaget blev trukket.

Det blev aftalt, at vi monterer bi målere på vaskepladserne for at se hvor stort vand forbruget er reelt.

5.3. Kollektiv trappevask i opgangene.

Forventet huslejestigning kr. 120,00 pr. måned pr. lejlighed.

A. Orientering.
Afdelingsbestyrelsen v. Arne Olesen.
Det kan vi ikke anbefale.

B. Beslutning.

Afstemning ved håndsoprækning.

Ja. 11 stemmer.
Nej. Resten.

Forslaget blev forkastet.

5.4. Ændring af barnevognsrum på Viaduktvej 12A til tørrerum.

Afdelingsbestyrelsen v. Arne Olesen.
Det anbefaler vi.

Afstemning ved håndsoprækning.

Ja. Få stemmer.
Nej. Ingen.

Forslaget blev vedtaget.

Ad. pkt. 6.

Status på 360 graders eftersynet, energihandlingsplanen og forundersøgelser til helhedsplanen.

Allan Kirch Pedersen orienterede om 360 graders eftersynet jf. nedenstående og henviste til afdelingsmødet d. 16.04.2015, referat herfra kan ses på hjemmesiden.

AFDELING 03

INDSATSER 2015	INDSATSER 2016	INDSATSER PÅ LÆNGERE SIGT
<ul style="list-style-type: none"> • ENERGIHANDLEPLAN • OPSTART AF PROCES VEDR. HELHEDSPLAN • TRYGHED/KRIMINALITET, -NABOHJÆLP • OVERDÆKKEDE OPHOLDSSTEDER, - LBF VIL FORMENTLIGT IKKE DÆKKE • EVT. EMHETTER, -KOMFUR OG EMHETTER UDSKIFTES -JF. LANGTIDSBUDET 	<ul style="list-style-type: none"> • PROCES VEDR. HELHEDSPLAN • ALABORG UDEN AFFALD • EFFEKTIVISERING / OPTIMERING * 	<ul style="list-style-type: none"> • HELHEDSPLAN KLIMASKÆRMEN, - HELHEDSPLAN • PARKERINGSFORHOLD, - HELHEDSPLAN (MÅSKE) • OPGRADERE UDE OMRÅDER, - HELHEDSPLAN • OPSÆTNING AF BORDE/ BÆNKE I OMRÅDET, - HELHEDSPLAN

AFFALDSPLAN 2014-2025

✓ A ALBORG UDEN AFFALD

Fakta:

Kildesortering

Endnu flere affaldstyper skal sorteres, hvor du bor. Aalborg kommune stiller beholdere til rådighed (i gadeniveau).

- ✓ Dagrenovation
 - Flere undergrunds affaldssystemer (molokker).
 - Tømningshyppighed søges ændret til 14. dage.
 - Plast frasorteres.
- ✓ Pap og papir
- ✓ Flasker
- ✓ Plast og metal
 - Nye beholdere opstilles i gadeniveau.
- ✓ Småt brændbart
 - Store containere til småt brændbart, storskrald afskaffes og fjernes. Ønsker afdelingen forsat disse skal afdelingen leje dem hos ekstern aktør.
 - Afdelingen skal selv betale for alle tømninger.



Der vil blive informeret om, hvordan du fremover skal sortere dit affald. Ordningen indføres i oktober 2016

EFFEKTIVISERING/ OPTIMERING

✓ HVORFOR



Udlændinge-, integrations- og boligministeriet:

Større effektivitet skal give lavere husleje i almene boliger

Boligorganisationerne i Danmark skal drives bedre, så beboerne kan få en lavere husleje. Frem mod 2020 skal udgifterne reduceres med 1,5 mia. kr. gennem en mere effektiv drift.

Sundby-Hvorup Boligselskab:

Mere optimering skal fastholde den lave husleje

Sundby-Hvorup Boligselskab har altid ført en god og effektiv drift. Vi vil dog fortsat have øget fokus på effektivisering/ optimering.

Beboernes 360 graders eftersyn:

Beboerservice er god – ønskes endnu bedre

Sundby-Hvorup Boligselskabs beboerservice er af en høj karakter, og boligselskabet arbejder løbende med at hæve barren endnu mere. Det er også et parameter som fastholder og tiltrækker nye beboere.

EFFEKTIVISERING/ OPTIMERING

✓ HVORDAN



Beboerservice:

Service kan i dag bestilles på mail og tlf.

Beboerne skal også kunne bestille service med sin smartphone og QR kode.

Feedback

Beboerne skal via SMS have påmindelse omkring servicebesøg, ligesom boligselskabets i dag informerer omkring beboermøde, cykelindsamling mv.

Beboerne får efter teknikerbesøg, en rapport om, hvilket arbejde som der er udført i lejligheden. Samtidig kan beboeren deltage i en tilfredshedsundersøgelse.

Boligselskabet

Vi skal planlægge og arbejde mere "smart".

Vi skal kigge på Proces Effektivisering (Nogen ville kalde det arbejdsrutiner, opgaverutiner).

- Alle processer kortlægges elektronisk (Docospot) og vil løbende blive optimeret.

Ledelsen skal sammen med medarbejdere finde simple, hurtige og effektive forbedringer på beboerservice.

EFFEKTIVISERING/ OPTIMERING

✓ HVORNÅR



Tidsplan:

Vi holder på med effektivisering/ optimering

Til efterår vil driftspersonale og beboerne i Lindholm blive ambassadargruppen som skal bruges til erfaringsopsamling på Docospot.

Primo 2017 er systemet udbredt til alle afdelinger.

Der bliver mere information til beboerne via brev og hjemmeside

Små skridt tit

ET EFFEKTIVT BOLIGSELSKAB

✓ DU KAN HJÆLPE



Tip dit Boligselskab:

"Tip boligselskabet" søges virkeliggjort (fejl og mangler i området)

Beboerne vil kunne indrapportere skader, fejl og mangler i sin afdelingen.



Denne oplysning tilgår boligselskabets driftspersonale, som efterfølgende vil undersøge og behandle sagen.



Der bliver mere information til beboerne via brev og hjemmeside.

Spørgsmål.

Sp.: Indkastningshullet i molokken overfor fælleshuset på Bakkevej 11 er for stort, der smides alt andet end dagrenovation i molokken.

Sv.: Hullet er ekstra stort pga. sække (100 listers) fra udlejningen af festlokalet.

Fra salen. Jeg flyttede ind her i foråret, stor ros til ejendomsmesteren og ejendomsfunktionærene – jeg er blevet informeret rigtig godt.

Ad. pkt. 7.

Status på helhedsplanen.

Niels Andersen gennemgik vedh. slides omhandlende helhedsplanen samt henviste til det omdelte nyhedsbrev nr. 2 af august 2016.

Der blev drøftet flere ting – bla.:

Sp.: Kommer der lyd isolerede ruder i mod Viaduktvej.

Sv.: Ja.

Sp.: Kommer der haver/terrasser udfor stueboligerne på Viaduktvej,

Sv.: Det kigger vi på.

Sp.: De nye tilgængelighedsboliger – er de forbeholdt handicappede?

Sv.: Nej – disse boliger lejes ud efter venteliste på almindeligvis.

Sp.: Bliver altanerne større på de røde blokke.

Sv.: Ja, der skal være plads til et bord og 4 stole.

Sp.: Bliver der tilgængelighed til altanen i de opgange der laves tilgængelighedsboliger i.

Sv.: Ja.

Sp.: Bliver altanerne lukkede som nu.

Sv.: Ja.

Sp.: Hvor lang tid vil processen om helhedsplanen tage.

Sv.: Svært at sige, det er afhængig af Landsbyggefonden og beboerprocessen – flere år er det bedste bud.

Sp.: Hvorfor skal altanlukningerne udskiftes.

Sv.: De kan ikke genmonteres, da blokkene skal skalmures.

Sp.: Skal elevatoren gå til kælderen.

Sv.: Ja,- nogle steder.

Sp.: Hvad er tidshorizonten.

Sv.: Flere år.

Sp.: Hvorfor skal der være elevator.

Sv.: Lovbestemt når der laves tilgængelighedsboliger.

Sp.: Er det en betingelse at der skal, laves tilgængelighedsboliger hvis Landsbyggefonden skal indover.

Sv.: Ja.

Sp.: Kommer der huslejestigning selvom Landsbyggefonden støtter sagen.

Sv.: Ja.

Tak for en god orientering lød det fra salen.

Den videre proces.

- ✓ Landsbyggefonden kommer på besigtigelses d. 12.09.2016.
- ✓ Besigtigelse med Landsbyggefonden, org. best. formanden, afd. best., ejendomsservicegruppen og adm.
- ✓ Dialog med Landsbyggefonden.
- ✓ Det første af en lang række beboermøder afholdes.
- ✓ Når vi føler at beboerne er klædt godt nok på til tage beslutning indkaldes der til et besluttende møde.

Ad pkt. 8.

Valg af 3 afdelingsbestyrelsesmedlemmer.

Forslag/Valgt:

Lisbeth Glud, Bakkevej 36, 2.th.
Ole Christiansen, Bakkevej 32, st.tv.
Ruth Kristensen, Bakkevej 32, st.th.

Ad pkt. 9.

Valg af 2 suppleanter.

Valgt:

Lone Abildgård, Fr. Rygårds Vej 10,1.th.	1. suppleant.
Mogens Lund Jensen, Ringholmsvej 10,st.th.	2. suppleant.

Ad pkt. 10.

Eventuelt.

Sp.: Hvor meget nedsættes huslejen når vandet trækkes ud.

Sv.: Vi regner på det.

Sp.: Mødet skal holdes i Lindholm Søpark – her er det alt for varmt.

Sp.: Mågerne bygger bag ved udluftningshætterne.

Sv.: Vi kigger på det.

Sp.: Kommer der nye entre døre med i helhedsplanen.

Sv.: Kun i tilgængelighedsboliger i første omgang, vi vil se om vi også kan få dem md i de resterende.

Arne Olesen afsluttede mødet.

Mødet sluttede kl. 21.40.

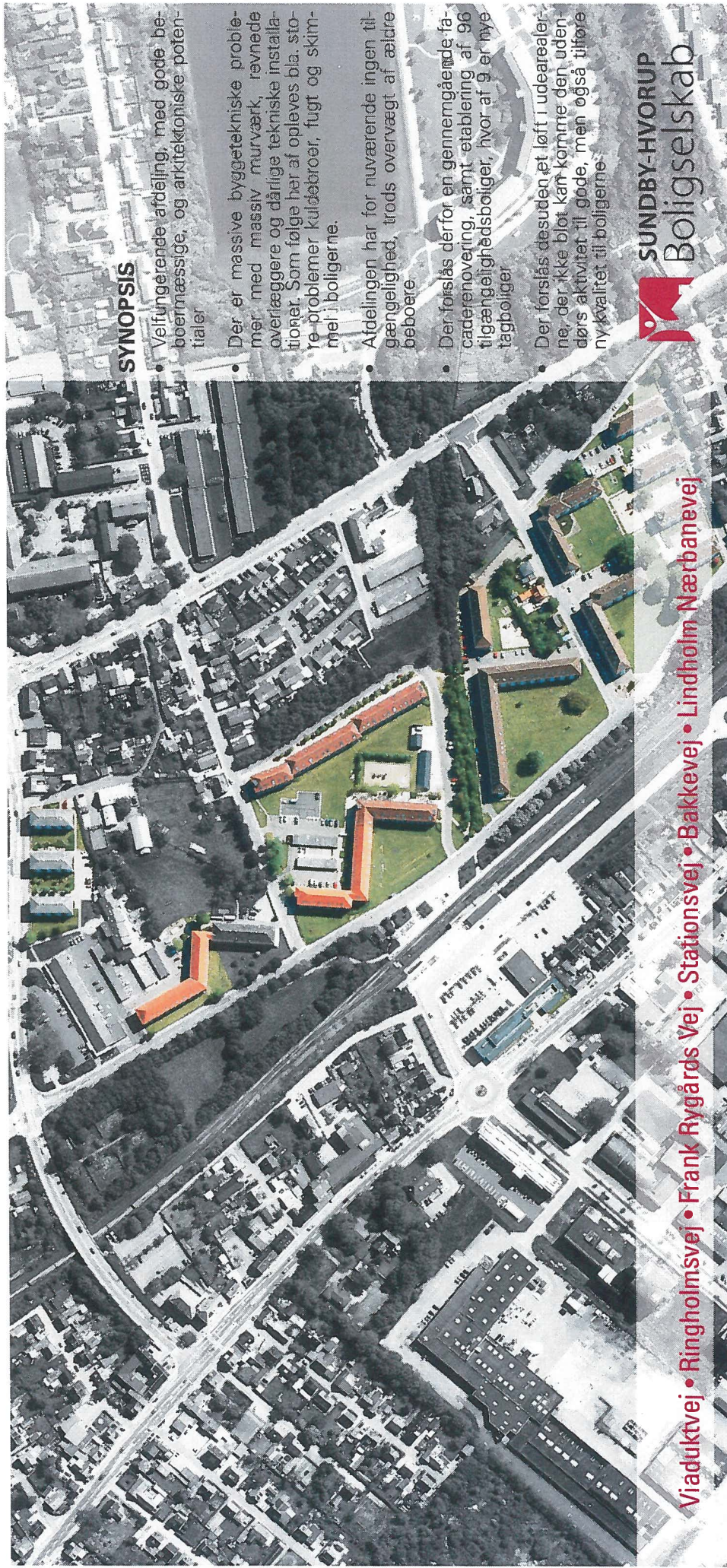
Ref.

Jens Erik Grøn

LINDHOLM AFDELING 3

SUNDBY-HVORUP BOLIGSELSKAB, AFD. 3 - HELHEDSPAN

14.06.2016
Version 2



SYNOPSIS

- Velfungerende afdeling, med gode beboermæssige, og arkitektoniske potentialer
- Der er massive byggetekniske problemer med massiv murværk, revnede overlæggere og dårlige tekniske installationer. Som følge heraf opleves bl.a. store problemer kuldebroer, fugt og skimmel i boligerne.
- Afdelingen har for nuværende ingen tilgængelighed, trods overvægt af ældre beboere.
- Der foreslås derfor en gennemgående facaderenovering, samt etablering af 96 tilgængelighedsboliger, hvoraf 9 er nye tagboliger
- Der foreslås desuden et løft i udarealerne, der ikke blot kan komme den udenoms aktivitet til gode, men også tilføre ny kvalitet til boligerne.

 **SUNDBY-HVORUP**
Boligselskab

Viaduktvej • Ringholmsvej • Frank Rygårds Vej • Stationsvej • Bakkevej • Lindholm Nærbanevej

INDHOLD

FORORD

Ændringer i forhold til helhedsplan version 1

1. BEBYGGELSEN I DAG

Beliggenheden

Bebyggelsen

Boligsammensætning

Områdets beboere

Bebyggelsens kvaliteter

3

3

4

5

6

7

2. BEBYGGELSENS UDFORDRINGER

Byggeteknikken

8

8

3. VISIONER FOR OMRÅDET

Bebyggelsen i fremtiden

Renovering i et bæredygtigt perspektiv

Metode for renovering

Den arkitektoniske bearbejdning

11

11

12

13

14

4. NYE BOLIGER

Tilgængelighed, ombygning og nye tagboliger

Ombygningens omfang

Nye boligtyper

Elevatorbetjent Tilgængelighed

Tilgængelighed ved terrænregulering

Terrænregulering, elevatorbetjening og ekstra etage

17

17

18

19

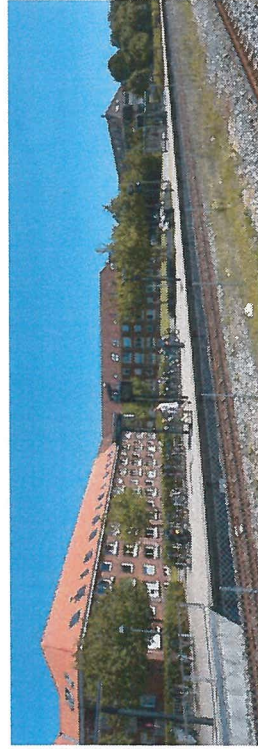
21

30

35

5. UDEAREALER

40



FORORD

Udarbejdelse af tilstandsrapport og helhedsplan er opstartet på baggrund af at der flere steder i afdelingen er store problemer med fugt og skimmel, og på baggrund af 360 graders undersøgelse, hvor der er massive tilkendegivelser omkring fugt og kulde/træk i boligerne. Problemer der fordrer til større investeringer i kraft af facaderenovering mv.

Derudover er der problemer med tilgængelighed i afdelingen, der i høj grad er beboet af ældre, og der er mange små lejligheder med utidssvarende indretning.

Sideløbende er der igangsat en energihandlingsplan med støtte fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter. Denne plan skal afdække energitekniske problemer / løsninger som kan indarbejdes i et kommende renoveringsprojekt.

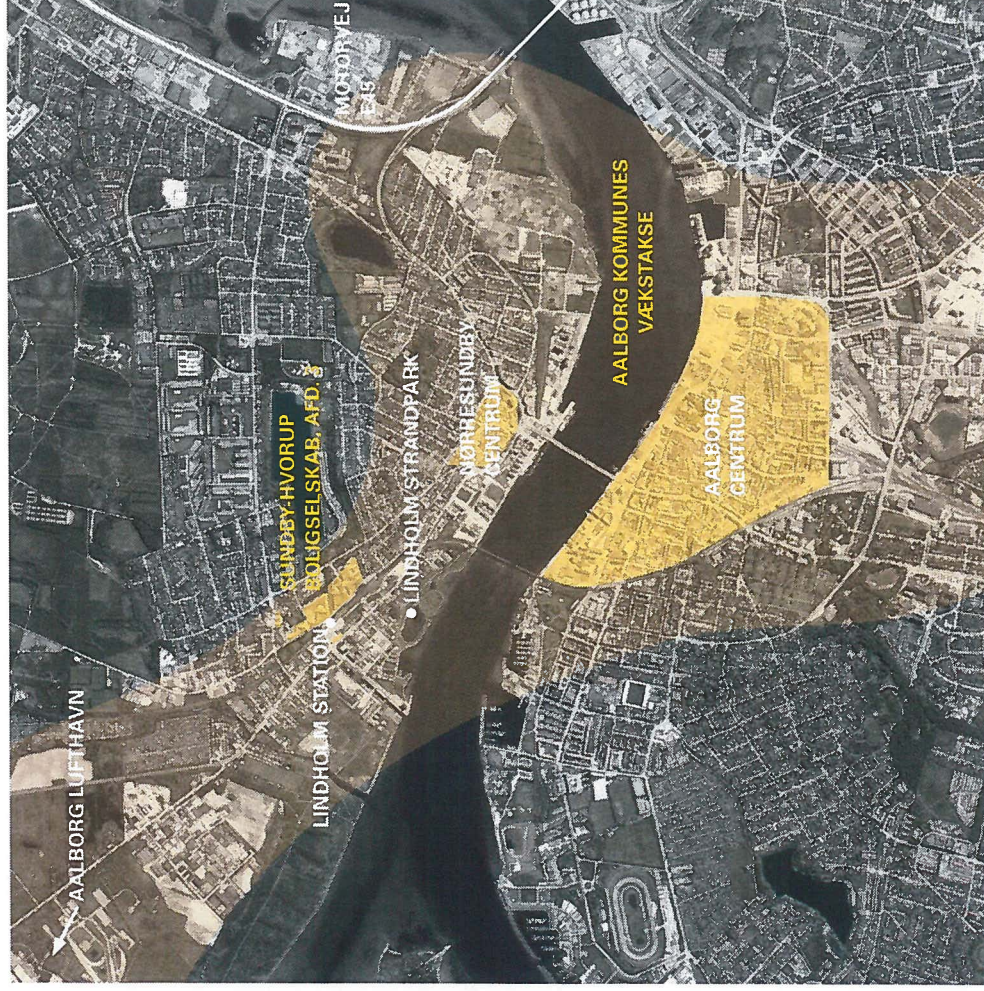
Helhedsplanen er udarbejdet for at klarlægge problematikkerne i afdelingen, og synliggøre mulighederne for at tilvejebringe tilgængelighedsboliger i en del af bebyggelsen. Samtidig beskrives bebyggelsens arkitektoniske udgangspunkt, kvaliteter og udfordringer, som sammen med løsningsforslag på de nævnte områder skal skabe et samlet overblik over den indsats, der vurderes nødvendig for at fastholde afdelingen som et attraktivt bo-tilbud og fremtidssikre bebyggelsens fysiske tilstand.

ÆNDRINGER I FORHOLD TIL HELHEDSPLAN VERSION 1

- I den tidligere version af helhedsplanen blev der etableret tilgængelighedsboliger i 13 opgange fordelt i Gl. afd. 3, 9 og 11. Der var foreslået et etablere elevator i 9 af disse opgange, mens der blev skabt tilgængelighed i stueetagen ved hjælp af terrænregulering ved 4 opgange. Dette resulterede i 75 elevatorbetjente tilgængelighedsboliger og 8 ved hjælp af terrænregulering for stueetagen - i alt 83 tilgængelighedsboliger.
- I denne version af helhedsplanen er 4 af de elevatorbetjente opgange fjernet, så der bevares flere små boliger, bl.a. efter ønske fra Aalborg Kommune. Til gengæld er Gl. afd. 2, der består af 3 blokke langs Viaduktvej tilføjet, hvor der etableres tilgængelighedsboliger i 36 boliger ved hjælp af en kombination af elevator og terrænregulering.
- Det foreslås desuden at etablere en ny etage med tagboliger på de 3 blokke i Gl. afd. 2. Dette gøres til dels for at skabe et bredere udbud af tilgængelighedsboliger, samt som en del af en samlet planlægning for udvikling af området. Dette skaber yderligere 9 tilgængelighedsboliger som nye tagboliger.
- Det nye forslag inderholder dermed i alt 96 tilgængelighedsboliger

1. BEBYGGELSEN I DAG

Beliggenheden



Sundby-Hvorup Boligselskabs afdeling 3 er beliggende i Nørresundby, der ligger nord for Aalborg og Limfjorden, i bydelen Lindholm. Afdelingen er på mange måder velbeliggende, i nærhed til offentlig transport, indkøb, skoler mv, samt flere grønne områder og nem adgang til Limfjorden. Afdelingen ligger meget tæt på Lindholm station, hvor der ud over offentlig transport i form af tog og bus, også ligger indkøbsmuligheder, og ligger lige op ad Thistedvej, som er den primære hovedfærdselsåre gennem området og rute ud til lufthavnen.

Den er desuden beliggende inden for det område der af Aalborg Kommune er udpeget som vækstakse. Aksens, som ses på modstående kort, starter ved Aalborg Lufthavn og området omkring Lindholm Brygge og går til Nørresundby Havnefront og videre over broen til Aalborg siden. Det er målet, at områderne berørt af aksen får en urban storbykarakter og et byliv med sjæl, mødesteder med socialsamlende effekter. Der skal være nye oplevelsesmuligheder, nye måder at bo på og en kreativ kulturel mangfoldighed, som øger byens attraktivitet såvel i en national som international målestok.

Afdeling 3 ligger i vækstaksen, som dog ikke har skarpe geografiske afgrænsninger, men med sin tilknytning til Lindholm station og Thistedvej, vil den også fremover komme til at ligge centralt i Nørresundbys udviklingsområde. Der vil f.eks. sandsynligvis blive god tilknytning til en kommende letbane mellem Aalborg og lufthavnen, hvilket vil styrke området kraftigt.

Afdeling 3 vil således have mulighed for at være en del af Aalborg Kommunes projekt om udvikling af byen til et urbant bymiljø, og er ud fra disse planer et lukrativt sted at udvikle.

Området

Der bor 22.041 personer i Nørresundby mens der bor 5.956 personer i Gl. Lindholmskoleområdet, hvor også afdeling 3 er beliggende. Området har de seneste år haft en positiv befolkningstilvækst, og det vurderes at denne tilvækst vil fortsætte, i bl.a. i kraft af Aalborg kommunes vækstakse. Indenfor en afstand på 1 km fra afdelingen er der et stort udvalg af indkøbsmuligheder med bl.a. en Føtex, skoler og institutioner samt sundhedstilbud. Der ud over ligger bl.a. Lindholm strandpark inden for en radius af 1 km.

Der er i Kommuneplanen særligt fokus på udvikling i Lindholm og Nørresundby, hvor områderne i fremtiden skal fremtræde med en mere urban karakter, med fokus på erhverv. Det er dog planen at afdeling 3 også i fremtiden skal fremstå som et velfungerende boligområde, og for alle dele af afdelingen bortset fra ungdomsboligerne på Lindholm Nærbane Vej, er det målet at bevare de røde blokke som bærende struktur i området. Hvad angår udearealer er det ligeledes planen at bevare de parklignende grønne områder, men at skabe bedre forhold for ophold. Ved Viaduktvej er der desuden ambitioner om at blokkene skal indgå i et mere urbant miljø som en del af et centerområde.

Opsummerende er afdeling 3, med den nuværende og for fremtiden planlagte udvikling, således et godt sted at udvikle.

1. BEBYGGELSEN I DAG

Bebyggelsen

BLOKKE OG LEJLIGHEDER

Afdeling 3 er fordelt over flere forskellige adresser, i Lindholm. Bygningsmæssigt er der store ligheder i størstedelen af afdelingen, som ud over de 36 ungdomsboliger på Lindholm Nærbane Vej, består af røde boligblokke i tegl, opført mellem 1949 og 1963. Bygningerne har tidligere været uafhængige afdelinger og har meget små forskelle i byggestil og byggeteknik. I alt består afdelingen af 15 boligblokke, plus ungdomsboligerne.

Alle de røde blokke er i 3 etager, plus tagetage, bortset fra de 3 ældste blokke på Viaduktvej fra 1949, der ikke har udnyttet tagetage. Det er en meget karakteristisk bygningstypologi for Lindholm, og arkitekturen er stilren med en høj tagkonstruktion og en fast vinduesrytme og ensartede materialer med røde teglsten, røde vingetegl og hvide vinduer. En stor del af blokkene har fået renoveret / udnyttet tagetage inden for de seneste 15 år, hvor der enkelte steder er tilført ekstra tagvinduer og kviste.

En del af bebyggelsen har siden opførelsesstidspunktet fået tilføjet lukkede altaner, mens de andre steder stadig står som åbne betonaltaner.

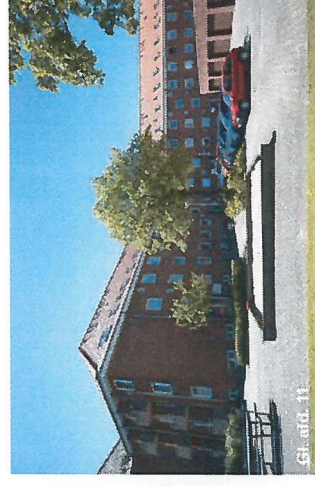
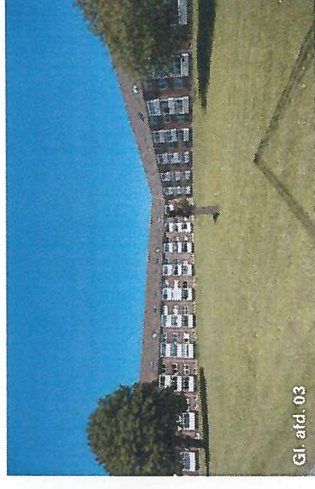
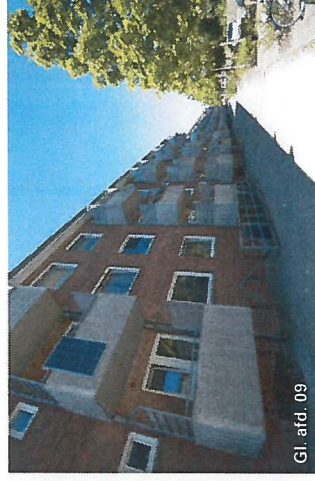
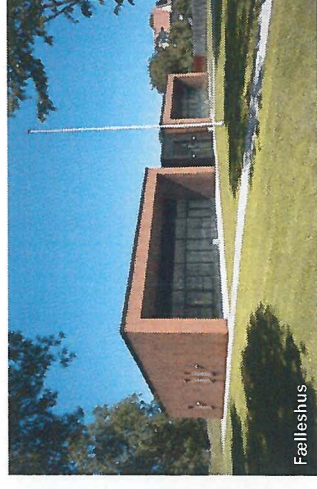
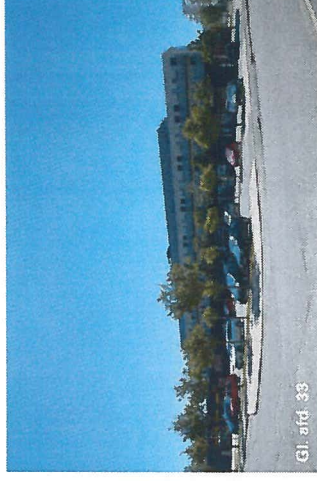
Der er desuden i tilknytning til Stationsvej 67-75 og Bakkevej 32-40 opført garageanlæg i tilsvarende de røde tegl som bebyggelserne.

Ungdomsboligerne på Lindholm Nærbane Vej er opført i 2003, og ligger på første og anden sal i en bebyggelse der indeholder butikker og detailhandlerydelser i stueetagen. Boligerne er opført i betonelementer med altangang.

Der ud over er der i forbindelse med afdelingen netop opført et nyt beboerhus som blandt andet indeholder foyer, lounge område, festlokale og køkken samt diverse velfærdsrum.

I 2011 blev der opført ny velfærdsbygning på Bakkevej.

Opsummerende har bebyggelserne i afdeling 3 gode arkitektoniske og boligmæssige potentialer for renovering og udvikling.



1. BEBYGGELSEN I DAG

Boligsammensætning



Gl. afd. 02 Viaduktvej 8a - 12b

1 værelses boliger	0
2 værelses boliger	10
3 værelses boliger	26
4 værelses boliger	0
5 værelses boliger	0
Boliger i alt	36

Gl. afd. 33 Lindholm Nærbanevej 3 (ungdomsboliger)

1 værelses boliger	0
2 værelses boliger:	36
3 værelses boliger	0
4 værelses boliger	0
5 værelses boliger	0
Boliger i alt	36

Gl. afd. 03

Stationsvej 41-57, Frank Rygårdsvej 1-7, Frank Rygårdsvej 2-10, Frank Rygårdsvej 12-16, Ringholmsvej 2-24

1 værelses boliger	8
2 værelses boliger	108
3 værelses boliger	103
4 værelses boliger	27
5 værelses boliger	5
Boliger i alt	251 + 1 erhverv (4 vær.)

Gl. afd. 09

Stationsvej 59-65, Bakkevej 12-30 og Bakkevej 42

1 værelses boliger	2
2 værelses boliger	60
3 værelses boliger	51
4 værelses boliger	0
5 værelses boliger	0
Boliger i alt	113

Gl. afd. 11

Bakkevej 32-40 og Stationsvej 67-75

1 værelses boliger	30
2 værelses boliger	27
3 værelses boliger	33
4 værelses boliger	16
5 værelses boliger	0
Boliger i alt	106

Boliger ialt

1 værelses boliger	40
2 værelses boliger:	241
3 værelses boliger	213
4 værelses boliger	43 + 1 erhverv
5 værelses boliger	5
BOLIGER I ALT	542

1. BEBYGGELSEN I DAG

Områdets beboere

BEBOERSAMMENSÆTNING

Området i en radius af 1 km fra afdelingen repræsenterer et blandet boligområde. Der bor flere forskellige beboertyper, men området har også nogle typer, der er mere dominerende end andre. For disse gælder det, at der er en stor andel mellem 30-60 år og bor i ejerboliger, og uddannelses og indkomstniveau generelt er lavt i forhold til lands-gennemsnittet. (Cameo analyse)

Huslejeniveauet for afd. 3 ligger under gennemsnittet i området, hvor afdelingen primært er i konkurrence med andre af Søndby-Hvorup Boligselskabs andre afdelinger. Den årlige husleje ekskl. forbrug for afdeling 3, var på 485 kr. pr. m²/år i 2012

Dermed vil afdelingen sagtens kunne klare en mindre huslejestigning ved en renovering og stadig være konkurrencedygtig. Det skal dog tages i betragtning at mange i afdelingen på nuværende tidspunkt føler, at huslejen er en stor byrde i deres økonomi, selvom den ligger på et forholdsvis lavt niveau.

For afdelingen er det gældende at en større andel er ældre på 50 år eller mere og kun meget få børn. Hovedparten er enige uden børn. Der er en særlig høj andel af pensionister, hvor andelen i afdelingen er næsten dobbelt så stor som i Aalborg Kommune.

FAKTA OM BEBOERE

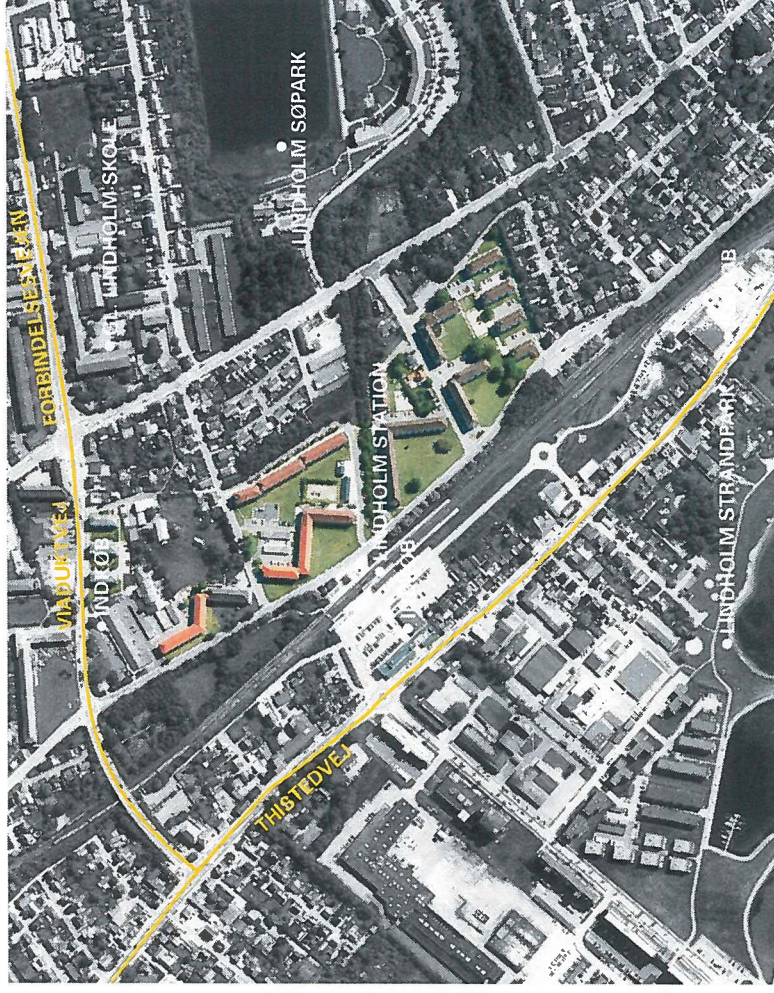
(fra 360 grader undersøgelse)
Der er 227 respondenter der har deltaget i undersøgelsen i afdeling 3. Med baggrund i undersøgelsens respondenter kan afdelingens beboere beskrives således (nedenstående karakteristika er særligt udvalgt):

- 30 procent er mellem 50-69 år og 23 procent er 70 år eller ældre.
- 22 procent er mellem 19-29 år.
- 37 procent har en grundskole som deres højeste fuldtårte uddannelse og 23 procent har en erhvervsuddannelse.
- 18 procent har en mellemrang eller lang videregående uddannelse.
- 42 procent har en husstandsindkomst under 200.000 kr. og 30 procent har en husstandsindkomst mellem 200.000-399.999 kr. (18 procent ønsker ikke at oplyse deres husstandsindkomst eller ved de ikke, hvad den er).
- 26 procent er gift/samboende.
- 88 procent har ingen hjemmeboende børn.

BEBOERNES TILFREDSHED

Den generelle tilfredshed med at bo i afdeling 3 er høj, nabolikabet er godt og der er en række sociale aktiviteter og tilbud for beboerne. Beboerne føler ligeledes et godt tilhørsforhold til boligområdet. De føler desuden at bydelen har et generelt godt ry, til trods for en del har en oplevelse af kriminalitet i området og har oplevet problemer med tyveri, hærværk, indbrud eller lignende.

De punkter hvor utilfredsheden er størst er omkring boligens materialer, indretning og møbleringsmuligheder, badeværelses standard og køkkenets standard de forhold, samt tilgængelighedsforholdene.



Der blev i forbindelse med 360 Grader Eftersyn afholdt en workshop for beboerne, hvor de skulle prioritere ønsker til forbedringer i afdelingen. Det generelt største ønske blandt beboerne var forbedring af klimaskærmen / indeklima og et ønske om gulvvarme på badeværelserne. Der ud over var der ønsker om forbedring af ude-

arealerne, hvor bedre opholdssteder var højt prioriteret, men der også var meget fokus på belysning for at forebygge kriminalitet og hærværk. Et andet højt prioriteret punkt der er værd at nævne er forbedring af de akustiske forhold i boligerne, hvor det fremhæves at der er meget lyd i opgangene og lejlighederne.

1. BEBYGGELSEN I DAG

Afdelingens arkitektoniske kvalitet

ARKITEKTUR OG OPFØRELSESTIDSPUNKT

De røde blokke i afdeling 3, har nogle klare arkitektoniske værdier, og tidstypiske karakteristika som fremtrædende flere steder i området. Opførelsesperioden som tidligere nævnt fra 1949 til 1963 hvilket tegner sig tydeligt i det arkitektoniske udtryk, som med sine røde teglfacader, røde tage og hvide vinduespartier er karakteristiske for godt dansk boligbyggeri bygget på håndværksmæssige traditioner.

Til trods for at det er en stor afdeling, spredt over et relativt stort område, samt den spredte byggeperiode, fremstår afdelingen homogen, idet der er holdt fast i det arkitektoniske udgangspunkt hele vejen igennem. De små forskelle der er på bebyggelserne i de forskellige delområder, er således primært på detaljenniveau.

Facaderytmen er taktfast, ensartet og repeterer sig selv i en karakteristisk balance mellem murflade og vindueshuller, hvor der dog godt kan savnes lidt detaljering i den ensartede facade. Vinduer er efter opførelsen skiftet, og fremstår i dag i PVC som indadgående vinduer uden opsprossing. En lidt "flad" fremtoning, hvor tidens vinduer ellers ofte var si-

dehængte vinduer med synlig lodpost, hvilket gav et mere detaljeret facadeudtryk. Desuden kommer vinduernes materialitet til at stå i kontrast til de robuste teglfacader og de indadgående rammer virker meget dominerende, hvor de især i de små badeværelsesvinduer virker voldsomme i forhold til vinduets proportioner.

En del stor del af altanerne er i løbet af bebyggelsens levetid blevet lukket med glasinddækninger, som trods visse vejrmæssige fordele, i sin nuværende fremtræden, er noget fremmede for den tids arkitektur. Der ud over er deres materialemæssige fremtræden også uheldig da bølgeaterniplader og PVC vinduer kommer til at virke tarvelige i forhold til den oprindelige bygning. Desuden har de vandrette bølgeplader en udpræget egenskab som skidsamler og gode betingelser for algevækst, hvilket giver altanerne et beskidt og slidt helhedsindtryk.

Andre steder i bebyggelsen fremstår altanerne stadig åbne som ved opførelsen, udført i beton med prægning for at give de eller tunge altaner en smule detaljering. De steder hvor de oprindelige betonaltaner stadig er intakte er dog i de blokke hvor altanerne er placeret mod nord eller nord/vest, med udgang fra køkkenet, hvilket er grunden til de ikke er udskiftet med lukkede altaner.

De blokke der således ikke har altaner fra stuen, er i stedet indrettet med et større vinduesparti med lavere brytning, og en altankasse i beton, i samme udtryk som betonaltanerne fra køkkenet. Altankasserne er dog flere steder i meget dårlig forfatning.

Imidlertid er den arkitektoniske identitet stadig intakt, og danner et godt udgangspunkt for en kommende facademæssig bearbejdning i forbindelse med renoveringen.

FRIAREALER OG AKTIVITETSMULIGHEDER

Generelt er friarealerne fine og velholdte, og der er flere steder gode muligheder for aktiviteter. Dette gør sig f.eks. gældende ved 4 legepladser i området, samt en del opholdsarealer med borde i forbindelse med indgangene til opgangene. Dog ligger store arealer ubenyttede hen som tomme græsarealer i kraft af at nogle af bygningerne er meget lange og virker som en barriere mellem indgangssiden og friarealerne på havesiden af bygningen. Dette gør sig primært gældende ved to vinkelblokke i Gl. afd. 03, der ligger med havesiden mod Stationsvej. Området har generel karakter af et grønt område med flere gamle træer og beplantning. Dog er store dele af friarealerne udlagt til græsplæner, hvor der ligger et potentiale for at aktivere det bedre, ellers forskønne det med beplantning.



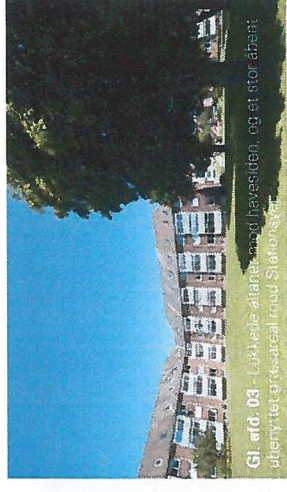
Gl. afd. 03 - Lukkede altaner og fribygværk afskæjer med karnapser og store vinduespartier.



Gl. afd. 11 og 08 - Altså betonaltaner mod nord og vest, med udgang fra køkkenet.



Gl. afd. 09 - Med åbne altaner på indgangssiden, er der ingen altaner på vinduespartier, store vinduespartier og røllærkisser.



Gl. afd. 03 - Lukkede altaner mod havesiden, og et stort åbent areal med græsareal mod Stationsvej.

2. BEBYGGELSENS UDFORDRINGER

Bebyggelsens tilstand

Som overblik over hvilke forhold der gør sig gældende i de forskellige dele af afdelingen, er der i det følgende oplyst nogle af de forhold der har betydning for en kommende renovering. Efterfølgende er der en generel beskrivelse af de byggetekniske udfordringer der findes i bebyggelsen.



GL. AFD. 02.

- Oprindelig tagkonstruktion og eternittag. De tre blokke trænger derfor til nyt tag.
- Blokkene trænger til nye badeværelser inkl. faldstammer.
- Der er monteret nye køkkener i næsten alle boliger inkl. nye stigestrengte til vand og cirkulation.
- Entredøre til de enkelte lejligheder er slidte og trænger til udskiftning.
- Der er indsat nye indgangspartier i aluminium.
- Relativt nye vinduer i PVC.
- Der er etableret lukkede altaner som er meget populære.
- Bygningerne trænger til fornyet klimaskærm.

GL. AFD. 09.

- Blokkene har nyt tag.
- Der er etableret nye badeværelser men med gamle faldstammer og stigestrengte
- Der er etableret nye køkkener i alle boligerne.
- Der er nye åbne altaner i fiberbeton med stålkonstruktion.
- Blomsterkasserne i beton ved de store vinduespartier fra stuen, er i meget dårlig stand
- Lejlighederne har gamle køkkener med gas.
- Entredøre til de enkelte lejligheder er slidte og trænger til udskiftning.
- De gl. lofts værelser er bygget om til moderne boliger inden for de seneste 20 år.
- Blokkene trænger til nye vinduer.
- Opgangene trænger til nye indgangspartier.

GL. AFD. 03.

- Blokkene trænger til nyt tag da det brune eternittag fra firserne er nedslidt.
- Der er etableret nye badeværelser inkl. faldstammer og stigestrengte.
- Der er etableret nye køkkener i alle boligerne.
- Der er indsat nye indgangspartier i aluminium.
- Trænger til nye entredøre til de enkelte lejligheder.
- Alle blokkene trænger til nye vinduer.
- De gl. lofts værelser er bygget om til moderne boliger inden for de seneste 20 år.
- Der er etableret lukkede altaner som er meget populære.

GL. AFD. 11.

- Blokkene har nyt tag.
- Der er etableret nye badeværelser men med gamle faldstammer og stigestrengte
- Der er etableret nye køkkener i alle boligerne.
- Der er nye åbne altaner i fiberbeton med stålkonstruktion på Bakkevej 36-40.
- Blomsterkasserne i beton ved de store vinduespartier fra stuen på Bakkevej 36-40, er i meget dårlig stand.
- De gamle åbne betonaltaner på Bakkevej 32-34 og Stationsvej 67-75 trænger til renovering.
- Entredøre til de enkelte lejligheder er slidte og trænger til udskiftning.
- Blokkene trænger til nye vinduer.
- Opgangene trænger til nye indgangspartier.
- Der er midtfor-lejligheder på Bakkevej 32, 36, 38 og 40 - 3 boliger pr etage i hver opgang.

2. BEBYGGELSENS UDFORDRINGER

Byggeteknikken

De udfordringer bebyggelsen generelt står overfor af bygningsfysisk karakter handler om afhjælpning af byggetekniske problemer, for derved at skabe bedre boligkomfort og mindre energiforbrug. Der ud over er der etablering af boliger med tilgængelighed, som kan skabe basis for, at alle kan bo i bebyggelsen, samtidig med, at det muliggør et botilbud som spænder fra de unge år til seniortilværelsen med eventuelle behov for hjælpemidler.

OVERORDNEDE BYGNINGSDELE – RESUMÉ

Kærsgaard og Andersen A/S har for Søndby-Hvorup Boligselskab udført en tilstandsvurdering, som omfatter samtlige primære bygningsdele fordelt på:

- Klimaskærmen, dvs. tag, facader, vinduer/døre, fundamenter
- Våde rum, dvs. bad og køkken
- Installationer, dvs. vand, afløb, kloak
- Tekniske anlæg, dvs. varmesystem, ventilation og el

Herudover er sekundære bygninger og friarealer gennemgået.

Idet der henvises til den detaljerede rapport kan følgende konklusioner give et billede af den aktuelle vurdering:

TAGE:

Tagene er af forskellige materialer og oplagt på forskellige tidspunkter.

Der er cementbølgeplader, formodentlig fra opførelsestidspunktet. Der er cementtegl oplagt ca. år 1992 og der er tegl oplagt i 2010-11

Der er udhæng langs facader / gavle og der er Zink tagrender.

Isolering på lofter er nogle steder rodet efter monteret / service og bør reetableres. Loftlemme opfylder ikke brandkrav fra 1961 Der bør monteres godkendte loftlemme.

FACADER:

Der er flere steder dårlige fuger i facader og gavle. Der er revner i forbindelse med tegloverliggere. Der er afskallinger fra sålbænke, flere er udskiftet. Der er store problemer med de indstøbte blomsterkasser der revner og med afskydning af beton (rustskader).

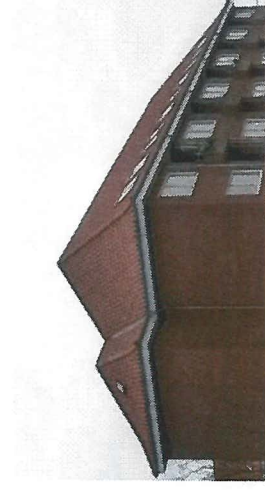
Der er massiv murværk og mange kuldebroer. Det anbefales at udføre ny facade ved at efterisolere og etablere ny formur. Dette løser kuldebroer og problemerne omkring overligger og sålbænke. Der skal etableres nye altaner efter facaderenoveringen.

VINDUER:

Vinduerne og terrassedøre er udført i PVC og med termorude. Der er problemer med at fremskaffe reservedele til den daglige drift og vedligeholdelse. Vinduerne lever heller ikke op til nutidens isoleringsevne. Mange gasbånd er defekte. Elastiske fuger er nedbrudte og skal skiftes. Vinduerne skiftes til nye højisolerede træ/alu vinduer, som kræver minimal vedligeholdelse. Nogle indgangsdøre er af træ. Der er klager og utætheder og der er begyndende nedbrydning. Det anbefales at udskifte til alu partier og med energirude.



Billedet: Eksisterende tag med cementbølgeplader, Gi. af. 02 og 03.



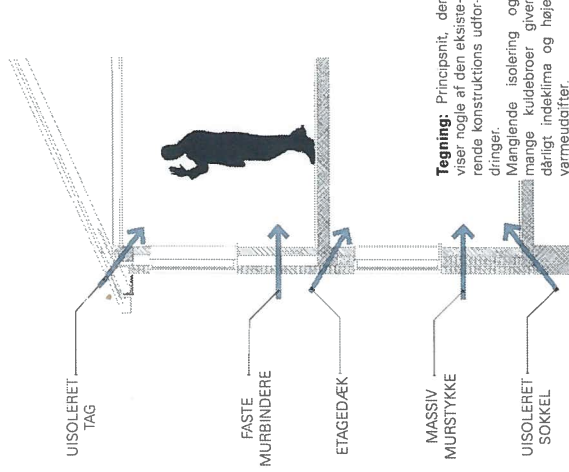
Billedet: Eksisterende tag med cementtegl, Gi. af. 09 og 11.



Billedet: Eksisterende facade fra Gi. af. 03.



Billedet: Eksisterende inddågende PVC vindue. Desuden ses en udskiftet overligger der er etableret med for lidt vederlag.



Tegning: Principsnit, der viser nogle af den eksisterende konstruktions udfordringer. Manglende isolering og mange kuldebroer giver dårligt indeklima og høje varmeudgifter.

2. BEBYGGELSENS UDFORDRINGER

TRAPPEOPGANGE:

Værn / gelænder er nogle steder defekt og bør re-etableres. Tagvinduer i trappeopgange bør forsynes med automatik der muliggør åbning umiddelbart inden for opgangsdøren (brandventilation). Der er en lang efterklangstid, der kan nedsættes ved at udføre felter med akustikbelægning på underside af trappeløb, reposer samt evt. på loft / vægglader

TEKNISKE INSTALLATIONER:

Varme anlæg fremstår generelt funktionelle, dog med enkelte tilfælde af begyndende korrosion og udtjente afspæringsventiler.

Afløbs-installationer er konstateret med begyndende tæring og der er behov for partielle udskiftninger.

Kloakanlæg er uden konstaterede problemer med det anbefales at foretage tv-inspektion af kloakker før en renovering.

Brugsvandsinstallationer er flere steder udført i galvaniserede jernrør der i dag ikke anbefales til brugsvand. Der er konstaterede begyndende tæring.

Ventilation i alle lejligheder er generelt udført med naturligt aftræk fra køkken og badeværelse samt frisklufttilførsel via manuelstyret spalteventiler i vinduer og manuel åbning af vinduer. Generelt er der emhætter med aftræk i facade / over tag i køkkener. I badeværelser på Stationsvej 41-57, Frank Rygårds Vej 2-16 og Ringholmsvej 2-24 samt i renoverende taglejligheder er der etableret mekanisk udsugning via centrale udsugningsventilatorer med aftræk i facade / over tag.

Der bør generelt sikres en konstant gennemstrømning af frisk luft til de enkelte lejligheder for begrænsning af kondensation på bygningsdele, der kan fremme betingelserne for skimmeldannelse.

EL-INSTALLATIONER:

Der er konstateret HFI/PHFI relæer i de besigtigede lejligheder. Hfi relæer bør skiftes til HPFI Måler og sikringsgrupper er placeret i lejligheder / trappeopgange. Måler bør/skal flyttes til trappeopgang/fællesområde for aflæsning hvor der ikke er adgang til lejligheden Gruppetaver i opgang flyttes til lejligheder. Hvor sikringsstaver flyttes, bør de ombygges med nye og flere sikringsgrupper. Belysningsarmaturer i kæder bør udskiftes til nye lavenergarmaturer. Gamle kraftinstallationer i kælder bør udskiftes.



Billede: Eksisterende trappeopgang



Billede: Eksisterende trappeopgang og kælderder



Billede: Eksisterende radiator



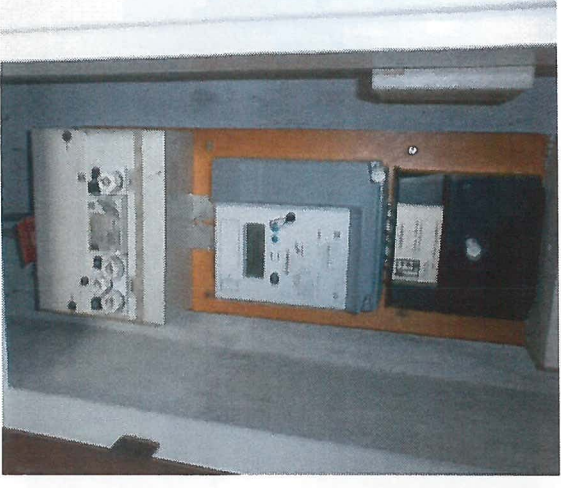
Billede: billede af repareret faldstamme efter rustangreb



Billede: Eksisterende naturligt aftræk gennem facaden fra badeværelset



Billede: Eksisterende brugsvandsinstallation i galvaniseret jernrør med begyndende tæring



Billede: Eksisterende el-installationer

3. VISIONER FOR OMRÅDET

Bebyggelsen i fremtiden

Visionen med denne helhedsplan er overordnet at sikre at Afd. 3 også i fremtiden vil fremstå som et godt og attraktivt boligområde, med arkitektonisk og teknisk tidssvarende kvalitet. Med afdelingens massive byggetekniske problemer, er det nødvendigt med renovering af bebyggelsen for at sikre dette.

Den overordnede vision for afdelingen, gennem en kommende renovering er opsummeret i punkterne til højre.

VISIONER OG MÅL

- Bebyggelsen tekniske standard skal fremtids-sikres, gøres bæredygtig og som minimum bringes i overensstemmelse med dagens standard.
- Det arkitektoniske udtryk skal bearbejdes og opdateres med respekt for de arkitektoniske kvaliteter bebyggelse rummer, og den kultur arv de er en del af.
- Der skabes en ny arkitektonisk sammenhæng omkring Viaduktvej, ved Gl. afd. 2.
- Forbedre tilgængelighed og adgangsforhold i afdelingen, og skabe grundlag for boliger for alle.
- Skabe et bredere udbud af boligtyper, der kan øge diversiteten i beboersammensætningen og udbyde nye attraktive boligtyper.
- Udearealerne skal opdateres og aktiveres, og der skal skabes smukke grønne rum for afdelingens børn og voksne.

MIDLER OG MULIGHEDER

- Alle delområder facaderenoveres gennemgribende, så de eksisterende byggetekniske problemer elimineres.
- De eksisterende bygninger tilføres en arkitektonisk detaljering og bearbejdning, i respekt for den oprindelige arkitektur.
- Der tilføres nye større lukkede altaner med høj funktionalitet, og æstetisk sammenhæng med bebyggelsen.
- De tre blokke i Gl. afd. 2, på Viaduktvej, tilføres en helt ny arkitektonisk bearbejdning, samt nye tagboliger.
- Der skabes nye tilgængelighedsboliger, der tilbyder et bredt udvalg af boliger for alle.
- Eksisterende inaktive udearealer tilføres ny kvalitet og forbedrede adgangsforhold.



3. VISIONER FOR OMRÅDET

Renovering i et bæredygtigt perspektiv

Gennem den planlagte renovering, er det visionen, at sikre, at afdeling 3 klarlægges til nutidens og fremtidens bygningsfysiske krav, og at sikre, at boligkvaliteterne i bebyggelsen fastholdes til glæde for nuværende og kommende beboere, samt at dette skal ske i et bæredygtigt perspektiv.

Afdeling 3 er med sin bynære placering, inden for Aalborg Kommunes vækstakse, den offentlige forsynings og god adgang til infrastruktur, et bæredygtigt område set i det store perspektiv, og det virker derfor som et rentabelt område at videreudvikle. Men set i bygnings skala og med nutidens briller er bæredygtigheden mere begrænset.

I det følgende er der set på forskellige emner inden for bæredygtighed, set i et bredt perspektiv, der fungerer som ankerpunkter en kommende renovering og bearbejdning af området.

Energiopsummering

Energiopsummering af bebyggelsen er naturligvis en væsentlig del af de bæredygtighedstiltag, som renoveringen muliggør. Der er i alle områder i afdelingen tale om gammelt og delvist massivt murværk med udprægede kuldebroproblematikker.

Bebyggelsen tilføres derfor en ny facade bestående af et lag isolering og ny klimaskærm i tegl, der etableres som et nyt ydre lag uden på den eksisterende bygning. Derved kan der opnås en standard der lever op til nutidens krav for varmeisolering og tæthed. Nye super isolerende vinduer med tætte fuger vil desuden nedsætte energiforbruget til opvarmning, samtidig med at indeklimaet forbedres væsentligt og boligkomforten øges.

Brugen af vedvarende energi i bebyggelsen kan desuden overvejes, men da afdelingen ligger inden for forsyningen af Aalborg fjernvarme kan alternative energiformer til opvarmning dårligt betale sig.

Materialer

Hvilke materialer der kommer til at indgå i en kommende renovering kan have stor betydning både for den lokale og globale bæredygtighed i afdelingen. Der bør så vidt muligt ikke indgå materialer der kan have negativ påvirkning af det lokale miljø, indvendigt eller udvendigt, ved afgivelse af tungmetaller, drivgasser eller lignende. Der ud over er det et vigtigt aspekt at vælge robuste materialer med lang levetid, for derved at spare udgifter og materialer til udskiftning og vedligehold.

Et sidste vigtigt emne er håndteringen af de eksisterende materialer. Bortskaffelse af miljøfarlige materialer, skal ske på en forsvarlig måde, og det skal sikres at stoffer som PCB, bly eller asbest, ikke kan komme til at påvirke byggeriet eller områdets beboere fremover.

Indeklima

Indeklimaet er et meget vigtigt aspekt i beboernes trivsel, og udover den termiske komfort som vil få et væsentligt løft ved en fremtidig energirenovering, spiller også luftkvaliteten og de akustiske forhold væsentligt ind. Mekanisk ventilation vil være gavnligt for både varmekonserver og luftkvaliteten, men indretningen gør det vanskeligt at implementere i de eksisterende forhold, uden større indgreb i de indvendige forhold.

De akustiske forhold er også et punkt hvor der kan gøres en indsats, så frem der renoveres på de indvendige forhold. Det værende sig primært de horizontale lydforhold mellem lejlighederne, der kan forbedres med forsatsvægge.

Tilgængelighed

Tilvejebringelse af tilgængelighedsboliger er et andet vigtigt bæredygtighedsstiltag, som med en social vinkel medvirker til diversitet og inklusion.

Der er i dag meget dårlige tilgængelighedsvilkår i afdelingen, som ellers rummer en stor andel af ældre beboere. Derfor er det vigtigt at tilvejebringe tilgængelighedsboliger, som vil være gavnligt for mangfoldigheden i afdelingen, og styrke de sociale forhold i området.

Fremtidssikring af boligudbuddet

Et andet bæredygtighedsaspekt er udbuddet af forskellige lejlighedstyper i forhold til fremtiden behov. Som det ses i boligoversigten over de eksisterende forhold er der i øjeblikket i afdeling 3 en stor overvægt af 2 og 3 værelses boliger. Dertil kommer at mange af boligerne er små eller dårligt disponeret i forhold til antal værelser, hvilket udmønter sig i små kamre. De små lejligheder er sandsynligvis en væsentlig del af forklaringen på at der er meget få børnet familier i afdelingen. Derfor vil det være fordelagtigt i forbindelse med renoveringen af skabe nogle flere større og mere rummelige boliger, så afdelingen kan få en bredere appel og i højere grad fremtidssikres.

Tryghed

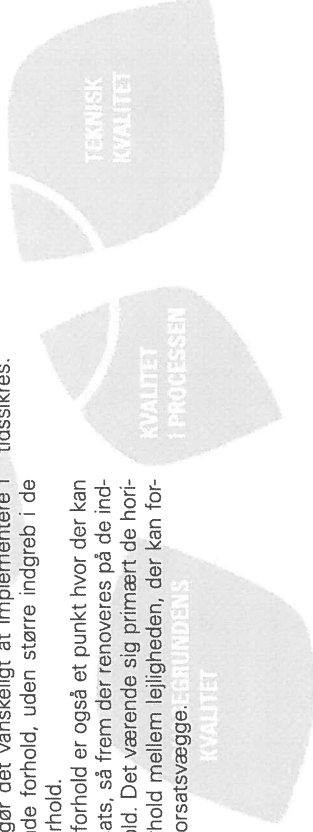
At et boligområde føles trykt er et vigtigt parameter for beboernes trivsel, og beboerne har givet udtryk for kan forbedres.

Nogle af de væsentligste punkter for at forbedre den generelle tryghed i området, er i belysning og beplantning i friarealerne og ved ankomstvejene. Der ud over vil et generelt arkitektonisk løft af områdets rummelighed og ved ankomstvejene, sætte hærværk i området.

Arkitektonisk opdatering

Et sidste aspekt i et bæredygtigt perspektiv er de arkitektoniske værdier der ligger i afdelingen, og hvordan dette føres videre eller løftes i en renovering, så det også i fremtiden kan fremstå som et attraktivt boligområde. Arkitekturen i et boligområde har stor betydning for den sociale opfattelse, og derved diversiteten i beboerne, samt trygheden i området.

Der ligger nogle stærke arkitektoniske kvaliteter i afdelingen, hvor de røde blokke står som ikoniske for området. Der er dog arkitektoniske elementer der på mange måder er fremmed og skæmmende for bygningerne. Det er derfor vigtigt at området i forbindelse med en renovering får en arkitektonisk bearbejdning, og der ryddes op i nogle af de elementer der skæmmet bygningerne i dag.



3. VISIONER FOR OMRÅDET

Metode for renovering

Renoveringen består overordnede af to delelementer. Det ene er den tekniske udbedring af de bygningssydske problemer der opleves i bygningerne, mens det andet er den arkitektoniske bearbejdning som naturligt følger med en omfattende renovering af facader, vinduer og altaner. Dertil kommer en bearbejdning af udearealerne som behandles i afsnit 5.

Udbedring af de fysiske forhold

De fysiske problemer der er påpeget i tilstandsrapporten og afsnit 2 i denne helhedsplan, løses primært med et gennemgribende greb der består af en facaderenovering, hvor der isoleres udvendigt. Derved pakkes huset ind i en helt ny klimaskærm, hvilket eliminerer alle kuldebroer, og isolerer bygningerne til nutidige standarder. Der ud over skiftes vinduerne til nye højisolerede vinduer med tætte fuger. Dette vil ikke blot mindske boligernes varmebehov drastisk, men også tilføre en væsentlig kvalitet til indeklimaet og øge komfortniveauet i lejlighederne.

Da de eksisterende bygninger er opført med massivt murværk og der er benyttet hulsten med meget dårlig stabilitet som bagmur er det ikke muligt at tage den eksisterende formur ned før der tilføres en ny klimaskærm. Derfor isoleres der uden på den eksisterende formur, hvor efter der mures en ny formur op i tegl. Ulempen ved denne metode er at den nye samlede ydermur bliver relativt tyk, hvilket må tages hensyn til i den arkitektoniske bearbejdning. Fordelene er til gengæld at alle kuldebroproblematikker fjernes effektivt og uden risiko for en ustabil situation, samt at udførelsen bliver mere simpel når en del af den eksisterende mur ikke skal fjernes.

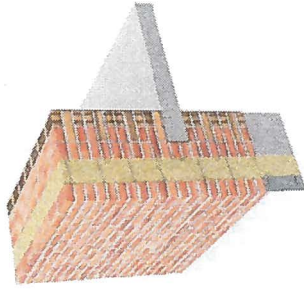
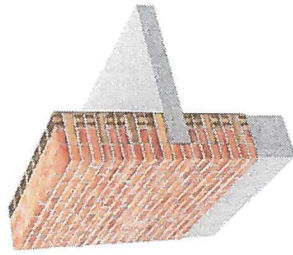
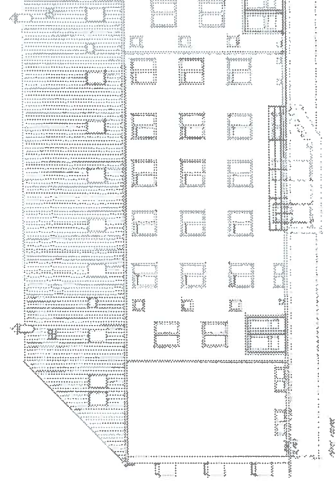


Fig. 1: Eksempel på den eksisterende ydermur, med massiv murværk med hulsten som bagmur og ingen sokkelisolering.

Fig. 2: Den eksisterende formur bliver stående da bagmurens stabilitet ikke er egnet som bærende element. Derfor isoleres hele facaden efter dagens standard og der laves en ny muret formur i tegl.



Billedet: Billede af undersøgelse af murværk på Sundby-Hvorup Boligselskab afd. 7. Engparten, som består af samme bygningstype som afd. 3. Der forventes derfor samme type murværk her. Som det ses er muren stort set massiv med store kuldebroproblematikker til følge.



Tegning: Oprindelig facade-tegning, hvor vinduerne er opdelt af en lodpost, hvilket giver facaden en højere grad af detaljering i udtrykket.

3. VISIONER FOR OMRÅDET

Den arkitektonisk bearbejning

Den arkitektoniske bearbejning

Som beskrevet tidligere har bygningerne en klar arkitektonisk karakteristika og kvalitet, og en renovering og bearbejning af det arkitektoniske udtryk må derfor gøres i respekt for denne. Men der ud over ligger der også i det nuværende udtryk en uoverensstemmelse mellem det nuværende og det oprindelige udtryk, ved f.eks. vinduesopsproingen og de lukkede altaner. Det vil derfor være naturligt at kigge tilbage til de oprindelige arkitektoniske intentioner, samtidig med at bygningerne skal fremtidssikres.

Da vinduerne er blevet udskiftet er der benyttet hvide indadgående PVC vinduer uden sprosser, hvor de oprindelige bygninger var med trævinduer og en opsproing. Det oprindelige udtryk havde dermed en større detaljering i den taktfaste facade. Det må derfor tilstræbes at der arbejdes for at genindføre en højere detaljering i facadeudtrykket efter en kommende renovering.

De lukkede altaner der ses i store dele af afdelingen er på samme måde heller ikke en del af det oprindelige udtryk. De tilfører imidlertid en stor værdi for beboerne i kraft af vejbeskyttede altaner, og et privat uderum. Disse lukkede altaner er højt værdsat af beboerne, og giver en frihed som ønskes beholdt.

Det må derfor tilstræbes at der etableres nye lukkede altaner, men med en materialeholdning og et udtryk der hænger bedre sammen med den øvrige arkitektur og i højere grad udtrykker kvalitet.

Et af de arkitektoniske "problemer" ved bygningerne er den anonymitet der ligger i ankomsten til opgangene. Indgangspartierne i de opgange, hvor der skabes tilgængelighed skal ændres i forbindelse med etablering af indvendig elevator, og derved skabes der mulighed for en arkitektonisk bearbejning, som kan tilføre nye kvaliteter til ankomsten. Denne bearbejning kan dermed danne forbillede for en bearbejning af de øvrige indgangspartier, så "ankomstkvaliteten" generelt øges, og der skabes en større identitet for den enkelte opgang.

Mange steder i afdelingen har inden for de seneste 20 år fået renoveret og udnyttet tagetagen til boliger. I den forbindelse er der flere steder etableret nye kviste og større felter med skråvinduer i tagfladen. I forbindelse med etablering af tilgængelighedsboliger vil der også blive renoveret indvendigt i boligerne på tageetagen, og der vil blive etableret nye elevatorer, der ikke kan undgås at blive synlige i tagfladen. Derfor vil det i den forbindelse være en mulighed at arbejde videre med de kvistelementer og større tagvinduer der allerede er en del af bygningen, set i sammenhæng med de nye altaner.

En sidste overvejelse i forbindelse med renoveringen er en opdatering af det generelle udtryk set i det perspektiv at det er en stor afdeling fordelt over et stort område, bestående af den samme bygningstypologi. En bygningstype der desuden også er repræsenteret flere steder i området. Derfor kan det være en mulighed, via den arkitektoniske bearbejning, at indarbejde større identitet for bygningerne i mindre delområder eller på bygningsniveau.

Det kunne f.eks. være ved forskellige tegltyper, eller forskellig detaljering i murværk, altaner og indgangspartier. Detaljer der inden for samme udtryk skaber en større forskellighed og øger den arkitektoniske oplevelse i området. Det er dog vigtigt at der bevares en stærk sammenhæng mellem blokkende der binder afdelingen sammen.

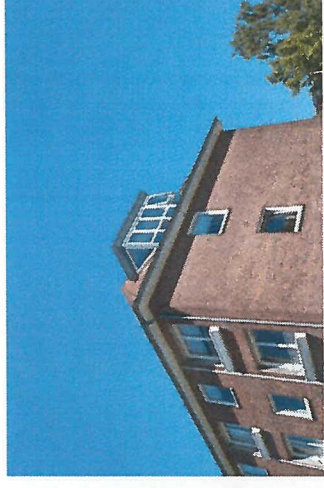
Opsummerende er der basis for en renovering i respekt for den eksisterende og oprindelige arkitektur, men med mulighed for bearbejning og opdatering på flere punkter, der kan højne den generelle arkitektoniske kvalitet.



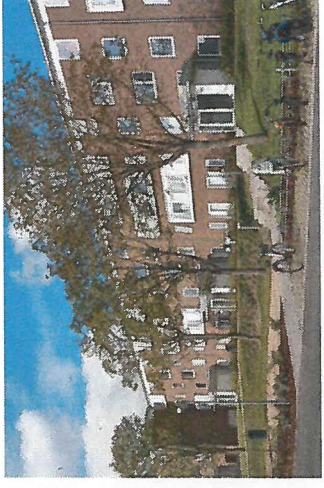
Referencebillede: Nydamsparken - Boligkontoret Århus.



Referencebillede: Engparken - Sundby-Hvorup Boligselskab



Ekstisterende: Eksisterende kvist etableret i forbindelse med renovering af tagetagen i flere blokke i Gl. afd. 09 og 03



Referencebillede: Løvvangen - Sundby-Hvorup Boligselskab. Stor boligrenovering, hvor bebyggelsen er blevet inddelt i områder ved brug af differentieret tegl og arkitektonisk detaljering.

3. VISIONER FOR OMRÅDET

Den arkitektonisk bearbejning

Arkitektur og nye tagboliger

For blokkene beliggende på Viaduktvej i Gl. afd. 2, foreslås det at give bygningerne en yderligere arkitektonisk bearbejning, i forhold til resten af afdelingen.

De tre blokke på Viaduktvej 8a-12b, er de ældste i afdelingen, hvilket gør sig gældende omkring de byggetekniske detaljer og behovet for en renovering. Desuden er der nogle problematiske forhold omkring adgang og tilkørsel, som med fordel kan forandres i forbindelse med en kommende renovering (se afsnit 5. Udearealer).

Derfor foreslås det at lave tilgængelighedsboliger i disse blokke, så der i forbindelse med en renovering kan blive taget hånd om alle de byggetekniske og indretningsmæssige problemstillinger for boligerne.

Ud over de byggetekniske forhold, er de tre blokke placeret i nær forbindelse til Viaduktvej, som Aalborg Kommune, ser som et centralt sted i udviklingen af Lindholm.

I Aalborg Kommunes Kommuneplan er der særligt fokus på udvikling i Lindholm og Nørresundby, hvor områderne i fremtiden skal fremtræde med en mere urban karakter. Her nævnes bl.a. et fremtidigt centralt beliggende bytorv ved Viaduktvej/Lindholmvej, der skal fungere som et naturligt samlingssted for bydelens borgere samt give centerområdet identitet.

På den baggrund er det oplagt at arbejde mere progressivt med disse blokke i forhold til resten af afdelingen, hvor der er stor fokus på bevaring af det oprindelige arkitektoniske udtryk. Et mere moderne udtryk for bygningerne vil have en positiv indvirkning på den generelle udvikling af området og kan præge området i en ny og retning.

En lignende udvikling og arkitektonisk bearbejning foreslås desuden for tre altangangsblokke på Smedien i Sundby-Hvorup Boligselskab afd. 10, som ligeledes står over for en større renovering. De er beliggende på den anden side af Viaduktvej, og der kan derved skabes en ny sammenhæng og arkitektonisk samling af området, der kan forstærke indtrykket af et centerområde omkring Viaduktvej og Lindholmvej.

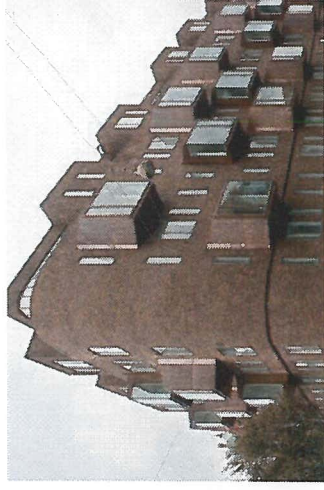
I samme ombæring foreslås det at udvide bygningerne med en ny etage med tagboliger. En fortætning af området som går godt i tråd med Kommunens visioner for området, og kan give bygningerne et yderligere arkitektonisk løft.

På den følgende side er vist et forslag til hvordan udtrykket for de tre blokke kan blive i fremtiden efter en renovering.

Løsningsforslag for indretning af tilgængelighedsboliger, samt nye tagboliger er vist i næste afsnit 4. Nye boliger.



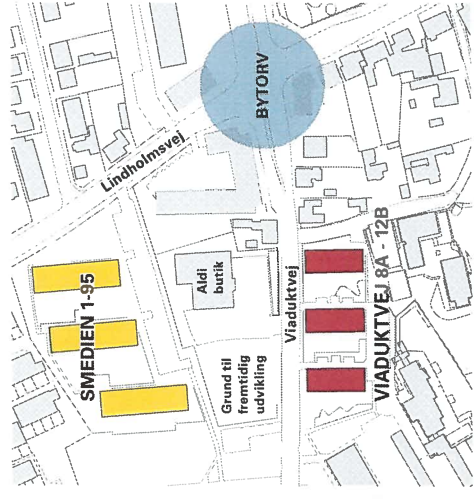
Referencebillede: Løvvangen - Sundby-Hvorup Boligselskab. Arkitekt: Kærsgaard & Andersen



Referencebillede: Østerbrogade 105 - Norddea Ejendomme. Arkitekt: C.F. Møller



Referencebillede: Sukkerrækkerne - SEB Ejendomme. Arkitekt: Crea Arkitekter



Overigtskort: De tre blokke på Viaduktvej, og de tre altangangsblokke i afd. 10, som er placeret på hver side af Viaduktvej, og omkredser centerområdet Viaduktvej/Lindholmvej

3. VISIONER FOR OMRÅDET

Den arkitektonisk bearbejdnig

Udgangspunktet for det arkitektoniske udtryk er en mørk brændt teglsten, og et skarpskåret bygningsvolumen.

Altaner og inddækninger foreslås i anodiseret aluminium i en varm farve der spiller sammen med teglstenen.

På den nye tagetage er altanerne åbne, og rykket ind i forhold til det eksisterende volumen. Dette giver bygningen et skulpturelt udtryk, hvor det robuste teglvolumen understreges, samtidig med at bygningen synes lavere da det ikke er en fuld tagetage.

Dette udtryk kan desuden, som tidligere beskrevet, videreføres til de 3 altangangsblokke på Smedien, Sundby-Hvorup Boligselskab afd. 10, hvor materialer og formsprog kan gå igen og skabe en sammenhæng på tværs af Viaduktvej.



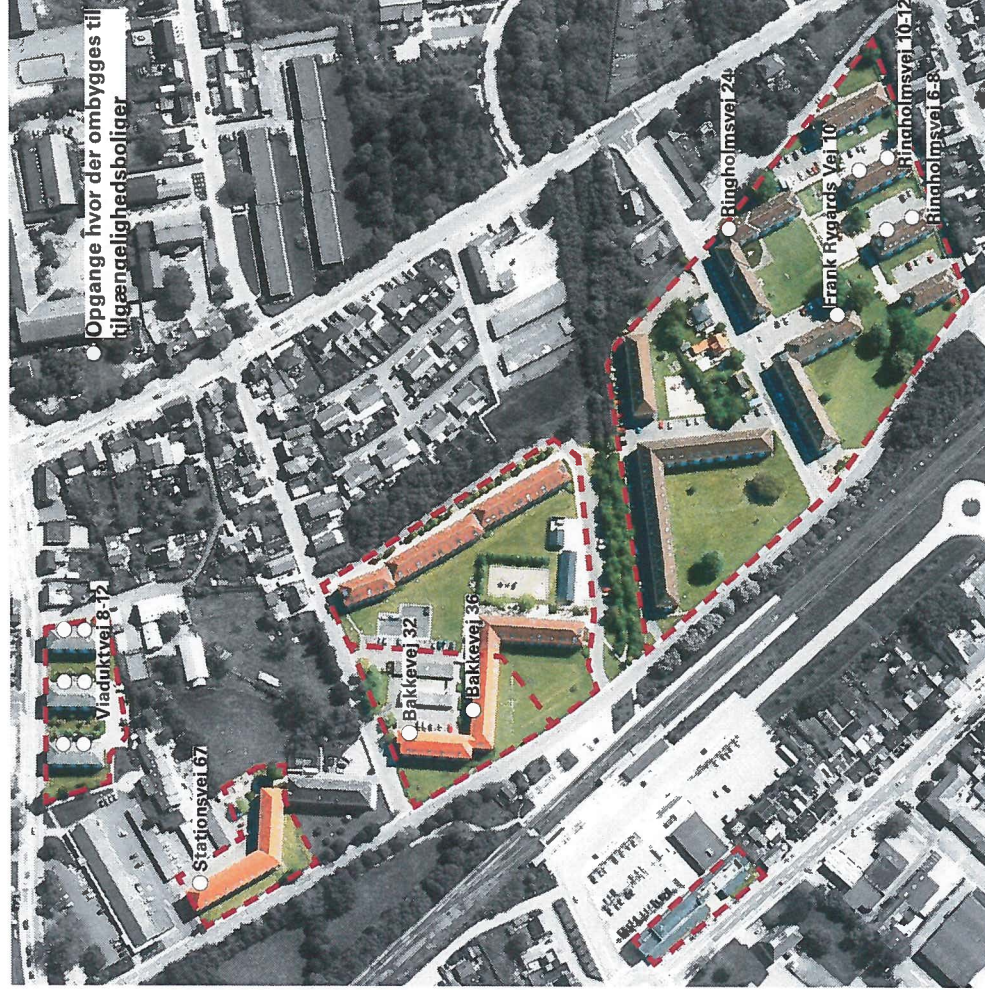
Udvælgelse af farveslag til frempålig udtryk



Eksisterende

4. NYE BOLIGER

Tilgængelighed, ombygning og nye tagboliger



For at identificere de bedst egnede steder for ombygning og tilvejebringelse af tilgængelighedsboliger i afdeling 3, analyseres bebyggelsen for steder hvor etablering af tilgængelighedsboliger er mest oplagt i forhold til den eksisterende indretning.

I denne undersøgelse er de 36 ungdomsboliger på Lindholm Nærbane Vej ikke taget i betragtning, da boligerne fungerer fint til deres formål og bebyggelsen ikke er ret gammel.

I den øvrige bebyggelse er der som udgangspunkt to metoder til tilvejebringelse af tilgængelighedsboliger. Den ene er at indsætte en elevator i opgangen, der kan betjene boligerne på alle etager. Den anden er at foretage en terrænregulering der gør at der skabes niveaufri adgang til boligerne i stueetagen, hvor der derved kan etableres tilgængelighed.

Boligernes eksisterende indretning og størrelse er en vigtig faktor i muligheden for at etablere tilgængelighedsboliger. Indretningen må vurderes i forhold til mulighederne for at overholde tilgængelighedskravene og skabe tidsvarende boliger, uden for store omkostninger, såvel økonomisk som i forhold til den eksisterende arkitektur.

På kortet til højre er vist de steder hvor den eksisterende indretning og omstændigheder er fundet gunstige for omdannelse til tilgængelighed. Ved alle de viste opgange påregnes elevator, mens der terrænreguleres ved Ringholmsvej 6-12.

På Viaduktvej 8-12 er der både tale om en terrænregulering, samt etablering af elevator. Desuden foreslås det at etablere en ny etage oven på de gamle blokke, og dermed nye tilgængelige tagboliger.

Der er på de følgende sider vist en oversigt over tilgængelighedsboliger på disse lokaliteter, samt i det følgende afsnit vist løsningsforslag for ombygningen.

4. NYE BOLIGER

Ombygningens omfang

EKSISTERENDE FORHOLD	
BOLIGER	
1 værelses boliger	40
2 værelses boliger	241
3 værelses boliger	213
4 værelses boliger	43
5 værelses boliger	5
Boliger i alt	542
TILGÆNGELIGHEDSBOLIGER	0

PLACERING AF NYE TILGÆNGELIGHEDSBOLIGER

GL. AFDELING 03	GL. AFDELING 02
Der etableres elevator i 2 opgange. Dog er tagetagen forholdsvis nyrenoveret, så denne er ikke medregnet. Der ud over laves der terrænregulering og derved tilgængelighedsboliger i stueetagen ved de 2 blokke Ringholmsvej 6-12.	Der etableres elevator i de tre blokke med i alt 6 opgange, Viaduktvej 8a-12b, samt der terrænreguleres for at skabe nyveafrfi adgang til stueetagen. Tagetagen er med lille hældning og ikke til at udnytte direkte, så der etableres i stedet en ny etage oven på de eksisterende blokke.
Frank Rygårds Vej 10 Eksisterende 8 boliger Omdannelse til tilgængelighed 6 boliger	Viaduktvej 8a - 12b Eksisterende 36 boliger Omdannelse til tilgængelighed 36 boliger Etablering af nye tilgængelighedsboliger 9 boliger
Ringholmsvej 24 Eksisterende 8 boliger Omdannelse til tilgængelighed 6 boliger	TILGÆNGELIGHEDSBOLIGER IALT I GL. AFDELING 02 Tilgængelighedsboliger 45 boliger Her af: 36 boliger Omdannelse til tilgængelighed 12 boliger Tilgængelighedsboliger i terræn 9 boliger Nye tagboliger
Ringholmsvej 6-8 4 boliger omdannelse til tilgængelighed i stueetagen	
Ringholmsvej 10-12 4 boliger omdannelse til tilgængelighed i stueetagen	
I ALT I DE 3 OPGANGE I GL. AFDELING 11 Eksisterende 35 boliger Omdannelse til tilgængelighed 31 boliger 4 boliger nedlægges / sammenlægges	TILGÆNGELIGHEDSBOLIGER IALT I GL. AFDELING 03 Tilgængelighedsboliger ved elevator 12 Tilgængelighedsboliger ved terrænregulering 8

BOLIGER EFTER RENOVERINGEN	
BOLIGER I AFDELINGEN	
1 værelses boliger	29
2 værelses boliger	248
3 værelses boliger	240
4 værelses boliger	28
5 værelses boliger	2
Boliger i alt	547
Her af nye tagboliger	9
Nedlagte/sammenlagte boliger	4
Her af tilgængelighedsboliger	
Elevatorbetjente tilgængelighedsboliger	79
Tilgængelighedsboliger i terræn	8
Nye tagboliger (elevatorbetjent)	9
TILGÆNGELIGHEDSBOLIGER I ALT	96
Svarende til	18%
Tilgængelighedsboliger - fordeling	
1 værelses boliger	0
2 værelses boliger	22
3 værelses boliger	63
4 værelses boliger	11
5 værelses boliger	0
Antal elevatorer	11

4. NYE BOLIGER

Nye boligtyper

EKSISTERENDE FORHOLD

Adresse	Bolig	Antal	Værelser	Eksisterende areal
GL. AFDELING 11				
Stationsvej 67				
	TH	3	4	102m ²
	MF	3	1	51m ²
	TV	3	4	88m ²
	T-TH	1	2	68m ²
	T-MF	1	1	42m ²
	T-TV	1	4	70m ²
Bakkevej 32				
	TH	3	4	93m ²
	MF	3	1	40m ²
	TV	3	3	89m ²
	T-TH	1	3	75m ²
	T-TV	1	3	71m ²
Bakkevej 36				
	TH	3	4	90m ²
	MF	3	1	41m ²
	TV	3	2	61m ²
	T-TH	1	2	61m ²
	T-MF	1	1	32m ²
	T-TV	1	2	47m ²

FREMTIDIGE FORHOLD

Adresse	Bolig	Antal	Værelser	Nyt areal
GL. AFDELING 11				
Stationsvej 67				
	TH	3	3	95m ²
	MF	3	2	53m ²
	TV	3	3	92m ²
	T-TH	1	2	64m ²
	T-MF	1	2	45m ²
	T-TV	1	3	74m ²
Bakkevej 32				
	TH	3	2	73m ²
	MF	3	2	55m ²
	TV	3	3	92m ²
	T-TH	1	2	88m ²
	T-TV	1	2	76m ²
Bakkevej 36				
	TH	3	3	87m ²
	MF		Nedlægges / sammenlægges	
	TV	3	3	105m ²
	T-TH	1	3	73m ²
	T-MF		Nedlægges / sammenlægges	
	T-TV	1	3	68m ²

TH: Til højre • MF: Midt for • TV: Til venstre • T-TH: Tagetage til højre • T-TH: Tagetage midt for • T-TV: Tagetage til venstre

• Arealerne er bruttoarealer, uden tillæg for nyt isolering / klimaskærm.

4. NYE BOLIGER

Nye boligtyper

EKSISTERENDE FORHOLD

Adresse	Bolig	Antal	Værelser	Eksisterende areal
GL. AFDELING 03				
Frank Rygårds Vej 10	TH	3	3	87m ²
	TV	3	5	120m ²
Ringholmsvej 24	TH	3	4	103m ²
	TV	3	4	90m ²
Ringholmsvej 6	TH	1	3	77m ²
	TV	1	4	98m ²
Ringholmsvej 8	TH	1	3	79m ²
	TV	1	3	77m ²
Ringholmsvej 10	TH	1	4	91m ²
	TV	1	4	100m ²
Ringholmsvej 12	TH	1	4	88m ²
	TV	1	4	94m ²
GL. AFDELING 02				
Viaduktvej 8a, 10a og 12a	TH	9	3	72m ²
	TV	9	2	63m ²
Viaduktvej 8b, 10b og 12b	TH	9	3	73m ²
	TV	9	3	72m ²

FREMTIDIGE FORHOLD

Adresse	Bolig	Antal	Værelser	Nyt areal
GL. AFDELING 03				
Frank Rygårds Vej 10	TH	3	3	92m ²
	TV	3	4	115m ²
Ringholmsvej 24	TH	3	3	98m ²
	TV	3	4	95m ²
Ringholmsvej 6	TH	1	3	77m ²
	TV	1	4	98m ²
Ringholmsvej 8	TH	1	3	79m ²
	TV	1	3	77m ²
Ringholmsvej 10	TH	1	3	91m ²
	TV	1	3	100m ²
Ringholmsvej 12	TH	1	4	88m ²
	TV	1	3	94m ²
GL. AFDELING 02				
Viaduktvej 8a, 10a og 12a	TH	9	3	77m ²
	TV	9	2	67m ²
	T-TH	3	3	92m ²
	T-TV	3	4	106m ²
Viaduktvej 8b, 10b og 12b	TH	9	3	77m ²
	TV	9	3	79m ²
	T-TV	3	3	94m ²

TH: Til højre • MF: Midt for • TV: Til venstre • T-TH: Tagetage til højre • T-MF: Tagetage midt for • T-TV: Tagetage til venstre

• Arealerne er bruttoarealer, uden tillæg for nyt isolering / klimaskærm.

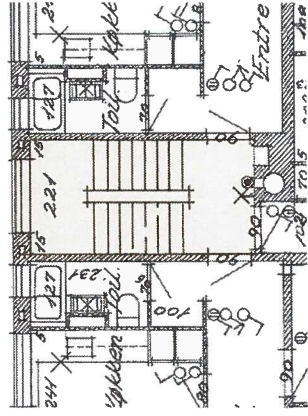
4. NYE BOLIGER

ELEVATORBETJENT TILGÆNGELIGHED

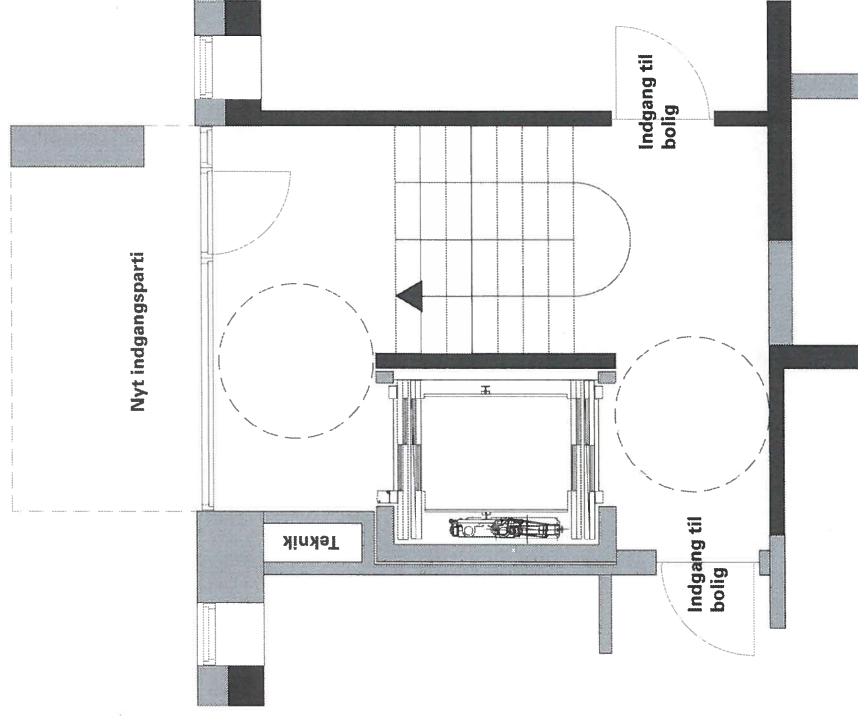
De fleste steder hvor der etableres tilgængelighedsboliger, sker det ved etableringen af en ny elevator i opgangen.

Tilhjøre kan ses en generel udformning af indgangssituationen, samt hvordan elevatoren er placeret i forhold til den eksisterende opgang.

De følgende lejlighedsplaner er vist som generelle etageplaner over indgangsniveau.



Eksisterende opgang 1:100



Fremtidig opgang 1:50



Referencebillede: Løvvangen - Sundby-Hvorup Boligselskab

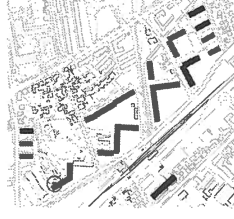


Referencebillede: Engparken - Sundby-Hvorup Boligselskab

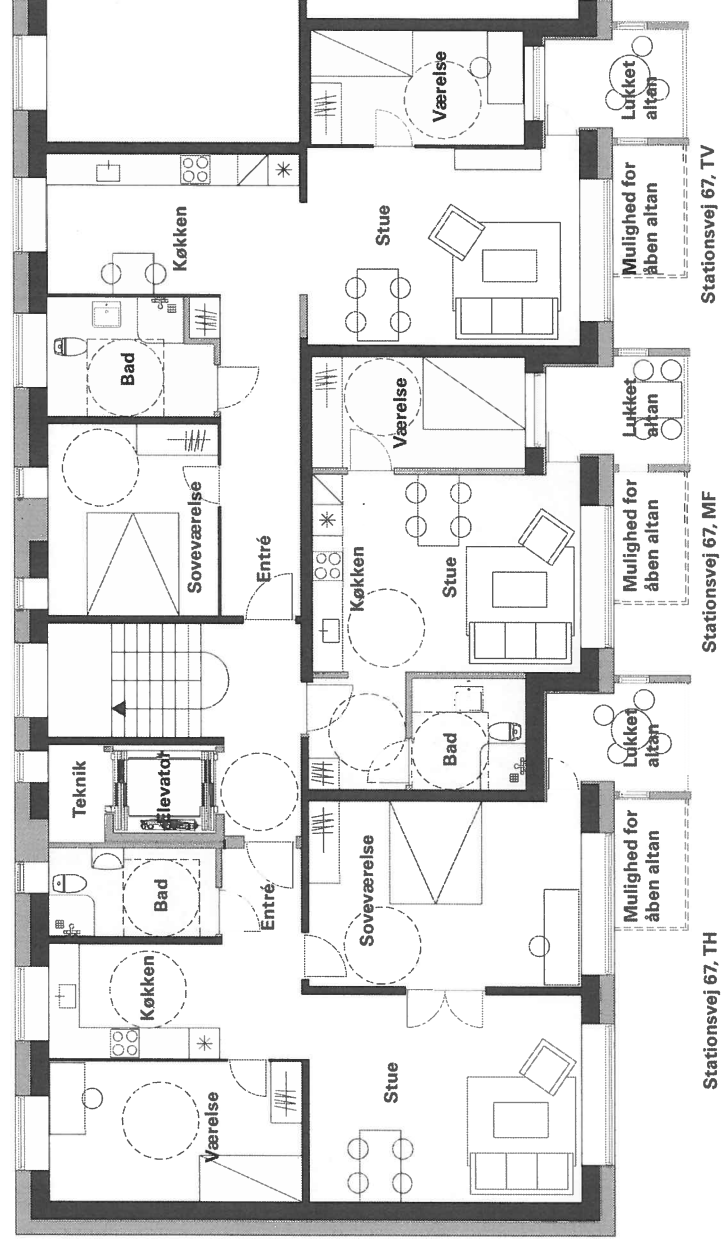
4. NYE BOLIGER

ELEVATORBETJENT TILGÆNGELIGHED

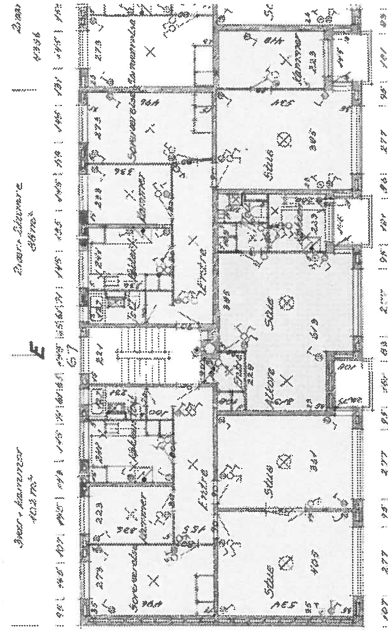
GL. AFDELING 11 - STATIONSVEJ 67 ETAGEPLAN



EKSISTERENDE FORHOLD		FREMtidIGE FORHOLD	
Stationsvej 67, TH	Antal: 3 Værelser: 4 Størrelse: 102m ²	Stationsvej 67, TH	Antal: 3 Værelser: 3 Størrelse: 95m ²
Stationsvej 67, MF	Antal: 3 Værelser: 1 Størrelse: 51m ²	Stationsvej 67, MF	Antal: 3 Værelser: 2 Størrelse: 53m ²
Stationsvej 67, TV	Antal: 3 Værelser: 4 Størrelse: 88m ²	Stationsvej 67, TV	Antal: 3 Værelser: 3 Størrelse: 92m ²



Fremtidige forhold
1:100

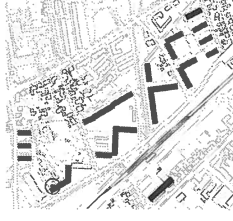


Eksisterende forhold
1:200

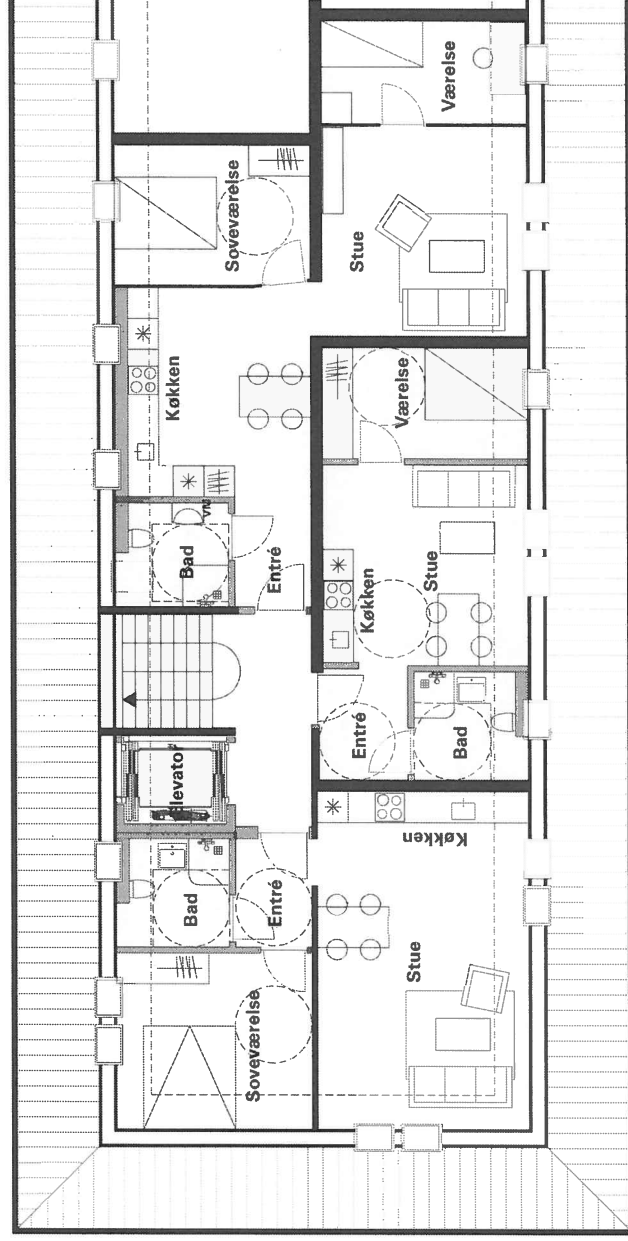
4. NYE BOLIGER

ELEVATORBETJENT TILGÆNGELIGHED

GL. AFDELING 11 - STATIONSVEJ 67
TAGETAGE



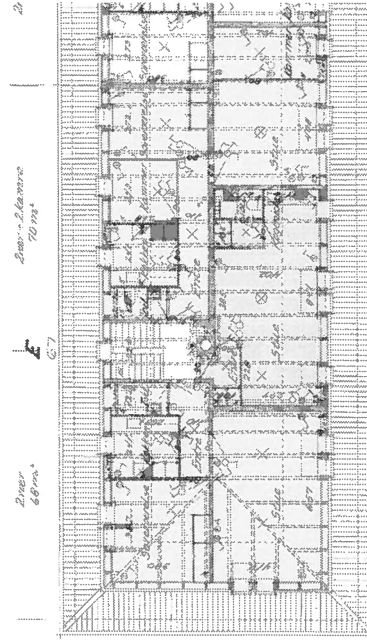
EKSISTERENDE FORHOLD		FREM TIDIGE FORHOLD	
Stationsvej 67, T-TH	1	Stationsvej 67, T-TH	1
Antal:	2	Antal:	2
Værelser:	68m ²	Værelser:	64m ²
Størrelse:		Størrelse:	
Stationsvej 67, T-MF	1	Stationsvej 67, T-MF	1
Antal:	1	Antal:	2
Værelser:	42m ²	Værelser:	45m ²
Størrelse:		Størrelse:	
Stationsvej 67, T-TV	1	Stationsvej 67, T-TV	1
Antal:	4	Antal:	3
Værelser:	70m ²	Værelser:	74m ²
Størrelse:		Størrelse:	



Stationsvej 67, T-TH

Stationsvej 67, T-MF

Stationsvej 67, T-TV



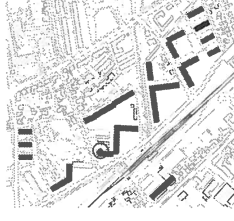
1:200
Eksisterende forhold

1:100
Fremtidige forhold

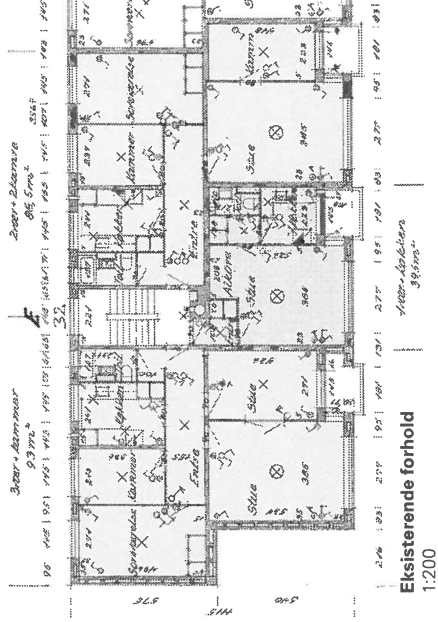
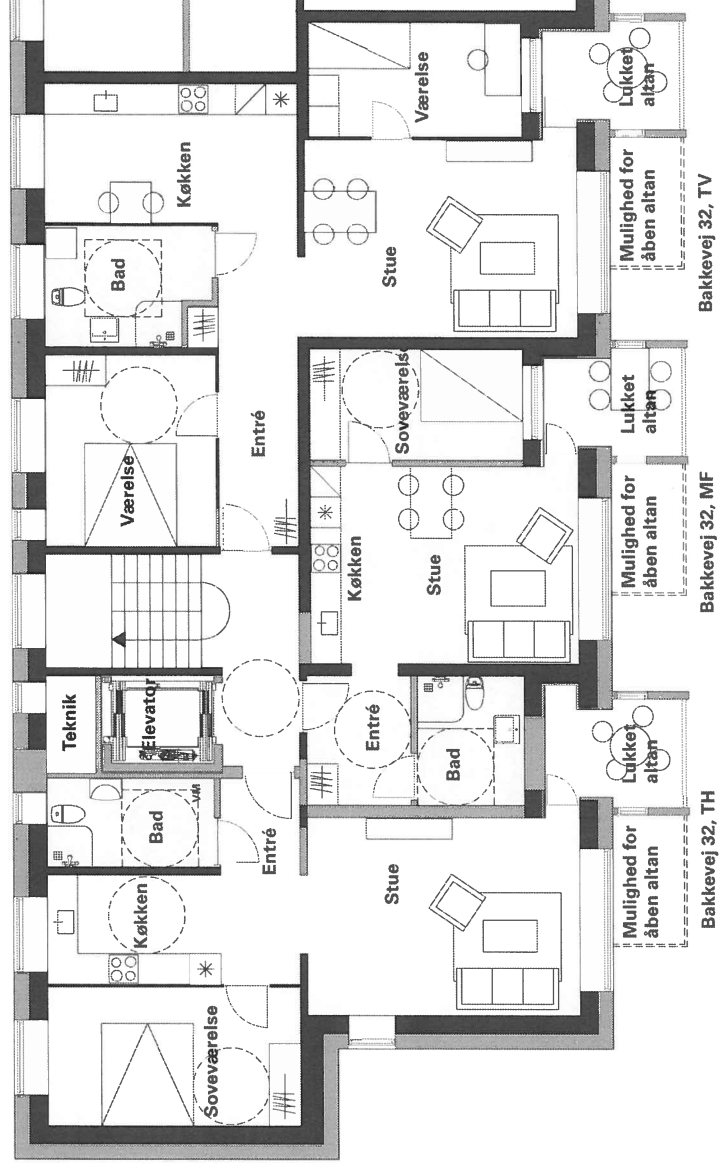
4. NYE BOLIGER

ELEVATORBETJENT TILGÆNGELIGHED

GL. AFDELING 11 - BAKKEVEJ 32 ETAGEPLAN



EKSISTERENDE FORHOLD		FREMTRIDIGE FORHOLD	
Bakkevej 32, TH	Bakkevej 32, TH	Bakkevej 32, TH	Bakkevej 32, TH
Antal: 3	Antal: 3	Antal: 3	Antal: 3
Værelser: 4	Værelser: 4	Værelser: 2	Værelser: 2
Størrelse: 93m ²	Størrelse: 93m ²	Størrelse: 73m ²	Størrelse: 73m ²
Bakkevej 32, MF	Bakkevej 32, MF	Bakkevej 32, MF	Bakkevej 32, MF
Antal: 3	Antal: 3	Antal: 3	Antal: 3
Værelser: 1	Værelser: 1	Værelser: 2	Værelser: 2
Størrelse: 40m ²	Størrelse: 40m ²	Størrelse: 55m ²	Størrelse: 55m ²
Bakkevej 32, TV	Bakkevej 32, TV	Bakkevej 32, TV	Bakkevej 32, TV
Antal: 3	Antal: 3	Antal: 3	Antal: 3
Værelser: 3	Værelser: 3	Værelser: 3	Værelser: 3
Størrelse: 89m ²	Størrelse: 89m ²	Størrelse: 92m ²	Størrelse: 92m ²



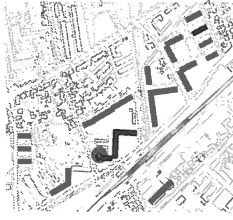
Fremtidige forhold
1:100

Eksisterende forhold
1:200

4. NYE BOLIGER

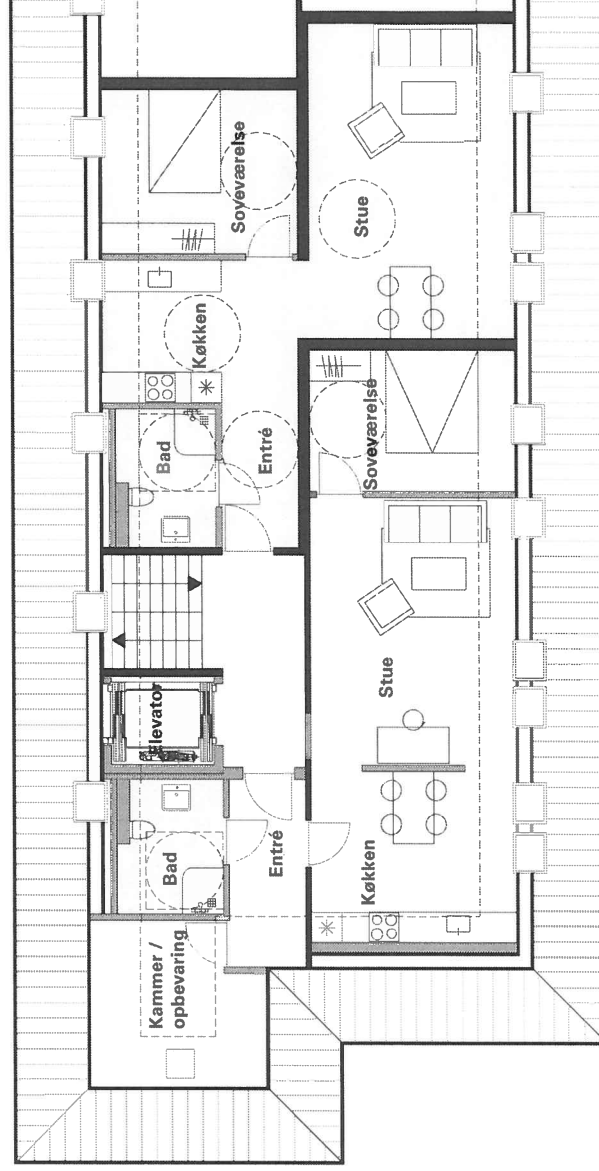
ELEVATORBETJENT TILGÆNGELIGHED

GL. AFDELING 11 - BAKKEVEJ 32
TAGETAGE



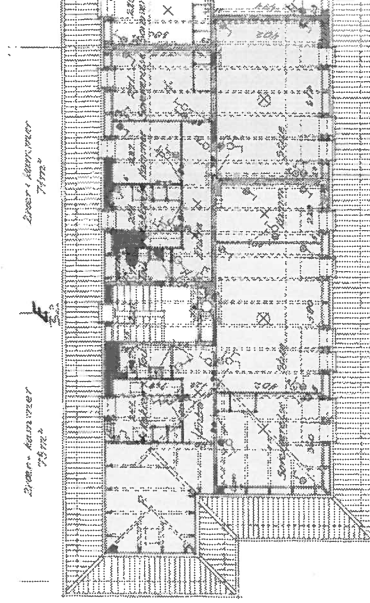
EKSISTERENDE FORHOLD	
Bakkevej 32, T-TH	1 Antal: 3 Værelser: 75m ² Størrelse:
Bakkevej 32, T-TV	1 Antal: 3 Værelser: 71m ² Størrelse:

FREMtidigE FORHOLD	
Bakkevej 32, T-TH	1 Antal: 2 Værelser: 88m ² Størrelse:
Bakkevej 32, T-TV	1 Antal: 2 Værelser: 76m ² Størrelse:



Bakkevej 32, T-TH

Bakkevej 32, T-TV



Eksisterende forhold
1:200

Fremtidige forhold
1:100

4. NYE BOLIGER

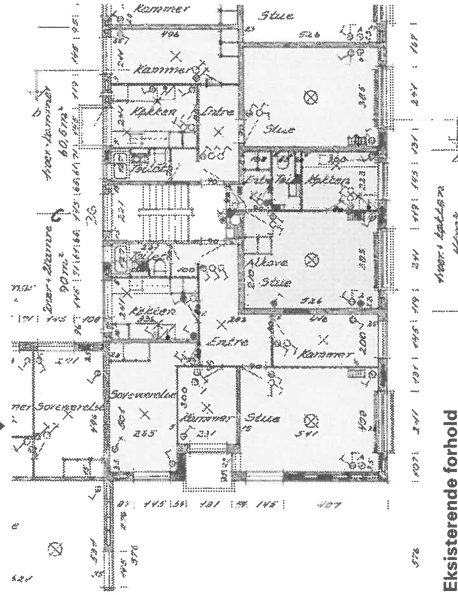
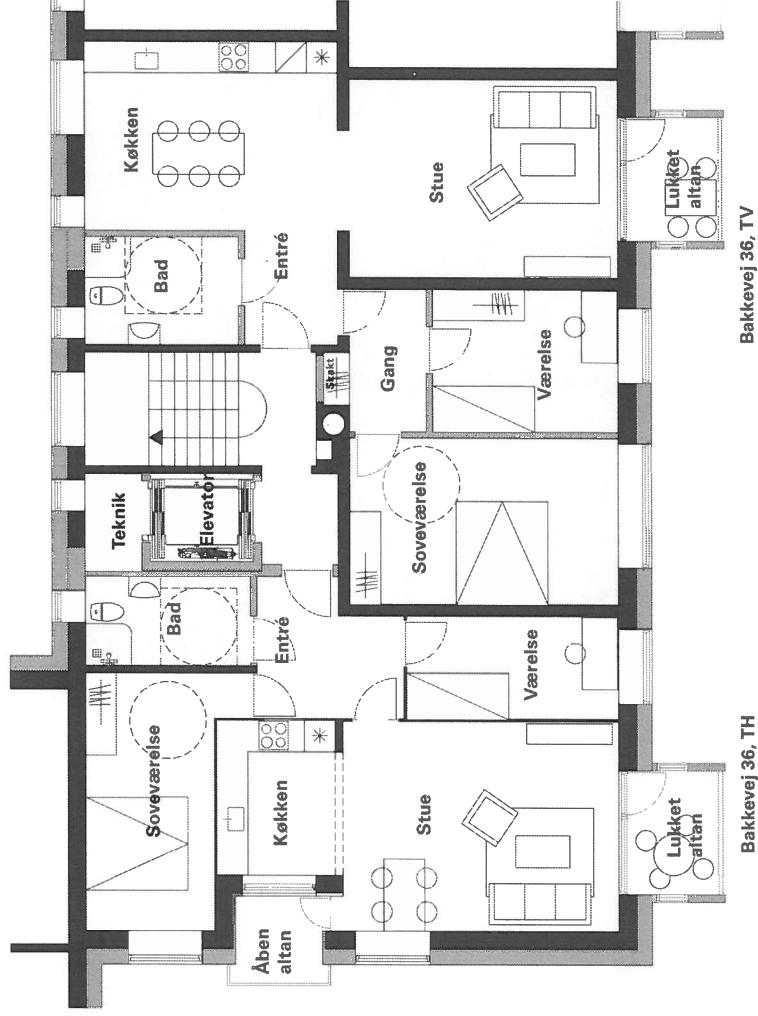
ELEVATORBETJENT TILGÆNGELIGHED

GL. AFDELING 11 - BAKKEVEJ 36 ETAGEPLAN



EKSISTERENDE FORHOLD	
Bakkevej 36, TH	Bakkevej 36, MF
Antal: 3	Antal: 3
Værelser: 4	Værelser: 1
Størrelse: 90m ²	Størrelse: 41m ²
Bakkevej 36, THV	
Antal: 3	Antal: 2
Værelser: 3	Værelser: 2
Størrelse: 61m ²	

FREMtidigE FORHOLD	
Bakkevej 36, TH	Bakkevej 36, TV
Antal: 3	Antal: 3
Værelser: 3	Værelser: 3
Størrelse: 87m ²	Størrelse: 105m ²



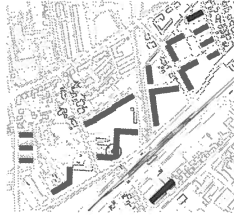
FremtidigE forhold
1:100

Eksisterende forhold
1:200

4. NYE BOLIGER

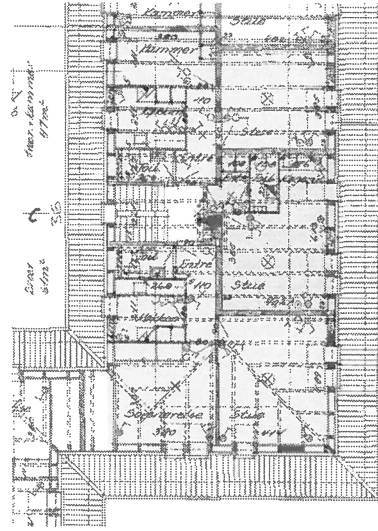
TILGÆNGELIGHED OG OMBYGNING

GL. AFDELING 11 - BAKKEVEJ 36
TAGETAGE

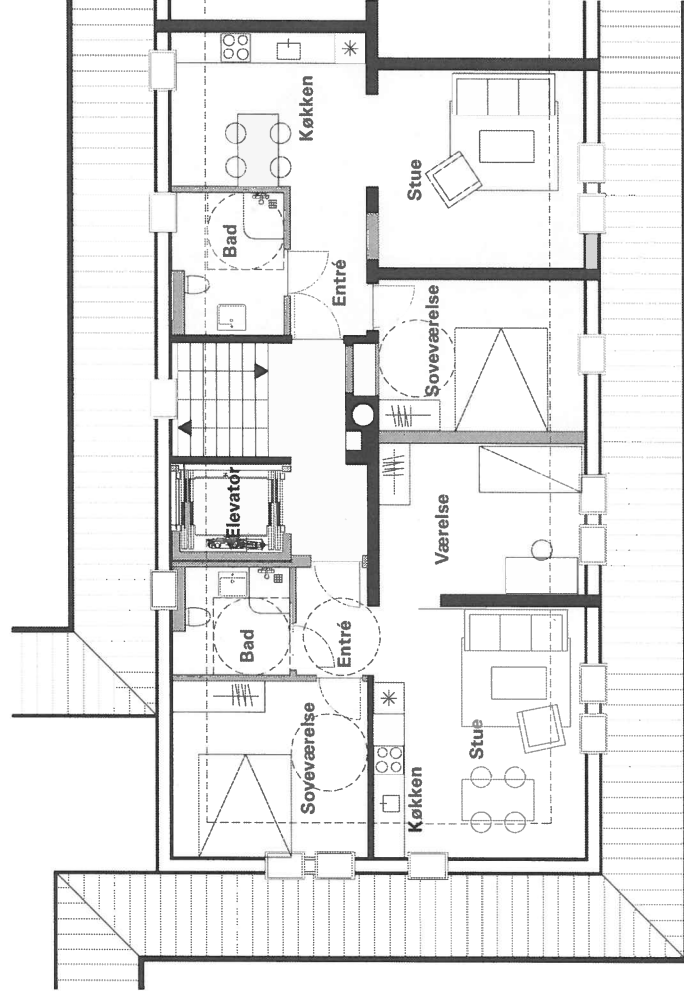


EKSISTERENDE FORHOLD		
Bakkevej 36, T-TH	Antal: 1	Værelser: 2
	Størrelse: 61m ²	
Bakkevej 36, T-MF	Antal: 1	Værelser: 1
	Størrelse: 32m ²	
Bakkevej 36, T-TV	Antal: 1	Værelser: 1
	Størrelse: 47m ²	

FREMtidigE FORHOLD		
Bakkevej 36, T-TH	Antal: 1	Værelser: 3
	Størrelse: 73m ²	
Bakkevej 36, T-TV	Antal: 1	Værelser: 3
	Størrelse: 68m ²	



Ekstisterende forhold
1:200



Bakkevej 36, T-TH

Bakkevej 36, T-TV

FremtidigE forhold
1:100

4. NYE BOLIGER

ELEVATORBETJENT TILGÆNGELIGHED

GL. AFDELING 03 - FRANK RYGÅRDS VEJ 10 ETAGEPLAN

EKSISTERENDE FORHOLD

Frank Rygårds Vej 10, TH

Antal: 3

Værelser: 3

Størrelse: 87m²

Frank Rygårds Vej 10, TV

Antal: 3

Værelser: 5

Størrelse: 120m²

FREM TIDIGE FORHOLD

Frank Rygårds Vej 10, TH

Antal: 3

Værelser: 3

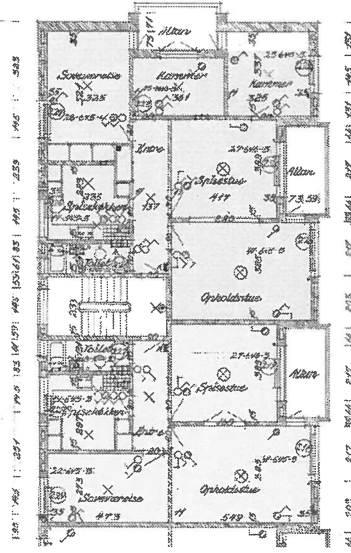
Størrelse: 92m²

Frank Rygårds Vej 10, TV

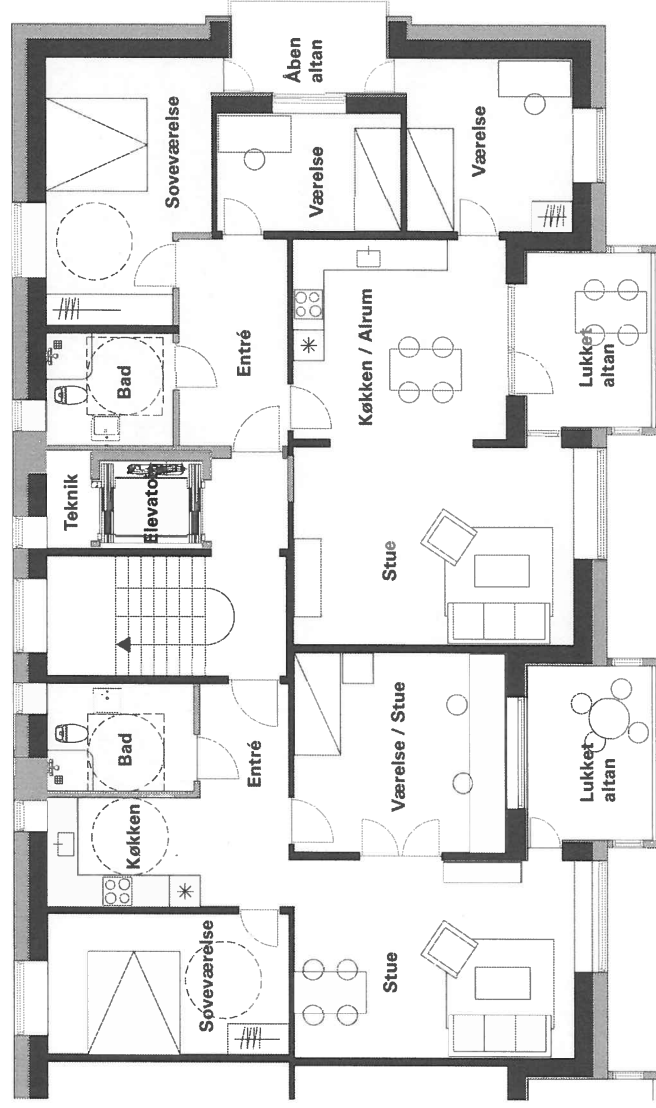
Antal: 3

Værelser: 4

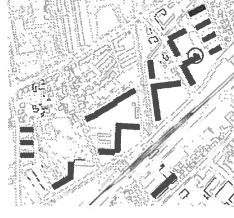
Størrelse: 115m²



Eksisterende forhold
1:200



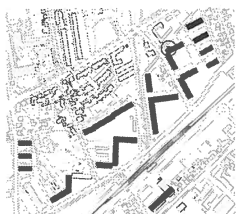
Fremtidige forhold
1:100



4. NYE BOLIGER

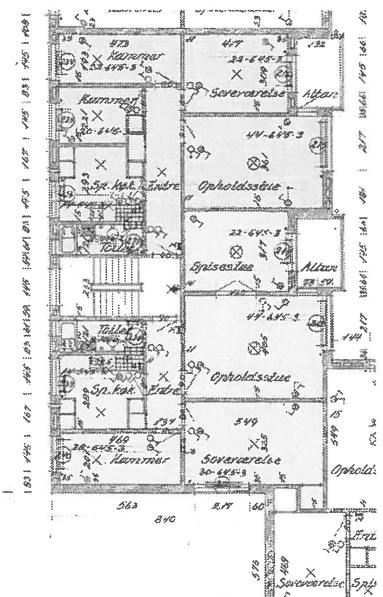
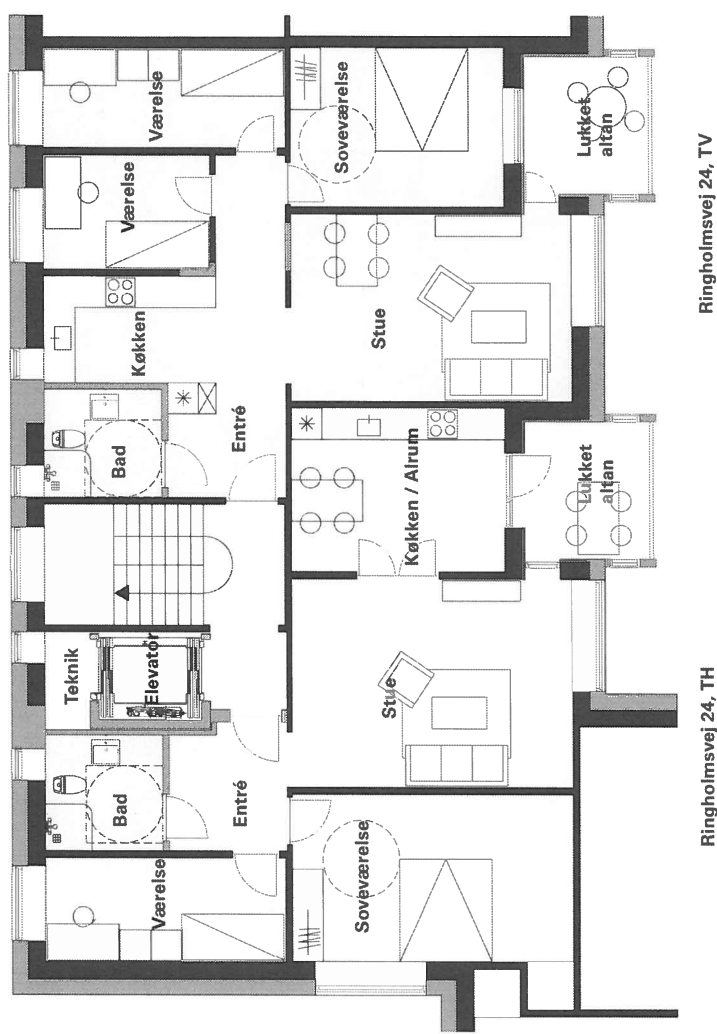
ELEVATORBETJENT TILGÆNGELIGHED

GL. AFDELING 03 - RINGHOLMSVEJ 24
ETAGEPLAN



EKSISTERENDE FORHOLD	
Ringholmsvej 24, TH	
Antal:	3
Værelser:	4
Størrelse:	103m ²
Ringholmsvej 24, TV	
Antal:	3
Værelser:	4
Størrelse:	90m ²

FREMtidigE FORHOLD	
Ringholmsvej 24, TH	
Antal:	3
Værelser:	3
Størrelse:	98m ²
Ringholmsvej 24, TV	
Antal:	3
Værelser:	4
Størrelse:	95m ²



Fremtidige forhold
1:100

Eksisterende forhold
1:200

4. NYE BOLIGER

TILGÆNGELIGHED VED TERRÆNREGULERING

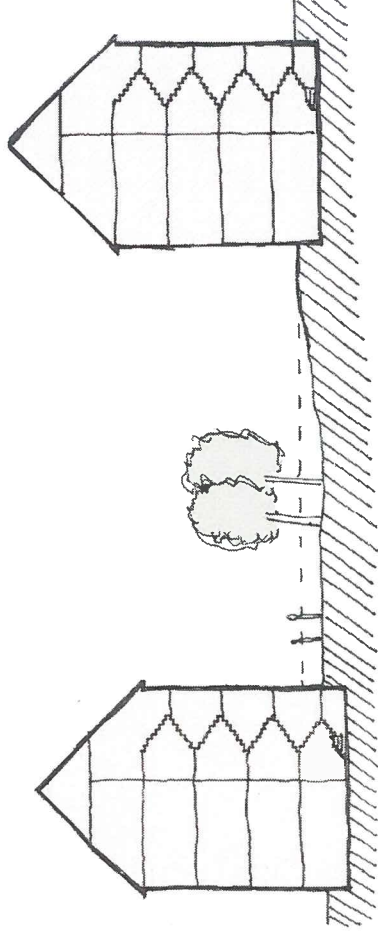
Nogle steder i afdeling 3, er der et naturligt niveau-spring i terrænet, hvor terrænet stiger fra Stationsvej mod nord/løst.

Dette kan udnyttes ved bygningerne på Ringholmsvej, 2 - 18, hvor de fire blokke ligger parallelt med terrænstigningen.

Ved at følge det eksisterende niveau fra den øverste blok på altansiden, og lave en ny vandret terrænregulering, kan der skabes direkte niveaufri adgang til den eksisterende hævede stueetage. På den måde kan der etableres tilgængelighedsboliger i stueetagen.

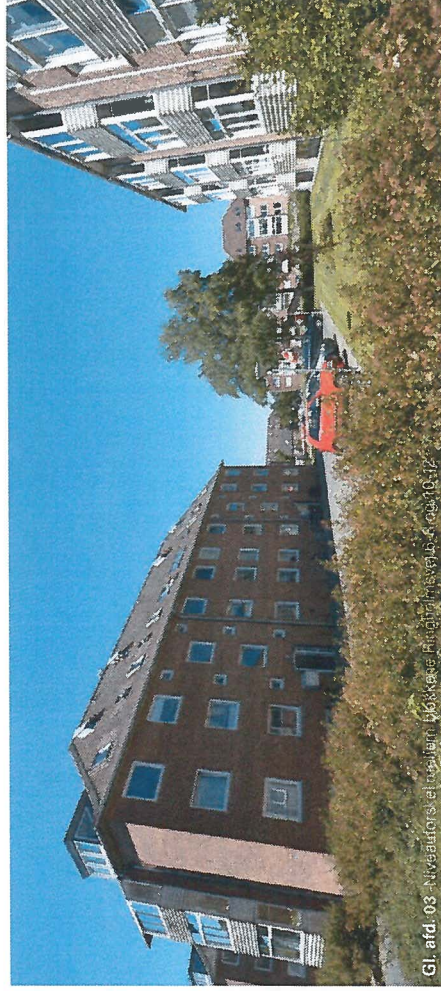
Dog er den eksisterende indretning i blokkene Ringholmsvej 2-4 og 14-18 ikke velegnet til omdannelse, og derfor foreslås det på de to midterste blokke, Ringholmsvej 6-12.

Som et yderligere tiltag kan terrænet desuden føres med op til stueniveau på altansiden af blokkene, og derved skabe direkte adgang til terrasser i stueetagen.

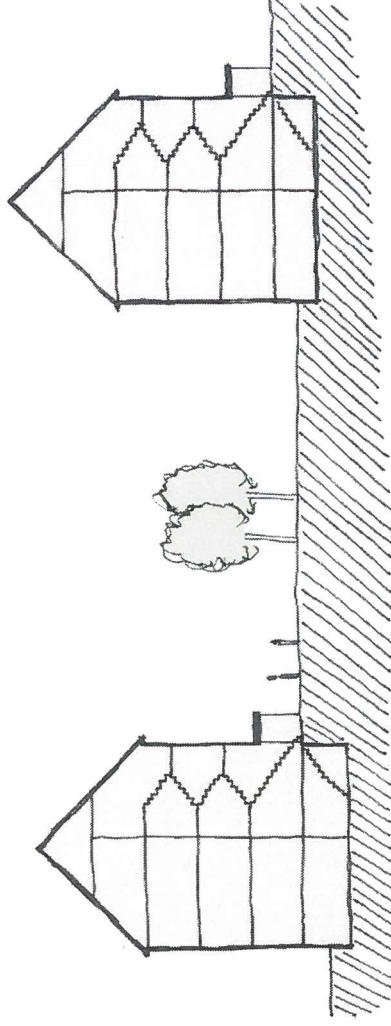


Ringholmsvej 6 - 8

Ringholmsvej 10 - 12



Gl. atd.03 - Niveauforsk. i mellemste blok på Ringholmsvej 6-12



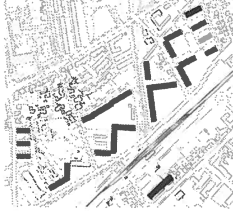
Ringholmsvej 6 - 8

Ringholmsvej 10 - 12

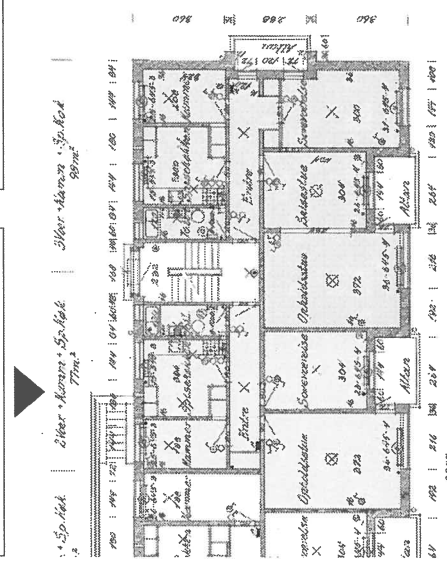
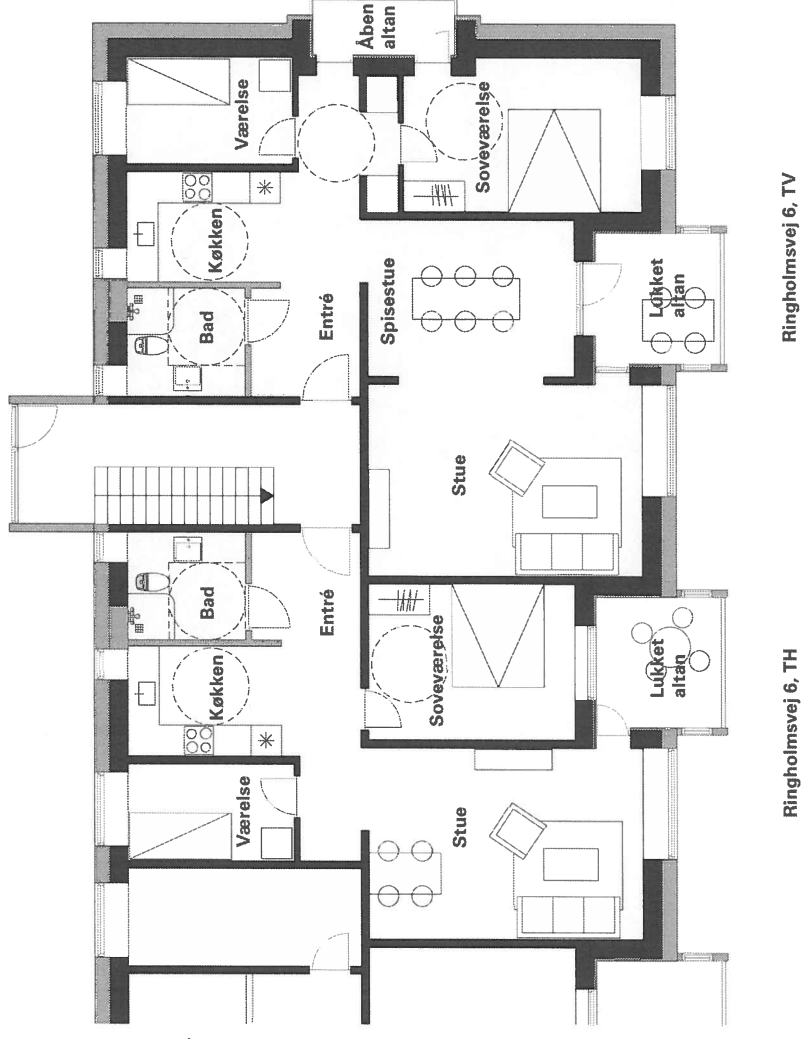
4. NYE BOLIGER

TILGÆNGELIGHED VED TERRÆNREGULERING

GL. AFDELING 03 - RINGHOLMSVEJ 6 STUEPLAN



EKSISTERENDE FORHOLD		FREMtidIGE FORHOLD	
Ringholmsvej 6, TH	1	Ringholmsvej 6, TH	1
Antal:	3	Værelser:	3
Værelser:	77m ²	Størrelse:	77m ²
Ringholmsvej 6, TV	1	Ringholmsvej 6, TV	1
Antal:	4	Værelser:	4
Værelser:	98m ²	Størrelse:	98m ²



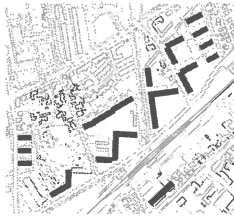
Eksisterende forhold
1:200

Fremtidige forhold
1:100

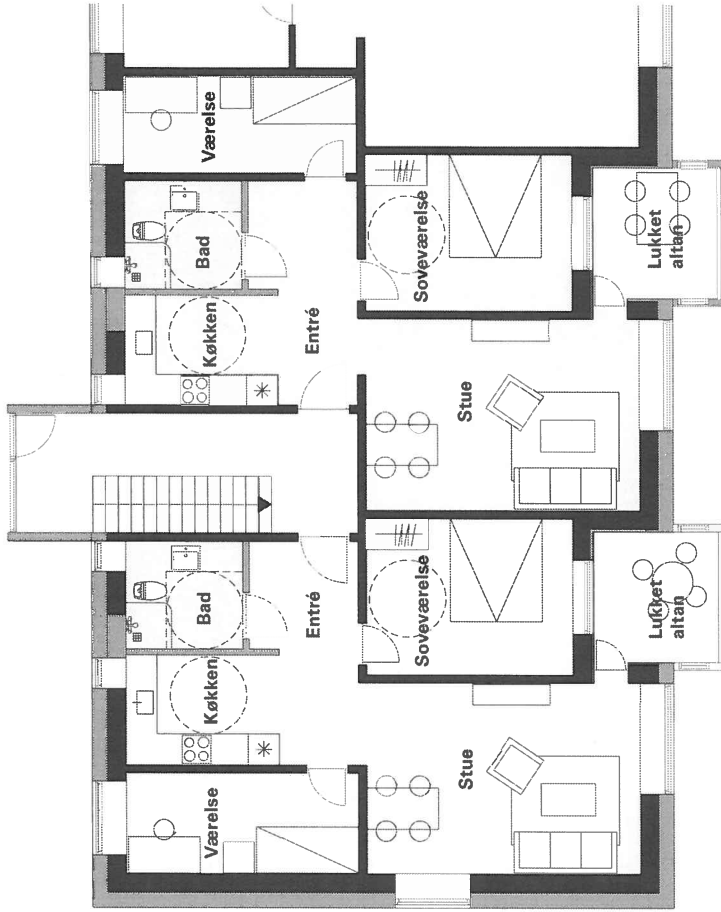
4. NYE BOLIGER

TILGÆNGELIGHED VED TERRÆNREGULERING

GL. AFDELING 03 - RINGHOLMSVEJ 8 STUEPLAN



EKSISTERENDE FORHOLD		FREMtidIGE FORHOLD	
Ringholmsvej 8, TH	Ringholmsvej 8, TH	Ringholmsvej 8, TH	Ringholmsvej 8, TH
Antal: 1	Antal: 1	Antal: 1	Antal: 1
Værelser: 3	Værelser: 3	Værelser: 3	Værelser: 3
Størrelse: 79m ²	Størrelse: 79m ²	Størrelse: 79m ²	Størrelse: 77m ²
Ringholmsvej 8, TV	Ringholmsvej 8, TV	Ringholmsvej 8, TV	Ringholmsvej 8, TV
Antal: 1	Antal: 1	Antal: 1	Antal: 1
Værelser: 3	Værelser: 3	Værelser: 3	Værelser: 3
Størrelse: 77m ²	Størrelse: 77m ²	Størrelse: 77m ²	Størrelse: 77m ²

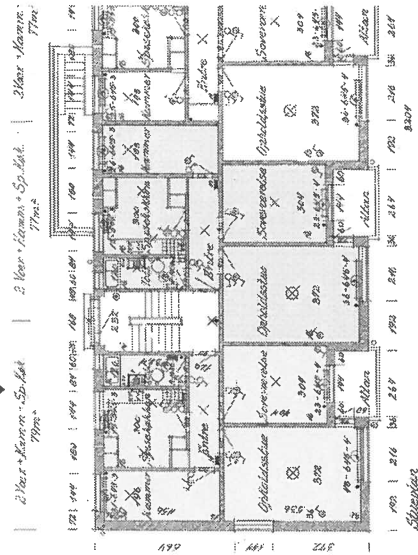


Ringholmsvej 8, TH

Ringholmsvej 8, TV

Eksisterende forhold
1:200

Fremtidige forhold
1:100



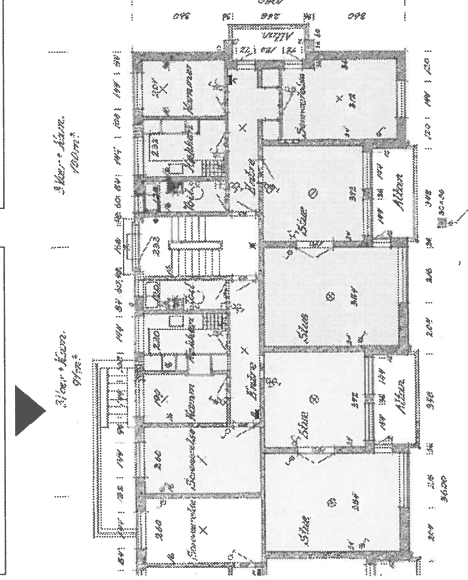
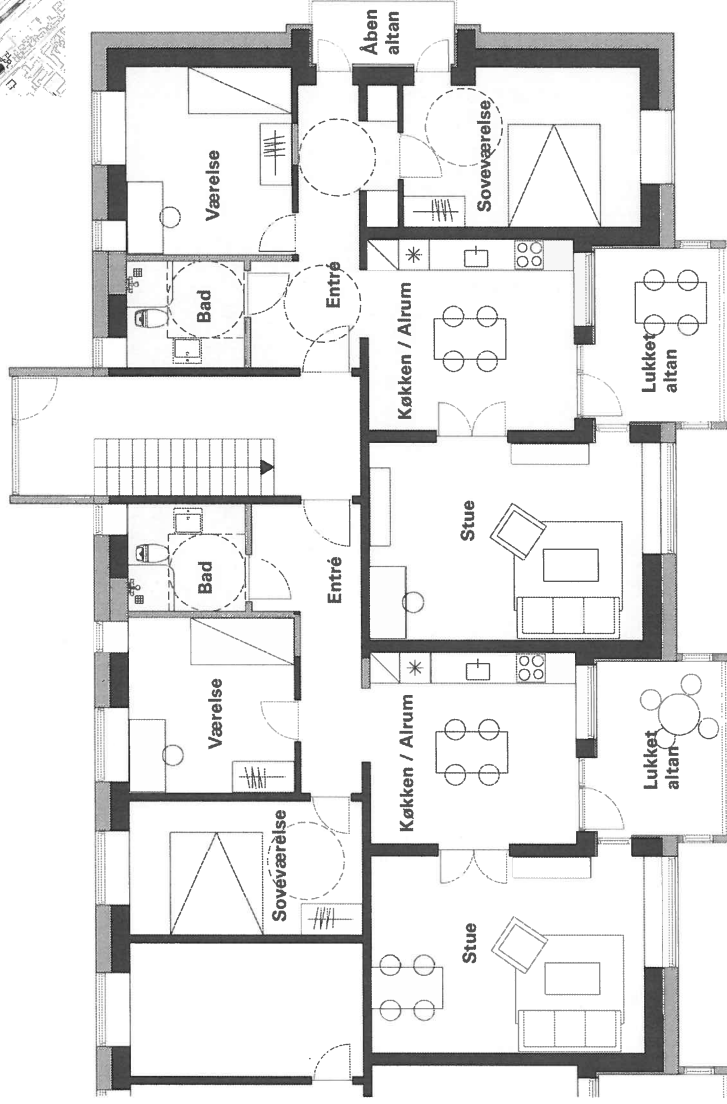
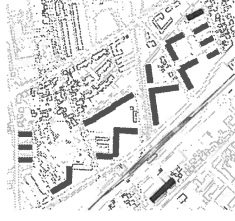
4. NYE BOLIGER

TILGÆNGELIGHED VED TERRÆNREGULERING

GL. AFDELING 03 - RINGHOLMSVEJ 10 STUEPLAN

EKSISTERENDE FORHOLD	
Ringholmsvej 10, TH	
Antal:	1
Værelser:	4
Størrelse:	91m ²
Ringholmsvej 10, TV	
Antal:	1
Værelser:	4
Størrelse:	100m ²

FREM TIDIGE FORHOLD	
Ringholmsvej 10, TH	
Antal:	1
Værelser:	3
Størrelse:	91m ²
Ringholmsvej 10, TV	
Antal:	1
Værelser:	3
Størrelse:	100m ²



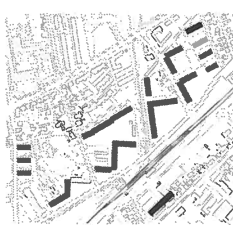
Eksisterende forhold
1:200

Fremtidige forhold
1:100

4. NYE BOLIGER

TILGÆNGELIGHED VED TERRÆNREGULERING

GL. AFDELING 03 - RINGHOLMSVEJ 12 STUEPLAN



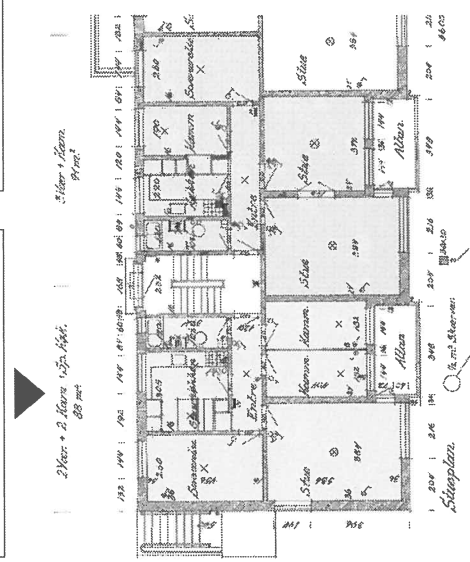
EKSISTERENDE FORHOLD		FREMtidIGE FORHOLD	
Ringholmsvej 12, TH	Ringholmsvej 12, TH	Ringholmsvej 12, TH	Ringholmsvej 12, TH
Antal: 1	Antal: 1	Antal: 1	Antal: 4
Værelser: 4	Værelser: 4	Værelser: 4	Værelser: 88m ²
Størrelse: 88m ²	Størrelse: 88m ²	Størrelse: 88m ²	Størrelse: 88m ²
Ringholmsvej 12, TV	Ringholmsvej 12, TV	Ringholmsvej 12, TV	Ringholmsvej 12, TV
Antal: 1	Antal: 1	Antal: 1	Antal: 3
Værelser: 4	Værelser: 3	Værelser: 3	Værelser: 94m ²
Størrelse: 94m ²	Størrelse: 94m ²	Størrelse: 94m ²	Størrelse: 94m ²



Ringholmsvej 12, TH

Ringholmsvej 12, TV

Fremtidige forhold
1:100



Eksisterende forhold
1:200

4. NYE BOLIGER

TERRÆNREGULERING, ELEVATORBETJENING OG EKSTRA ETAGE

Den gamle afdeling 2, bestående af 3 blokke langs Viaduktvej, er de ældste blokke i afdeling 3, fra 1949.

De adskiller sig fra resten af afdelingen ved en lave taghældning og tagkonstruktion med saksespær, hvilket gør at det ikke er muligt at udnytte tagetagen.

De gamle blokke er i en forfatning der gør det ønskværdigt med en større renovering, der involverer de indvendige boliger.

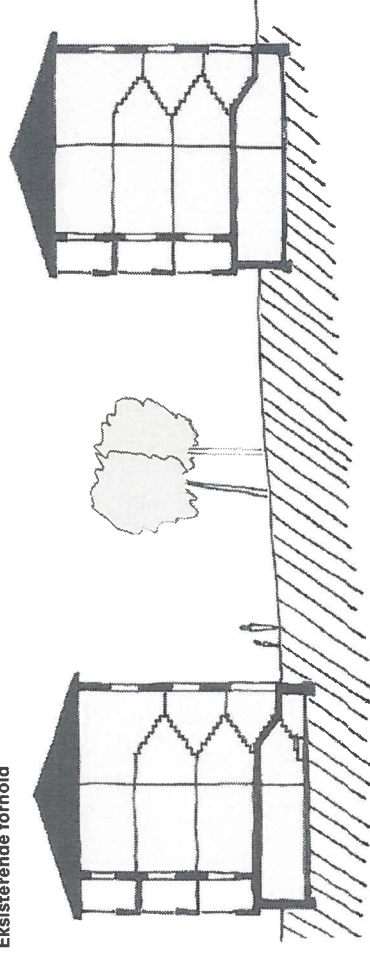
På samme måde som ved Ringholmvej 4-18 er der en terrænstigning på tværs af de tre blokke som gør det muligt at regulere terrænet og derved opnå niveaufri adgang til stueetagen.

Der ud over er det ønsket at etablere en ny etage på de gamle bygninger, hvilket betyder at der etableres elevator, og dermed fuld tilgængelighed i alle boliger.

Der er således tale om en gennemgribende renovering af de tre blokke, med nyt udtryk, såvel indvendigt som udvendigt.

De fremtidige lejlighedsplaner, samt forslag til fremtidigt facadeudtryk er vist på de følgende sider.

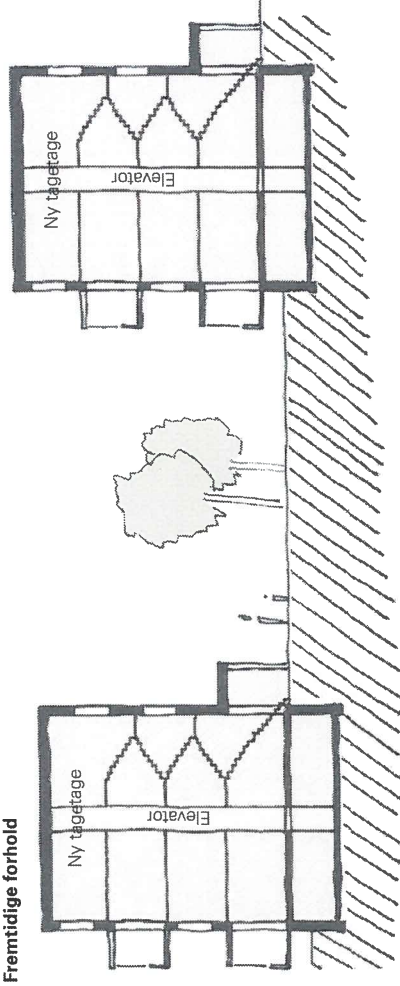
Eksisterende forhold



Gl. afd. 02 - De 3 blokke mod Viaduktvej, med let skrånende terræn



Fremtidige forhold



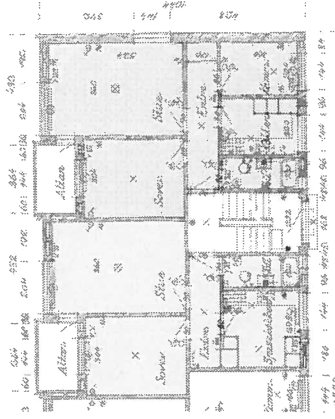
4. NYE BOLIGER

TERRÆNREGULERING, ELEVATORBETJENING OG EKSTRA ETAGE

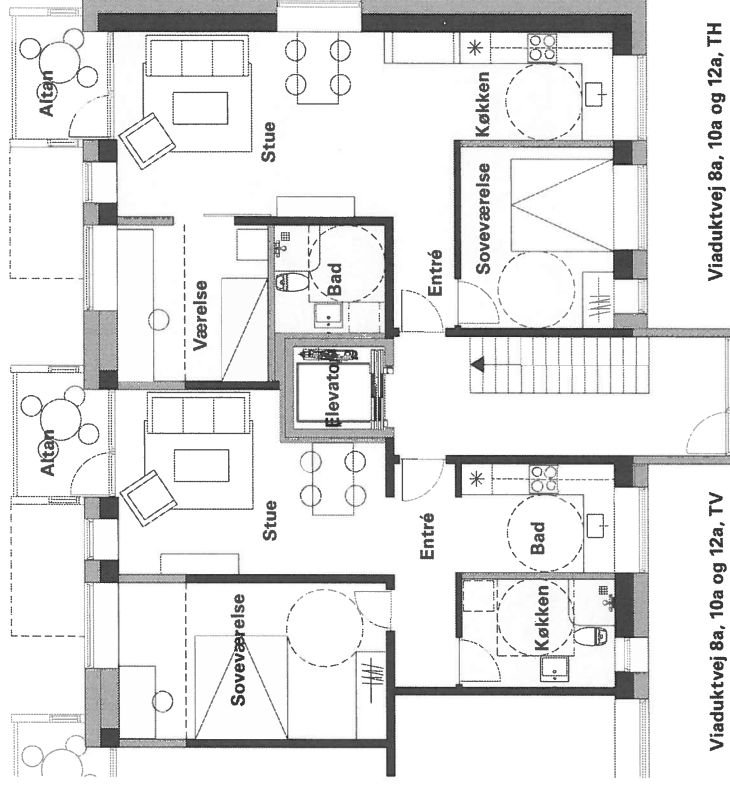
GL. AFDELING 2 - VIADUKTVEJ 8A, 10A OG 12A STUEPLAN / ETAGEPLAN

EKSISTERENDE FORHOLD			
Viaduktvej 8a, 10a og 12a, TH			
Antal:	9		
Værelser:	3	72m ²	
Størrelse:			
Viaduktvej 8a, 10a og 12a, TV			
Antal:	9		
Værelser:	2	63m ²	
Størrelse:			

FREMtidigE FORHOLD			
Viaduktvej 8a, 10a og 12a, TH			
Antal:	9		
Værelser:	3	77m ²	
Størrelse:			
Viaduktvej 8a, 10a og 12a, TV			
Antal:	9		
Værelser:	2	67m ²	
Størrelse:			



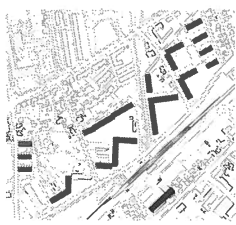
Eksisterende forhold
1:200



Viaduktvej 8a, 10a og 12a, TH

Viaduktvej 8a, 10a og 12a, TV

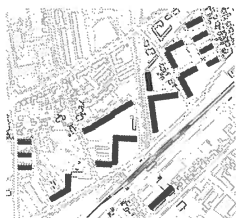
FremtidigE forhold
1:100



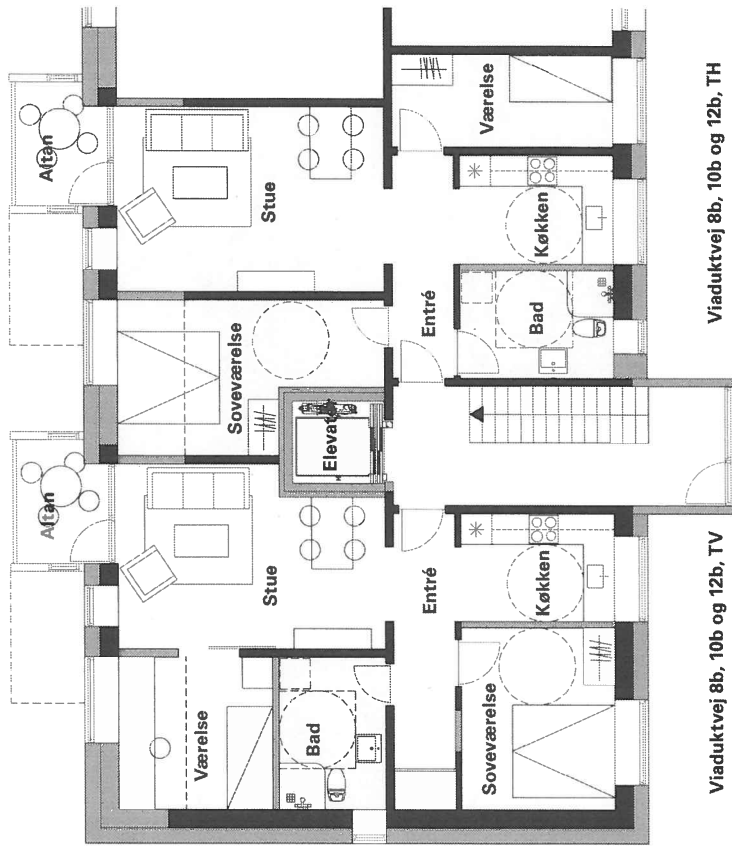
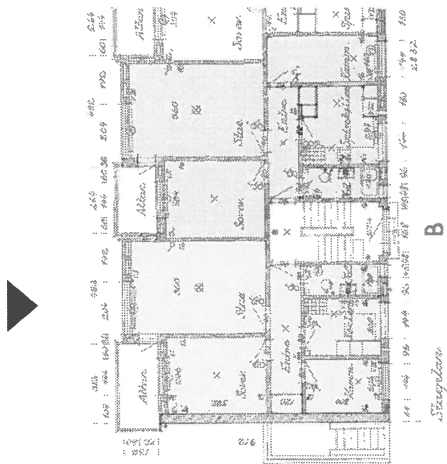
4. NYE BOLIGER

TERRÆNREGULERING, ELEVATORBETJENING OG EKSTRA ETAGE

GL. AFDELING 2 - VIADUKTVEJ 8B, 10B OG 12B STUEPLAN / ETAGEPLAN



EKSISTERENDE FORHOLD		FREMtidigE FORHOLD	
Viaduktvej 8b, 10b og 12b, TH	9	Viaduktvej 8b, 10b og 12b, TH	9
Antal:	3	Antal:	3
Værelser:	73m ²	Størrelse:	77m ²
Størrelse:			
Viaduktvej 8b, 10b og 12b, TV	9	Viaduktvej 8b, 10b og 12b, TV	9
Antal:	3	Antal:	3
Værelser:	72m ²	Størrelse:	79m ²
Størrelse:			



Viaduktvej 8b, 10b og 12b, TV
Viaduktvej 8b, 10b og 12b, TH

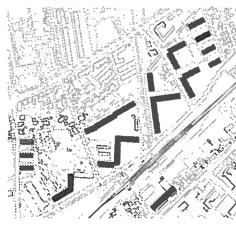
Eksisterende forhold
1:200

FremtidigE forhold
1:100

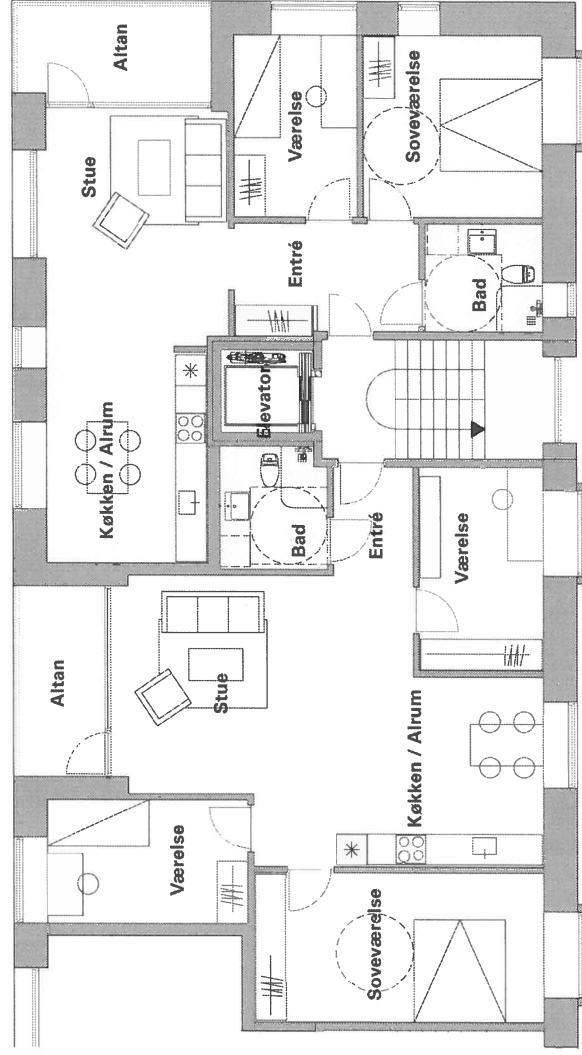
4. NYE BOLIGER

TERRÆNREGULERING, ELEVATORBETJENING OG EKSTRA ETAGE

GL. AFDELING 2 - VIADUKTVEJ 8A, 10A OG 12A
NY ETAGE PÅ DE EKSISTERENDE BYGNINGER - 3. SAL



FREM TIDIGE FORHOLD	
Viaduktvej 8a, 10a og 12a, T-TH	
3. sal	3
Antal:	3
Værelser:	3
Størrelse:	92m ²
Viaduktvej 8a, 10a og 12a, T-TV	
3. sal	3
Antal:	4
Værelser:	4
Størrelse:	106m ²



Viaduktvej 8a, 10a og 12a, TV
3. sal

Viaduktvej 8a, 10a og 12a, TH
3. sal

Fremtidige forhold
1:100

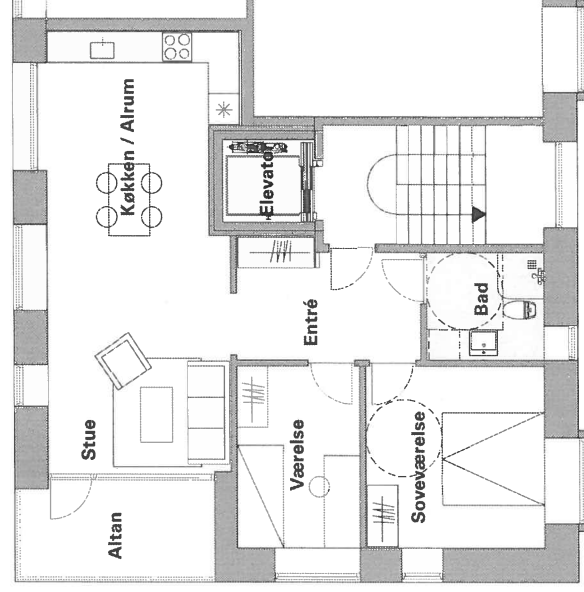
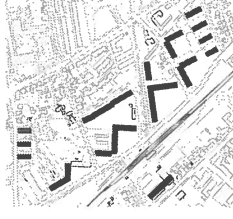
4. NYE BOLIGER

TERRÆNREGULERING, ELEVATORBETJENING OG EKSTRA ETAGE

GL. AFDELING 2 - VIADUKTVEJ 8B, 10B OG 12B
NY ETAGE PÅ DE EKSISTERENDE BYGNINGER - 3. SAL

FREMtidigE FORHOLD

Viaduktvej 8b, 10b og 12b, T-TV
3. sal
Antal: 3
Værelser: 3
Størrelse: 94m²



Viaduktvej 8b, 10b og 12b, TV
3. sal

Fremtidige forhold
1:100

5. UDEAREALER

Afdeling 3's friarealer er generelt pæne og velholdte, med forskellige muligheder spredt ud over området.

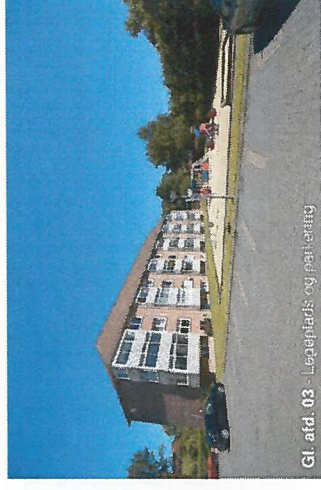
De primære opholdsarealer ligger som udgangspunkt i forbindelse med indgangssiden af blokkene.

Dette skyldes at der ingen steder er udgang mod havsiden, eller adgang gennem blokkene, og det derved er svært at aktivere udearealerne på havsiden. Desuden ligger en del af blokkene er orienteret med havsiden ud mod stationsvej, hvor disse er udlagt til store åbne græsarealer.

Der er dog flere velfungerende udeområder mellem i afdelingen med legepladser og opholdsarealer, hvor især pladsdannelsen mellem Frank Rygårds Vej og Ringholmsvej, samt det grønne areal omkring bakkevej er velfungerende og har potentiale for udvikling. Derfor er det også disse områder der foreslås at videreudvikle for at aktivere de rekreative arealer yderligere med grønne opholdsrum og aktiviteter. Dette kan f.eks. være udendørs fitness, legeområder og det kan overvejes at etablere en multibane.



Gl. afd. 09 og 11 - Friareal mod Stationsvej



Gl. afd. 03 - Legeplads og parkering

Gl. afd. 03 - Legeplads og parkering

Gl. afd. 11 - Legeplads, fodboldbane, mødested og træer

5. UDEAREALER

Friarealer ved Bakkevej omkring gl. afd. 09 kan desuden aktiveres yderligere, ved at give den lange blok mod nordøst nemmere adgang til havsiden af blokken, der i dag ligger som en barriere for dens egne beboere.

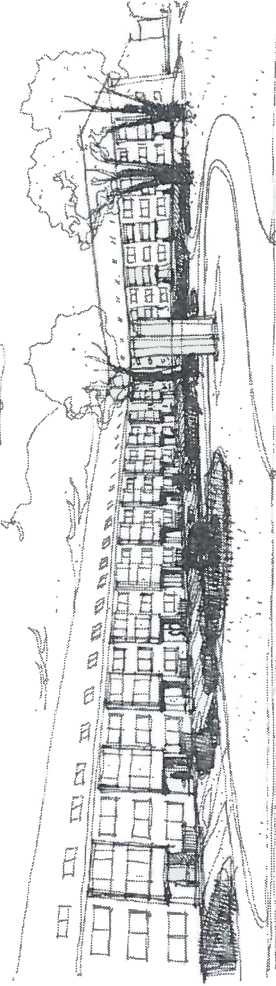
Dette kan ske ved at skabe nogle gennemgange gennem bygningen, der giver adgang til havsiden. Nederst til højre er der vist et referencebillede fra Løvvangen i Nørresundby, hvor der netop er lavet sådanne gennemgange for at åbne mere op for området. Her er der nedlagt en lejlighed for at gøre plads til stor portgennemgang, men alternativt kan der også etableres mindre gennemgange via kælder niveau, uden at nedlægge boliger.

En anden metode er at arbejde med terrænet, således at der skabes direkte udgang fra stueetagen til terrasser, og videre ud i området. Dette vil ikke blot skabe et bedre potentiale for udearealet, men også give en ny stor kvalitet til boligerne.

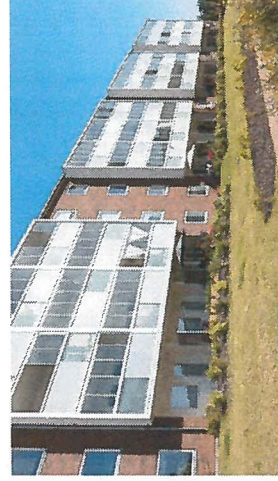
Sidstnævnte metode kan desuden også benyttes ved flere af de andre vinkelblokke, hvor arealet mod havsiden ligger ubenyttet hen som åbne græsarealer. Dette kan f.eks. være ved blokkene det ligger med havsiden mod Stationsvej, hvor en bearbejdnings af terrænet kan skabe fine sydvestvendte terrasser til boligerne, og aktivere de store græsarealer.

På situationsplanen til højre er der vist nogle af de steder hvor tiltag vil være gavnligt i forhold til en aktivisering og forbedring af udearealerne.

Samlet set, vil friarealerne herved kunne tilføres nye attraktive tilbud for beboerne, samt skabe nye kvaliteter for boligerne, uden det er forbundet med store etableringsomkostninger.



Referenceskits: Illustration til Sundby-Hvorup Boligselskab afd. 10, hvor der vises en blok tilsvarende afd. 3, med hævet terræn mod havsiden, og dermed nye terrasser i stueetagen.



Referencebillede: Løvvangen - Sundby-Hvorup Boligselskab. Med hævet terræn og nye terrasser i stueetagen.



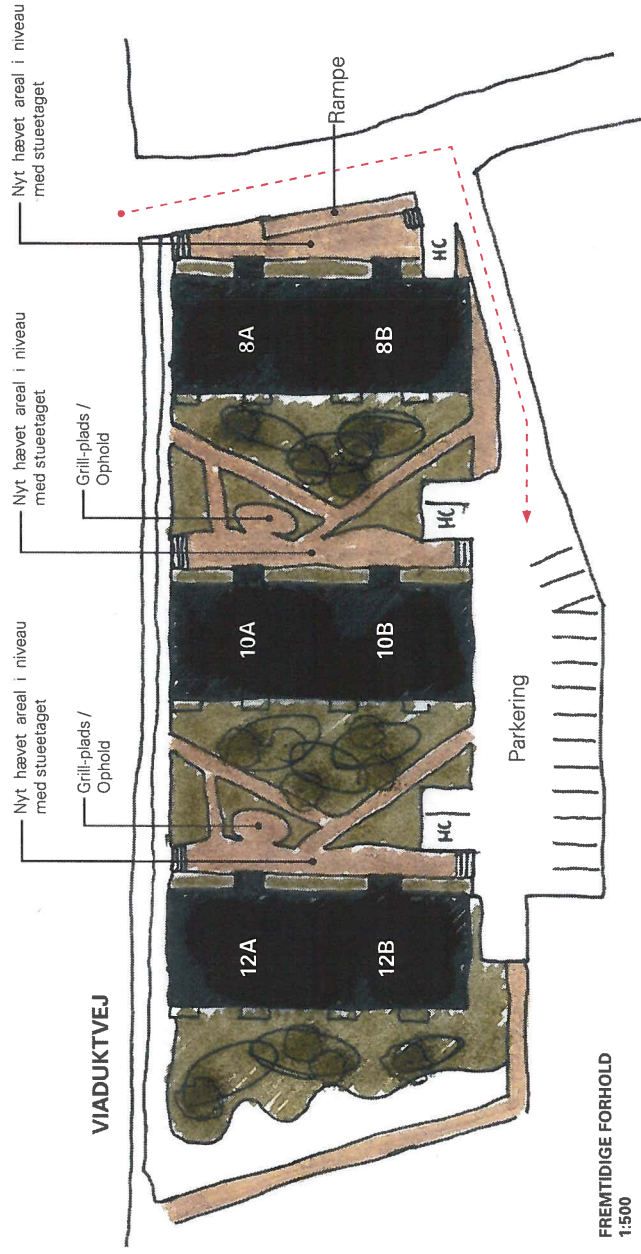
Referencebillede: Løvvangen - Sundby-Hvorup Boligselskab. Ny gennemgang i en lang boligblok.

5. UDEAREALER

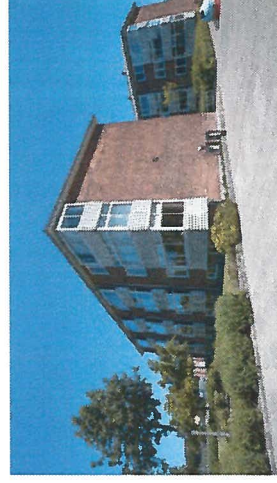
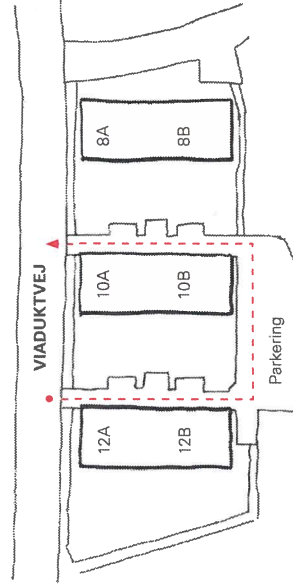
Som tidligere beskrevet i afsnit 4. Nye Boliger, planlægges det at hæve arealet ved indgangen til de tre blokke langsmed Viaduktvej i GI. Afd. 2.

Derfor vil der naturligt også indgå en landskabsbe-
arbejdning, i at etablere tilgængelighed til det nye
indgangsniveau, samt at skaffe en ny adgang til
parkeringsarealet, da den eksisterende adgang
for biler i dag går tæt forbi indgangene til blok 10
og 12.

Det vil endvidere skabe en ny kvalitet til området,
idet haverummene mellem blokkene bliver friholdt
fra biltrafik, og derved kan udlægges til rekreative
formål.



EKSISTERENDE FORHOLD
1:1000



Billede: Fra parkeringsarealet bag de 3 blokke



Billede: Fra Viaduktvej. Mellum mellem blok 8 og 10, med adgang for biler tæt forbi facaden.

