



Grønnehaven er en klassisk dansk boligbebyggelse med karakterfuld arkitektur og gode materialer som mursten og tegltag.

Bebyggelsen har tilmed en god beliggenhed tæt på Taastrups Bycenter og nær grønne områder. Der er store udearealer og et godt naboskab.

Grønnehaven har dog også nogle udfordringer som:

- få boligtyper/-størrelser
- ingen boliger for moderne familiers pladsbehov
- smal beboersammensætning
- ringe brug af udearealerne
- små badeværelser
- støjgener mellem boliger
- træk og kulde fra vinduer og facader
- stigende udgifter til vedligeholdelse af tag og facader

Grønnehaven risikerer på sigt, at blive umoderne og mindre attraktiv for nye lejere, idet kravene til en moderne bolig i konstant udvikling. Hvis Grønnehaven ikke udvikles og moderniseres, kan bebyggelsen "sande til", mens udgifterne til vedligeholdelse og dermed huslejen stiger støt.

VISION FOR GRØNNEHAVEN

Afdelingsbestyrelsen har lavet en spørgeskemaundersøgelse blandt beboerne i februar/marts 2014, hvor der kom mange og gode svar. På baggrund af dette har byggeudvalget/afdelingsbestyrelsen formuleret følgende visioner og fokuspunkter.

Vision:

- at fremtidssikre Grønnehaven, så boligerne forbliver attraktive mange år frem
- at opnå en bredere beboersammensætning, også med plads til familier med børn
- at understøtte det gode naboskab
- at forbedre kvaliteten i boliger og udearealer
- at bevare bebyggelsens arkitektoniske kvaliteter

FREMTIDSSIKRING - FOKUSOMRÅDER

Ud fra beboernes besvarelser i spørgeskemaer, er der ligeledes udpeget en række fokuspunkter for helhedsplanen, der kan opfylde vision og ønsker:

- Familieboliger
- Tilgængelighedsboliger
- Større badeværelser i alle boliger

- Lydisolering mellem boliger
- Efterisolering af facader
- Ventilation/indeklima
- Beklædning af altaner
- Udearealer

FAMILIEBOLIGER

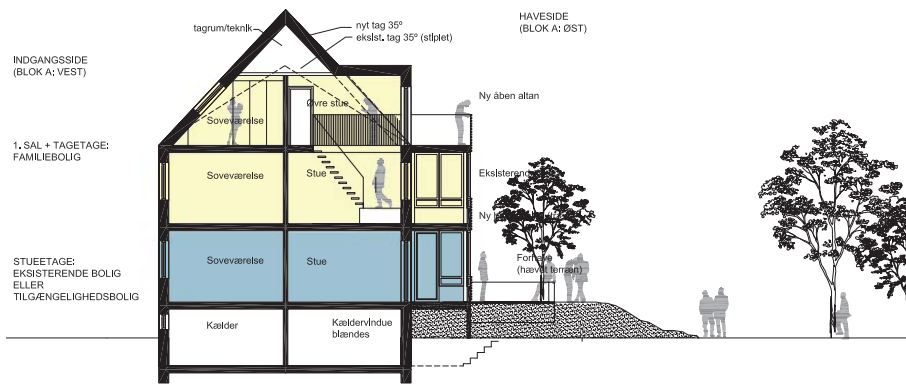
Der etableres 10 moderne familieboliger ved at 1. sals boliger udvides i ny tagetage. Der kan etableres 2-3 rum i tagetagen, så boligerne samlet får 4-5 rum. Altantårne ombygges, så der bliver altan både på 1. sal og tagetagen. Boligerne etableres i blok 12, hvor taget alligevel skal udskiftes. Taget hæves, og der etableres store kviste mod havesiden.

TILGÆNDELIGHEDSBOLIGER

Der etableres 10 tilgængelighedsboliger i stueetagen. Tilgængelighedsboliger er ældreregnede og forberedt for kørestolsbrugere, men boligerne vil kunne bruges af alle. Boligerne får egen forhavn, og adgang via rampe på havesiden

STØRRE BADEVÆRELSE

Alle boliger får moderne og større badeværelser med bruseniche, skab under vask og forberedt for vaske-



maskine. Nye badeværelser udføres med væghængt toilet og uden synlige rør, så det bliver rengøringsvenligt og bedre sikret mod vandskader.

LYDISOLERING

Der udføres lydisolering af dæk/loft og vægge mod naboer.

EFTERISOLERING AF FACADER

Den udførte termografiundersøgelse af Grønnehaven, har vist at der er mange utætheder i vinduer/døre og facader. Der påpeges trækgener og risiko for skimmel især ved lofter/gulve i rapporten. Ved at isolere udvendigt og udskifte vinduer skabes får Grønnehaven komfort som moderne boliger – med lunt og godt indeklima samt lavere energiforbrug. De nye facader forsynes med teglskaller (mursten), så den oprindelige arkitektur genskabes. Ved at efterisolere, kan udgifter til at reparere skader i de nuværende facade-mure spares. Der etableres ventilation med varmegenvinding i alle boliger, så der opnås indeklima som i moderne boliger.

ALTANER OG ADGANG TIL HAVER

De nuværende altaner er store og funktionelle, men virker grimme og klodsede i forhold til de smukke murede bygninger. I forbindelse med ændring af facader og boliger, forsynes altanerne med ny beklædning i træ og grå profiler, der er bedre tilpasset bygningerne.

Der etableres havedøre i alle altaner, så alle stuelejligheder for adgang til havesiden – enten ved hævet terræn (tilgængelighedsboliger) eller med egen trappe.

AKTIVERING AF DE GRØNNE OMRÅDER

Foran bygningerne er der blomster-

bede og små terrasser, som viser, at beboerne engagerer sig i deres helt nære områder. Den store græsplæne i midten af Grønnehaven virker derimod ikke til at blive brugt ret meget. I forbindelse med helhedsplanen er det derfor helt oplagt at arbejde med at få denne del aktiveret som et område, der kan skabe fællesskab på tværs af afdelingens 3 blokke.

Vi foreslår, at der etableres en stor fælles opholdsplads med grill og pavillon i midten af området. Langs 12'er-blokken etableres hævede terrasser og ramper, som giver adgang for tilgængelighedsboligerne, og sammen med haver til de øvrige stuelejligheder vil det trække beboerne ud i området. Derudover vil legepladsen blive fornyet og der vil fortsat være mulighed for boldspil på en mindre græsplæne. For at give mere oplevelsesrigdom og variation plantes blomstrende buske og små træer.

Herudover arbejder vi bl.a. med parkeringsforholdene, kloakker, evt. ny affaldsordning, cykelskure, tørrepladser og hegn om opgangsterrasser.

HELHEDSPLAN

Grønnehaven har på afdelingsmøde besluttet at lave et skitseprojekt og en

foreløbig helhedsplan. Formålet med en helhedsplan er at søge Landsbyggefonden om støtte til at gennemføre en større samlet renovering af Grønnehaven. Landsbyggefonden kan yde støttede lån med lav rente, hvilket i praksis betyder at man kan lave langt flere renoveringsarbejder end hvis afdelingen selv skal optage lån. I stedet for at blot at løse de mest akutte problemer som fx. utætte tage, badeværelser og forældede installationer i en "lille" renovering kan man få lavet en gennemgribende modernisering af bebyggelsen med fx efterisolering af facader, nye vinduer, familieboliger med udnyttelse af tagetagen, nye uderarealer mv. - vel at mærke med samme huslejeniveau som den "lille" renovering. Landsbyggefonden kan støtte renoveringen ud fra en konkret vurdering. Der skal dog indgå en eller flere af følgende temaer i helhedsplanen:

- 1) **Byggeskader** - ikke aktuelt for Grønnehaven
- 2) **Boligsammenlægninger** - typisk til større boliger/mere varieret boligsammensætning - dette er relevant for Grønnehaven idet boligerne er ens og ikke egnet til moderne familiers pladsbehov.
- 3) **Tilgængelighed** - boliger egnede for gangbesværede eller kørestolsbrugere med niveaufri adgang til boligen - dette kan være relevant for Grønnehaven. Bemærk at disse boliger fortsat kan bruges af alle.

Hvis Landsbyggefonden vælger at støtte renoveringssagen, vil det samtidigt blive sikret at huslejen holdes på et lavt niveau, så Grønnehaven fortsat vil være attraktiv i forhold til andre boligtilbud.

