

BAGGRUND



Søgården

Gladsaxe almennyttige Boligselskab er administreret af DAB

Boliger er beliggende på: Krogshøjvej, Vibevænget, Snogebakken, Salamandervej og Løvfrøvej, 2880 Bagsværd, Gladsaxe Kommune

Beskrivelse:

Søgården er opført i 1950'erne af arkitekterne Hoff & Windinge og fremstår som en fin bebyggelse med en unik situationsplan, med fritliggende mindre huse med 3-værelsesboliger i en grøn "haveby".

Afdelingen består af:

156 fritliggende boliger på 68-77 m², fordelt på type A, B, C og D.

2 rækkehuse på 73-84 m²

4 ungdomsboliger på 29-33 m²

162 boliger i alt

Samlet boligareal 11.642 m²

De fritliggende boliger har alle et indbygget udhus/hobbyrum/koksrum på ca. 12 m²

En del har herudover et fritliggende skur på 9-18 m²

Der er opført en del havestuer, sammenbygget med boligerne, de er på hver ca. 22 m²

Der er herudover fælleshus, vaskeri, samt garager.

Myndighedsforhold:

Bebyggelsen har bevarings værdi klassen SAVE 4.

Lokalplan 66, Haspegård kvarter vest dateret 1990 er gældende.

Lokalplanen skal sikre, at helhedsindtrykket af bebyggelsen og dens ydre fremtræden bevares, herunder at ændringer i materialer, farver og udformning af facader, tage, vinduer og døre skal godkendes af Gladsaxe Kommune.

TEKNISKE UNDERSØGELSER

Med baggrund i tidligere tilstandsrapport af juni 2013 udført af Torkil Laursen A/S, Rådgivende Ingeniørfirma, samt driftens udfordringer med tiltagende problemer med fugt og skimmelsvamp, med et stigende antal tomgangsboliger, som ikke kan lejes ud, kan bebyggelsens problemer overordnet set kort beskrives således:

- Fugtopstigning fra krybekældre
- Fugtige facadevægge
- Dårligt isolerede vægge
- Utætte og udtjente tage
- Skimmelsvamp – dårligt indeklima

EKAS Rådgivende Ingeniører A/S blev koblet på sagen i 2017. Efter granskning af problemstillingerne og besigtigelser/indledende undersøgelser på stedet, har det vist sig, at det særligt er krybekældrene, der er omdrejningspunkt for indeklimaproblemerne i boligerne.



Med udgangspunkt i denne erkendelse er der blevet gennemført forskellige undersøgelser:

1. Undersøgelse af jordbundsforhold i og omkring krybekældrene
2. Mulighed for etablering af omfangsdræn
3. Virkningen af en efterisolering af soklerne
4. Betydningen af den tidligere foretagne efterisolering af krybekældrene
5. Radonproblematik – hvordan sikres det, at radonniveauet nedsættes?
6. Tilstand af fugtstandsede membran mellem sokkel og murværk

I det følgende beskrives kortfattet de forskellige undersøgelser og hvad konklusionen på dem er:

Ad 1. Undersøgelse af jordbundsforhold i og omkring krybekældrene

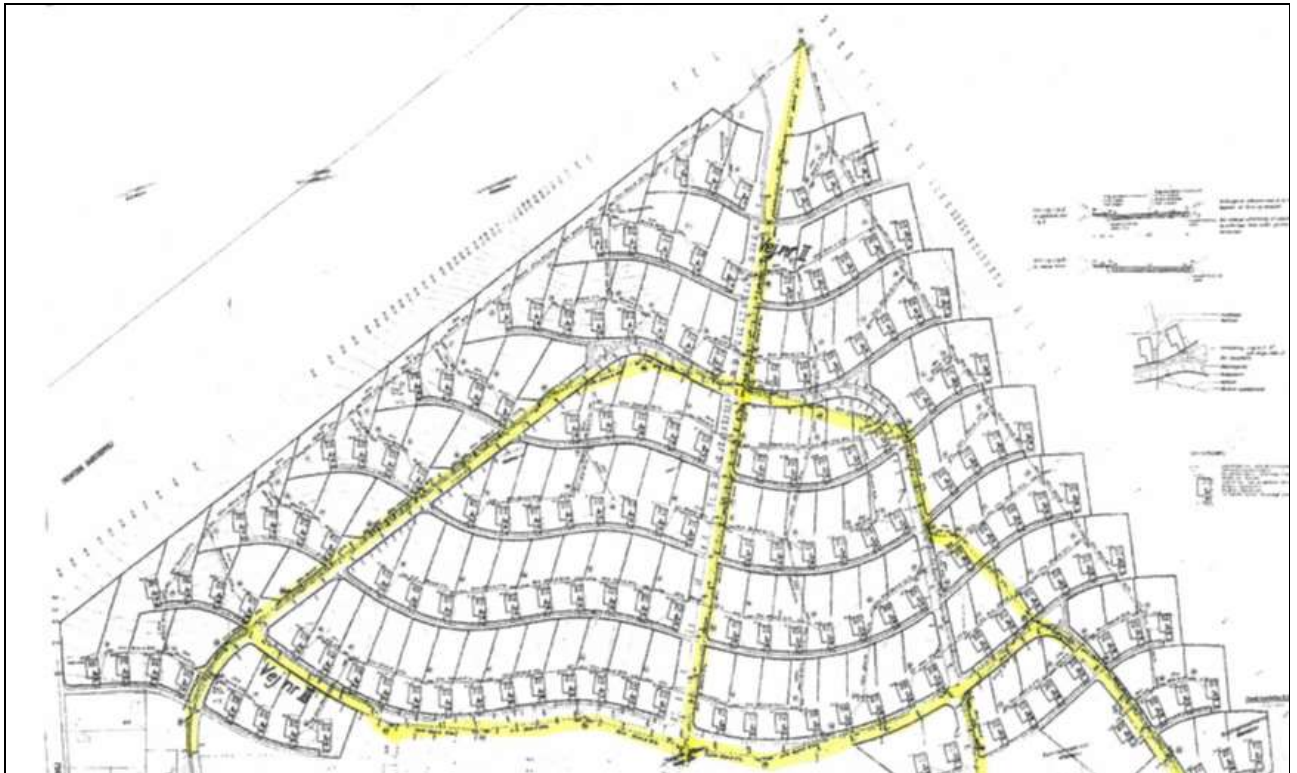
Jordbundsundersøgelserne blev udført af Geoteknisk Institut (GEO). Undersøgelsen viste bl.a., at jorden under muldlaget overvejende udgøres af fed lerjord med ringe permeabilitet, dvs. ringe drænende effekt.

GEO konkluderede derfor, at man ikke kan anbefale, at vandet, fra eksempelvis nye omfangsdræn omkring husene, ledes til faskiner på grunden.

Ad 2. Mulighed for etablering af omfangsdræn

Vandet fra et evt. omfangsdræn kan ikke ledes til faskiner på grunden, jf. ovenstående konklusion fra GEO. Der er derfor kun den mulighed tilbage, at vandet

ledes til et regnvandsledningsnet. Problemet er dog, at ikke findes noget regnvandsledningsnet på grundene i Søgården – kun hovedledninger i "hovedvejene".



Regnvandsledningsnettet løber kun i "hovedvejene" – der er ikke ledninger til de enkelte matrikler

Etablering af et helt nyt regnvandsledningsnet ud til de enkelte matrikler vil andrage i størrelsesorden ca. 30 mio. kr., hvilket skønnes ikke at kunne rummes i helhedsplanen.

Konklusionen er derfor, at vandet fra omfangsdrænene ikke vil kunne bortledes og dermed kan der ikke etableres dræn.

Ad 3. Virkningen af en efterisolering af soklerne

For at hindre fugtindtrængen i krybekældrene har man set på, hvor stor en virkning en fugtisolering af den udvendige side af soklerne, som også delvis er vægge i krybekældrene, vil have. Soklerne ligger under terræn, idet facademurstenene fortsætter ned under terræn.



Murstenene fortsætter ned under terræn, og på billedet th. er stenene fjernet og kun soklen står tilbage.

Selvom man fugtisolierer soklen, vil der stadig kunne ske fugtindtrængen op gennem bunden af soklen og op gennem bunden i krybekældrene, som kun består et klaplag af relativ åben og porøs beton. Der vil også kunne ske nogen fugtindtrængen igennem facadestenene, alt efter hvor den fugtstandsede membran er placeret og hvor godt den virker.

Konklusionen er, at en efterisolering af soklerne kun vil have en begrænset effekt på fugtindtrængningen i krybekældrene.

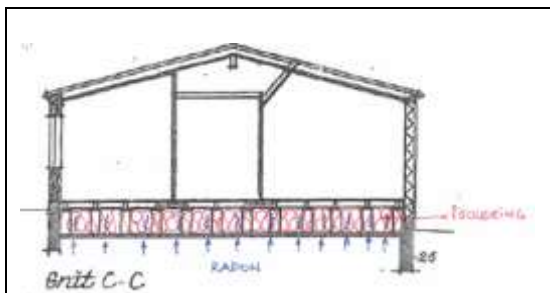
Ad 4. Betydningen af den tidligere foretagne efterisolering af krybekældrene

Krybekælderdekkene er på et tidspunkt blevet efterisoleret. I mere end 60% af husene er hele hulrummet i krybekældrene under gulvene fyldt op med indblæst isoleringsgranulat. Når krybekældrene er fyldt op med isolering, kan der ikke ske en udluftning, der kan sikre bortventilering af fugtophobningen fra undergrunden.

Konklusionen er, at efterisoleringen er årsag til klimaforandringer i krybekælderkonstruktionen, som giver gunstige betingelser for skimmelvækst. Dette er veldokumenteret og anført i bl.a. BYG-ERFA blade.

Ad 5. Radonproblematik – hvordan sikres det at radonniveauet nedsættes?

Radon er en radioaktiv gas, som findes naturligt i undergrunden. Herfra kan den sive ind i boliger. Radon kan være sundhedsskadelig for beboerne. Der er foretaget en stikprøvevis radonundersøgelse i bebyggelsen der viste, at 40% af prøverne havde et radonniveau, der ligger mellem 2-4 gange over myndighedernes grænseværdier. Der er dermed behov for at iværksætte tiltag, som kan nedsætte radonniveauet i boligerne. Når krybekældrene er fyldt op med isolering, er det ikke muligt at foretage en effektiv bortventilering af radon fra undergrunden.



I mere end 60% af husene er hele hulrummet i krybekældrene under gulvene fyldt op med indblæst isoleringsgranulat.

Konklusionen er, at ved en bibeholdelse af krybekældrene, kan der ikke sikres et tilstrækkeligt lavt radonniveau i boligerne.

Ad 6. Tilstand af fugtstandsede membran mellem sokkel og murværk

Som udgangspunkt burde der være indlagt en fugtstandsede membran (asfaltpap) i de murede facadevægge mellem sokkel og overliggende murværk. Ved nedrivningen af brandtomten på Snogebakken 31 kunne det konstateres, at der de fleste steder var indlagt en sådan membran, men tilstanden af den var mangelfuld. Den indlagte asfaltpap var porøs, manglede nogle steder og var i stykker næsten alle steder.

Konklusionen er, at ved en bibeholdelse af de murede facader vil der fortsat kunne ske en fugtopstigning i væggene.



Membran mellem sokkel og facademurværk er porøs og mangelfuld.

Samlet konklusion vedr. krybekældrene

I kort stikordsform har undersøgelserne vist følgende:

- Nødvendigt omfangsdræn kan ikke etableres.
- Efterisolering af soklerne vil ikke virke tilstrækkeligt.
- Efterisoleringen i kældrene giver skimmelvækst.
- For højt radonniveau i boligerne kan ikke reduceres tilstrækkeligt.
- Der vil fortsat kunne ske en fugtopstigning i væggene fra sokkel og krybekælder.

Den samlede konklusion er, at indeklimaproblemerne ikke vil kunne løses, hvis krybekældrene bibeholdes. Krybekældrene bør derfor sløjfes og erstattes af nye terrændæk.

Problematikken og undersøgelserne er undervejs drøftet med Landsbyggefonden og de er enige i denne konklusion.

Hvad indebærer en sløjfning af krybekældrene og etablering af nye terrændæk?

Følgende arbejder vil være nødvendige:

- Alle gulve og ikke-bærende indervægge skal fjernes
- Isolering, understøtninger mv. i krybekælder fjernes
- Krybekælder fyldes delvis op med eksempelvis Leca-sten
- Resten af hullet isoleres og danner underlag for nyt terrændæk
- Der etableres et nyt terrændæk i eksempelvis beton
- På nyt terrændæk rejses nye lette indervægge og etableres nyt gulv

Hvad er der så tilbage af den eksisterende bygning?

Der vil kun være følgende 3 bygningsdele tilbage:

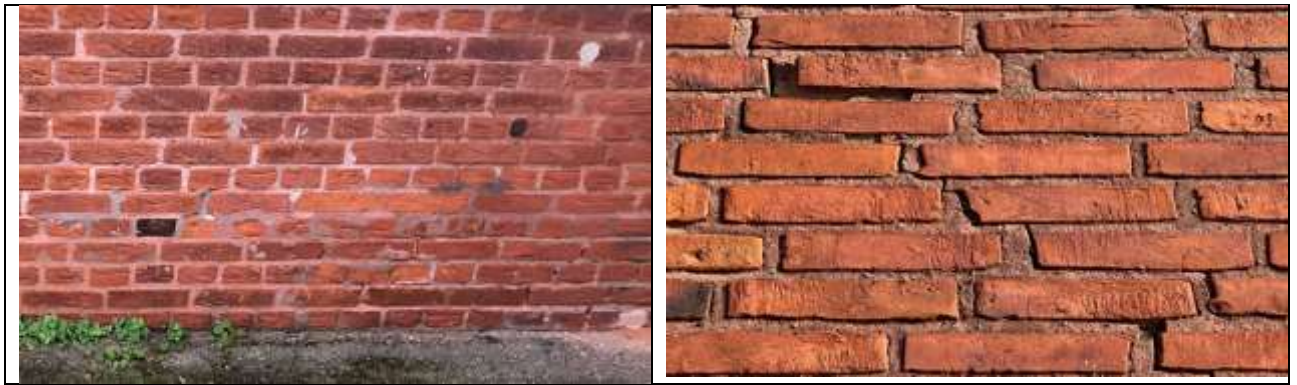
- De murede vægge
- Tage og lofter
- Annekset ved indgangen

De murede facadevægge

Der er kun 70 mm isolering i hulmurene, og en del steder er denne isolering faldet noget sammen.

Der er en hel del kuldebroer, de steder der er fuldt udmuret, bl.a. omkring vinduer og døre, ved sokler, ved murafslutninger mv. Der er dårlige og porøse fuger og beskadigede sten i et vist omfang.

Der er en utæt fugtspærre mellem murværk og sokkel.



Tilstand

- **Dårligt isolerede vægge**
- **Skader på sten og fuger**
- **Utæt fugtspærre mellem sokkel og murværk**

Tage og lofter

Dårlig og slidt tagbeklædning. Isolering opfylder ikke nuværende krav. Dårlige ventilationsforhold i tagkonstruktionen. Risiko for uforudsigelige svigt og skader i tagkonstruktionen som følge af den nedbrudte tagbelægning og de dårlige ventilationsforhold. Det vil være påkrævet med en ny loftsbeklædning indvendigt.



Ventilationsforholdene i tagkonstruktionen er dårlige. Lofter skal skiftes ud.

Tilstand

- **Dårlig tagbelægning**
- **Dårlig udluftning i tag og for lidt isolering**
- **Risiko for uforudsigelige svigt i tagkonstruktionen**

Annekset ("koksrummet") ved indgangen

Væggene er dårligt isolerede og uden membran. Der er for lille loftshøjde til beboelse. Der er ikke mulighed for effektiv udluftning. Der er risiko for skimmelsvampeangreb.



Ingen eller mangelfuld vægisolering. For lille rumhøjde. Ved foto th. er indvendig efterisolering nedrevet på grund af skimmelsvampeangreb.

Tilstand

- **Dårligt isolerede vægge uden membran**
- **Lille loftshøjde**
- **Dårlig udluftningsmuligheder og risiko for skimmelangreb**

Samlet konklusion

De omfattende undersøgelser viser, at det er nødvendigt at udskifte krybekældrene og etablere nye terrændæk.

Bedømt ud fra både et teknisk og et økonomisk perspektiv vurderes det, at de murede ydervægge, tag og anneks ligeledes bør udskiftes helt.

Dermed er man fremme ved en såkaldt nedreoveringsløsning, hvor man river det eksisterende hus ned og opfører en ny konstruktion på "fodaftrykket" af det gamle hus.

Den samlede vurdering lægger særligt vægt på, at anlægsudgiften kun vil være marginalt større ved en nedreovering, fremfor en almindelig reovering. Usikkerheden i relation til omfanget af uforudsigelige udgifter vil tillige være elimineret. Slutteligt vil det være en fremtidssikring af bebyggelsen, ikke at bygge videre på dårlige og skadede bygningsdele.

RENOVERING SOM GENOPFØRELSE

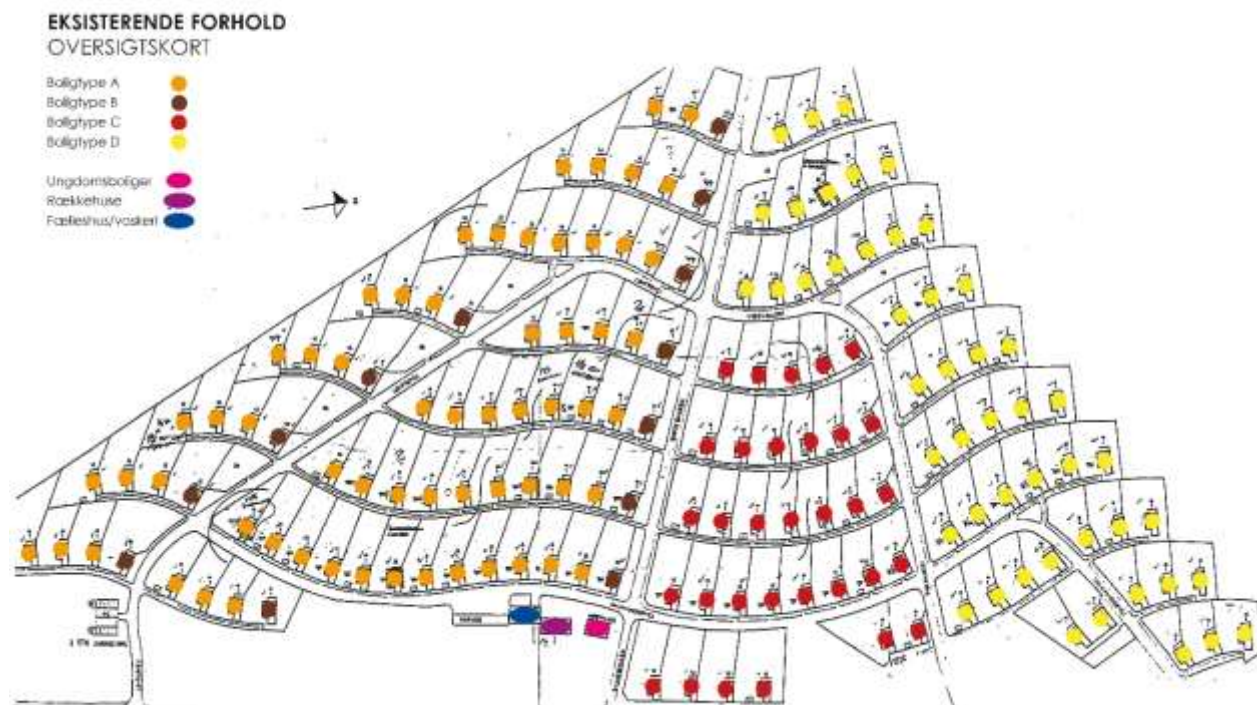
Det er efter flere års undersøgelser af skader, byggeteknik og økonomiske overslag konkluderet, at den renovering der er behov for, vil være så gennemgribende, at der reelt set bliver tale om en genopførelse. En genopførelse af boligerne er den mest rentable måde at fremtidssikre bebyggelsen på, og derudover giver den samtidig mulighed for en modernisering og variation af boligtyperne.

Eksisterende boligtyper og boligernes placering

De 4 eksisterende boligtyper er forholdsvis ens i indretning og med en størrelse på 68-73 m². Der er ikke stor udskiftning blandt beboerne i afdelingen. Da beboerne typisk bliver boende i bebyggelsen i mange år, kan de ikke flytte til en boligtype med mere plads i de år, hvor de har hjemmeboende børn. I dag sker det derfor ofte at børnefamilier indretter et ekstra (ulovligt) værelse i "koksrummet". Derudover etableres havestue, der principielt fungerer som dagligstue, for overhovedet at kunne være i boligen.

Der er også set eksempler på, at beboere har indrettet annekser i haven for at imødegå behovet for mere plads i boligen. Der er derfor ønske om og behov for, at variere boligstørrelserne i helhedsplanens fornyelse af boligerne.

De fleste boliger er placeret med en facade i skel mod naboens have. I denne facade er der kun placeret højtstående vinduer og ingen værelser eller opholdsrum, for derved at undgå indbliksgener. Det er dog en udfordring for beboerne, at man åbner et vindue ud til naboens have, f.eks. når man lufter ud i badeværelse eller køkken. Det er også en begrænsning af indretningsmulighederne af boligen og placering af værelser og opholdsrum, at der ikke kan placeres større vinduer i den ene gavl.



A**B****C****D**

Eksisterende boligtyper

Farver illustrerer forskelligheder i placering af toilet og bad

Nye boligtyper

Der er et ønske om og behov for, at bebyggelsen genopføres med en større variation i boligtyper og størrelser. Boligernes størrelse kan øges ved at tillægge det tidligere uopvarmede vindfang og koksrum til boligarealet. En større boligtype kan være med

plads til 1-2 ekstra værelser. Boligerne vil således fremover kunne henvende sig til mange forskellige beboere, lige fra enlige ældre til store børnefamilier.

Boligerne moderniseres og en stor del af boligerne vil blive indrettet som såkaldte tilgængelige boliger.

Boligerne opføres med en indbygget fleksibilitet i værelsesantal, så der kan etableres flere eller færre værelser ved at tilføje eller fjerne lette vægge, som står ovenpå gulvbelægningen.

Samtidig er det intentionen, at udforme mindst en mindre boligtype med areal svarende til boligarealet i dag.

Tilgængelige boliger er familieboliger, der lever op til den almindelige bygningsstandard i dag. Det betyder, at boligerne er indrettet, så eksempelvis badeværelset er stort nok til, at man kan komme rundt i en kørestol. Boligerne er derfor også egnede til personer med fysiske funktionsnedsættelser, men der er ikke særligt handicapstyr i boligerne.

Placering og bebyggelsesplan

Den eksisterende bebyggelses karakter af grøn have-by fastholdes i princippet med samme adgangsveje, parkeringspladser, stier, beplantning og fælles udearealer, som der er i dag.

Haverne fastholdes ligeledes med plads til individuel beplantning og udfoldelse. Genopførte boliger placeres i nordøstlige hjørner af haverne, som i dag. Der er et ønske om f.eks. 1 meters afstand til nabohave, ved etablering af hæk i nabohave, eller ved at flytte huset lidt længere ind på grunden. Det vil give større frihed i forhold til boligernes planløsning.

Der vil blive designet en ny overdækning, havestue og et fritliggende skur, som passer til de nye huse. De beboere som har overdækninger og havestuer, der er godkendt af Gladsaxe Kommune og afdelingen i dag, vil få en ny i forbindelse med helhedsplanen.

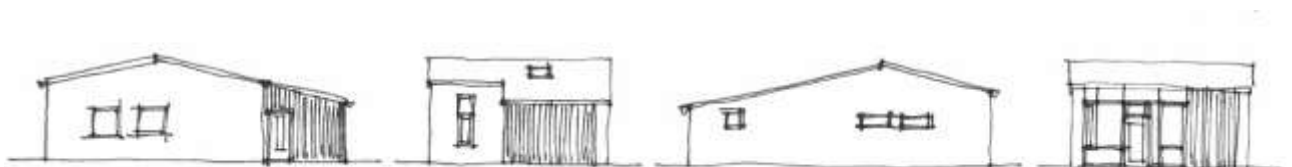
Det er et ønske fra Gladsaxe Kommune, at der indarbejdes mere åbenhed mod byen og inde i bebyggelsen.

Beboerinddragelse

Det er vigtigt, at beboerne inddrages i processen. Der udarbejdes oplæg til boligplaner som bearbejdes på 2 workshops med beboerne i det første kvartal af 2021.

Bearbejdningen vil omhandle indretning af boligerne, samt størrelse og typevarianter. Beboerprocessen afsluttes med den endelige afstemning om helhedsplanens gennemførelse på et ekstraordinært afdelingsmøde.

Facadeskitser som eksempel



ØKONOMI

Helhedsplanens anlægssum er 330.452.000 kr. I forbindelse med helhedsplanen indfries restgæld, samt akkumuleret underskud i driften på i alt 17.600.000 kr. Derved bliver helhedsplanens samlede anlægssum i alt 348.052.000 kr.

Når en helhedsplan er støttet af Landsbyggefonden betyder det, at det er en række tilskuds- og støttemuligheder til rådighed. Landsbyggefonden giver bl.a. ydelsesstøtte på de støttede lån og driftsstøtte til kunstigt at sænke huslejen.

De støttede arbejder udgør i alt ca. 128.147.000 kr. Landsbyggefonden, Gladsaxe almennyttige Boligselskab og Gladsaxe kommune bidrager derudover med midler i form af kapitaltilførsel, fællespuljetilskud og tilskud fra selskabets dispositionsfond. Gladsaxe almennyttige Boligselskab bidrager med løbende støtte fra selskabets dispositionsfond til yderligere at sænke huslejen på de ustøttede lån. Søgården bidrager selv ved at gennemføre besparelser i driften, fordi en (ny)renoveret afdeling er billigere at drifte og vedligeholde.

Huslejekonsekvens

I forbindelse med helhedsplanen vil huslejen **stige med 5%**. Huslejestigningen træder i kraft, når beboeren flytter ind i en nyrenoveret bolig, og beregnes på grundlag af den faktiske husleje, der er gældende på tidspunktet for tilbageflytning.

I forbindelse med helhedsplanen bliver der etableret nyt køkken og bad i samtlige boliger, da alle fundamenter nedrives. Nyt bad og køkken vil være indeholdt i den fremtidige husleje. Altså bortfalder eksisterende moderniseringstillæg for køkken og bad.

Behovet for renovering forsvinder ikke med et 'nej'

Hvis resultatet af beboerafstemningen i sommeren 2021 er et 'nej' til helhedsplanen, vil der stadig være et stort renoveringsbehov i afdelingen:

- 10+ skimmelramte tomgangsboliger skal istandsættes
- Herudover forventes et antal yderligere renoveringer årligt
- Kloakker - spildevands og regnvandsledninger har skader
- Tage - er nedslidte
- Fugtige krybekældre - genererer skimmelrisiko og indeklimaproblemer
- Kolde ydervægge - medfører risiko for skimmelsvampeangre
- Faskiner - problemer med tilstrækkelig nedsivning

Detaljer i økonomien og huslejekonsekvensen for det enkelte lejemål forelægges i temaavisen og på beboerorienteringsmøde, forud for det besluttende ekstraordinære afdelingsmøde.

BEBOERINDDRAGELSE

I løbet af foråret 2021 vil der blive afholdt et workshopforløb for beboerne. Det vil være en fordel, hvis interesserede beboere deltager i hele forløbet, da dette sikrer en bedre dialog.

Der vil blive afholdt følgende:

Introduktion til workshopforløb,
beboerorienteringsmøde: Mandag den 8. februar kl. 18.30-20.00

Workshop 1: Torsdag den 4. marts kl. 18.30-20.30

Workshop 2: Torsdag den 8. april kl. 18.30-20.30

Der vil blive omdelt invitationer til workshopforløbet i starten af 2021. Af hensyn til corona-restriktioner og planlægning vil der være tilmeldingspligt.

GENHUSNING

Omfanget af renoveringen betyder, at alle beboere skal genhuses i den periode, hvor deres bolig renoveres. Vi forventer, at en genhusning varer ca. 6 måneder.

Arbejdet vil blive planlagt, så beboeren kan flytte fra egen bolig senest muligt og flytte tilbage tidligst muligt.

Hvis helhedsplanen vedtages, vil ventelisten blive sat i bero. Der vil blive tilknyttet en genhusningskonsulent fra DAB til beboerne i Søgården. Genhusningskonsulenten vil gennemføre personlige samtaler med alle beboere, for at afklare behov og ønsker. Det er genhusningskonsulentens ansvar at koordinere med byggesagen og sikre, at lovgivningen om genhusning følges.

Når ventelisten sættes i bero, vil der i forbindelse med evt. udflytninger blive udtaget et antal boliger, som fremlejes tidsbegrænset, indtil boligerne skal anvendes til genhusning. Disse boliger bliver efter byggesagens afslutning genudlejet på almindeligvis.

Hvis der ikke er genhusningsboliger nok, kan de blive nødvendigt at opstille beboelsespavilloner til formålet. Dette er dog en langt dyrere løsning end en traditionel genhusning.

Der vil blive tilknyttet et flyttefirma til sagen, som i samarbejde med genhusningskonsulenten vil håndtere alle flytninger i forbindelse med genhusningen, og udgiften til flytning er en del af byggesagens samlede budget.

TIDSPLAN

Nedenstående tidslinje skitserer overordnet den forventede tidsplan frem mod byggeriets udførelse, såfremt helhedsplanen vedtages.

