

MOSEGÅRDSPARKEN

Gentofte Ejendomsselskab

Stolpehøj 1-59

Stolpehøj 22-118

2820 Gentofte

BYGHERRE

Gentofte Ejendomsselskab, v/ KAB

Enghavevej 81

2450 København SV

TLF: +45 33 63 10 00

www.kab-bolig.dk

TOTALRÅDGIVER

Wissenberg A/S

Hejrevej 26, 4.l

2400 København NV

TLF: +45 33 86 34 86

info@wissenberg.dk

www.wissenberg.dk

UNDERRÅDGIVER - arkitekt

RUM as

Vesterbrogade 124B

1620 København V

TLF: +45 79 43 34 00

info@rum.as

www.rum.as

UNDERRÅDGIVER - landskabsarkitekt

Labland A/S

Mejlgade 44a

8000 Aarhus C

TLF: +45 51 94 02 22

hej@labland.dk

www.labland.dk



Dispositionsforslag 30.01.2023 | Rev.: 22.09.2023

Mosegårdsparken

Rev.: 22.09.2023

Efter aflevering af dispositionsforslaget og tilhørende budget 30.01.2023, har det desværre vist sig nødvendigt at finde yderligere besparelser.

De væsentlige ændringer er som følger:

Tilgængelighedsboliger er udgået.
Omdisponerede boliger er udgået.
Maling af trappeopgange er udgået.
Renovering af opgangsdøre er udgået.
Centrale fælles ventilationsanlæg i etageblokke er ændret til decentrale boliganlæg.
Eltavler udskiftes ikke.
Radiatoranlæg i rækkehuse berøres ikke.

Besparelserne er overstreget så ændringerne fremgår tydeligt.

Følgende nye bilag er udarbejdet og danner sammen med denne rev. 22.09.2023 grundlag for kommende projektforslag:

Bilag 1a - LBF-budgetark, Skema A reguleret projekt med oplæg til LBF 12.06.2023
Bilag 2a - Situationsplan Landskab med besparende tiltag
Bilag 8 - Notat - Centralt og decentralt ventilationssystem
Bilag 9 - Risikolog
Bilag 10 - Referat følgegruppemøde 43

Bilagene er markeret med grøn.

Indhold

Intro	
Helhedsplanen i korte træk	
Væsentlige ændringer fra Helhedsplanen	
Boliger - Tiltag i rækkehuse, Stolpehøj 1-59	
Boliger - Badeværelser, Stolpehøj 1-59	
Boliger - Rækkehuse, Stolpehøj 41-59 (blok 7)	
Boliger - Rækkehuse, Stolpehøj 1-39 (blok 8-9)	
Boliger - Rækkehuse, Stolpehøj 1-39 (blok 8-9)	
Boliger - Tiltag i etageblokke, Stolpehøj 22-118	
Boliger - Badeværelser, Stolpehøj 22-118	
Boliger - Øget tilgængelighed, Stolpehøj 86	
Boliger - Omdannelse af 3V til 2V boliger, Stolpehøj 88, tv.	
Boliger - Omdisponering af etværelseslejligheder, Stolpehøj 92 th./tv., 106 th./tv. og 118, th.	
Boliger - Omdannelse af erhverv til bolig, Stolpehøj 70, st. tv.	
Boliger - Etageblokke, Stolpehøj 22-30 (blok 1)	
Boliger - Etageblokke, Stolpehøj 32 (blok 1)	
Boliger - Etageblokke, Stolpehøj 34-38 (blok 1)	
Boliger - Etageblokke, Stolpehøj 32, 58-68 (blok 1-2)	
Boliger - Etageblokke, Stolpehøj 68-74 (blok 2)	
Boliger - Etageblokke, Stolpehøj 40, 70-76 (blok 2-4)	
Boliger - Etageblokke, Stolpehøj 42-44, 78-80 (blok 3-4)	
Boliger - Etageblokke, Stolpehøj 44-46, 80-82 (blok 3-4)	
Boliger - Etageblokke, Stolpehøj 48-50, 84 (blok 3-4)	
Boliger - Etageblokke, Stolpehøj 50-52, 88 (blok 3-4)	
Boliger - Etageblokke, Stolpehøj 54 og 90 (blok 3-4)	
Boliger - Etageblokke, Stolpehøj 90, 94 og 108 (blok 4-6)	
Boliger - Etageblokke, Stolpehøj 96-98, 110-112 (blok 5-6)	
Boliger - Etageblokke, Stolpehøj 98-100, 112-114 (blok 5-6)	
Boliger - Etageblokke, Stolpehøj 100-102, 114-116 (blok 5-6)	
Boliger - Etageblokke, Stolpehøj 94 og 104 (blok 5)	
Boliger - Etageblokke, Stolpehøj 96, 108-110 og 118 (blok 5-6)	
Boliger - Etageblokke, Stolpehøj 22-118	
Installationer og konstruktioner	
VVS i etageblokke	
Ventilation i etageblokke	
Landskab - Situationsplan	
Landskab - Kantzoner og ankomstarealer	
Landskab - Materialer og karakter	
Altaner - Etageblokke, Stolpehøj 22-74	
Altaner - Etageblokke, Stolpehøj 40-90	
Altaner - Etageblokke, Stolpehøj 44-46, 76, 80-82 og 90	
Altaner - Etageblokke, Stolpehøj 92-94, 98-108 og 112-118	
Altaner - Etageblokke, Stolpehøj 92-118	
Facader og vinduer	
Bæredygtighed	
Myndighedsforhold	
Overvejelser om økonomi	

Bilag

4	Bilag 1 - LBF-budgetark, Skema A-ansøgningen
5	Bilag 1a - LBF-budgetark, Skema A reguleret projekt med oplæg til LBF 12.06.2023
6	Bilag 2 - Situationsplan Landskab
7	Bilag 2a - Situationsplan Landskab med besparende tiltag
8	Bilag 3 - Udførelsestidsplan, 1 blok (Dispositionsforslagsniveau)
9	Bilag 4 - Udførelsestidsplan, Mosegårdsparken (Dispositionsforslagsniveau)
10	Bilag 5 - Dagslysberegninger for altantyper A1 og A3.1
11	Bilag 6 - Bæredygtighedsscreening
12	Bilag 7 - Livscyklusvurdering
13	Bilag 8 - Notat - Centralt og decentralt ventilationssystem
14	Bilag 9 - Risikolog
16	Bilag 10 - Referat følgegruppemøde 43
17	
18	
20	
21	
22	
23	
24	
25	
26	
27	
28	
29	
30	
31	
32	
33	
34	
35	
36	
37	
38	
40	
42	
44	
45	
46	
47	
48	
49	
50	
51	
52	
53	
54	
54	

Intro

Nærværende dispositionsforslag omhandler den videre udvikling af helhedsplanen og fremtidssikringen af boligafdelingen Mosegårdsparken ved Gentofte Ejendomsselskab.

Målet med helhedsplanen for Mosegårdsparken er at udføre et samlet helhedsgreb og ikke en pletvis renovering af afdelingen, som på sigt er dyrere. Med helhedsplanen sikres, at der ikke kun udbedres udtjente og defekte bygningsdele, men at der samtidig tilføjes nye kvaliteter.

Helhedsplanen er et redskab til at fremtidssikre afdelingen, så den også vil være attraktiv fremover ved at bringe den op på et nutidigt niveau med hensyn til de fysiske rammer og faciliteter, indretning, installationer og energioptimering.

Der er udført bygningsundersøgelser, der, sammenholdt med driftens og beboernes udmeldinger og ønsker, danner grundlag for helhedsplanen.

Følgegruppen og Gentofte Ejendomsselskab ved KAB har i samarbejde med rådgiverne, Landsbyggefonden og Gentofte Kommune udarbejdet en helhedsplan, som bestræber sig på at skabe balance mellem de økonomiske og sociale aspekter.

Intentionen er således i hovedtræk at skabe løsninger som:

- Skaber en samlet opgradering af badeværelse og installationer.
- Udbedrer de nuværende byggeskader og forebygger fremtidige.
- Udbygger og forbedrer de eksisterende arkitektoniske kvaliteter.
- Reducerer energiforbrug og forbedrer komforten i boligerne.
- Giver gode og sunde boliger med et godt indeklima.
- Er økonomisk forsvarlige, rentable og velovervejede.
- Understøtter mangfoldighed og fællesskab.
- Understøtter tilgængelighed og muligheden for et helt liv i Mosegårdsparken.



Situationsplan af Mosegårdsparken, 1:1000

Helhedsplanen i korte træk

Bygninger

- Efterisolering og skalmuring af gavle i etageblokke
- Eftergang af murede facader, inkl. pudsede partier i etageblokke
- Eftergang af sålbænke i etageblokke
- Udskiftning af alle altaner i etageblokke. Nye altaner udvides i Stolpehøj 22-38 og 58-74; nye altaner føres tilbage til opførelsen af bebyggelsen i Stolpehøj 40-54 og 7-90; nye altaner udvides ved en ændring af geometri i Stolpehøj 92-118.
- Udskiftning af alle vinduer, inkl. badeværelsesvinduer, kældervinduer og betonvinduesbrystninger i etageblokke
- Udskiftning af altandøre og altanpartier i etageblokke
- Udskiftning af stuealtaner til trappenedgange til nye private haver; Stolpehøj 92-118
- Udskiftning af entredøre i etageblokke
- Maling af trappeopgange
- Renovering af opgangsdøre
- Følgearbejder i køkkener og entre ved udskiftning af installationer
- Nye moderniserede badeværelser i etageblokke og rækkehuse, dog ikke i kældre
- Udvidelse og modernisering af badeværelser; Stolpehøj 32, st. tv. og Stolpehøj 41-59
- Nye moderniserede etværelsesboliger med større badeværelser; Stolpehøj 92, th./tv., 106, th./tv. og 118, th.
- Nye moderniserede boliger med øget tilgængelighed; Stolpehøj 86
- Etablering af elevator for niveaufri adgang til boliger med øget tilgængelighed; Stolpehøj 86
- Ombygning af naboboliger til boliger med øget tilgængelighed
- Omdannelse af erhvervslokale til ny moderniseret familiebolig; Stolpehøj 70, st. tv.

Tekniske installationer

- Udskiftning af varmecentraler og varmeledninger i jord
- Udskiftning af radiatorer, inkl. etablering af nye radiatorer i køkken og bad i etageblokke og rækkehuse; radiatorrør udskiftes i etageblokkene.
- Udskiftning af radiatoranlæg i etageblokke, inkl. etablering af radiatorer i badeværelser og køkkener hvor det er muligt.
- Renovering af kloakledninger
- Nye brugsvandinstallationer i etageblokke og rækkehuse
- Nye afløbsinstallationer i etageblokke og rækkehuse; der etableres nye renselemme i kælder
- Etablering af mekanisk ventilationsanlæg med varmegenvinding i etageblokke og rækkehuse.
- Udskiftning af boligtavler i nødvendigt omfang
- Nye elinstallationer i badeværelser og nye boliger
- Følgearbejde/ombygning af elinstallationer, hvor der skal etableres rørkasse for ventilation i etageblokke og rækkehuse
- Nedlægning af gasinstallationer, inkl. nye el-komfurer

Udearealer

- Forbedring af seks gårdrum med nye opholds- og aktivitetsarealer, samt nye stiforbindelser mellem gårdrummene
- Ny varierende beplantning, sammensat efter et årshjul, der sikrer forskellige oplevelser hele året.
- Delvis ny varierende belægning
- Etablering af nye private haver; Stolpehøj 92-118
- Reetablering af terræn efter byggearbejderne



Væsentlige ændringer fra Helhedsplanen

Nærværende notat omhandler væsentlige ændringer fra Helhedsplanens programfase til dispositionsforslaget. Ændringer og justeringer er en helt sædvanlig proces der sker ved bearbejdning, udvikling og detaljering af projektet.

De ændringer som rådgiverteamet i denne fase har vurderet som væsentlige for beboere, drift og bygherre oplistes og begrundes her:

Ventilation i rækkehuse forsøges placeret i kældre

Det har indtil nu været tanken, at de decentrale ventilationsanlæg skulle etableres i rækkehusboligernes tagrum, men nu foreslår vi, at undersøge til bunds om de ikke med fordel kan placeres i kældrene med boligernes øvrige teknik.

Der er ikke så gode adgangs- og arbejdsforhold i tagrum og det er stadig uvist om der kan findes økonomi til saneringsarbejder og efterisolering i tagrummene.

Hvis anlæggene skal etableres i tagrum skal der desuden etableres nye og større loftlemme med påbyggede trapper, hvilket vil øge udgifterne til ventilationsanlæg.

Udvidelse af badeværelse i rækkehuse ændres

Udvidelse af badeværelset i rækkehusene (blok 7) som i helhedsplanen skulle have ændret på stort set samtlige vægge på 1. sal er ændret. I stedet for at udvide badeværelset i to retninger, udvides badeværelset i én retning mod værelset. Hermed undgås ændringerne til entreen og de to værelser på havesiden.

Generelt synlige vandør i badeværelser

Der er i oplægget til Helhedsplanen udelukkende vist skitser af badeværelser med helt skjulte vand- og afløbsrør. Men på grund af de tynde eksisterende koksvægge, som ikke kan udskiftes indenfor den økonomiske ramme, vil der komme synlige vand- og afløbsrør fra skakte til tapsteder i en stor del af badeværelserne.

Rørinstallationerne vil blive udført så diskret som muligt.

Der vil generelt ikke blive etableret nedsænkede lofter

Det har været tanken at etablere nedsænkede lofter i alle badeværelser, men den økonomiske ramme gør at vi er nødt til at prioritere. Derfor indeholder dispositionsforslaget ikke etablering af nedsænkede lofter, hvilket betyder at kontrolventil for ventilation monteres på væg nær loft, samt at afløbsrør fra overliggende etages gulvafløb vil være synligt. De eksisterende pudsede betonlofter er lettere at vedligeholde end nedsænkede lofter som i øvrigt kan risikere at skjule fugtproblematikker.



Altanerne i blok 5 og 6

De nye altaner af altantypen A3.1, A3.2a og A3.2b udvides til en mere retvinklet altantype for at skabe et forbedret opholdsrum på altanerne. Altanerne udføres i et slankt design og med afrundede hjørner, således at der skabes en forbindelse mellem dem og bebyggelsens andre altaner. Siderne udføres i lysegrå højtryksbeton med en glat overflade, som eksisterende altaner, og sprøjtemalet hvidt stålværn. Hermed bevares en del af det eksisterende helhedsudtryk, samtidig med at altanerne får et forbedret opholdsrum og samhørighed med altanerne på den resterende bebyggelse.

Elevator til tilgængelighedsboliger rykkes ud til facaden

Der etableres elevator til tilgængelighedsboligerne i opgang 86. I dispositionsforslaget er elevatoren af hensyn til adgangsforhold og integration med eksisterende opgangsgeometri rykket helt ud til facaden. Nuværende vindueshuller tilmures med en reces der fortæller historien om at der har været et vindue tidligere.

Tilgængelighedsboliger ændres

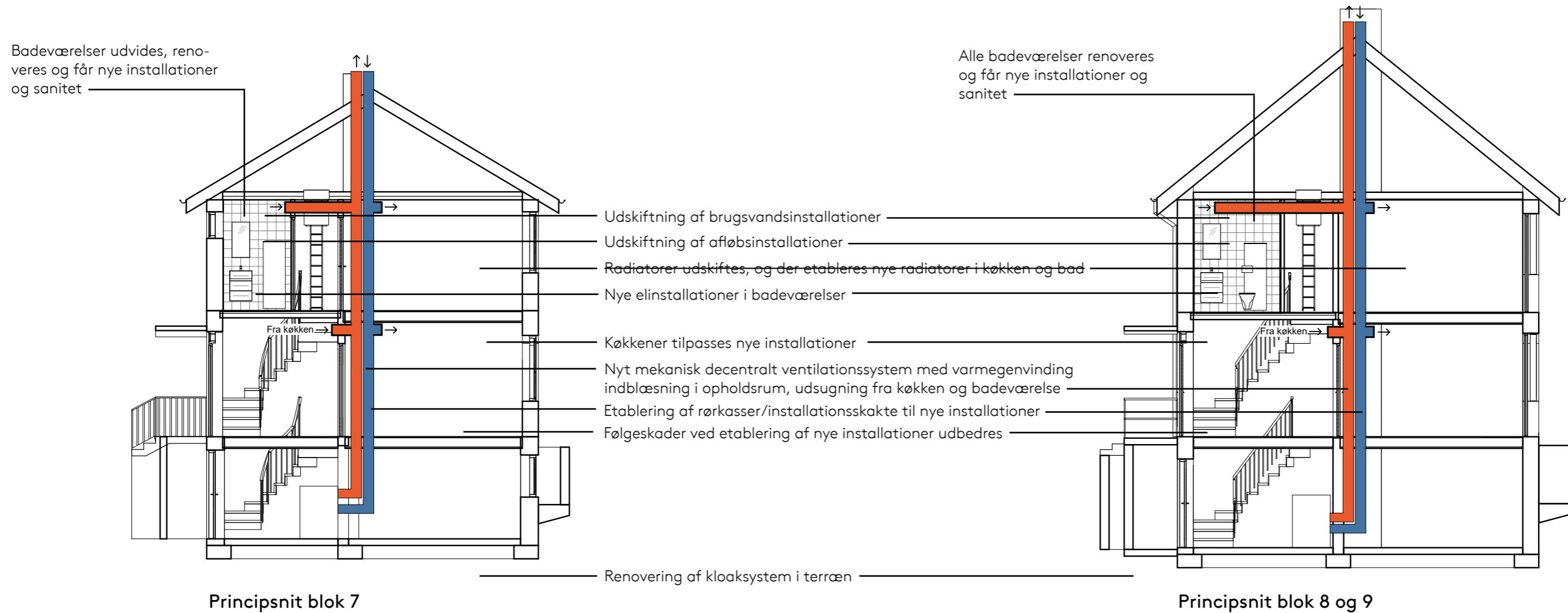
Der er ikke tilstrækkelig plads på opgangsreposer til at adgangsdøre til boligerne til venstre kan blive hvor de er i dag, så den rykkes til midt for. På den måde kan gangbesværede og kørestolsbrugere sikkert komme ind og ud af boligerne med god afstand til trappen.

Ømdisponerede boliger ændres

De ømdisponerede boliger som i helhedsplanen skulle have rykket entredørene fra entre til stue for at skabe bedre plads til nyt badeværelse er ændret. I stedet for at rykke på hoveddørene, fjernes affaldsskakt som i dag står i boligerne. Denne ændring betyder umiddelbart at beboerne ikke behøver at blive tilbudt permanent genhuset.

Boliger - Tiltag i rækkehuse, Stolpehøj 1-59

Forbedringer i rækkehusene



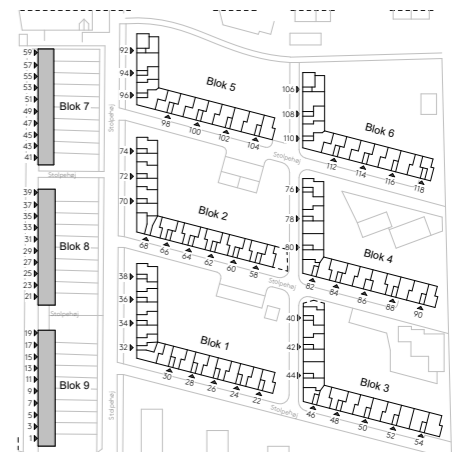
Indvendige overflader

Rækkehuse blok 7

- Badeværelse renoveres og udvides
- Dør, karme og indfatninger til badeværelse males på begge sider
- Væg- og loftreparation ifm. udvidelse af bad
- Rørkasser malerbehandles

Rækkehuse blok 8-9

- Badeværelse renoveres
- Dør, karme og indfatninger til badeværelse males på begge sider
- Rørkasser malerbehandles



Boliger - Badeværelser, Stolpehøj 1-59

Renovering af badeværelser i rækkehusene

Eksisterende forhold

Rækkehusenes badeværelser er i varierende størrelser og stand; blok 7 har betydeligt mindre badeværelser end blok 8-9.

Badeværelser er en del steder med oprindelige terrazzogulve og fliser på vægge. I flere badeværelser er der revner og skader i terrazzogulve samt løse fliser med defekte fuger.

Der er ingen vådrumsmembraner i de oprindelige badeværelser, og der er sandsynligvis heller ikke udført vådrumsmembran i de fleste renoverede badeværelser.

Det bemærkes, at eventuelle badeværelser i kældre ikke renoveres.

Fremtidige forhold

Badeværelserne står over for en omfattende renovering, hvor der etableres nye og mere tidsvarende badeværelser i rækkehusene.

Eksisterende terrazzogulv, væv, fliser og sanitet m.m. fjernes. Eksisterende betondæk repareres efter behov, og der etableres et nyt afretningslag med fald mod gulv afløb.

Der etableres nye brugsvands- og afløbsinstallationer samt mekanisk ventilation med varmegenvinding (udsugning fra badeværelse). De nye installationer (ventilationsrør, brugsvandsrør og faldstammer) placeres så vidt muligt i rørkasser/installationskakte.

Der etableres varmekilde i form af radiator.

Der etableres ny elinstallation til lys og 230V stikkontakt.

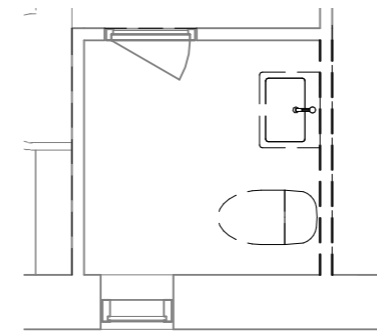
Der etableres vådrumsmembran samt nye gulvklinter og vægfliser. Der opsættes ny sanitet som håndvask med underskab, toilet, bruser samt ny vådrumsdør og badeværelsesinventar som håndklædekroge, spejl med lys, toiletpapirholder m.m.

Badtype B15

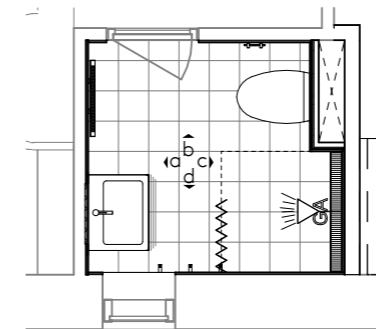
Badeværelserne i den ældste rækkehusblok Stolpehøj 41-59, er forholdsvis små. Badeværelserne udvides, så der bliver plads til en brusezone.

Udvidelsen af badeværelset sker mod værelset. Den eksisterende skillevæg nedtages, og nye vægge etableres, således at der sker en mindre formindskelse af værelsets størrelse til fordel for badeværelset.

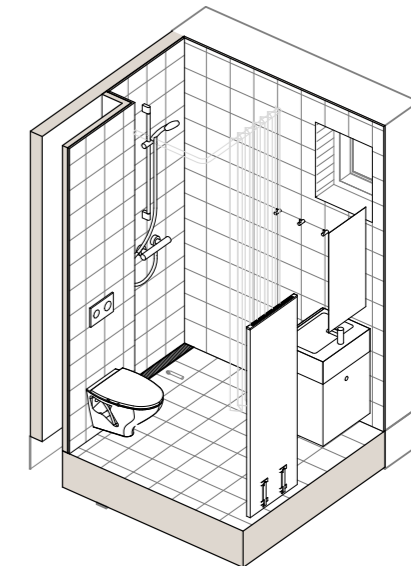
I det nye og større badeværelse etableres der en bruseniche mellem ydervæggen og badeværelsesskakten. Håndvasken placeres overfor bruser, og der etableres væghængt toilet på skakten. Der opsættes spejl med lys, håndklædekroge m.m.



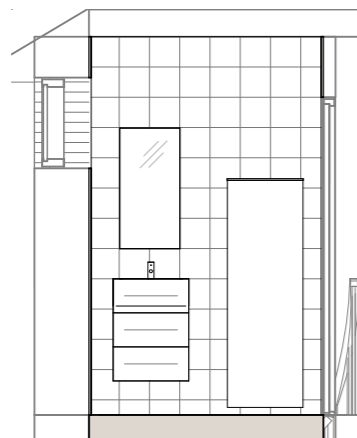
Plantegning af badtype B15
Eksisterende forhold, 1:50



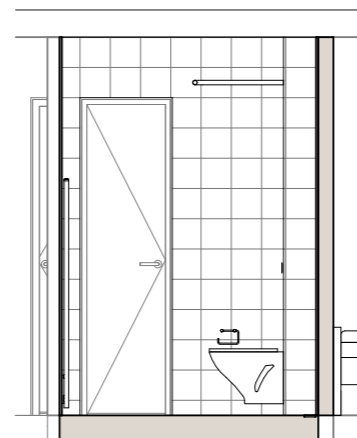
Plantegning af badtype B15
Fremtidige forhold, 1:50



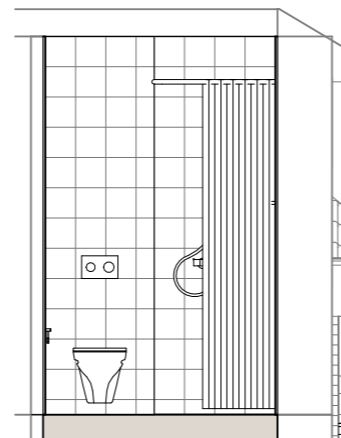
3D illustration af badtype B1a



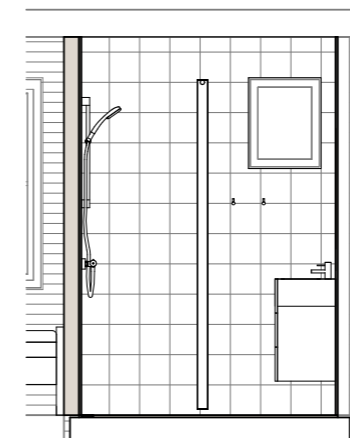
Opstalt a af badtype B15
Fremtidige forhold, 1:50



Opstalt b af badtype B15
Fremtidige forhold, 1:50



Opstalt c af badtype B15
Fremtidige forhold, 1:50



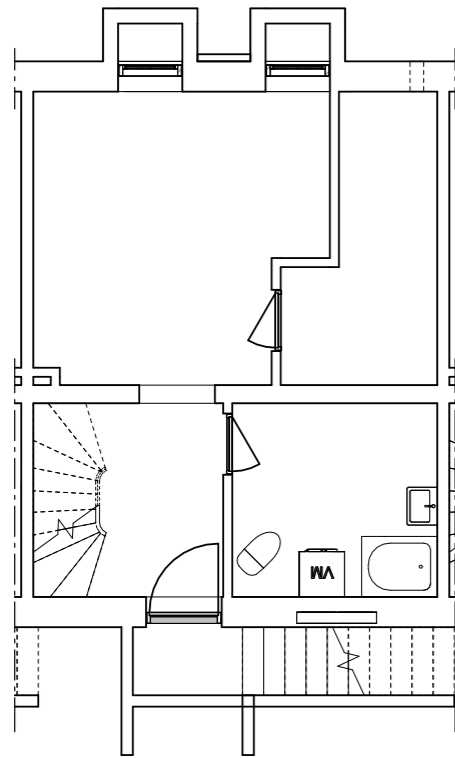
Opstalt d af badtype B15
Fremtidige forhold, 1:50



Boliger - Rækkehuse, Stolpehøj 41-59 (blok 7)

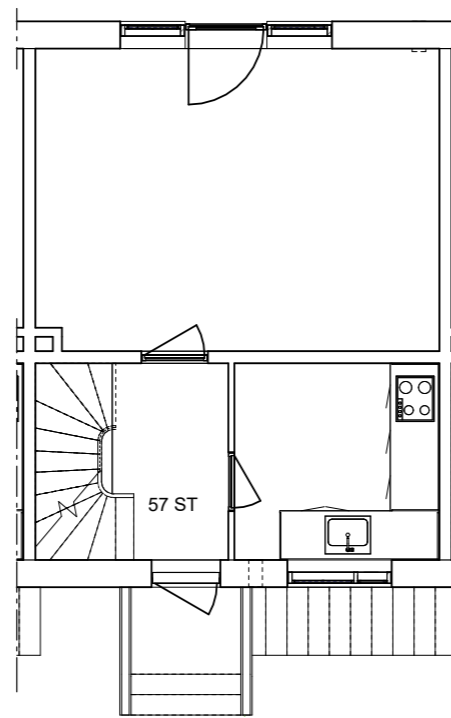
Type RB01 (10 stk)

Eksisterende forhold, 1:100



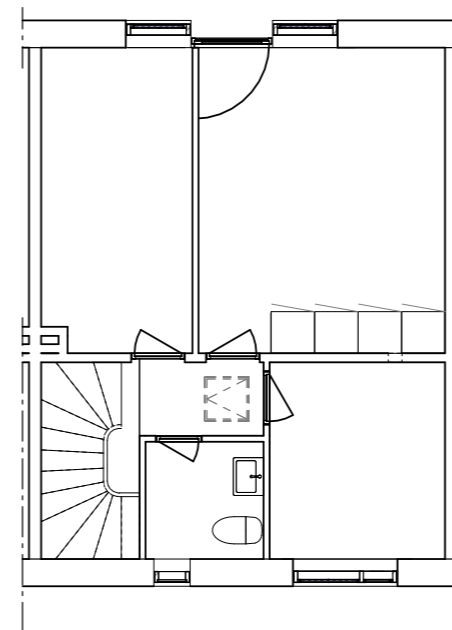
Kælder

Eksisterende forhold, 1:100



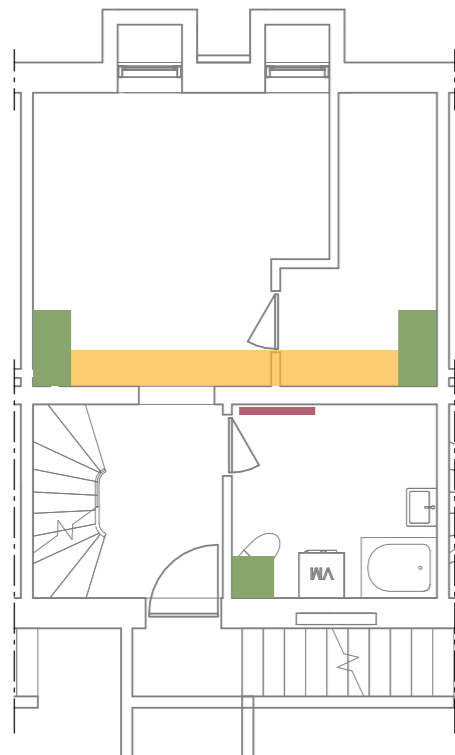
Stuen

Eksisterende forhold, 1:100



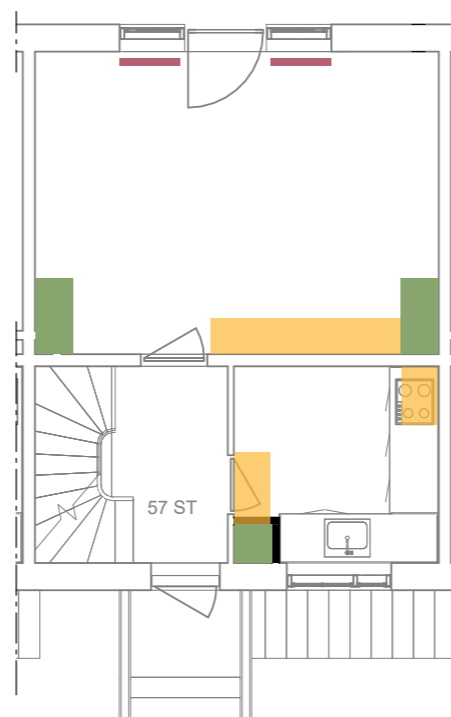
1. sal

Fremtidige forhold, 1:100



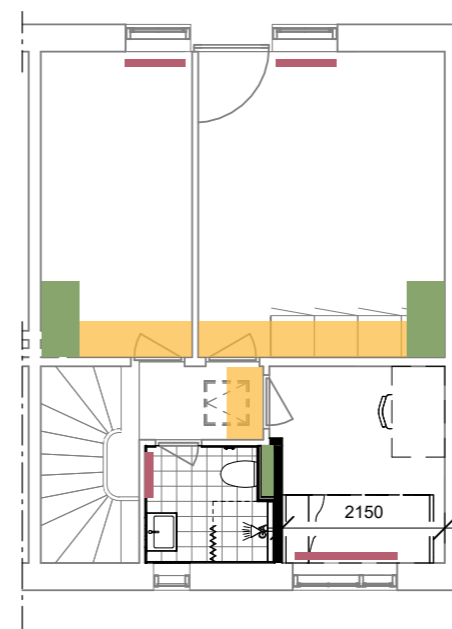
Kælder

Fremtidige forhold, 1:100



Stuen

Fremtidige forhold, 1:100



1. sal

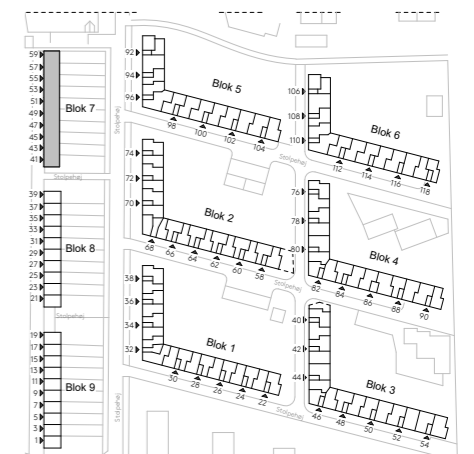
Stolpehøj 41-59

De eksisterende badeværelser er forholdsvis små og utidssvarende i den ældste rækkehusblok Stolpehøj 41-59. Derfor udvides det eksisterende badeværelse på 1. sal til et større og moderne badeværelse med nye fliser og ny sanitet. Badeværelset udvides til én side. Der etableres bruseniche mellem ydervæg og ny skakt med væghængt toilet. Overfor brusenichen placeres håndvask med underskab. Der opsættes spejl og håndklædekroge ved vasken, toiletrulleholder ved toilet, og radiator. Der etableres ny elinstallation i badeværelset. Følgeskader ved udvidelsen af badeværelserne udbedres.

For generelle tiltag i rækkehuse og etageboliger henvises til henholdsvis s. 7 og s. 12.

Signatur:

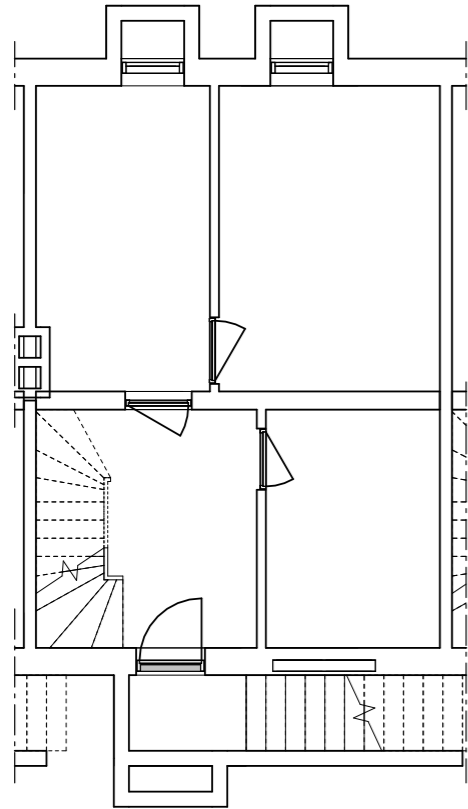
- Omtrentlig placering af installations-skakte (lodrette)
- Omtrentlig placering af rørkasser under loft (vandrette)
- Omtrentlig placering af radiator



Boliger - Rækkehuse, Stolpehøj 1-39 (blok 8-9)

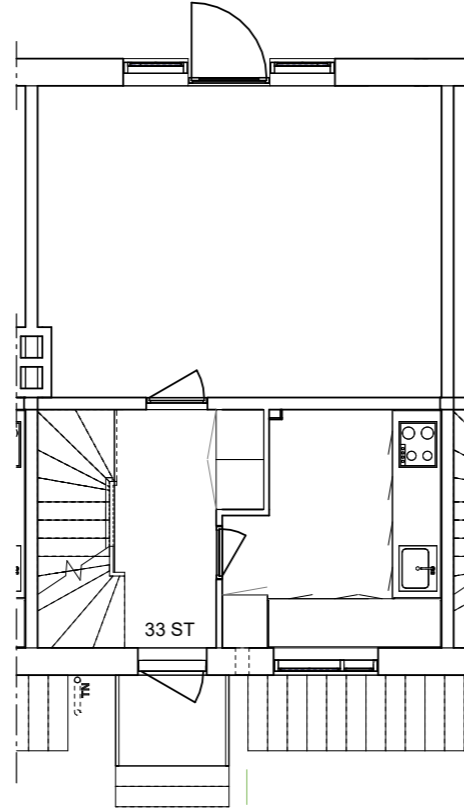
Type RB02 (10 stk)

Eksisterende forhold, 1:100



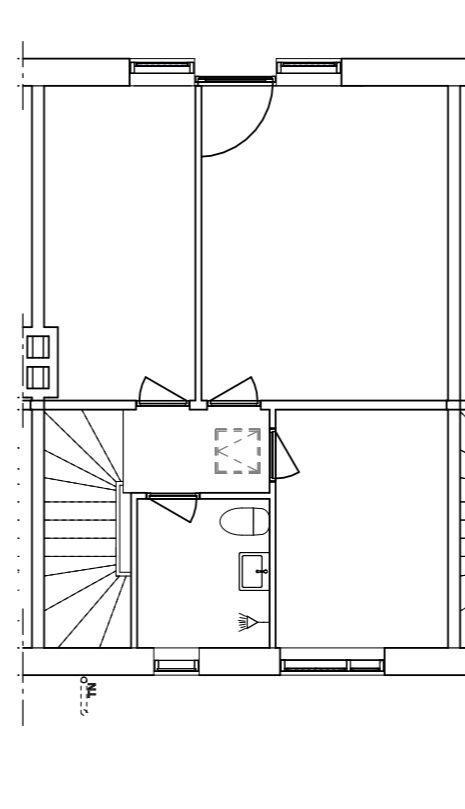
Kælder

Eksisterende forhold, 1:100



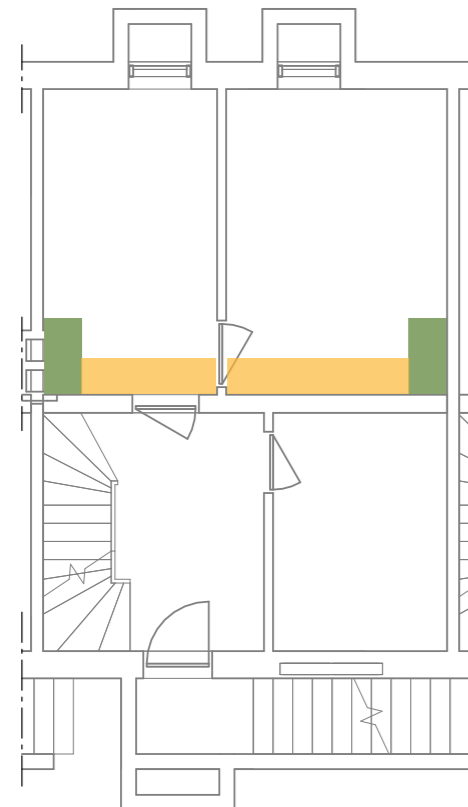
Stuen

Eksisterende forhold, 1:100



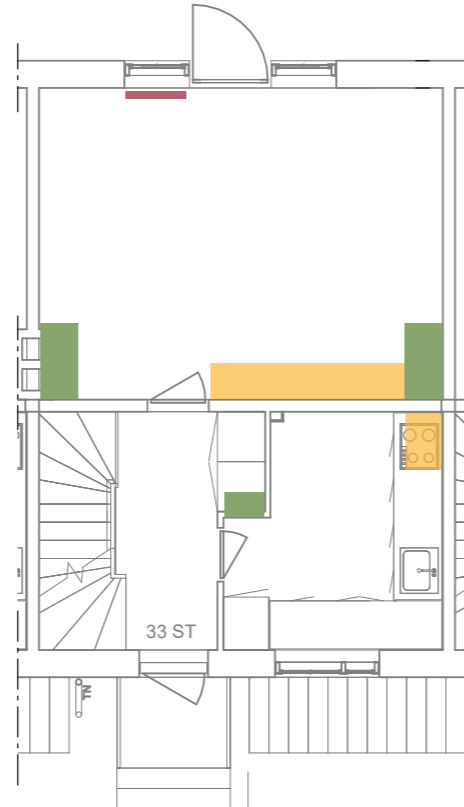
1. sal

Fremtidige forhold, 1:100



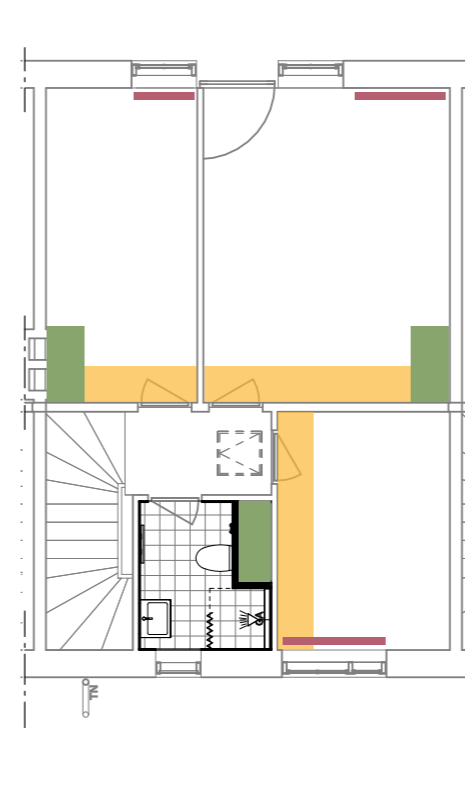
Kælder

Fremtidige forhold, 1:100



Stuen

Fremtidige forhold, 1:100

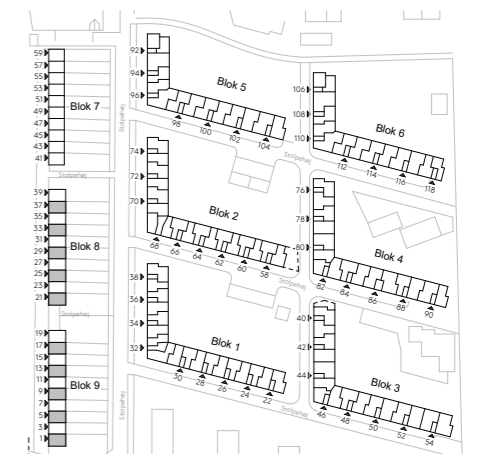


1. sal

For generelle tiltag i rækkehuse og etageboliger henvises til henholdsvis s. 7 og s. 12.

Signatur:

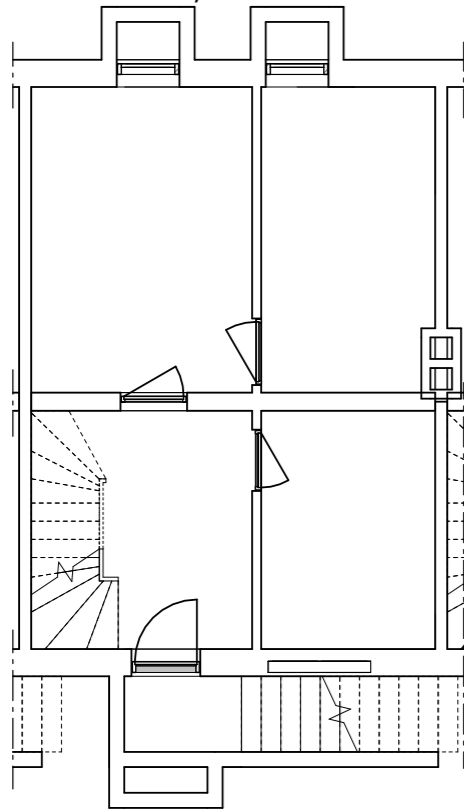
- Omtrentlig placering af installations- skakte (lodrette)
- Omtrentlig placering af rørkasser under loft (vandrette)
- Omtrentlig placering af radiator



Boliger - Rækkehuse, Stolpehøj 1-39 (blok 8-9)

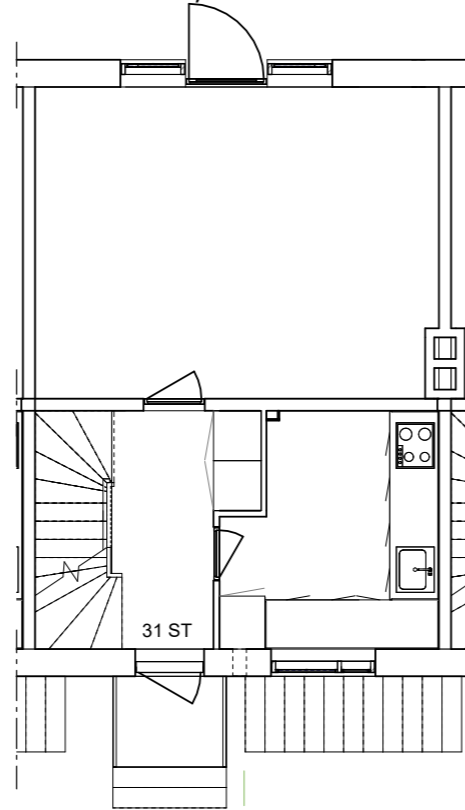
Type RB03 (10 stk)

Eksisterende forhold, 1:100



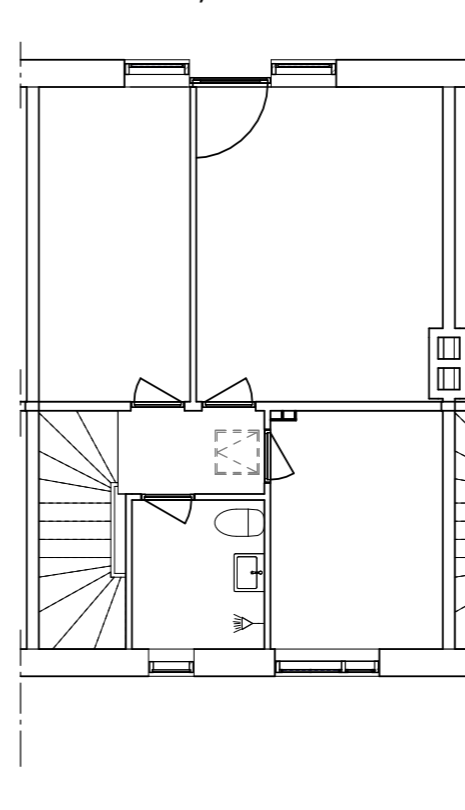
Kælder

Eksisterende forhold, 1:100



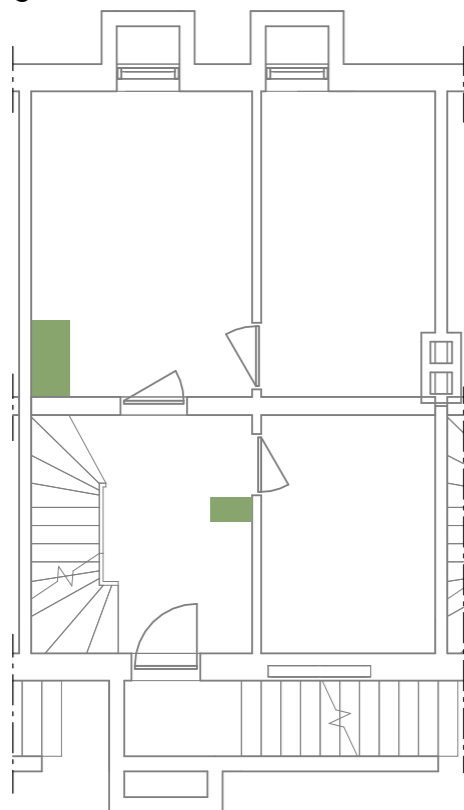
Stuen

Eksisterende forhold, 1:100



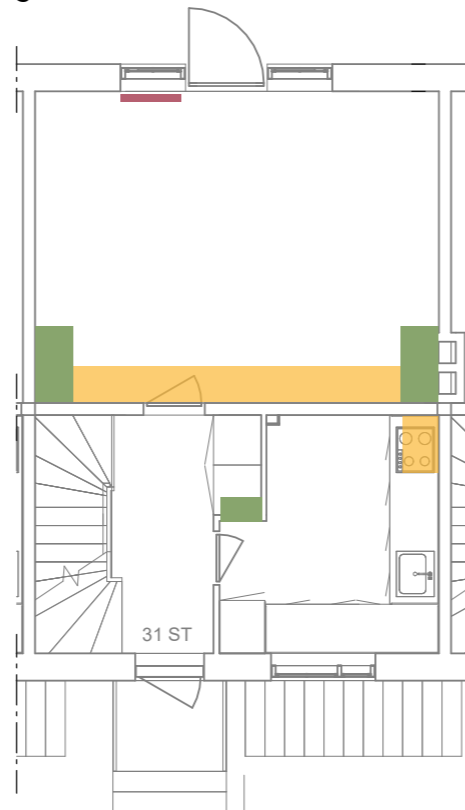
1. sal

Fremtidige forhold, 1:100



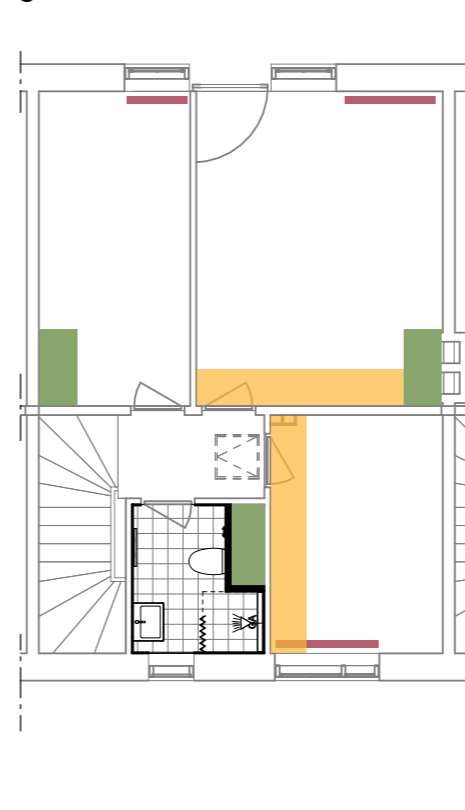
Kælder

Fremtidige forhold, 1:100



Stuen

Fremtidige forhold, 1:100

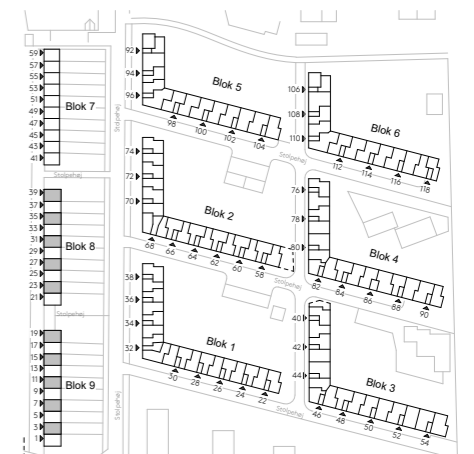


1. sal

For generelle tiltag i rækkehuse og etageboliger henvises til henholdsvis s. 7 og s. 12.

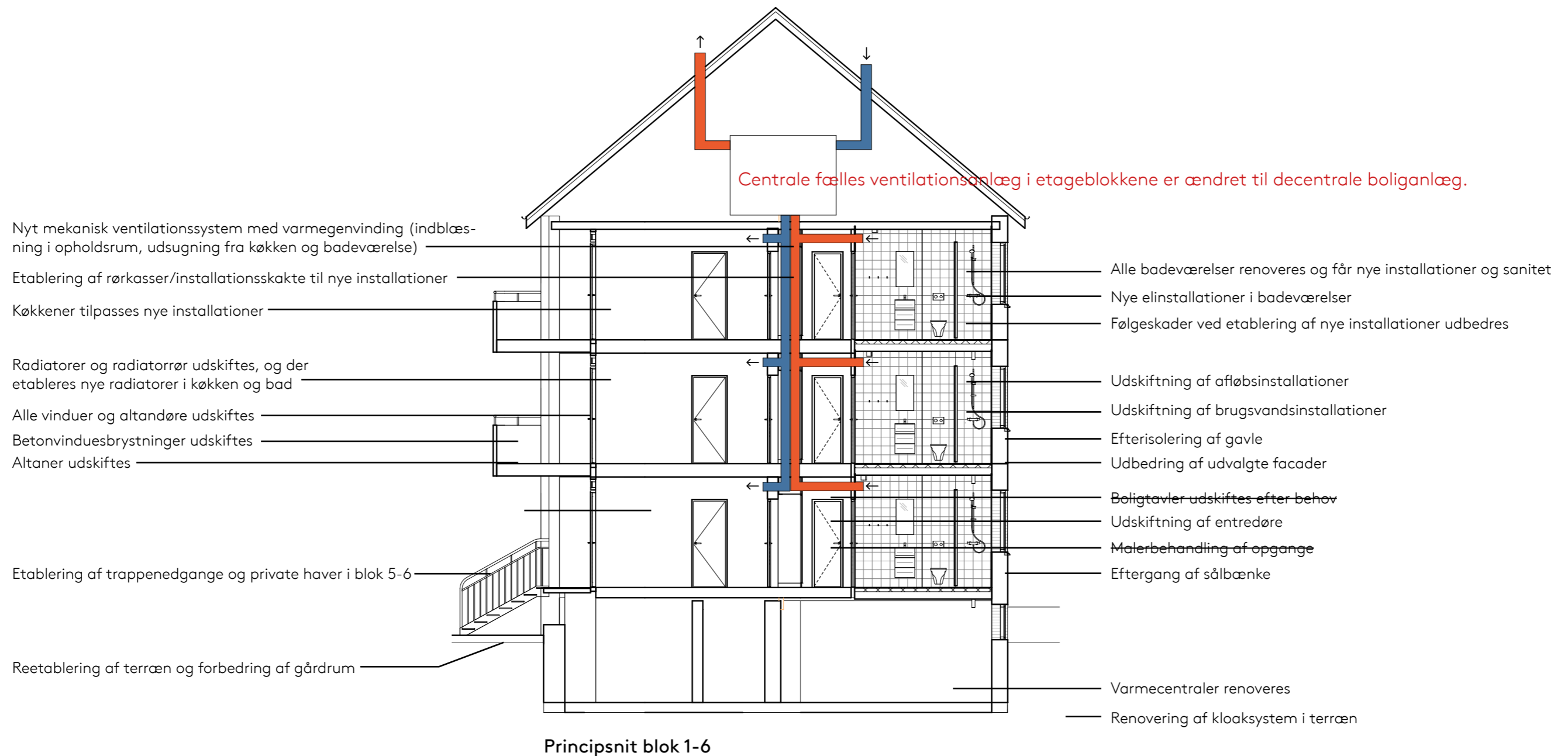
Signatur:

- Omtrentlig placering af installations-skakte (lodrette)
- Omtrentlig placering af rørkasser under loft (vandrette)
- Omtrentlig placering af radiator



Boliger - Tiltag i etageblokke, Stolpehøj 22-118

Forbedringer i etageblokkene



Indvendige overflader

Alm. etageboliger

- Badeværelse renoveres
- Dør, karme og indfatninger til badeværelse males på begge sider
- Rørkasser malerbehandles

Øpgange

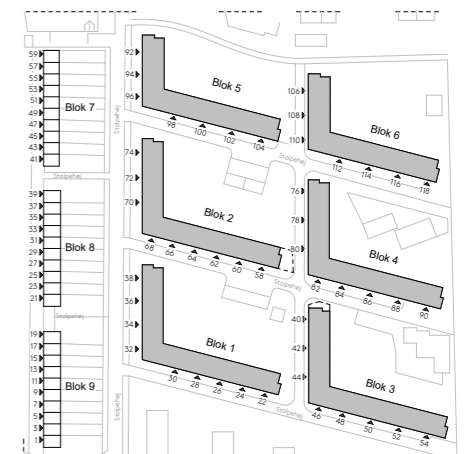
- Overflader malerbehandles
- Øpgangsdøre renoveres

Boliger med øget tilgængelighed/ omdannelse af erhverv til bolig

- Nye gulve
- Alle vægge og lofter males
- Alt træværk males
- Nyt badeværelse
- Nyt køkken

Ømdisponerede boliger

- Badeværelse renoveres
- Dør, karme og indfatninger til badeværelse males på begge sider
- Rum, der ændres, malerbehandles på vægge og lofter, gulv udbedres ved slibning og lakering
- Ændrede etværelsesboliger får nyt køkken og nyt bad



Boliger - Badeværelser, Stolpehøj 22-118

Renovering af badeværelser i etageblokkene

Eksisterende forhold

Bebyggelsens badeværelser er i varierende størrelser og stand.

Badeværelserne er de fleste steder med oprindelige terrazzogulve og fliser på vægge. I flere badeværelser er der revner og skader i terrazzogulve samt løse fliser med defekte fuger.

Der er ingen vådrumsmembraner i de oprindelige badeværelser, og der er sandsynligvis heller ikke udført vådrumsmembran i de fleste renoverede badeværelser.

Bruseområdet er de fleste steder placeret tæt ved badeværelsesvinduet, og der er flere steder set kraftig nedbrydning af vinduerne.

Fremtidige forhold

Badeværelserne står over for en omfattende renovering, hvor der etableres nye og mere tidsvarende badeværelser i etageblokkene.

Eksisterende terrazzogulv, væv, fliser og sanitet m.m. fjernes. Eksisterende betondæk repareres efter behov, og der etableres nyt afretningslag med fald mod gulvafløb.

Der etableres nye brugsvands- og afløbsinstallationer samt mekanisk ventilation med varmegenvinding (udsugning fra badeværelse). De nye installationer (ventilationskanaler, brugsvandsrør og faldstammer) placeres så vidt mu-

ligt i rørkasser/installationskakte og føres langs væggene. De eksisterende vægges opbygning gør, at nogle badeværelser vil være med synlig afløbs- og brugsvandsinstallationer.

Der etableres varmekilde i form af radiator. Der etableres ny elinstallation til lys og 230V stikkontakt i alle nye og renoverede badeværelser.

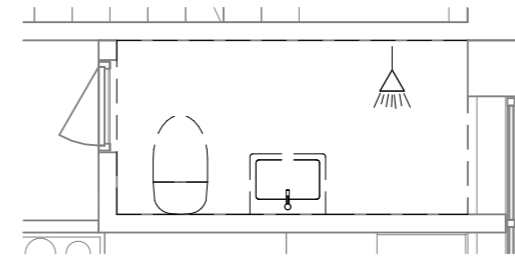
Der etableres vådrumsmembran samt nye gulvklinter og vægfliser. Der opsættes ny sanitet som håndvask med underskab, toilet, bruser samt ny vådrumsdør og badeværelsesinventar som håndklædekroge, spejl med lys, toiletpapirholder m.m.

Badtype B1a

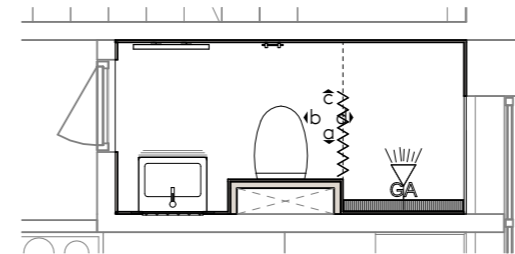
Badeværelsestypen B1a (og den spejlvendte badtype B1b) er de mest gængse badeværelsestyper i bebyggelsen med 122 stk. (og 103 stk.). Badeværelsestypen varierer en smule i rummets længde.

Denne badeværelsestype udføres med synlige rør fra skakt pga. de eksisterende vægges opbygning.

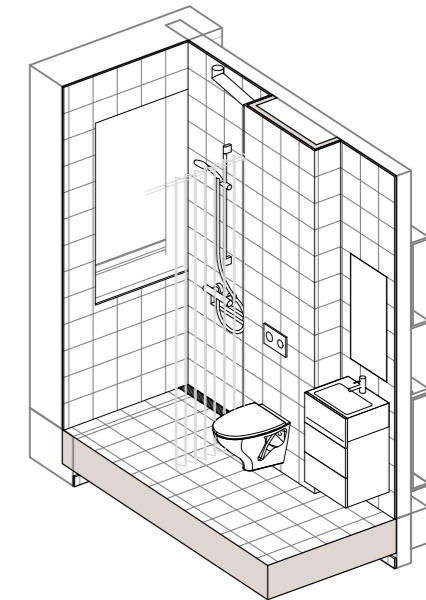
Bruseområdet bevares tæt ved badeværelsesvinduet, som udskiftes til et alu/alu vindue, der kan tåle den forekommende vandpåvirkning.



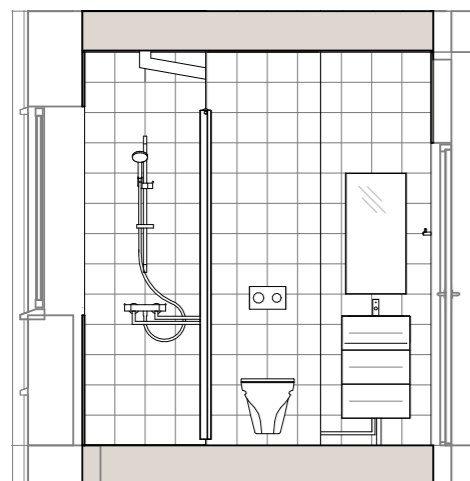
Plantegning af badtype B1a
Eksisterende forhold, 1:50



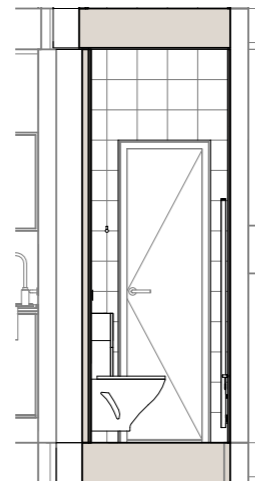
Plantegning af badtype B1a
Fremtidige forhold, 1:50



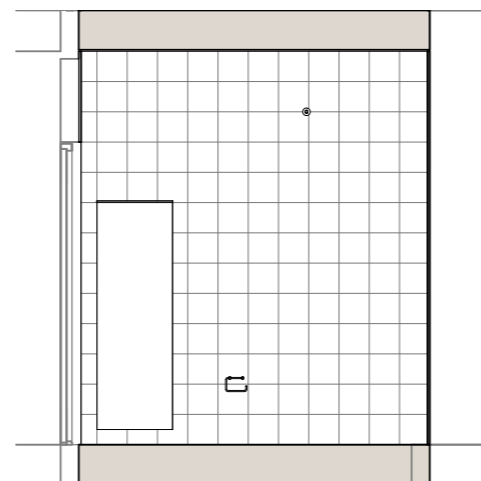
3D illustration af badtype B1a



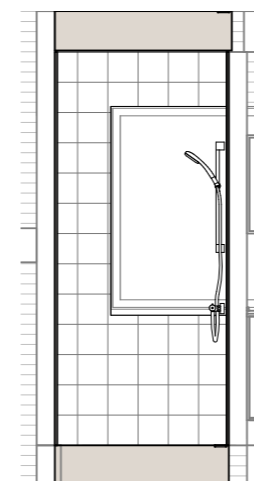
Opstalt a af badtype B1a
Fremtidige forhold, 1:50



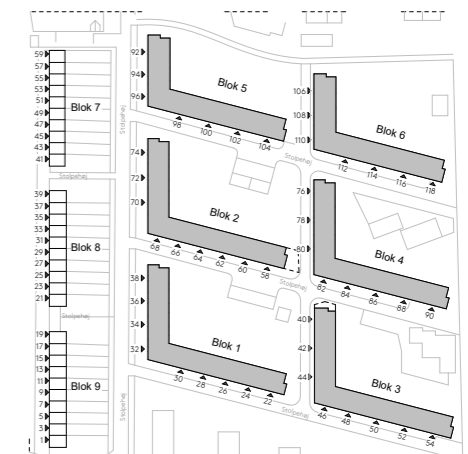
Opstalt b af badtype B1a
Fremtidige forhold, 1:50



Opstalt c af badtype B1a
Fremtidige forhold, 1:50



Opstalt d af badtype B1a
Fremtidige forhold, 1:50

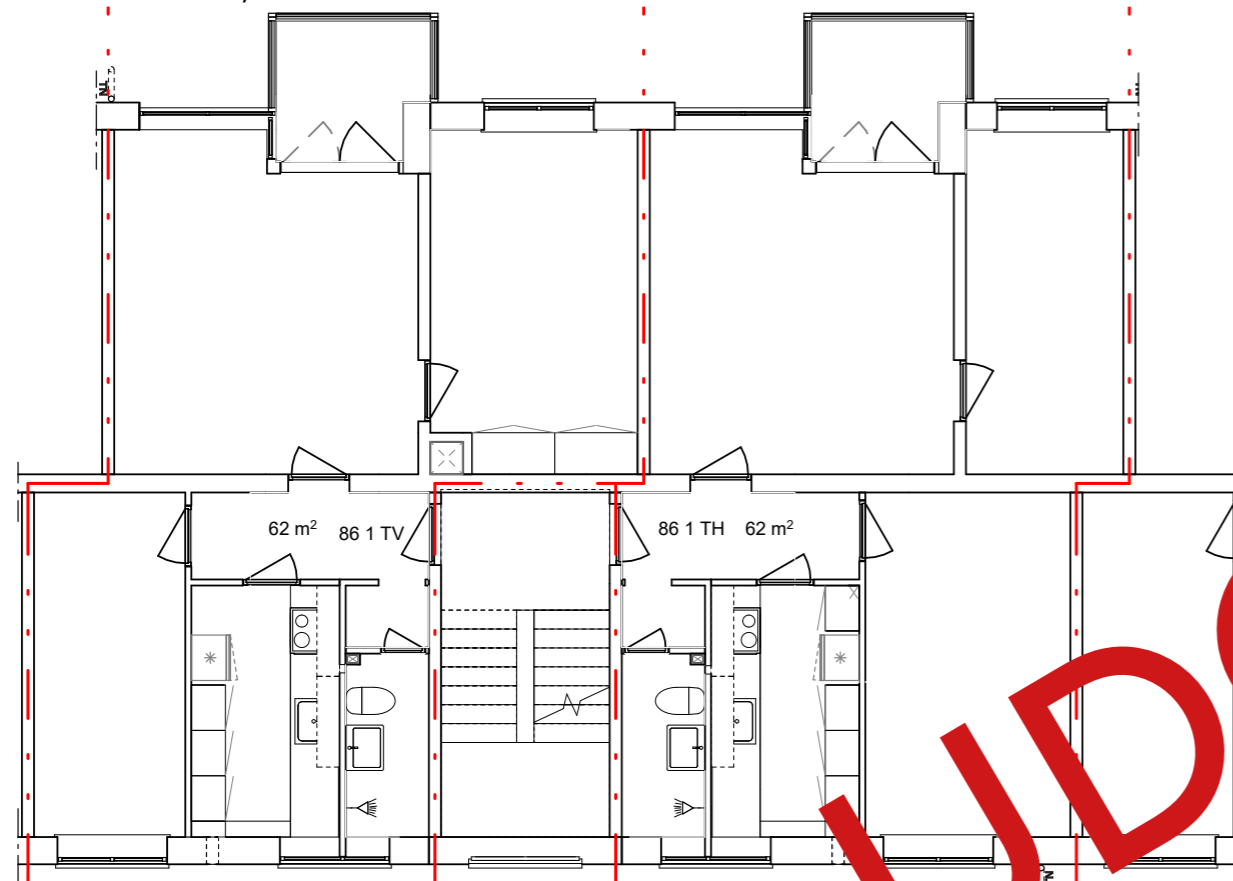


Boliger - Øget tilgængelighed, Stolpehøj 86

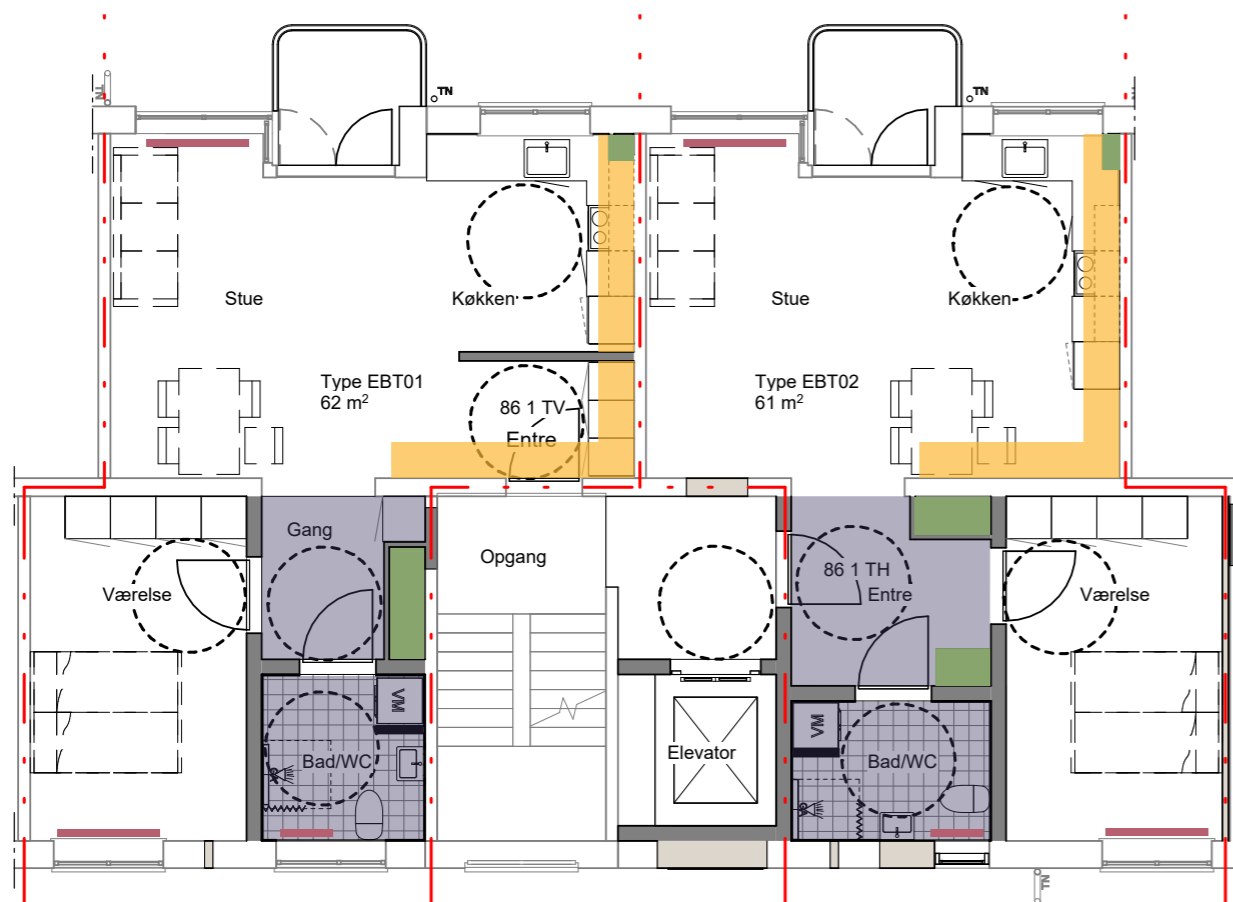
Type EBT01 (3 stk)

Type EBT02 (3 stk)

Eksisterende forhold, 1:100



Fremtidige forhold, 1:100



Boliger med øget tilgængelighed

Som en del af helhedsplanen og fremtidsikringen af boligafdelingen Mosegårdsparken etableres der en række boliger med øget tilgængelighed.

Boligerne med øget tilgængelighed skal være med til at gøre bebyggelsen attraktiv for alle aldersgrupper samt give mulighed for, at beboerne kan blive boende i afdelingen, hvis der skulle opstå særlige behov. Til formålet er opgang 86 udvalgt.

Opgang 86 består i dag af seks treværelseslejligheder med små badeværelser og køkkener, som ombygges til seks toværelseslejligheder med rummelige badeværelser og køkkener i forbindelse med stue. Ombygningerne berører også lejlighederne i opgang 88, tv., da disse lejligheder afgiver et værelse til de ombyggede boliger med øget tilgængelighed.

Boligerne etableres med udgangspunkt i SBI-anvisning 249. Der arbejdes som minimum med kvalitetsniveau C, og hvor det er muligt inden for de eksisterende rammer, stiles der efter kvalitetsniveau B.

Boligerne indrettes som almindelige boliger med et normalt fungerende køkken og badeværelse, hvor der tages hensyn til, at man som kørestolsbruger eller dårligt gående kan komme rundt og bruge faciliteterne. Altaner udskiftes og gøres tilgængelige med hævet belægning på altanbund. Herudover indrettes boligerne med niveaufri adgang mellem rum samt ekstra brede døre og gange. Entredørene udskiftes og placeres således at der mindst er 0,5 meter ved siden af dørene modsat hængselsiden. Der

etableres komplet ny elinstallation i boligerne. Opgangen udvides, og der etableres en indebyggende elevator inden for den eksisterende facade. Der skabes hermed niveaufri adgang til boligerne fra terræn. Der etableres dørtelefonanlæg med video.

Der etableres niveaufri adgang fra belægning til elevator i terræn samt belysning, der tilgodeser personer med nedsat syn. Postkasser flyttes ud, så de kan bruges fra terrænadgangsvejen.





Arealer uden fællesområder

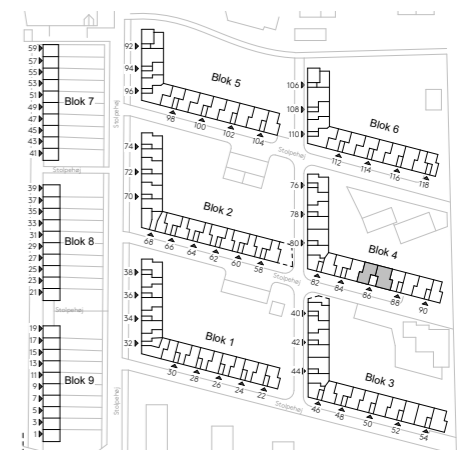
Fremtidig boligtype EBT01: 62 m² (tv.)

Fremtidig boligtype EBT02: 61 m² (th.)

For generelle tiltag i rækkehuse og etageboliger henvises til henholdsvis s. 7 og s. 12.

Signatur:

-  Omtrentlig placering af installations-skakte (lodrette)
-  Omtrentlig placering af rørkasser under loft (vandrette)
-  Omtrentlig placering af radiator
-  Nedsænket loft





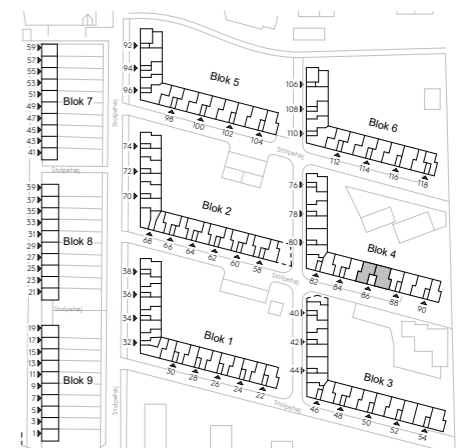
Tværsnit i bolig med øget tilgængelighed (EBT02)
Fremtidige forhold, 1:100

UDGÅR



EBT01 Opgang 86 Elevator EBT02

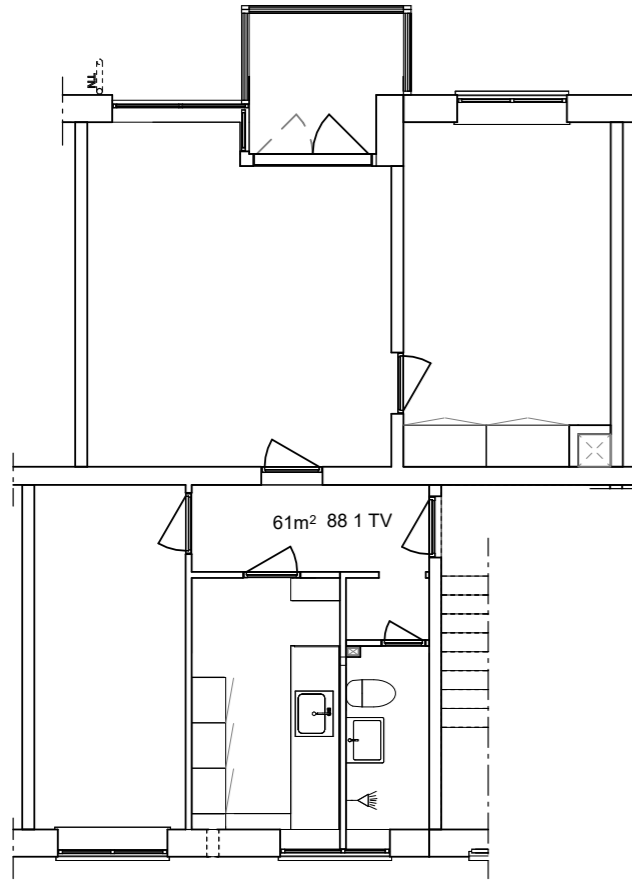
Opstalt af opgang 86 med øget tilgængelighed til gadeside
Fremtidige forhold, 1:100



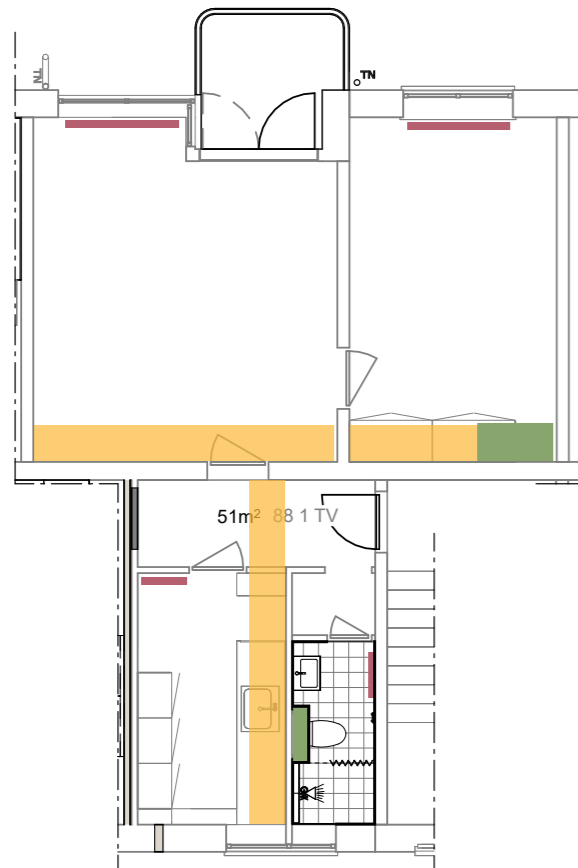
Boliger - Omdannelse af 3V til 2V boliger, Stolpehøj 88, tv.

Type EB52 (3 stk)

Eksisterende forhold, 1:100



Fremtidige forhold, 1:100



UDGÅR

Stolpehøj 88, st.-2., tv.




Ombygningerne i opgang 86 til boliger med øget tilgængelighed berører boligerne i opgang 88, tv. Disse boliger afgiver et værelse til opgang 86. Dermed omdannes boligerne i nr. 88, tv. fra treværelseslejligheder til toværelseslejligheder.

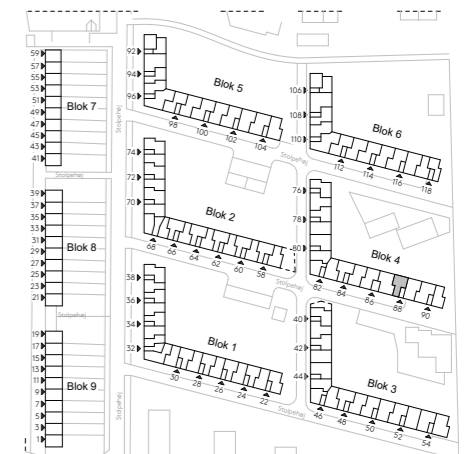
Areal uden fællesområder

Fremtidig boligtype EB52: 51 m² (tv.)

For generelle tiltag i rækkehuse og etageboliger henvises til henholdsvis s. 7 og s. 12.

Signatur:

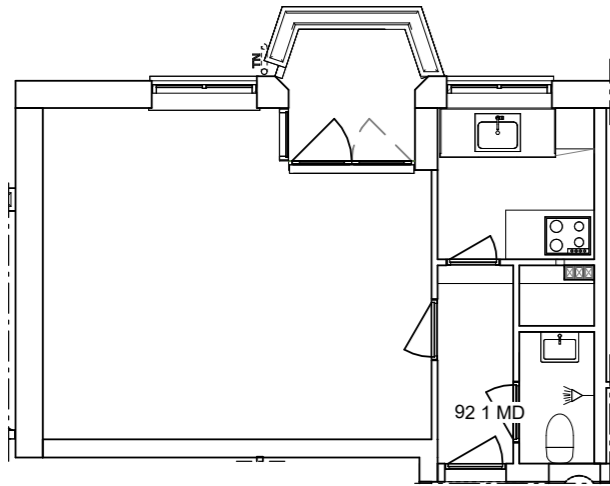
-  Omtrentlig placering af installations-skabte (lodrette)
-  Omtrentlig placering af rørkasser under loft (vandrette)
-  Omtrentlig placering af radiator



Boliger - Omdisponering af etværelseslejligheder, Stolpehøj 92 th./tv., 106 th./tv. og 118, th.

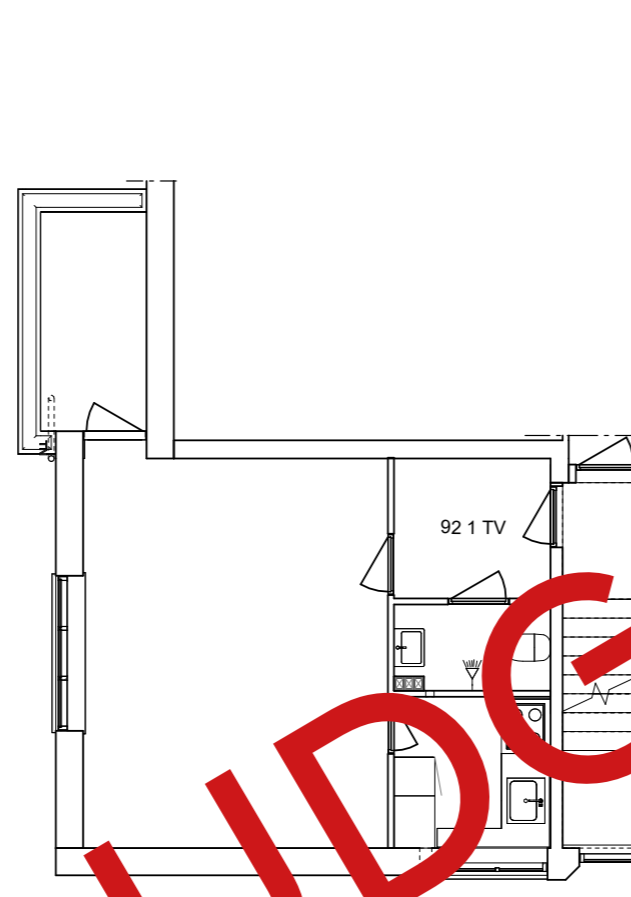
Type EB34 (6 stk)

Eksisterende forhold, 1:100



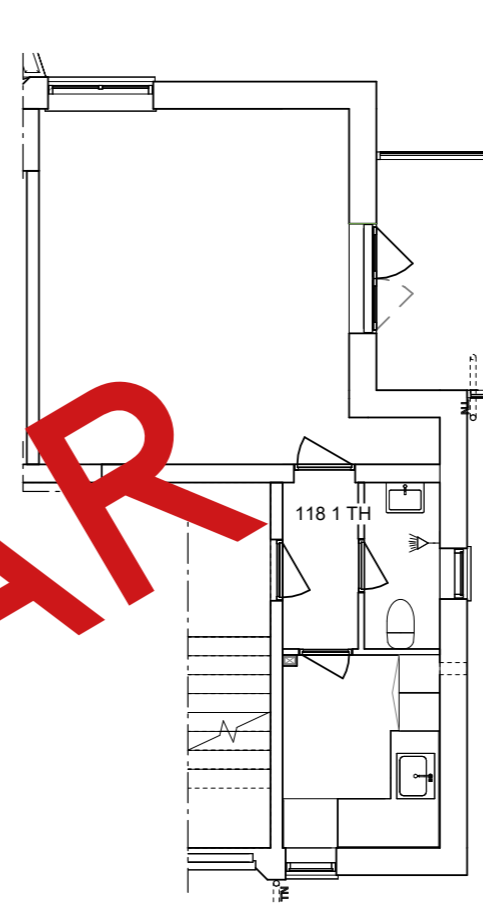
Type EB35 (6 stk)

Eksisterende forhold, 1:100

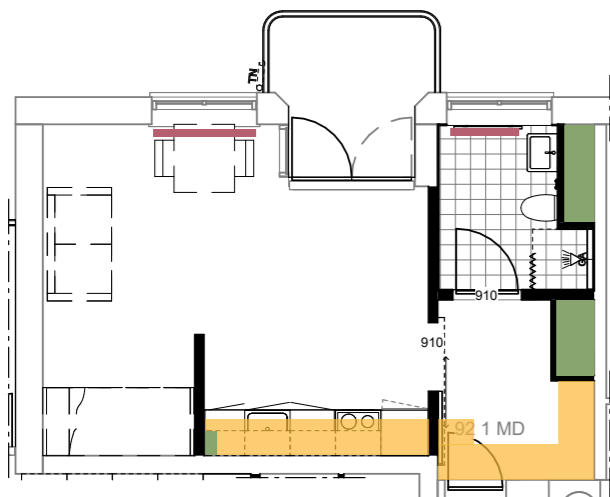


Type EB50 (3 stk)

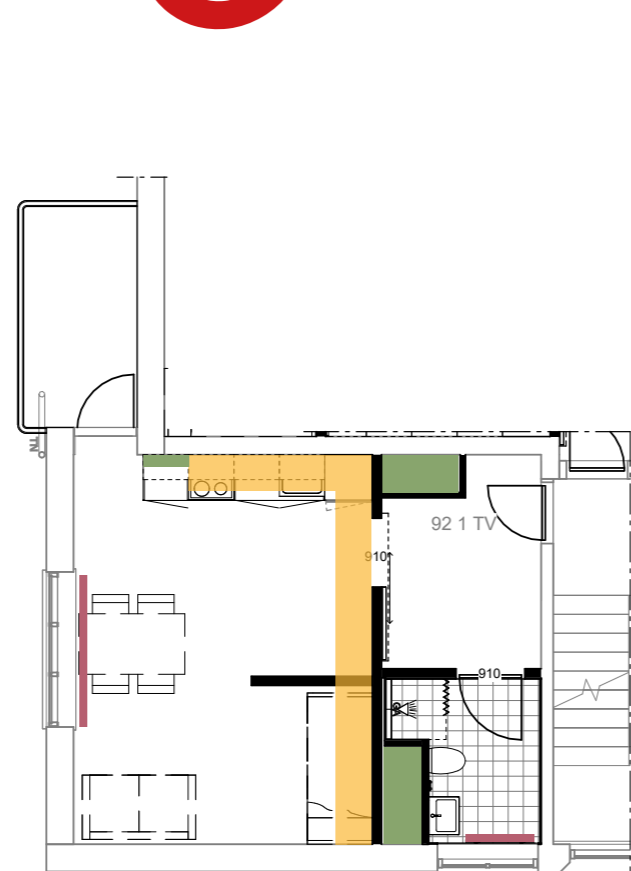
Eksisterende forhold, 1:100



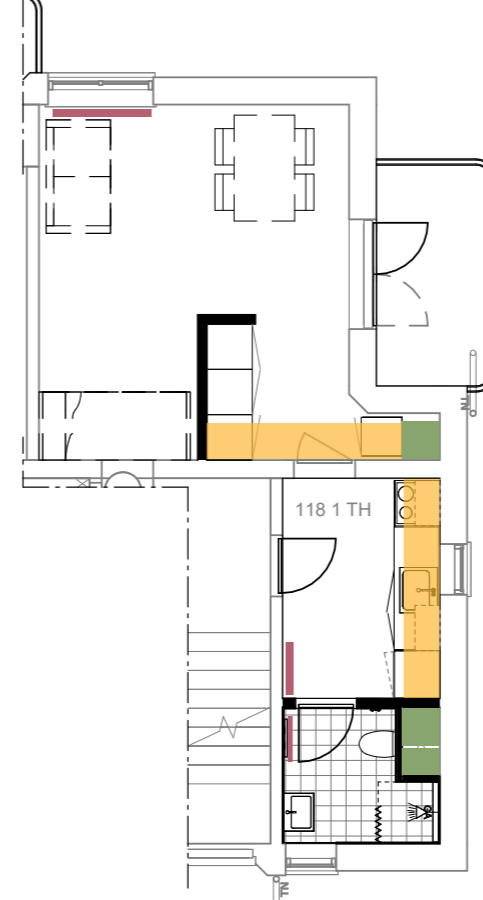
Fremtidige forhold, 1:100



Fremtidige forhold, 1:100



Fremtidige forhold, 1:100



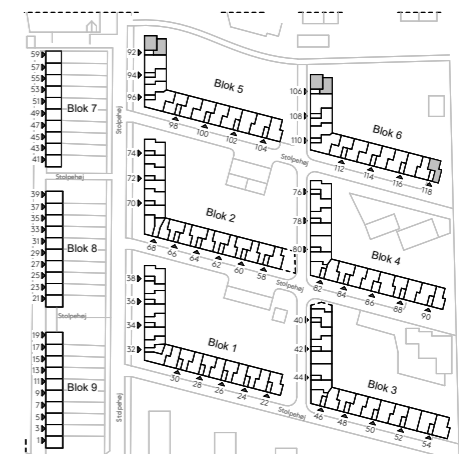
UDGÅR

Omdisponerede etværelseslejligheder
De etværelseslejligheder i Stolpehøj 92, th./tv., 106, th./tv. og 118, th. ombygges, således at der etableres større og mere tidssvarende badeværelser. Eksisterende badeværelser og køkkener nedtages. Der etableres nye større badeværelser, hvor tidligere køkkener lå. Nye køkkener etableres i stue eller gangareal, og der etableres niche til soveafdeling i stuerne.

For generelle tiltag i rækkehus og etageboliger henvises til henholdsvis s. 7 og s. 12.

Signatur:

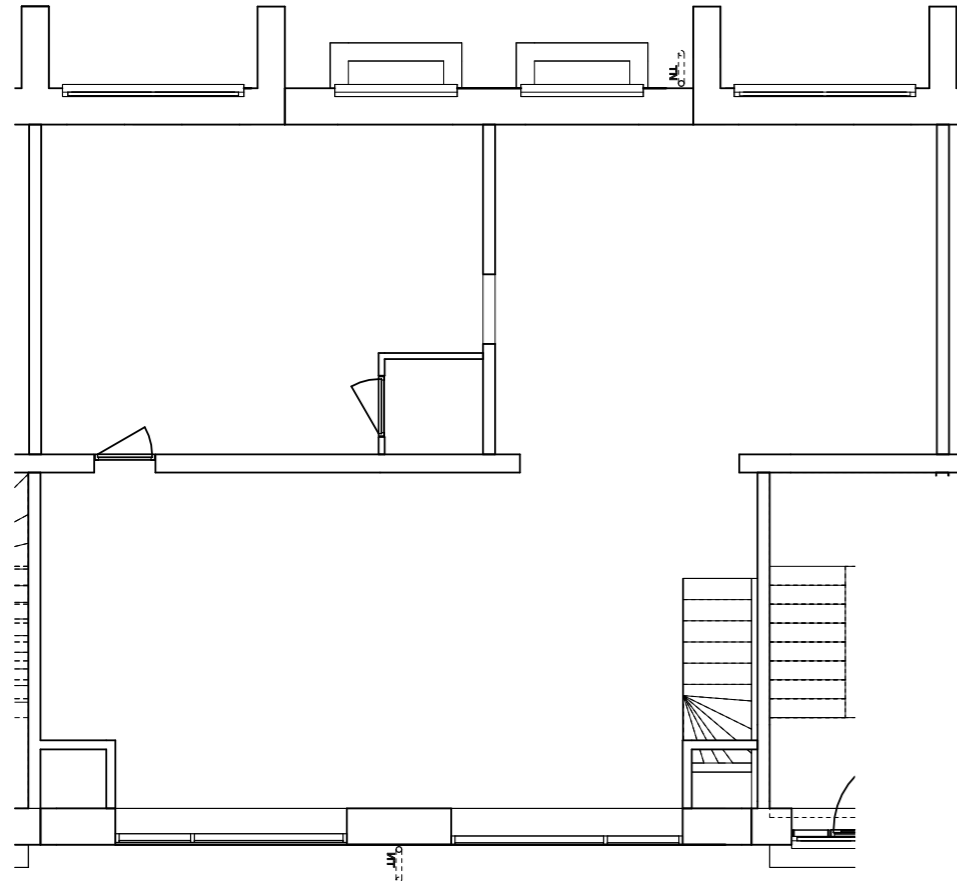
- Omtrentlig placering af installations-skakte (lodrette)
- Omtrentlig placering af rørkasser under loft (vandrette)
- Omtrentlig placering af radiator



Boliger - Omdannelse af erhverv til bolig, Stolpehøj 70, st. tv.

Type EB51 (1 stk)

Eksisterende forhold, 1:100



Fremtidige forhold, 1:100



Omdannelse af erhverv til bolig

I boligafdelingen Mosegårdsparken er der et større behov for boliger end erhvervslejemål, og derfor omdannes et større eksisterende erhvervslejemål til en stor bolig som en del af helhedsplanen.

Det eksisterende erhvervslejemål i Stolpehøj 70-72 omdannes til én stor fireværelses familiebolig på ca. 123 m².

Den nye bolig indrettes med entre, badeværelse, køkkenalrum, stue og tre værelser. Der etableres ny indgang fra opgang 70. Butiksvinduer udskiftes til vinduer i stil med bebyggelsens andre boligvinduer, og der etableres adgang ud til privat have fra stuen.

Der etableres entre med plads til vaskesøjle i indbygget skab. Et nyt stort badeværelse udføres med bruseniche og væghængt toilet.





Et nyt stort køkkenalrum i åben forbindelse gennem 2-fløjet dør med glas med stuen gør opholdsarealet gennemlyst og venligt.

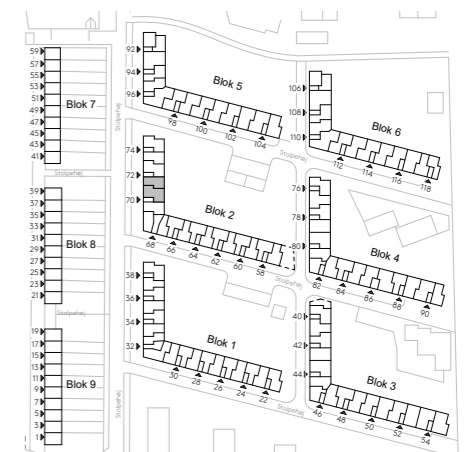
Der etableres komplet ny elinstallation i boligen. Der udføres hultagning i eksisterende bærende indervæg og facade, hvilket medfører indbygning af nye bjælker i indervæg og overliggere over åbninger i facader.

Omdannelsen fra erhvervslokale til bolig er med til at fremtids sikre bebyggelsen ved tilføjes af en stor familievenlig bolig, som lever op til den moderne families krav til en bolig.

For generelle tiltag i rækkehuse og etageboliger henvises til henholdsvis s. 7 og s. 12.

Signatur:

-  Omtrentlig placering af installations-skakte (lodrette)
-  Omtrentlig placering af rørkasser under loft (vandrette)
-  Omtrentlig placering af radiator
-  Nedsænket loft

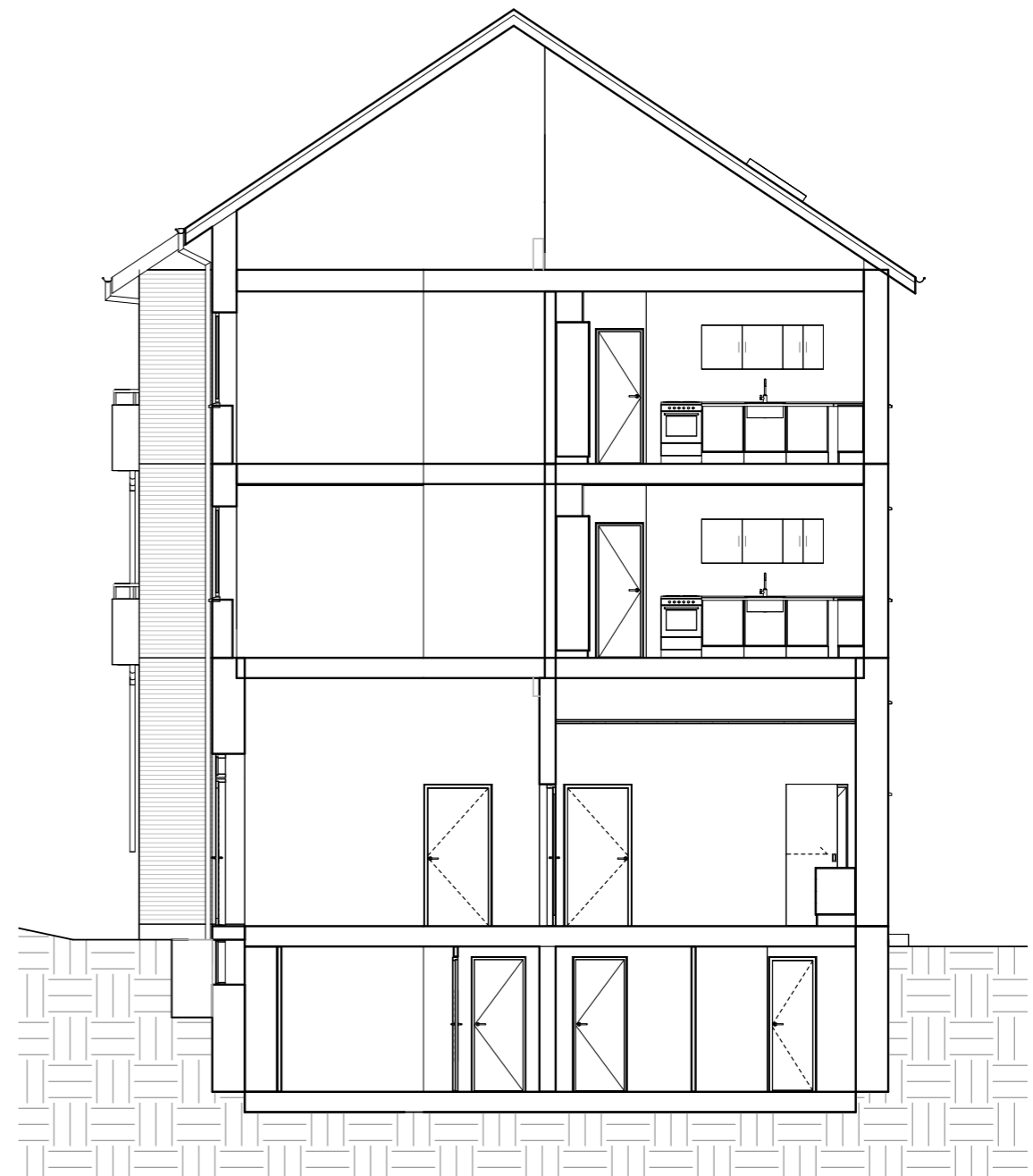




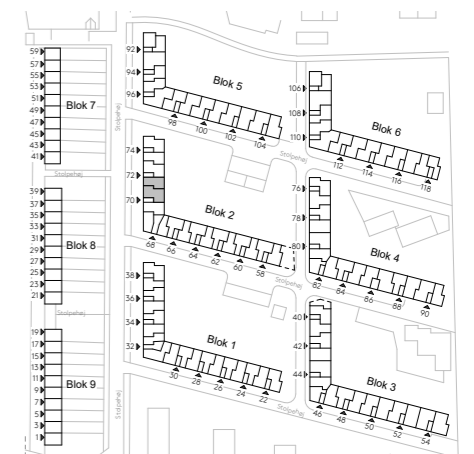
Opstalt af Stolpehøj 70, st. tv. til gadeside med nye vinduer til bolig
Fremtidige forhold, 1:100



Opstalt af Stolpehøj 70, st. tv. til gårdside med nye vinduespartier og terrassedør til privat have
Fremtidige forhold, 1:100



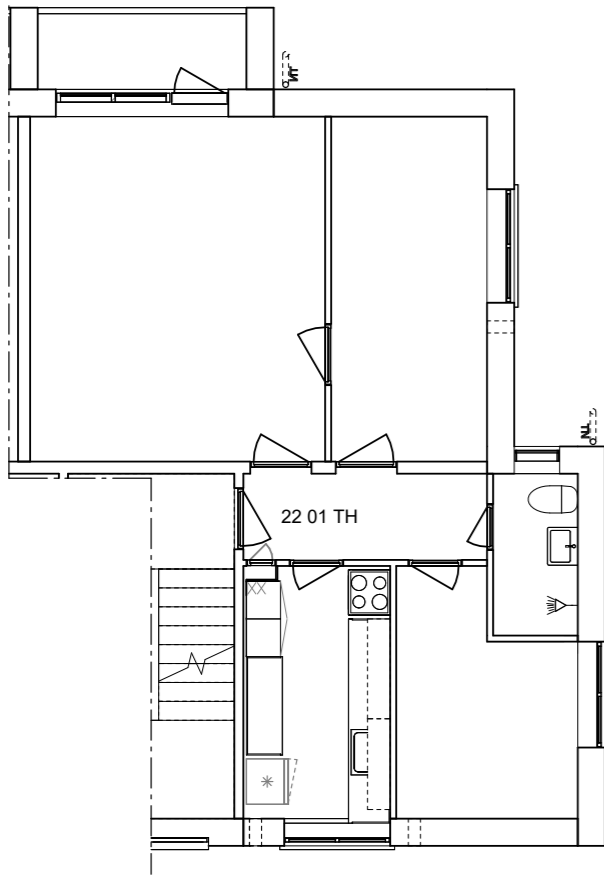
Tværsnit i Stolpehøj 70, st. tv. (EB51)
Fremtidige forhold, 1:100



Boliger - Etageblokke, Stolpehøj 22-30 (blok 1)

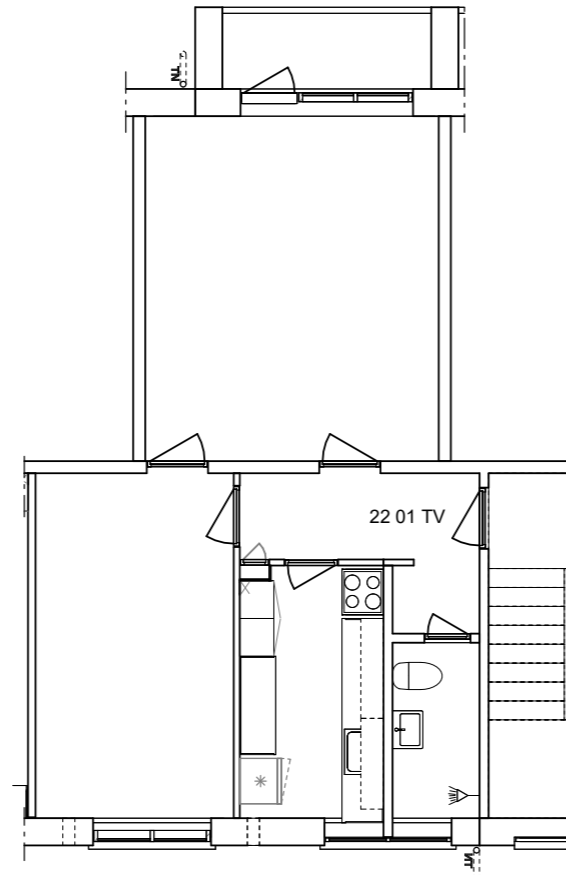
Type EB01 (3 stk)

Eksisterende forhold, 1:100



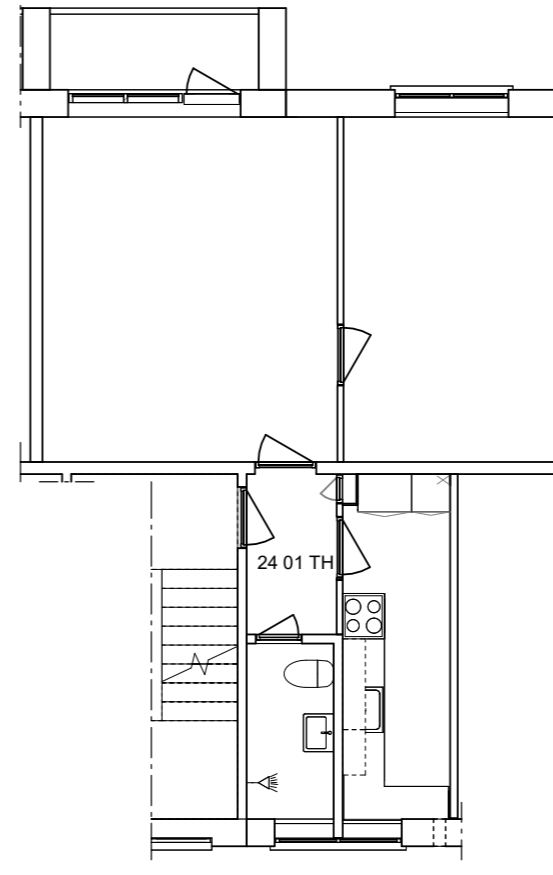
Type EB02 (15 stk)

Eksisterende forhold, 1:100

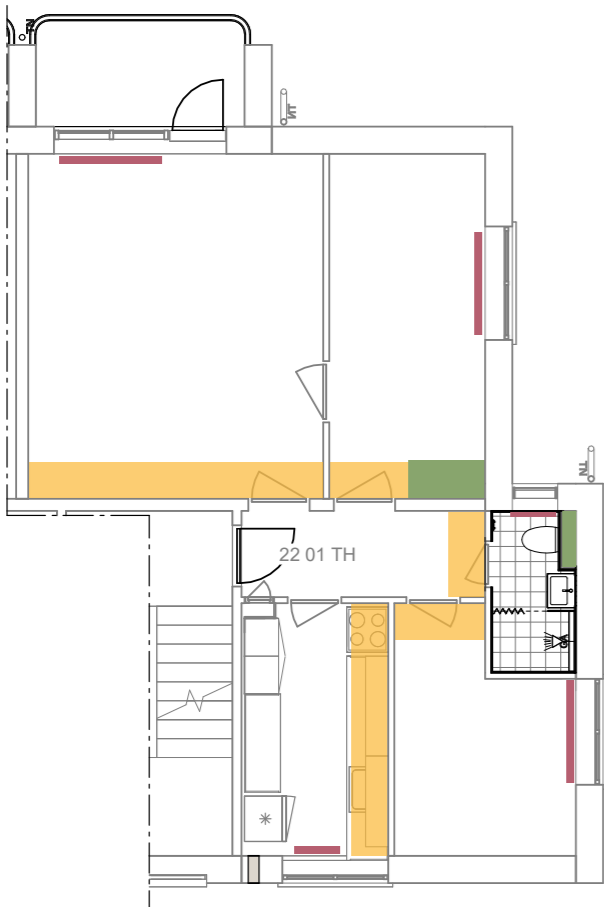


Type EB03 (12 stk)

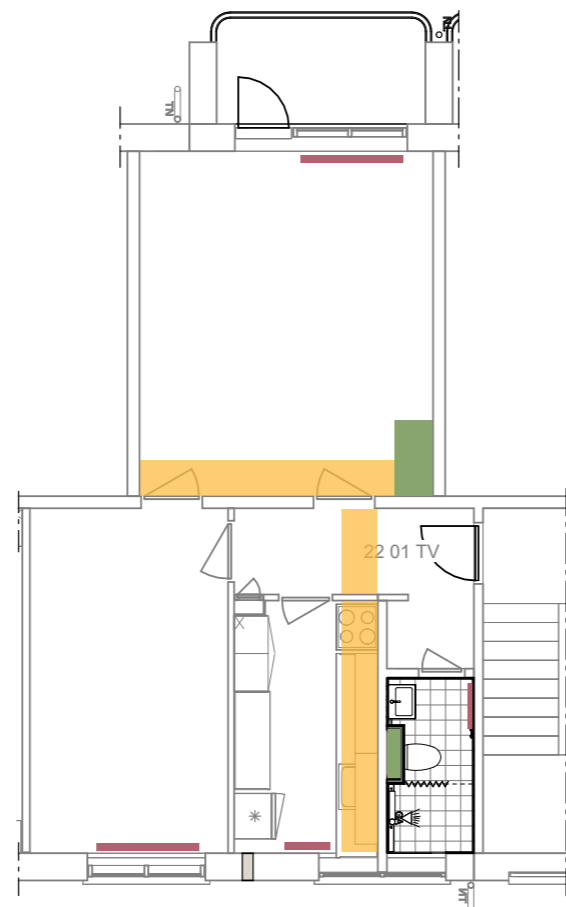
Eksisterende forhold, 1:100



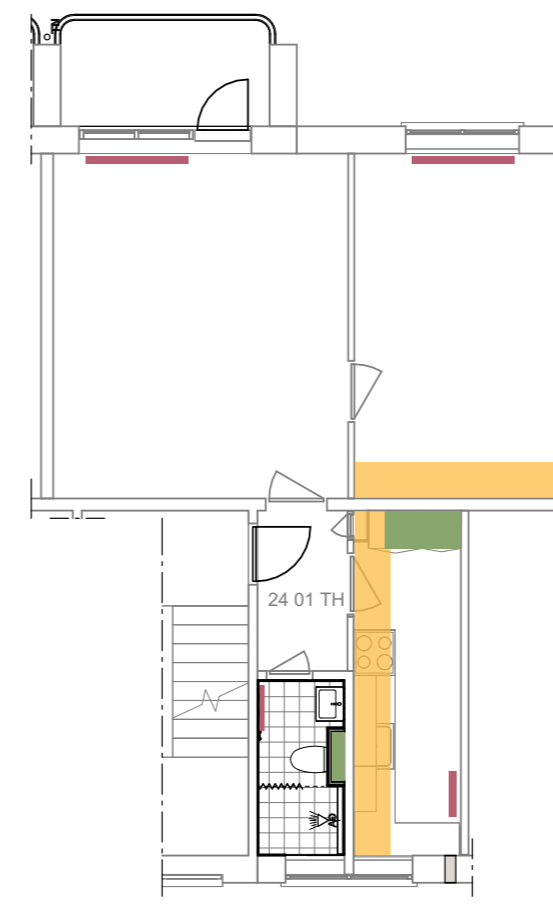
Fremtidige forhold, 1:100



Fremtidige forhold, 1:100



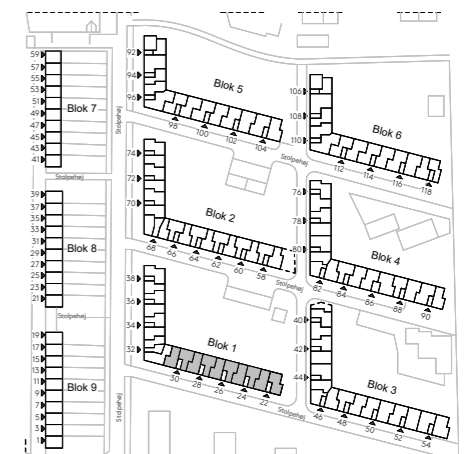
Fremtidige forhold, 1:100



For generelle tiltag i rækkehusene og etageboliger henvises til henholdsvis s. 7 og s. 12.

Signatur:

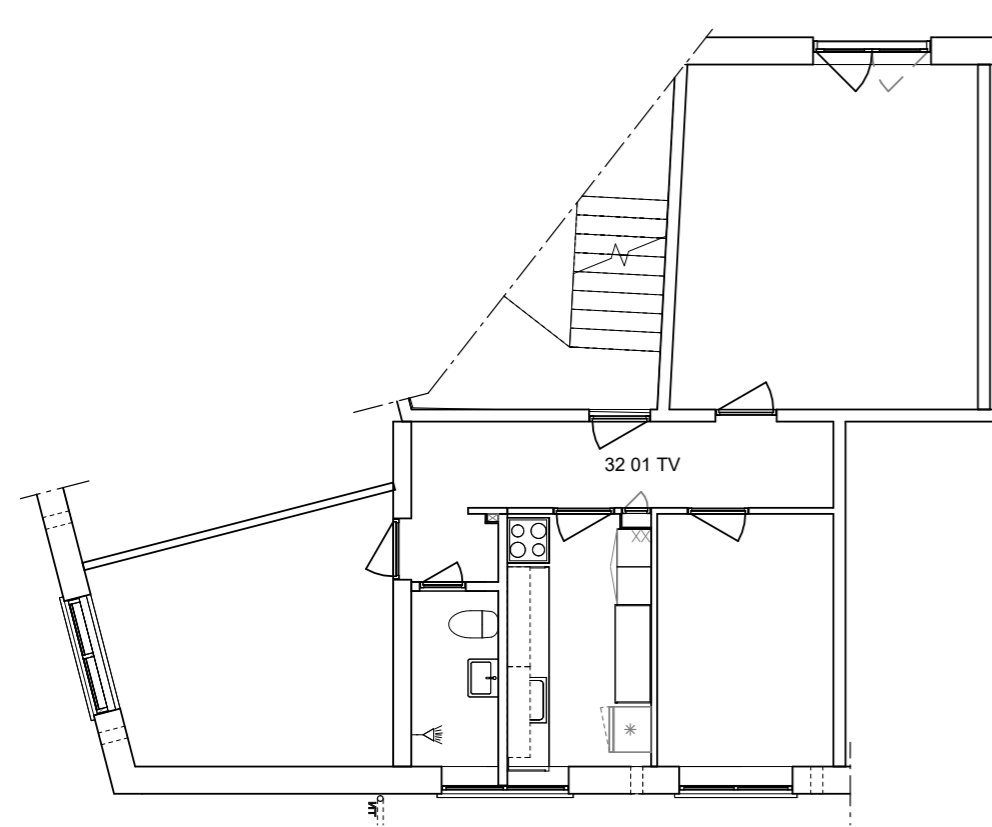
- Omtrentlig placering af installations-skakte (lodrette)
- Omtrentlig placering af rørkasser under loft (vandrette)
- Omtrentlig placering af radiator



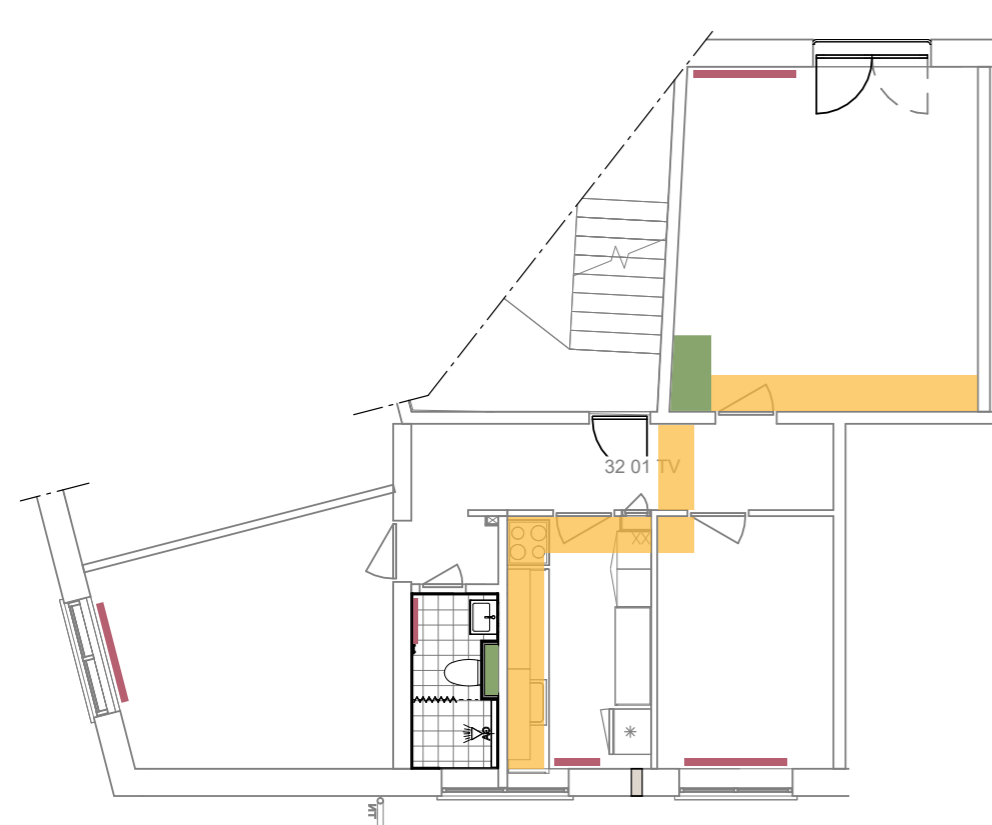
Boliger - Etageblokke, Stolpehøj 32 (blok 1)

Type EB04 (3 stk)

Eksisterende forhold, 1:100

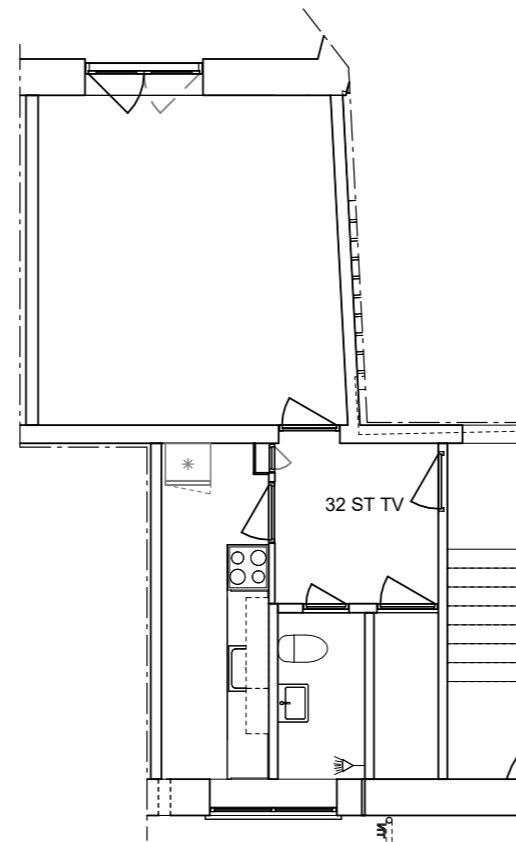


Fremtidige forhold, 1:100

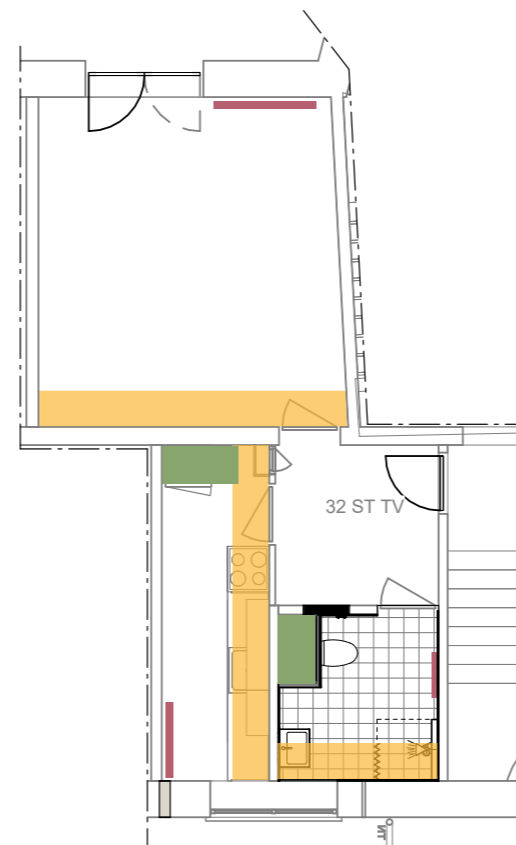


Type EB05 (1 stk)

Eksisterende forhold, 1:100



Fremtidige forhold, 1:100






s. 21

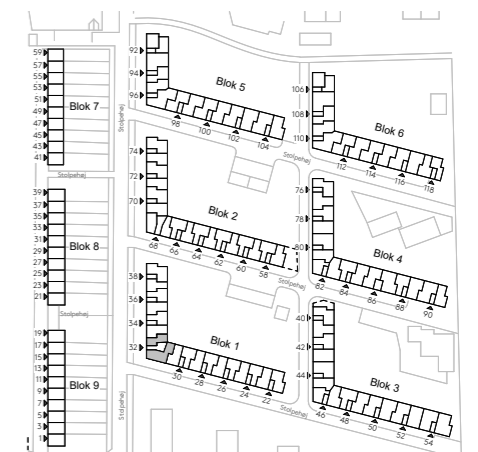
Boligtype EB05

I boligtype EB05 nedlægges den eksisterende væg mellem badeværelse og garderobe, således at badeværelset udvides.

For generelle tiltag i rækkehuse og etageboliger henvises til henholdsvis s. 7 og s. 12.

Signatur:

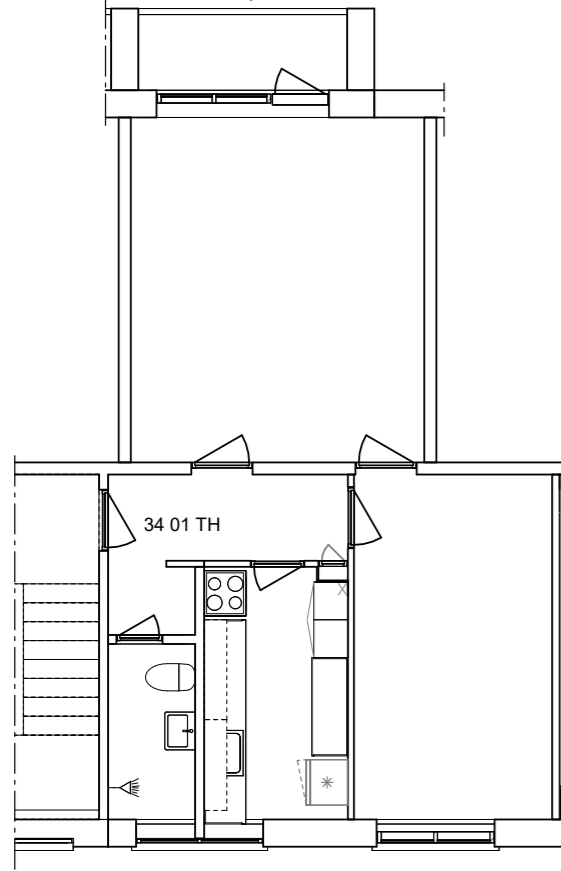
-  Omtrentlig placering af installations-skakte (lodrette)
-  Omtrentlig placering af rørkasser under loft (vandrette)
-  Omtrentlig placering af radiator



Boliger - Etageblokke, Stolpehøj 34-38 (blok 1)

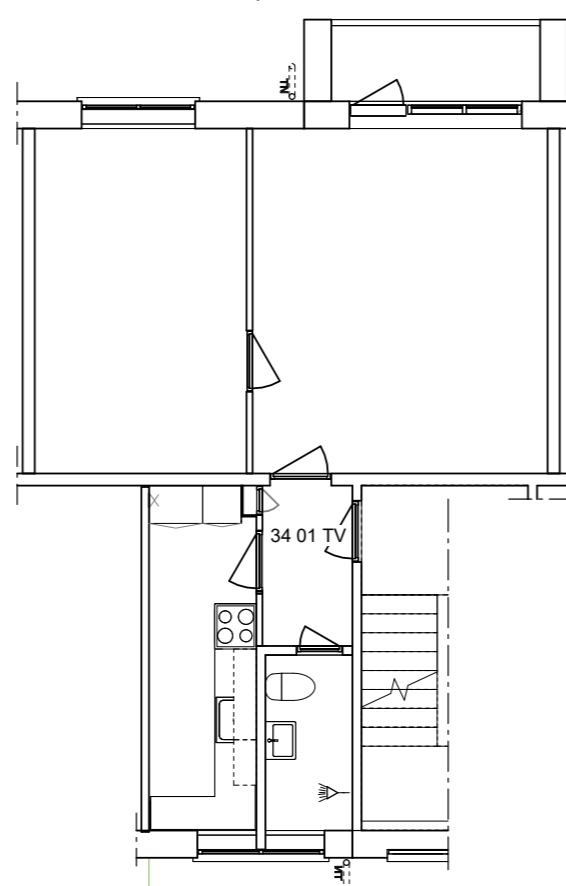
Type EB06 (9 stk)

Eksisterende forhold, 1:100



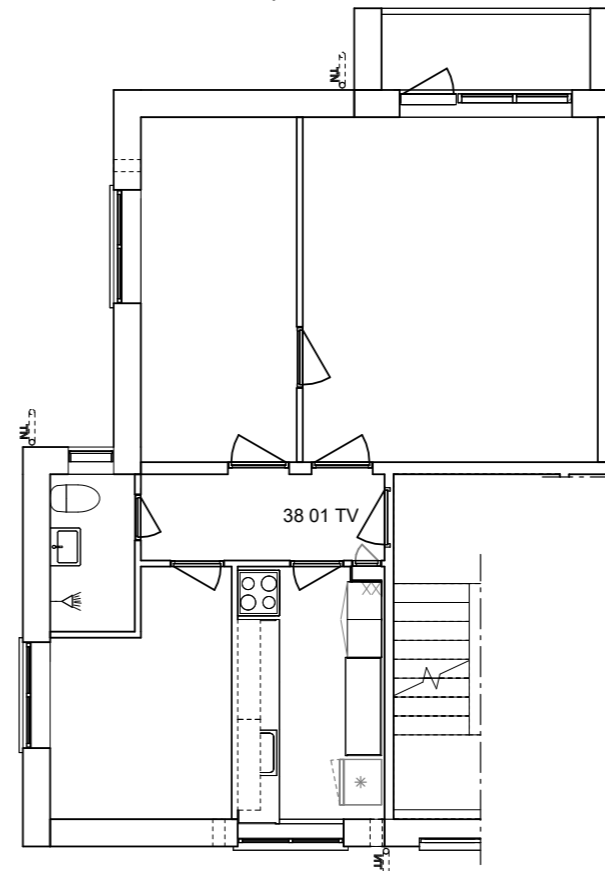
Type EB07 (6 stk)

Eksisterende forhold, 1:100

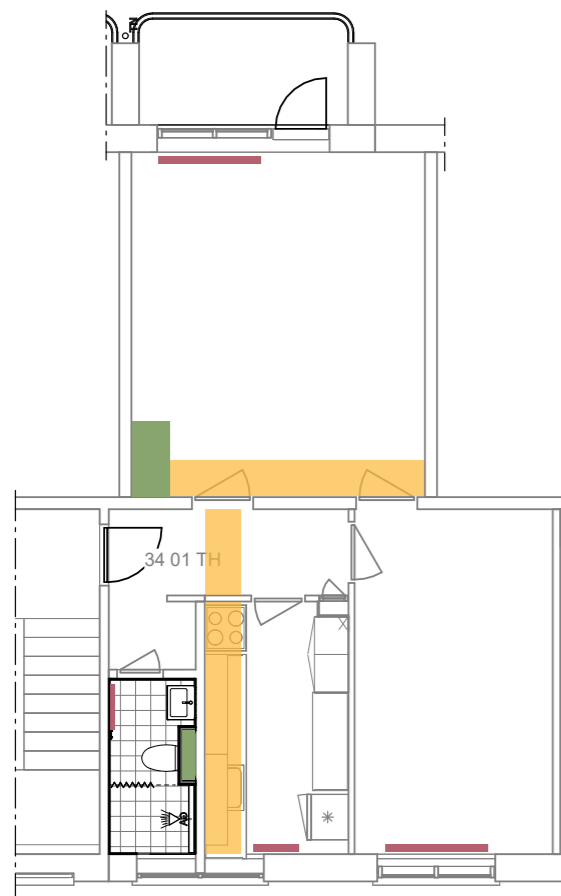


Type EB08 (3 stk)

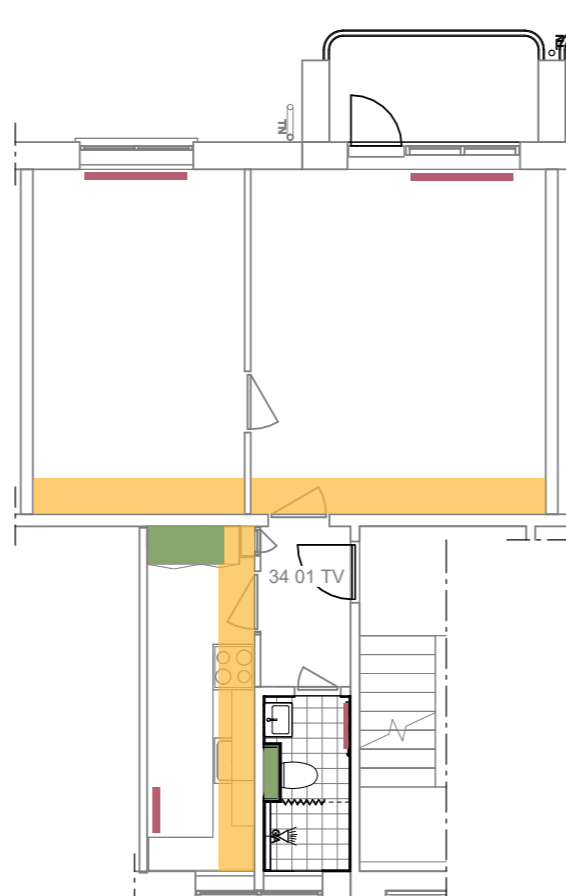
Eksisterende forhold, 1:100



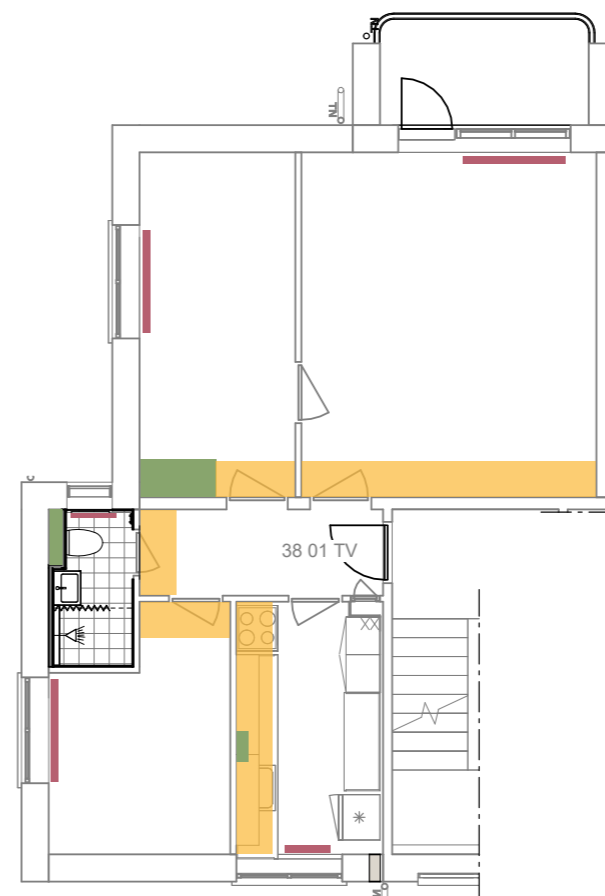
Fremtidige forhold, 1:100



Fremtidige forhold, 1:100



Fremtidige forhold, 1:100



For generelle tiltag i rækkehuse og etageboliger henvises til henholdsvis s. 7 og s. 12.

Signatur:

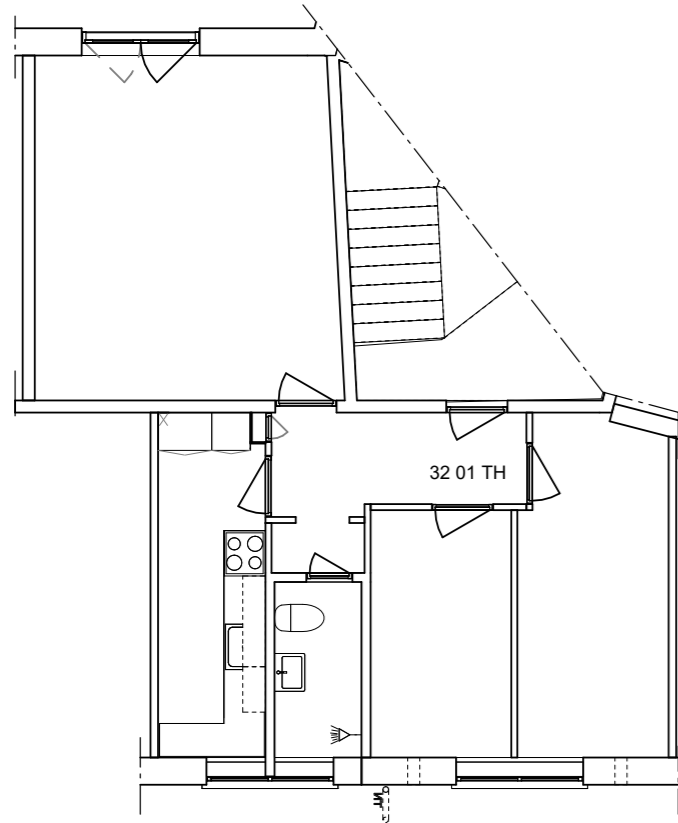
- Omtrentlig placering af installations-skakte (lodrette)
- Omtrentlig placering af rørkasser under loft (vandrette)
- Omtrentlig placering af radiator



Boliger - Etageblokke, Stolpehøj 32, 58-68 (blok 1-2)

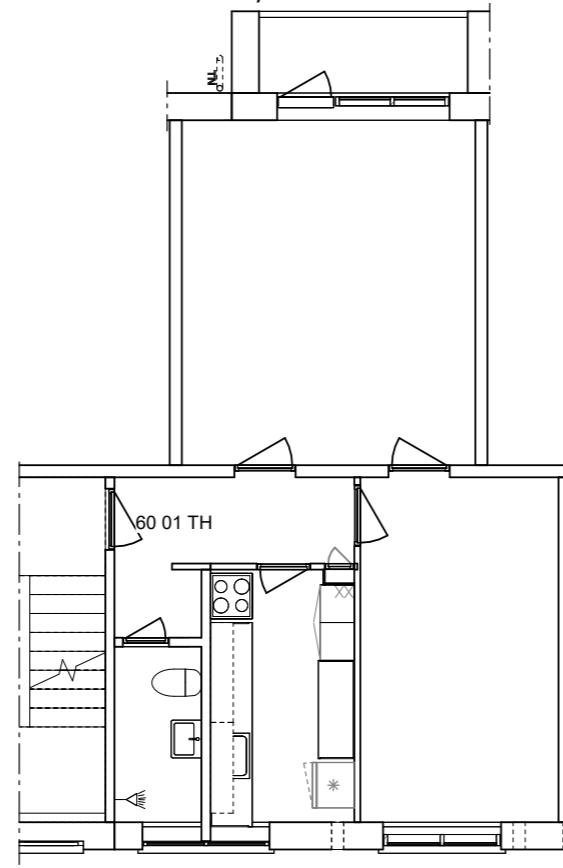
Type EB09 (2 stk)

Eksisterende forhold, 1:100



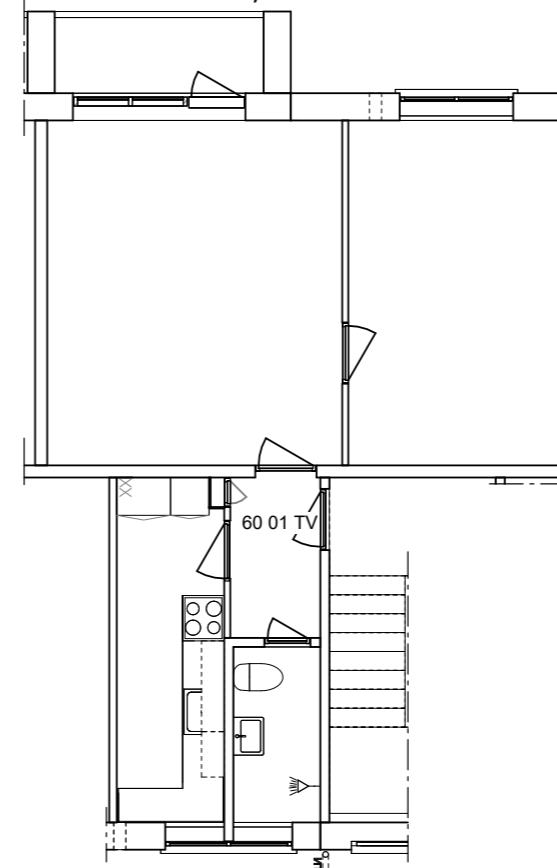
Type EB10 (18 stk)

Eksisterende forhold, 1:100

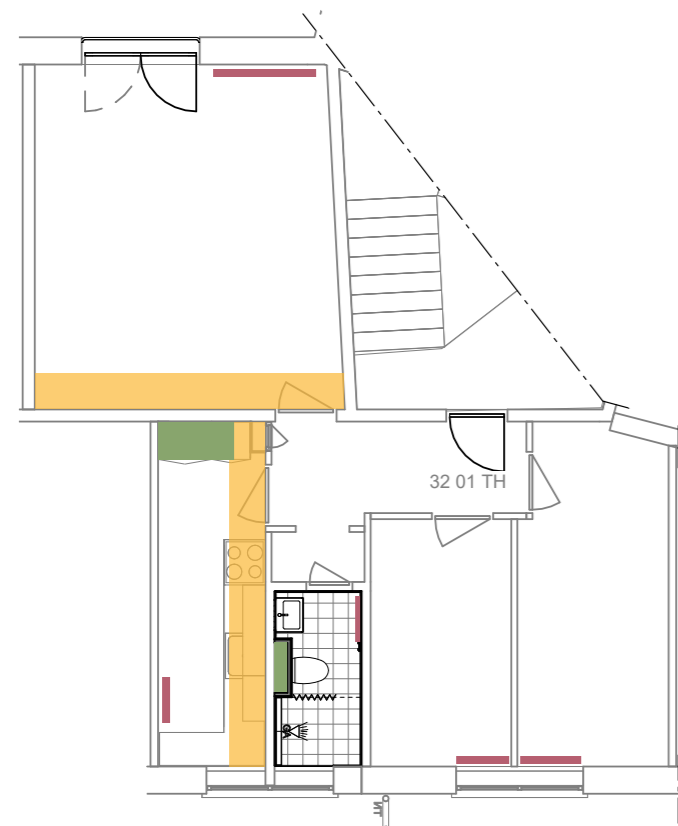


Type EB11 (15 stk)

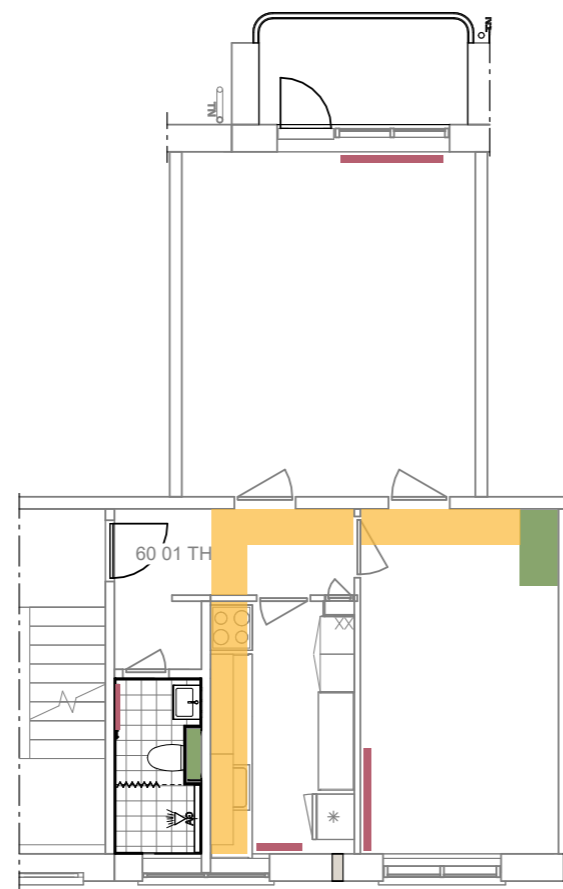
Eksisterende forhold, 1:100



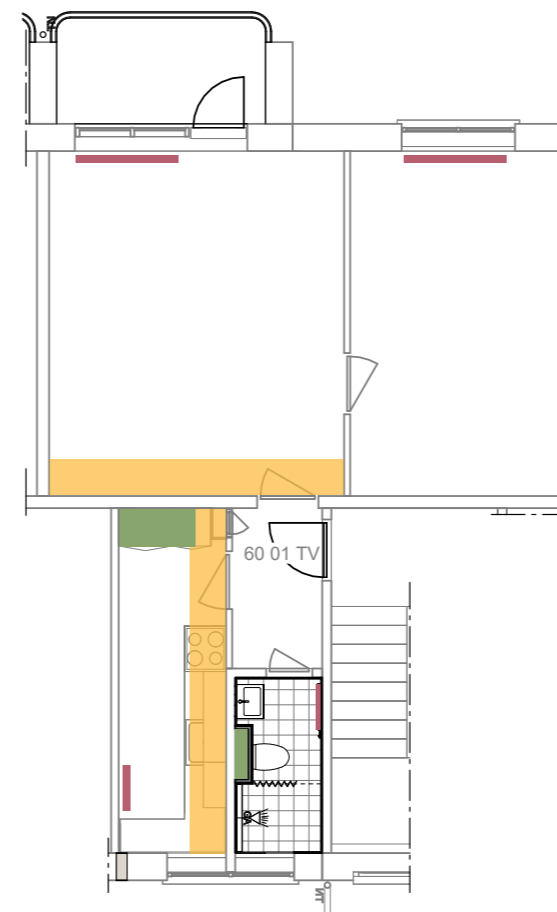
Fremtidige forhold, 1:100



Fremtidige forhold, 1:100



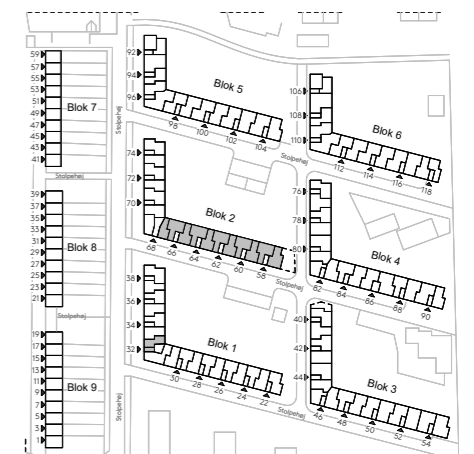
Fremtidige forhold, 1:100



For generelle tiltag i rækkehuse og etageboliger henvises til henholdsvis s. 7 og s. 12.

Signatur:

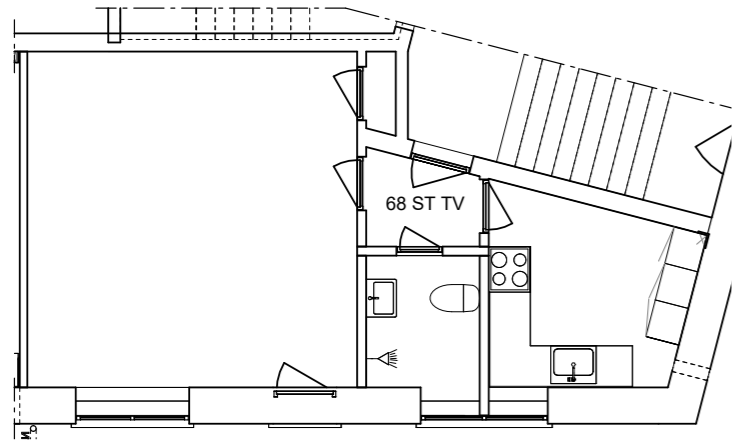
- Omtrentlig placering af installations-skakte (lodrette)
- Omtrentlig placering af rørkasser under loft (vandrette)
- Omtrentlig placering af radiator



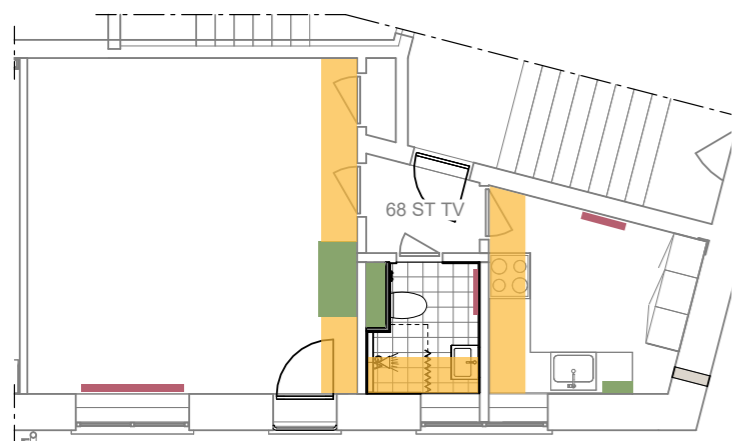
Boliger - Etageblokke, Stolpehøj 68-74 (blok 2)

Type EB12 (1 stk)

Eksisterende forhold, 1:100

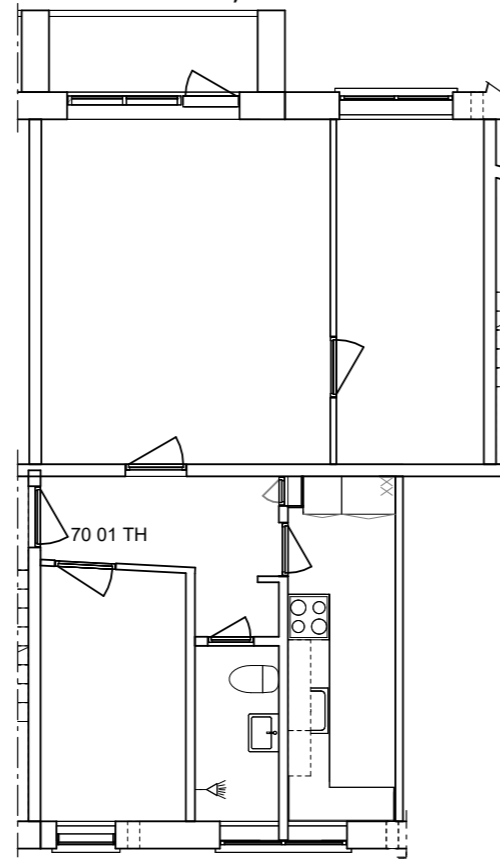


Fremtidige forhold, 1:100

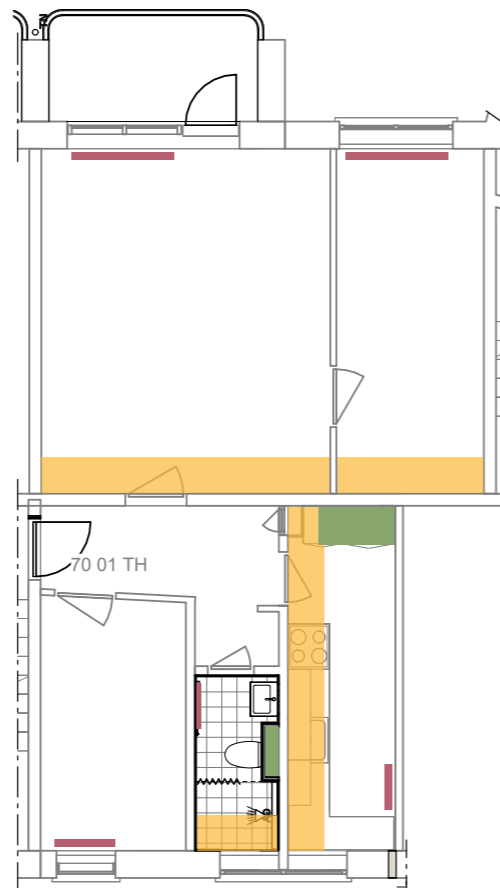


Type EB13 (7 stk)

Eksisterende forhold, 1:100

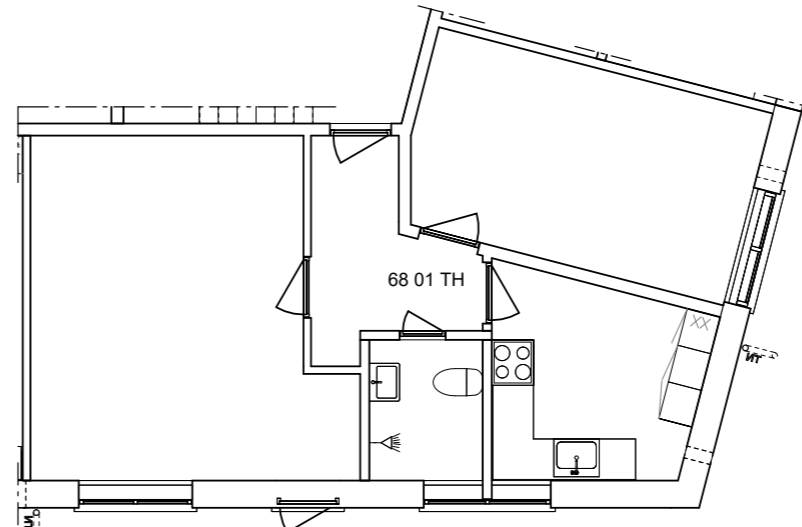


Fremtidige forhold, 1:100



Type EB14 (2 stk)

Eksisterende forhold, 1:100






Fremtidige forhold, 1:100



For generelle tiltag i rækkehus og etageboliger henvises til henholdsvis s. 7 og s. 12.

Signatur:

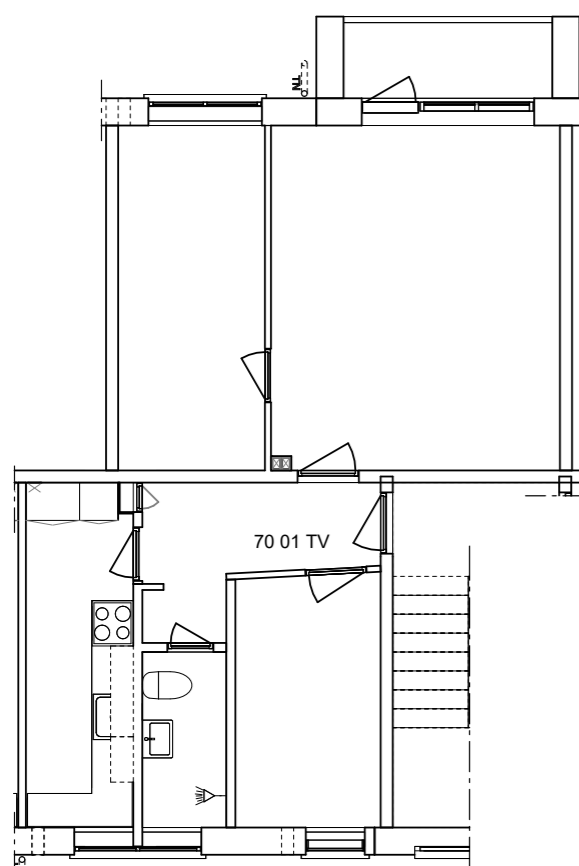
-  Omtrentlig placering af installations-skakte (lodrette)
-  Omtrentlig placering af rørkasser under loft (vandrette)
-  Omtrentlig placering af radiator



Boliger - Etageblokke, Stolpehøj 40, 70-76 (blok 2-4)

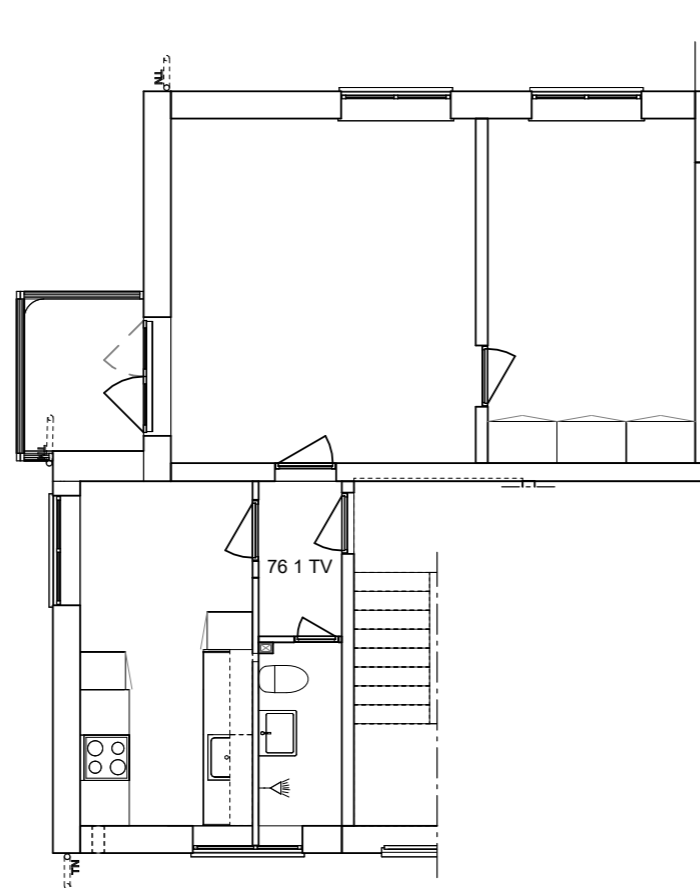
Type EB15 (6 stk)

Eksisterende forhold, 1:100



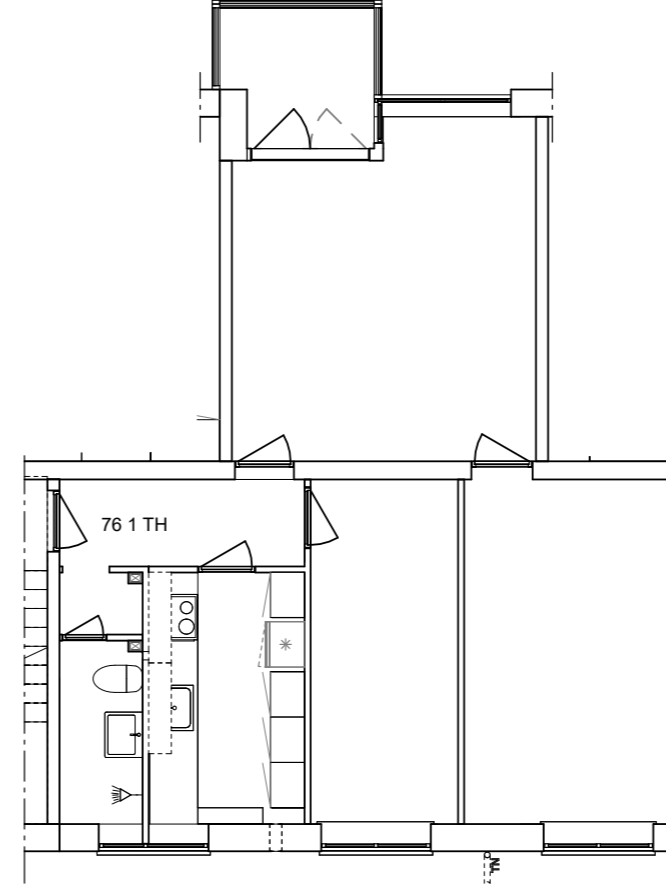
Type EB16 (6 stk)

Eksisterende forhold, 1:100

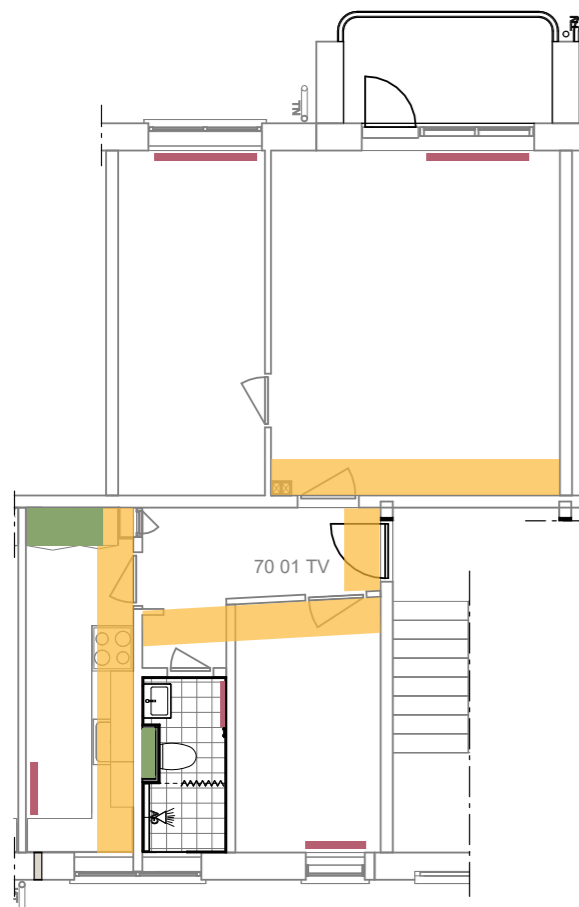


Type EB17 (6 stk)

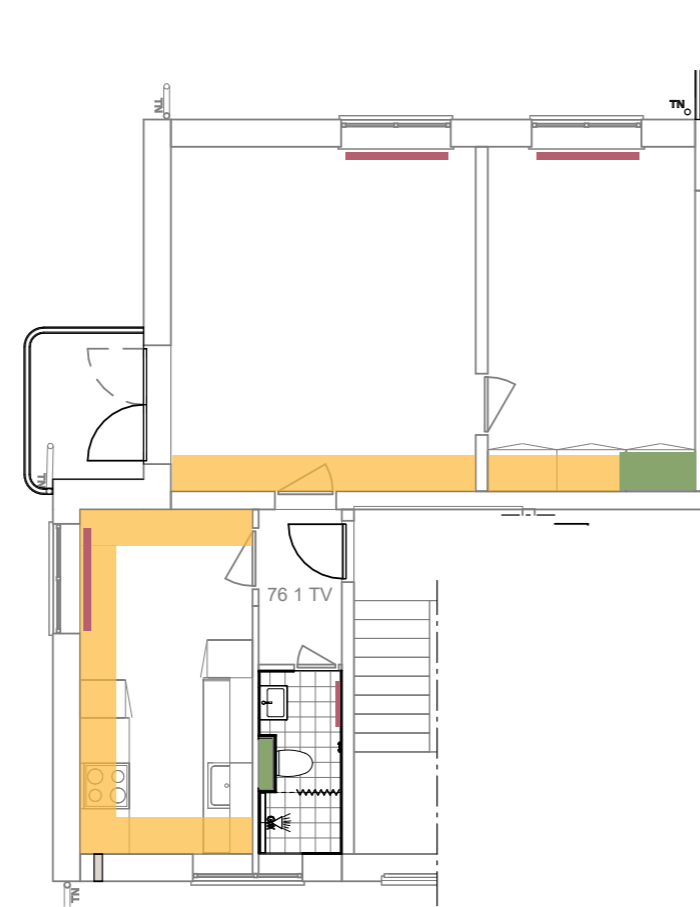
Eksisterende forhold, 1:100



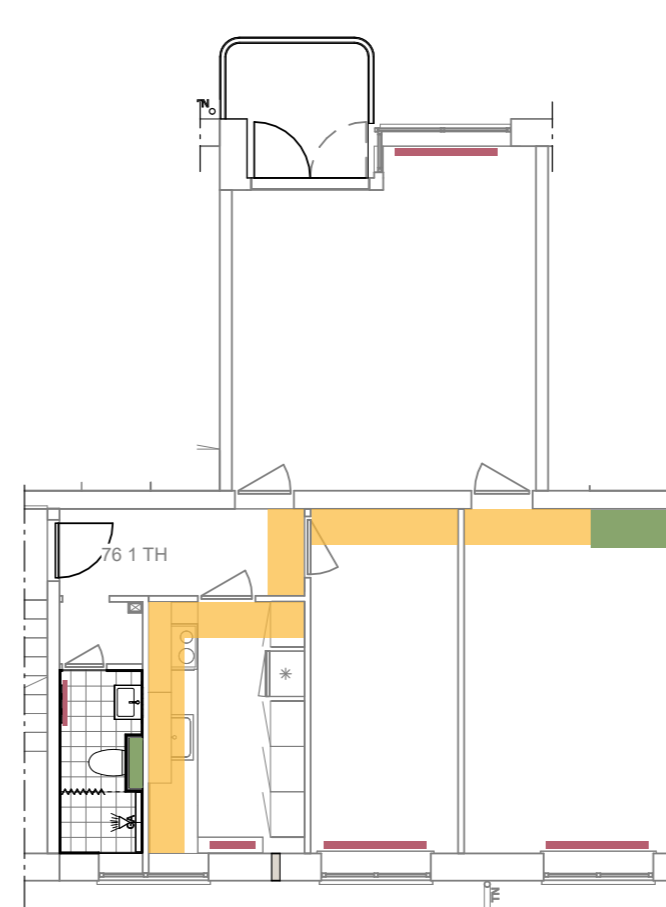
Fremtidige forhold, 1:100



Fremtidige forhold, 1:100



Fremtidige forhold, 1:100



For generelle tiltag i rækkehus og etageboliger henvises til henholdsvis s. 7 og s. 12.

Signatur:

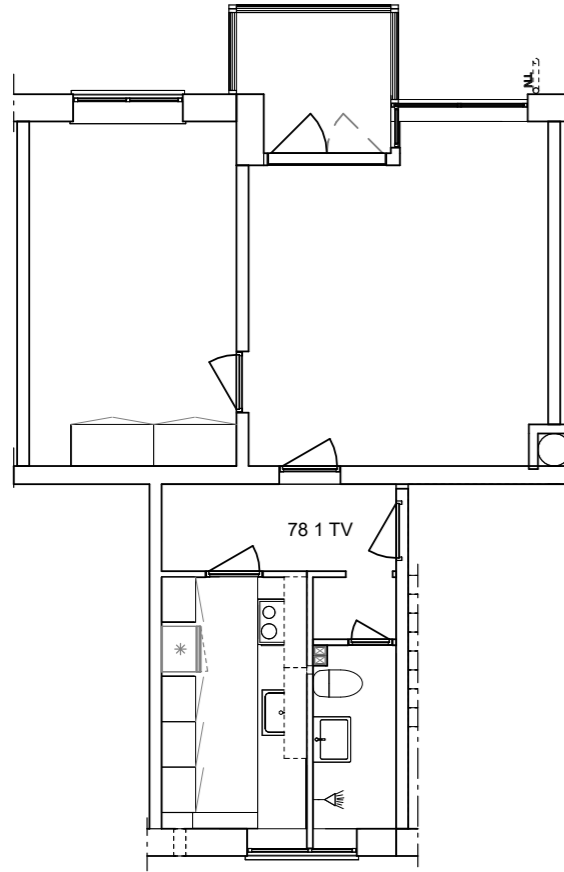
- Omtrentlig placering af installations-skakte (lodrette)
- Omtrentlig placering af rørkasser under loft (vandrette)
- Omtrentlig placering af radiator



Boliger - Etageblokke, Stolpehøj 42-44, 78-80 (blok 3-4)

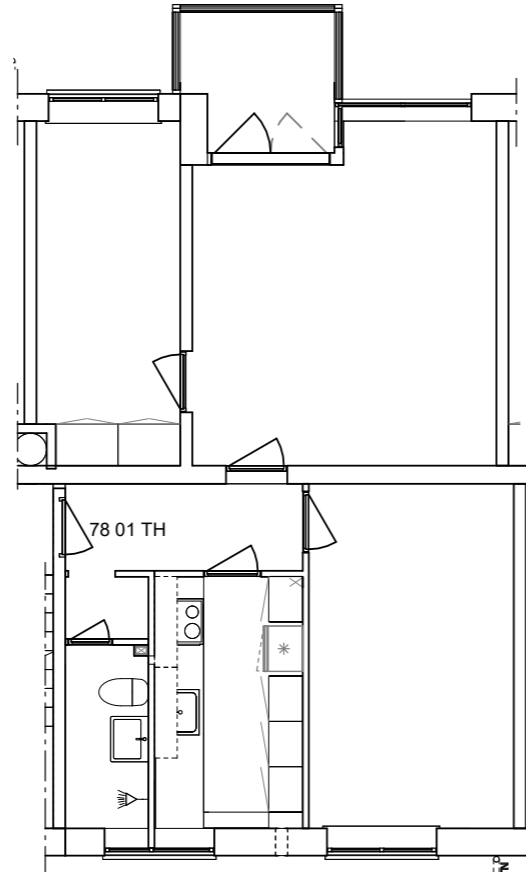
Type EB18 6 stk

Eksisterende forhold, 1:100



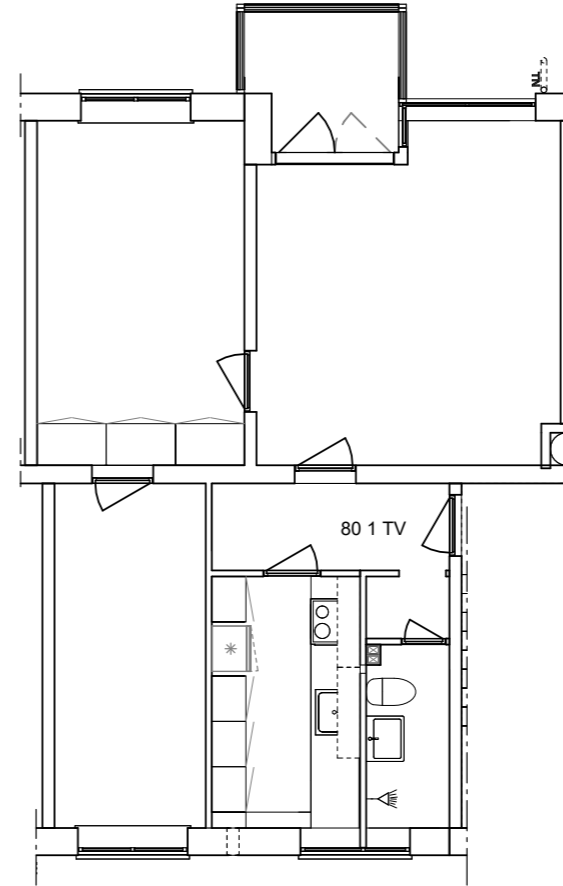
Type EB19 (6 stk)

Eksisterende forhold, 1:100

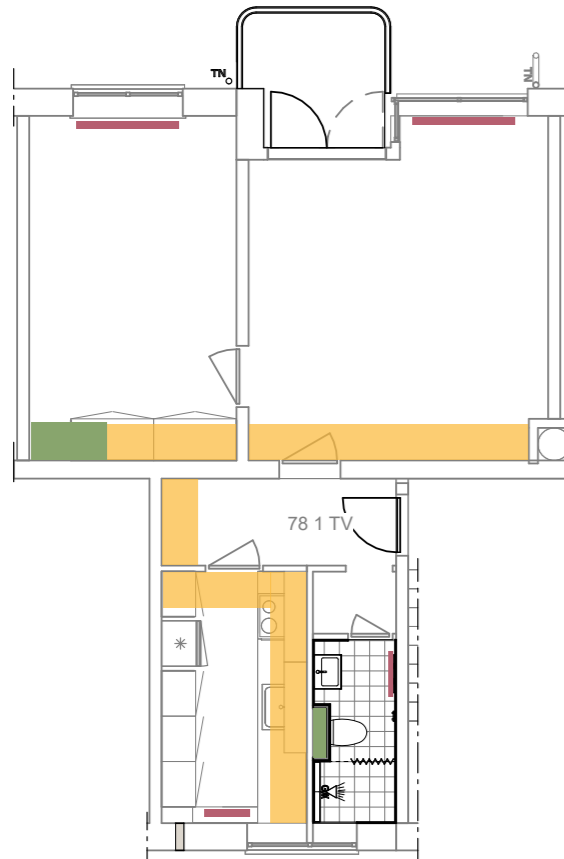


Type EB20 (6 stk)

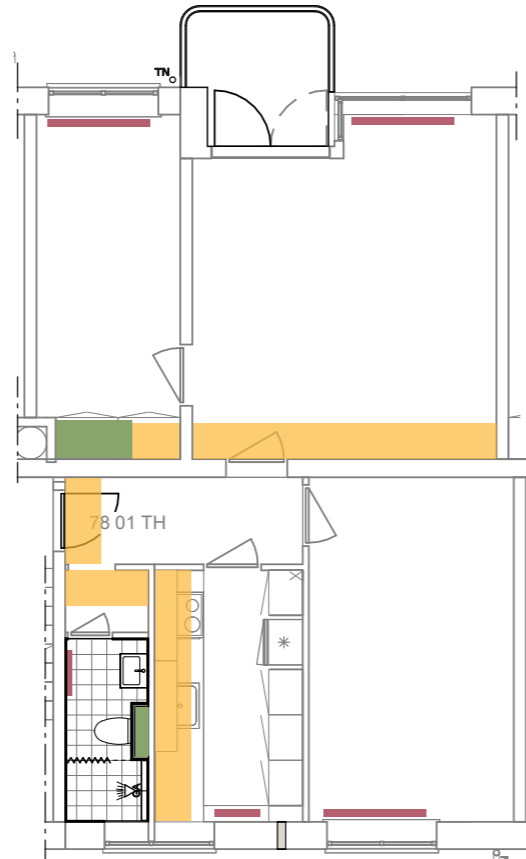
Eksisterende forhold, 1:100



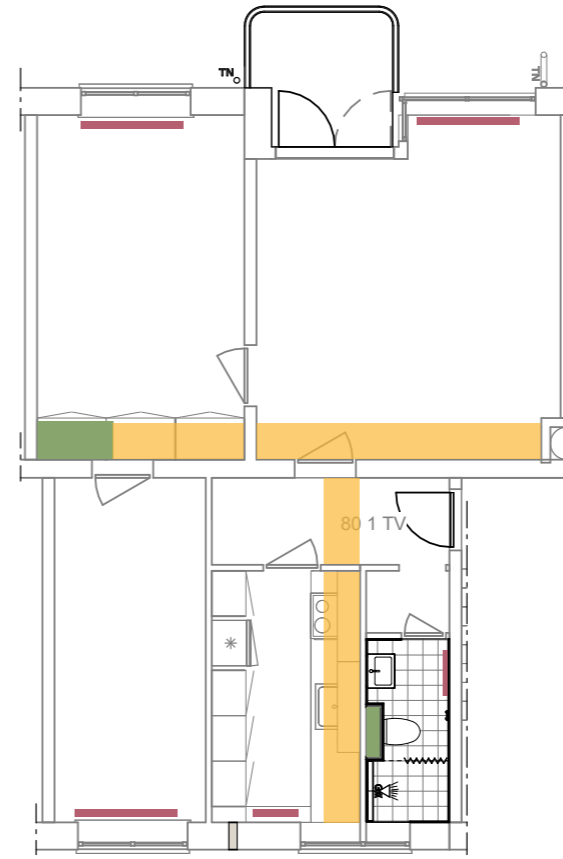
Fremtidige forhold, 1:100



Fremtidige forhold, 1:100



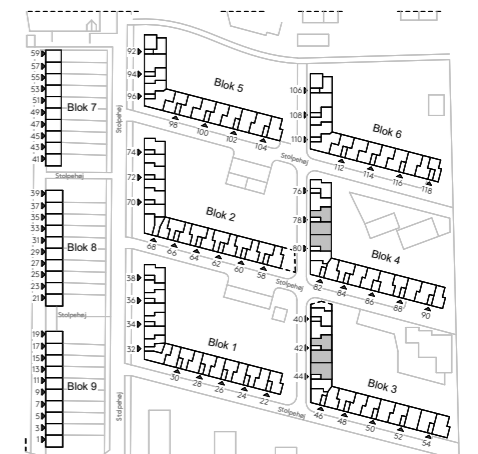
Fremtidige forhold, 1:100



For generelle tiltag i rækkehus og etageboliger henvises til henholdsvis s. 7 og s. 12.

Signatur:

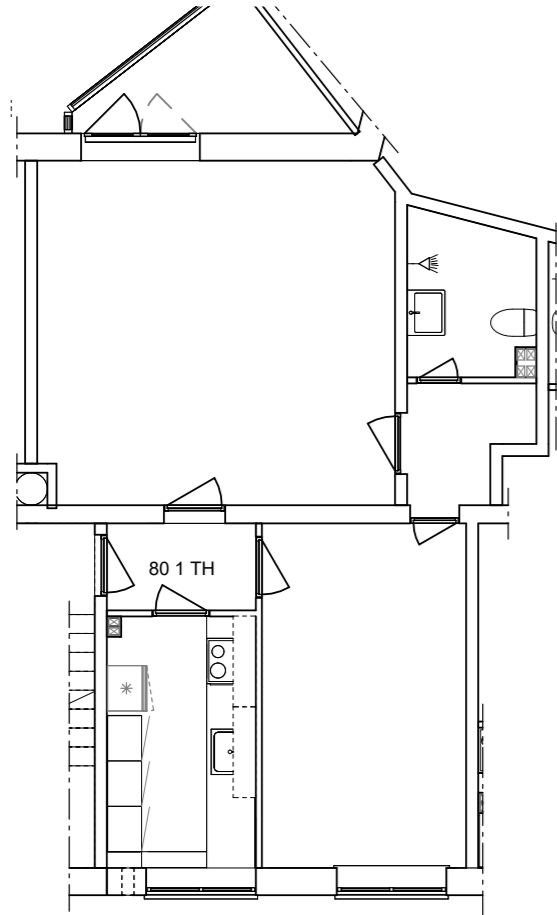
- Omtrentlig placering af installations-skakte (lodrette)
- Omtrentlig placering af rørkasser under loft (vandrette)
- Omtrentlig placering af radiator



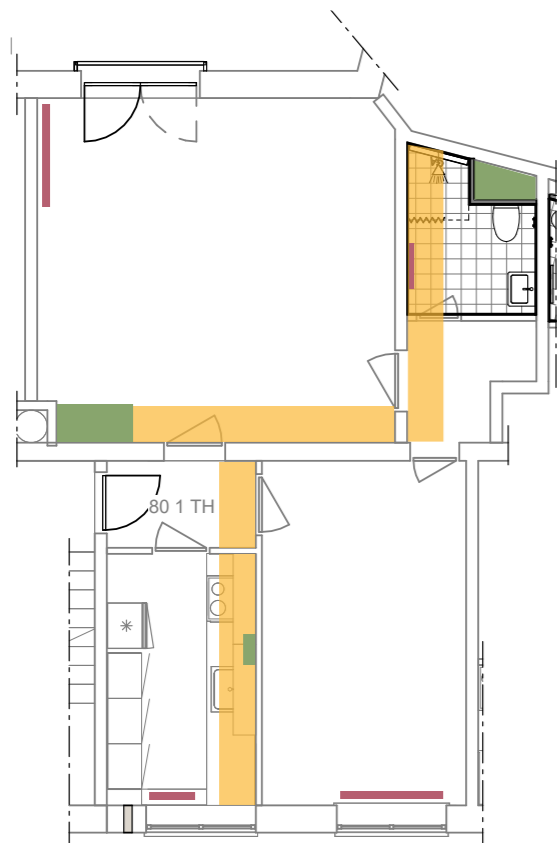
Boliger - Etageblokke, Stolpehøj 44-46, 80-82 (blok 3-4)

Type EB21 (6 stk)

Eksisterende forhold, 1:100

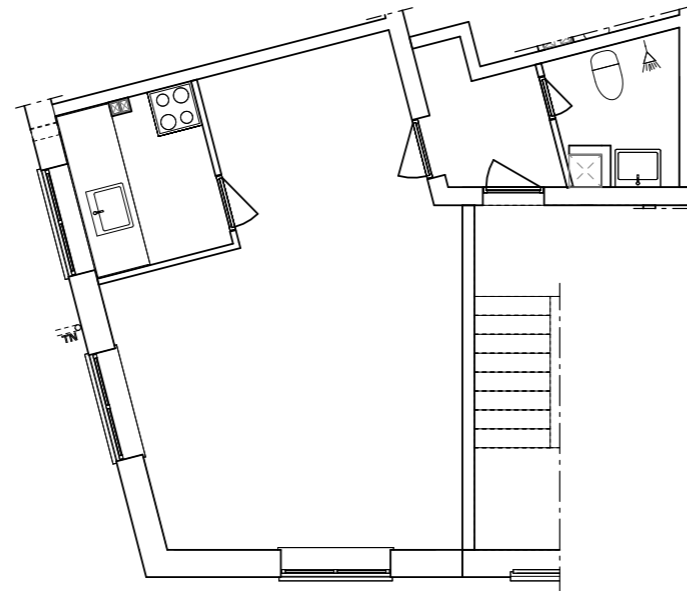


Fremtidige forhold, 1:100

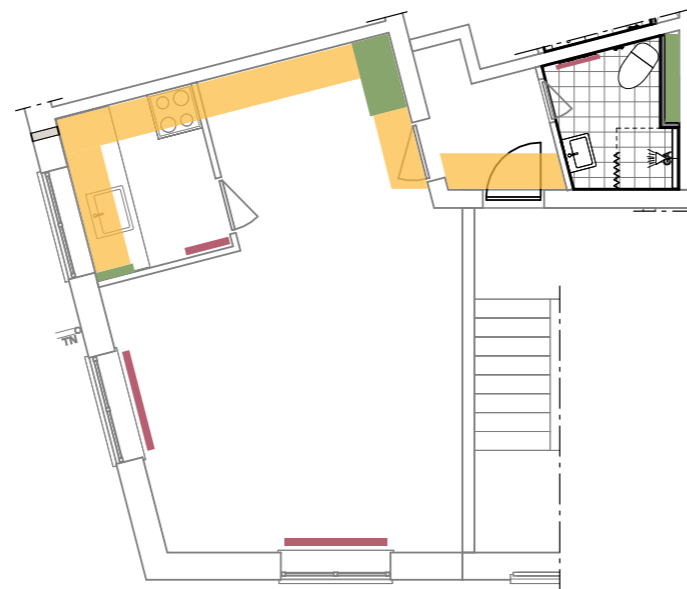


Type EB22 (6 stk)

Eksisterende forhold, 1:100

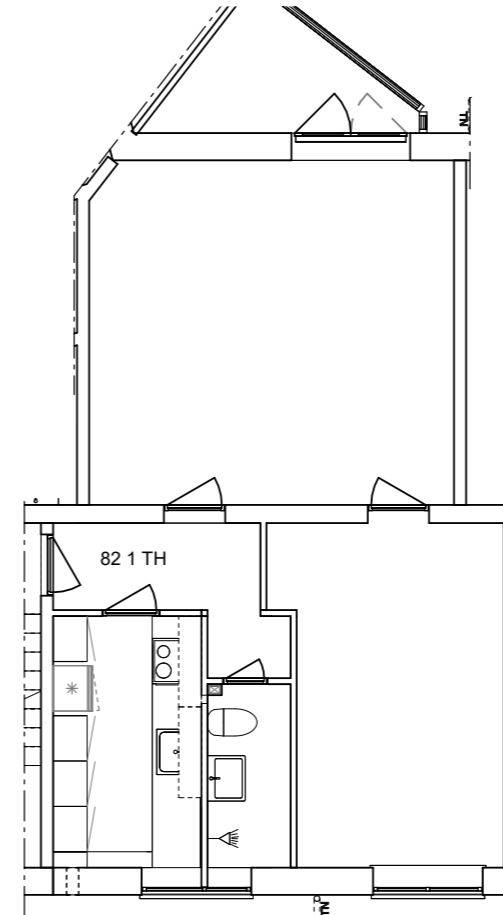


Fremtidige forhold, 1:100

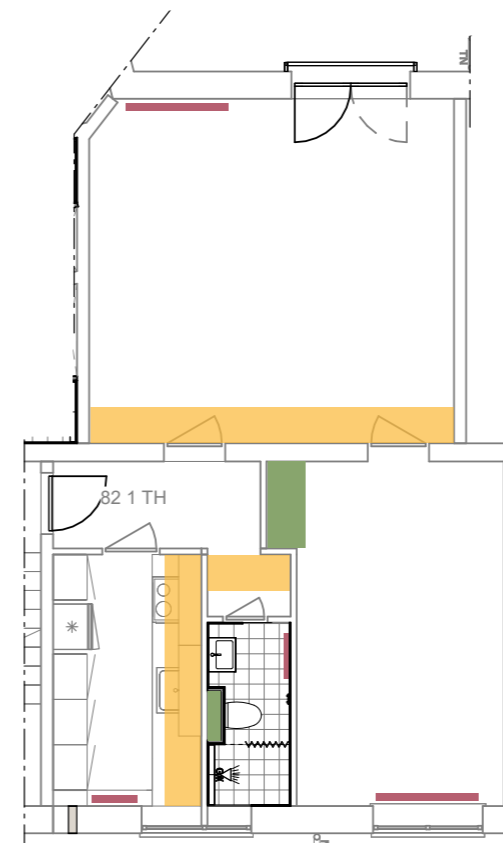


Type EB23 (6 stk)

Eksisterende forhold, 1:100



Fremtidige forhold, 1:100



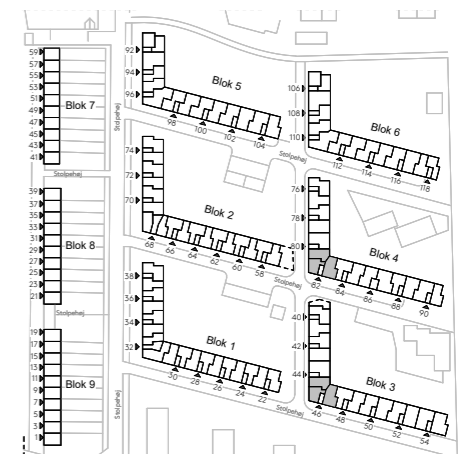
Boligtype EB22

I boligtype EB22 nedlægges den eksisterende affaldsskakt, således at der sker en naturlig udvidelse af det nye badeværelse inden for eksisterende rammer.

For generelle tiltag i rækkehuse og etageboliger henvises til henholdsvis s. 7 og s. 12.

Signatur:

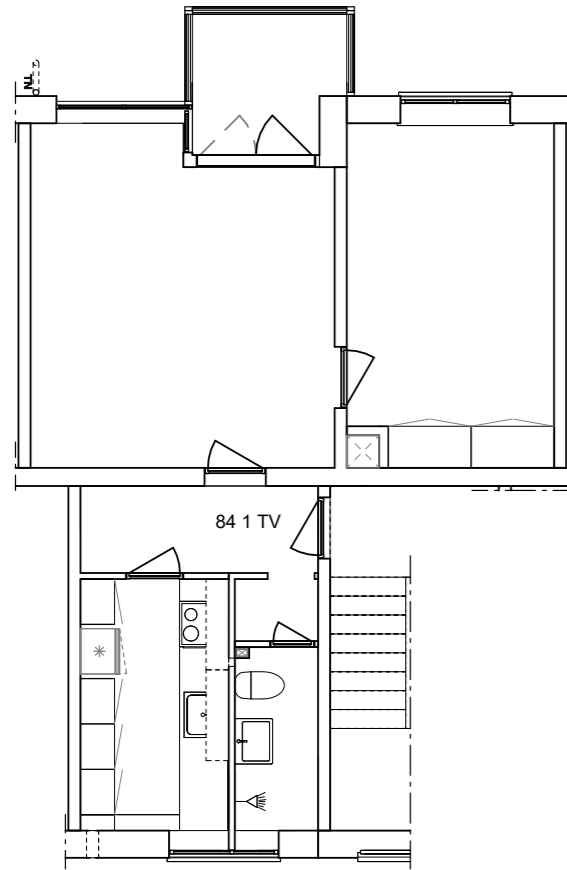
- Omtrentlig placering af installations-skakte (lodrette)
- Omtrentlig placering af rørkasser under loft (vandrette)
- Omtrentlig placering af radiator



Boliger - Etageblokke, Stolpehøj 48-50, 84 (blok 3-4)

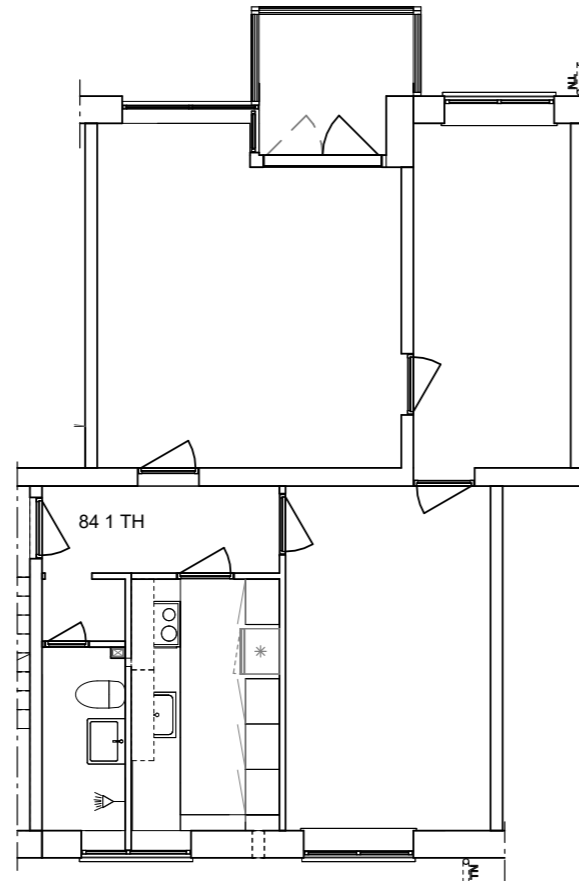
Type EB24 (6 stk)

Eksisterende forhold, 1:100



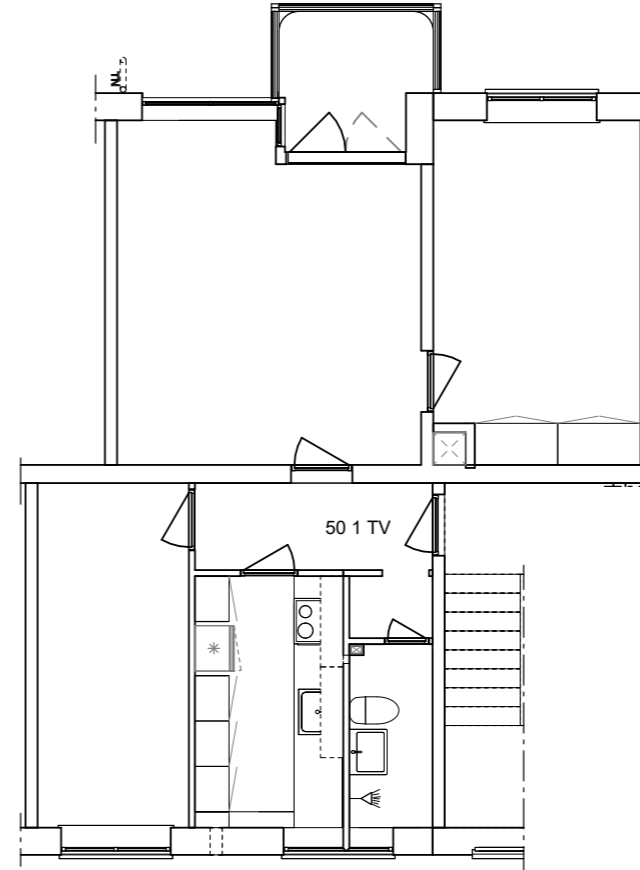
Type EB25 (6 stk)

Eksisterende forhold, 1:100

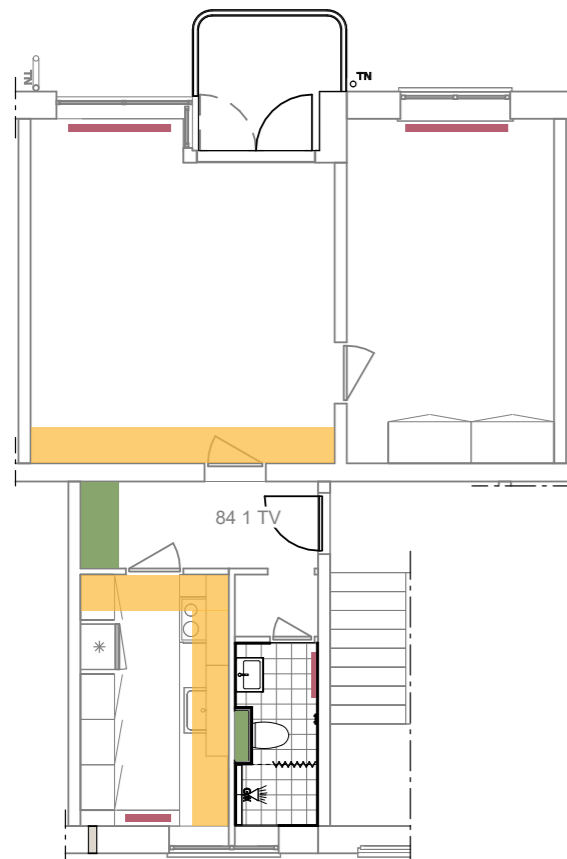


Type EB26 (3 stk)

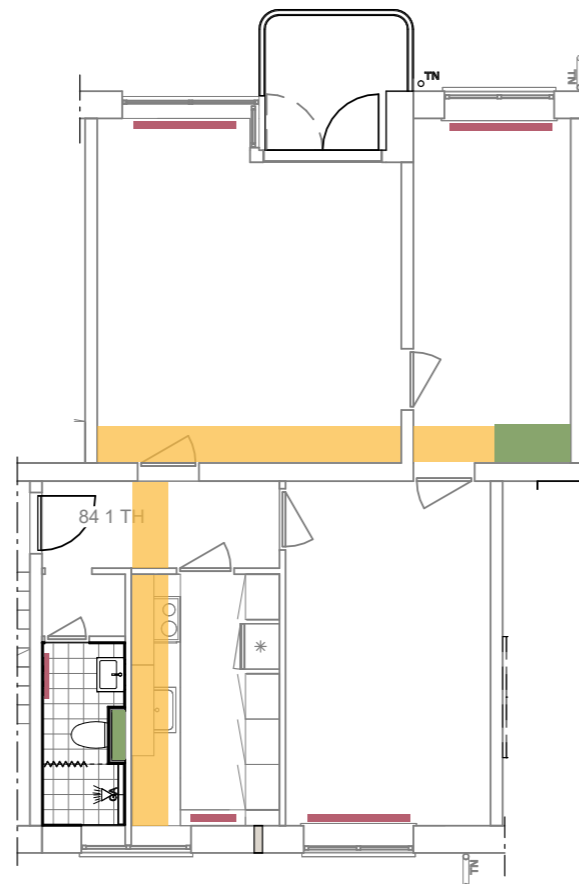
Eksisterende forhold, 1:100



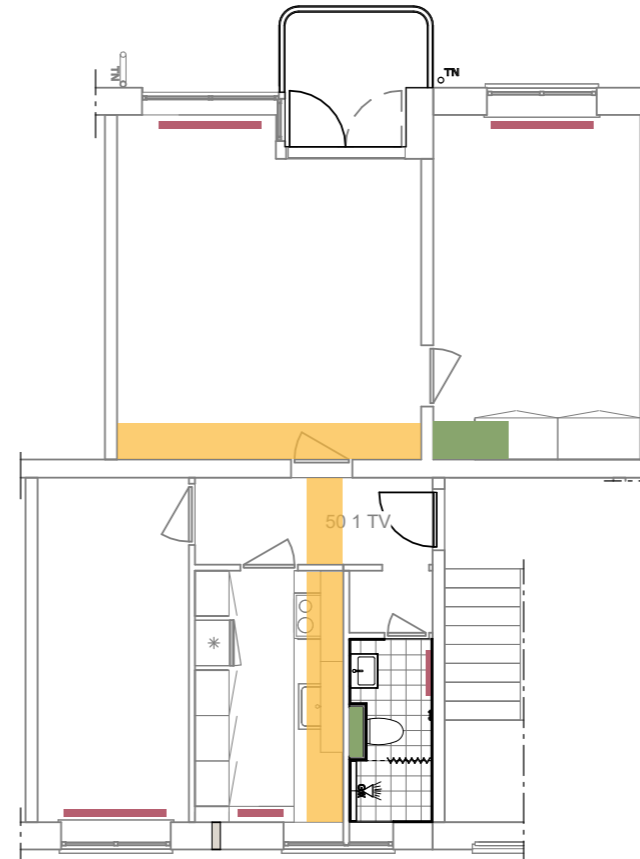
Fremtidige forhold, 1:100



Fremtidige forhold, 1:100



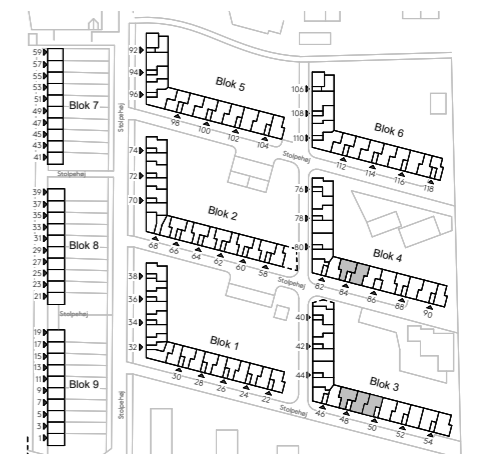
Fremtidige forhold, 1:100



For generelle tiltag i rækkehuse og etageboliger henvises til henholdsvis s. 7 og s. 12.

Signatur:

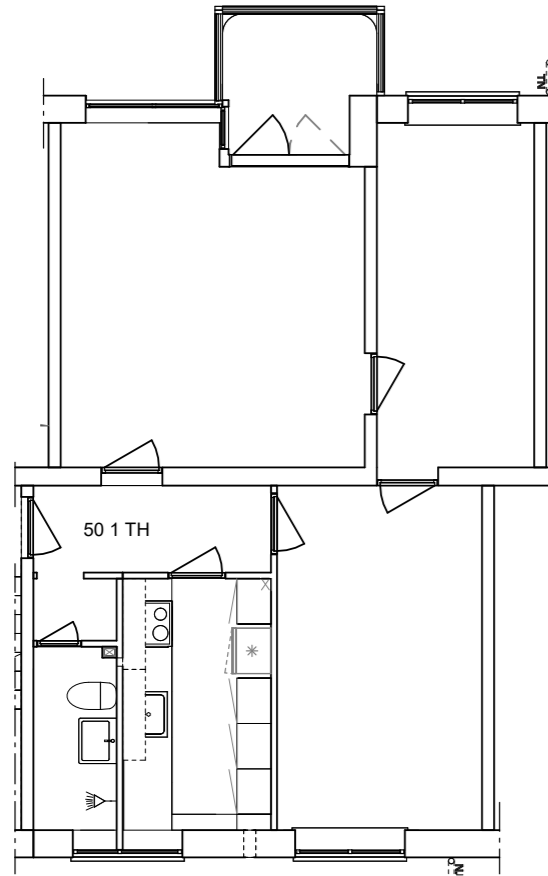
- Omtrentlig placering af installations-skakte (lodrette)
- Omtrentlig placering af rørkasser under loft (vandrette)
- Omtrentlig placering af radiator



Boliger - Etageblokke, Stolpehøj 50-52, 88 (blok 3-4)

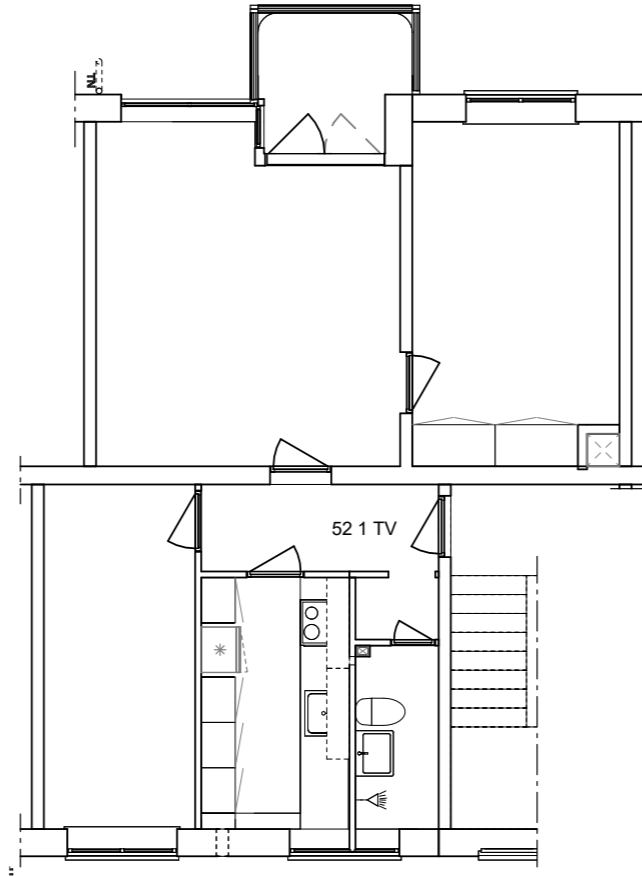
Type EB27 (3 stk)

Eksisterende forhold, 1:100



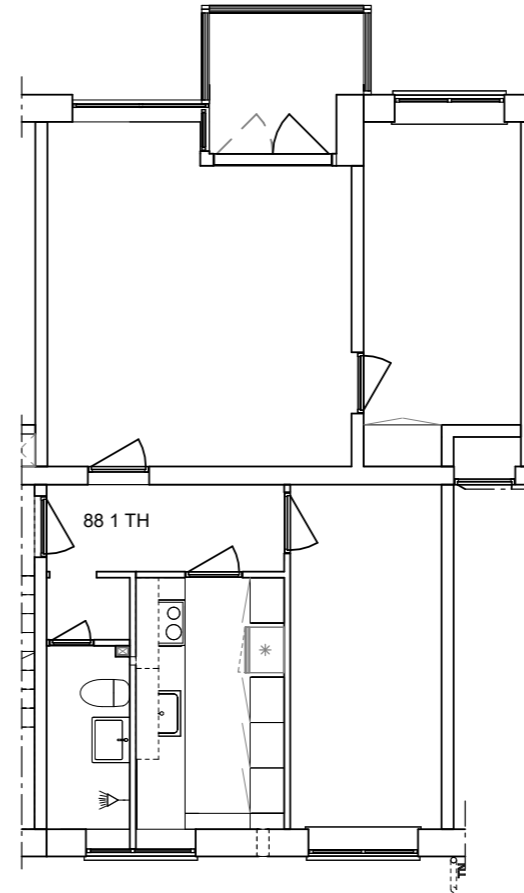
Type EB28 (3 stk)

Eksisterende forhold, 1:100

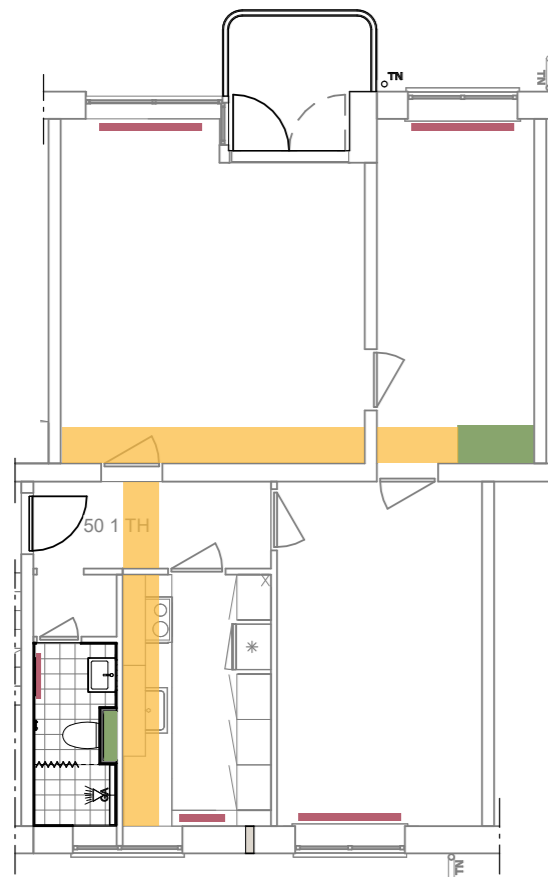


Type EB29 (6 stk)

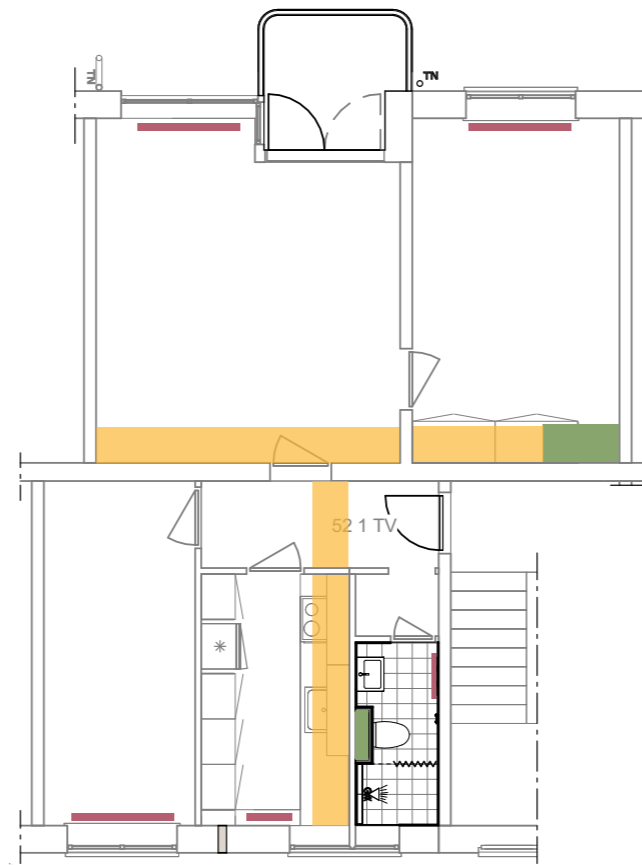
Eksisterende forhold, 1:100



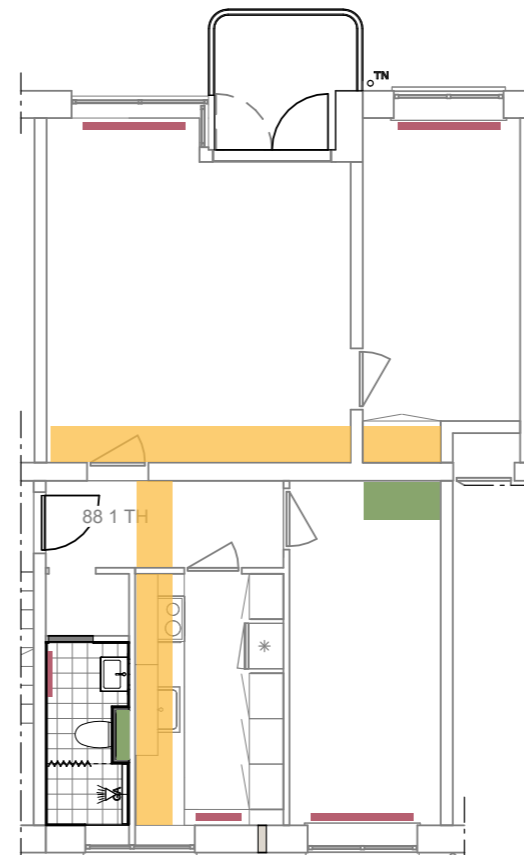
Fremtidige forhold, 1:100



Fremtidige forhold, 1:100



Fremtidige forhold, 1:100



For generelle tiltag i rækkehus og etageboliger henvises til henholdsvis s. 7 og s. 12.

Signatur:

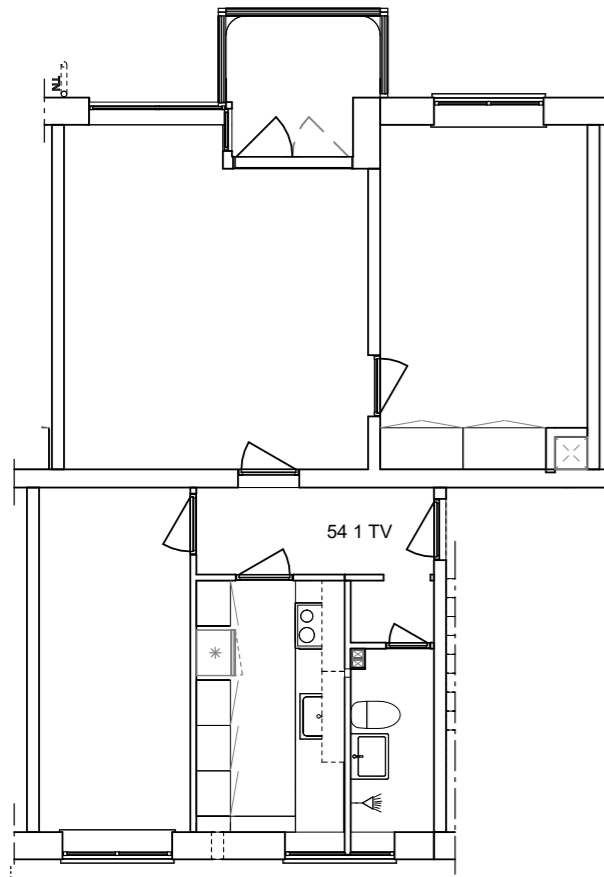
- Omtrentlig placering af installations-skakte (lodrette)
- Omtrentlig placering af rørkasser under loft (vandrette)
- Omtrentlig placering af radiator



Boliger - Etageblokke, Stolpehøj 54 og 90 (blok 3-4)

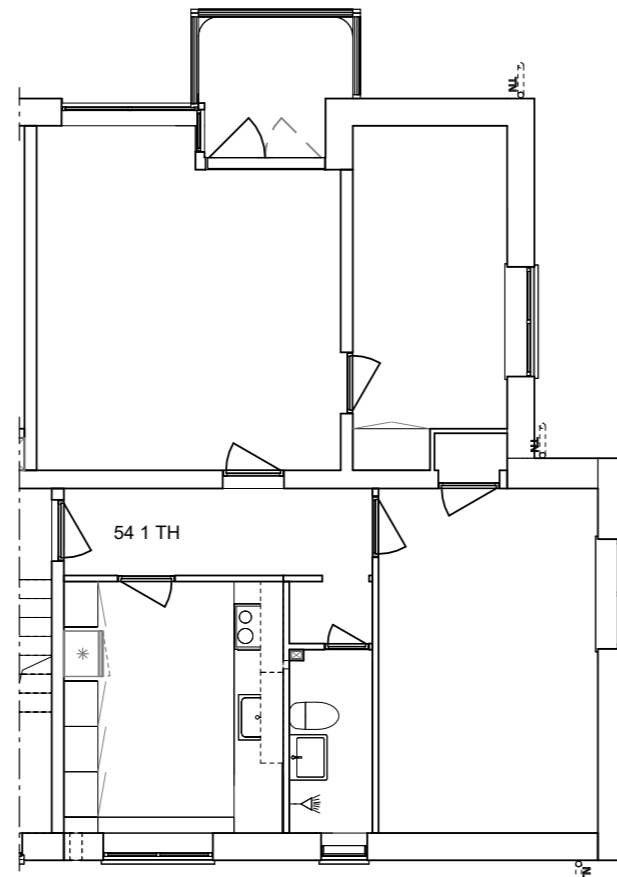
Type EB30 (3 stk)

Eksisterende forhold, 1:100



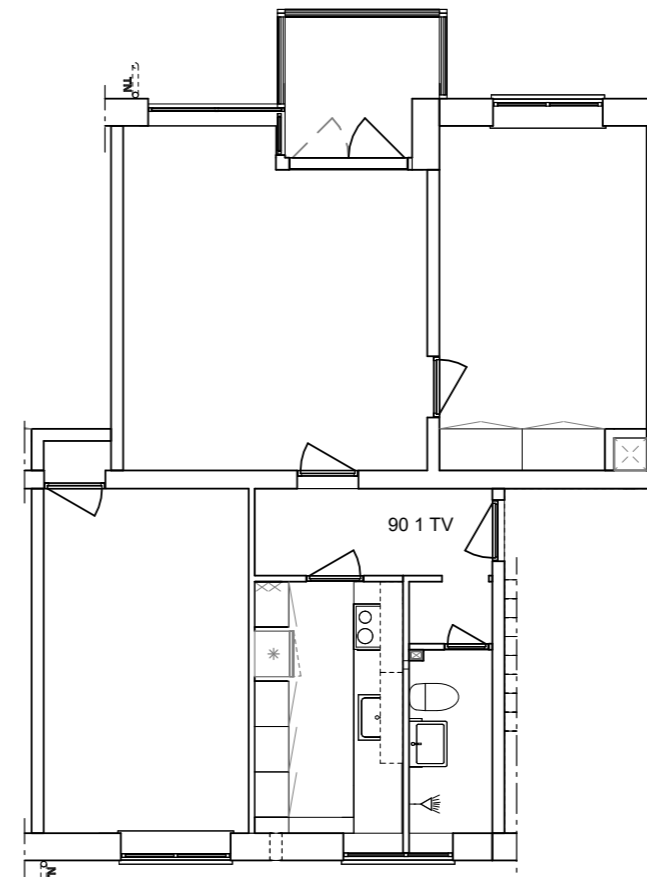
Type EB31 (3 stk)

Eksisterende forhold, 1:100

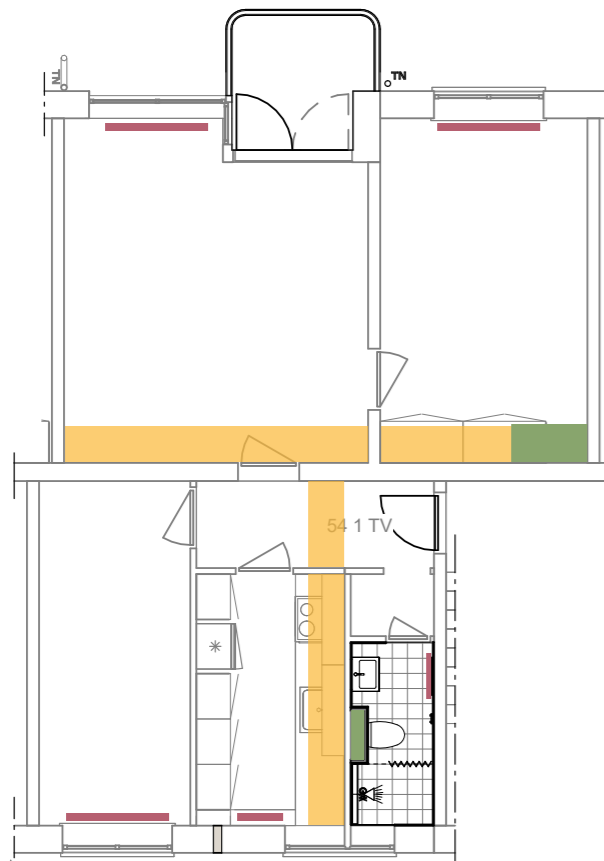


Type EB32 (3 stk)

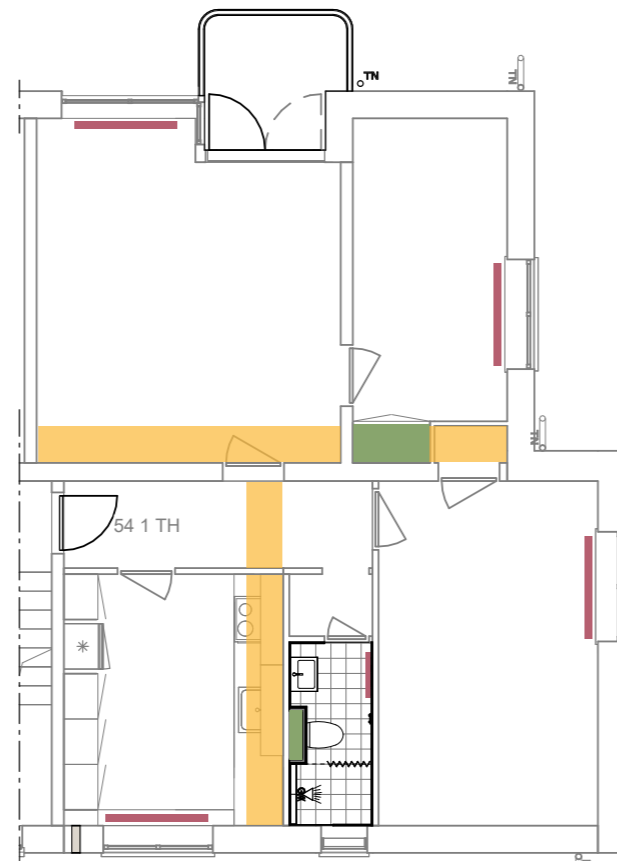
Eksisterende forhold, 1:100



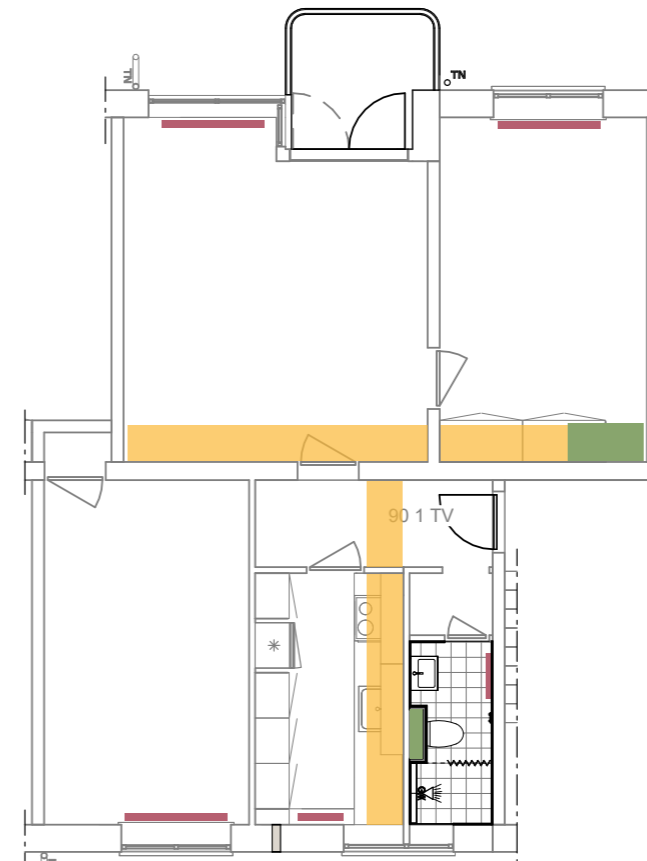
Fremtidige forhold, 1:100



Fremtidige forhold, 1:100



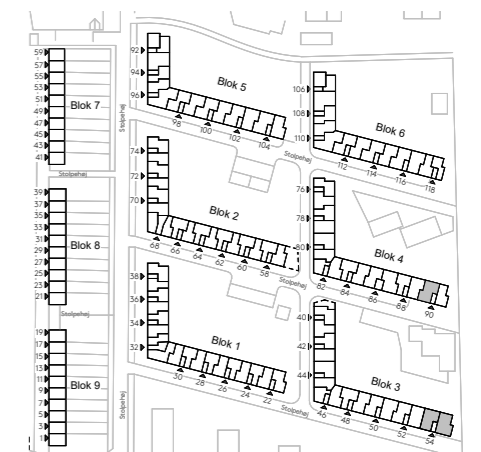
Fremtidige forhold, 1:100



For generelle tiltag i rækkehuse og etageboliger henvises til henholdsvis s. 7 og s. 12.

Signatur:

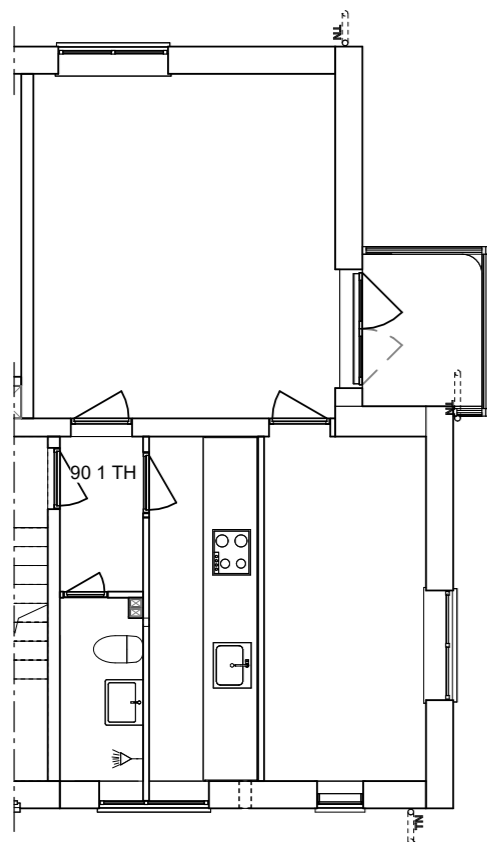
- Omtrentlig placering af installations-skakte (lodrette)
- Omtrentlig placering af rørkasser under loft (vandrette)
- Omtrentlig placering af radiator



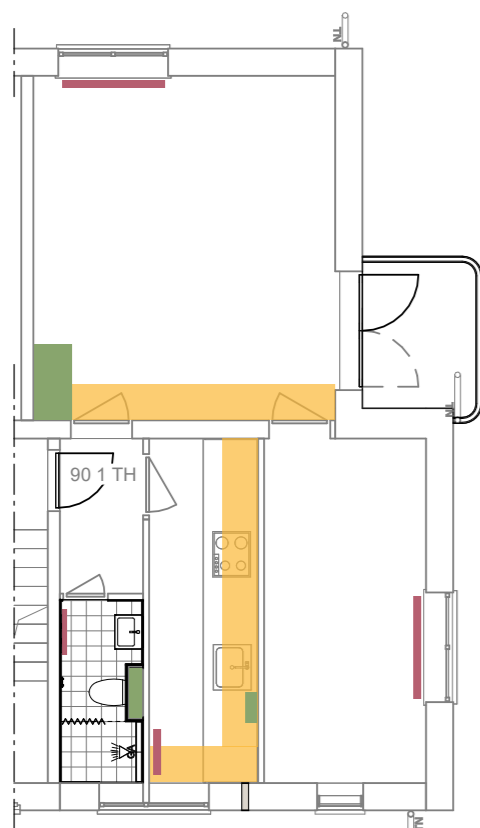
Boliger - Etageblokke, Stolpehøj 90, 94 og 108 (blok 4-6)

Type EB33 (3 stk)

Eksisterende forhold, 1:100

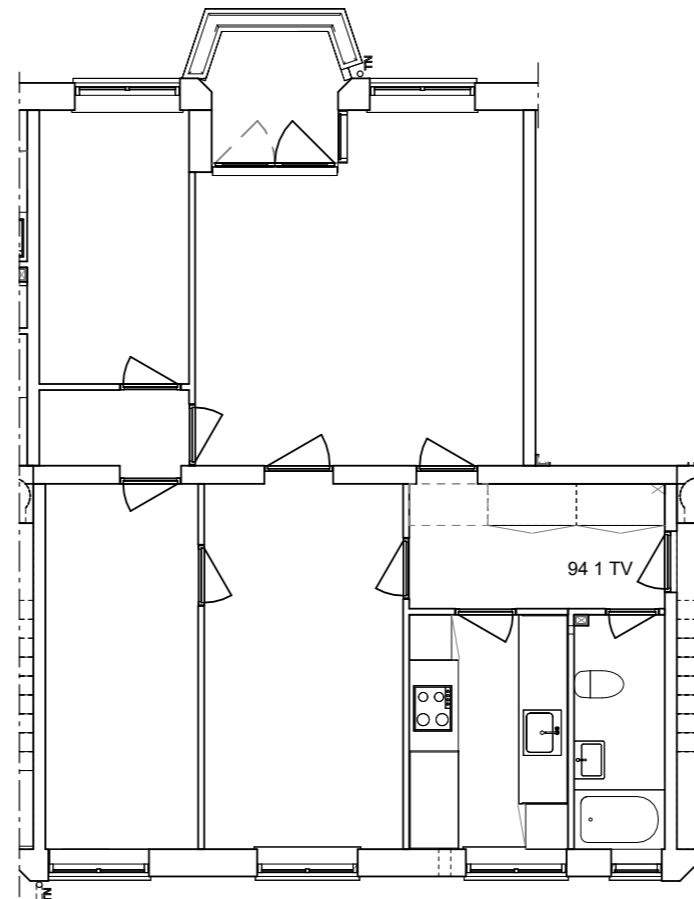


Fremtidige forhold, 1:100

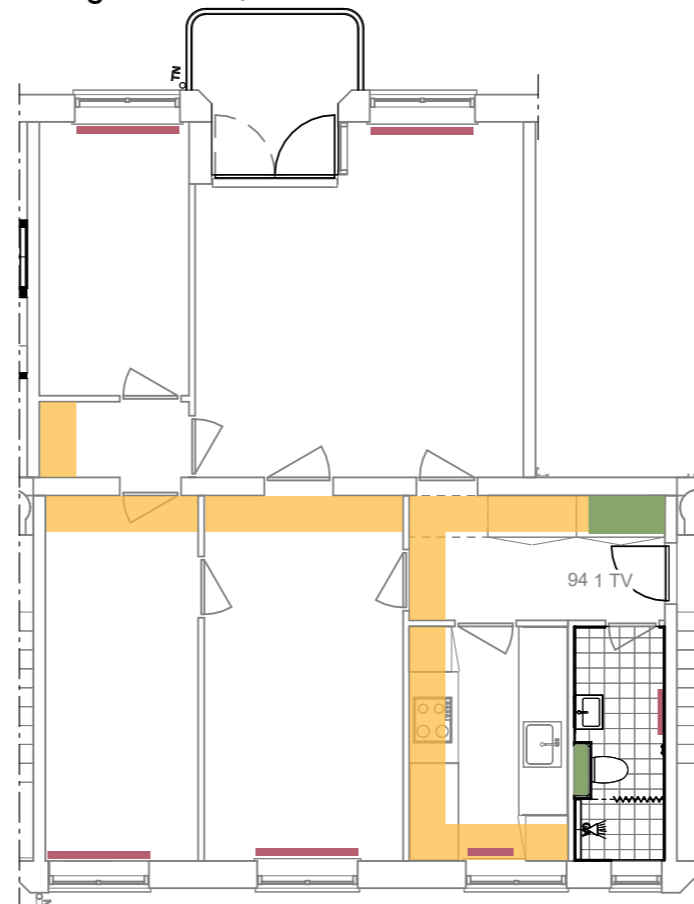


Type EB36 (6 stk)

Eksisterende forhold, 1:100






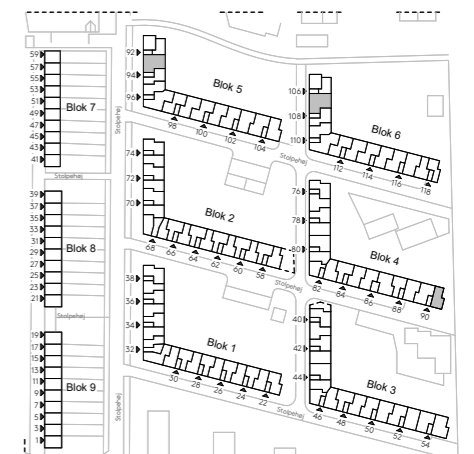
Fremtidige forhold, 1:100



For generelle tiltag i rækkehuse og etageboliger henvises til henholdsvis s. 7 og s. 12.

Signatur:

-  Omtrentlig placering af installations-skakte (lodrette)
-  Omtrentlig placering af rørkasser under loft (vandrette)
-  Omtrentlig placering af radiator



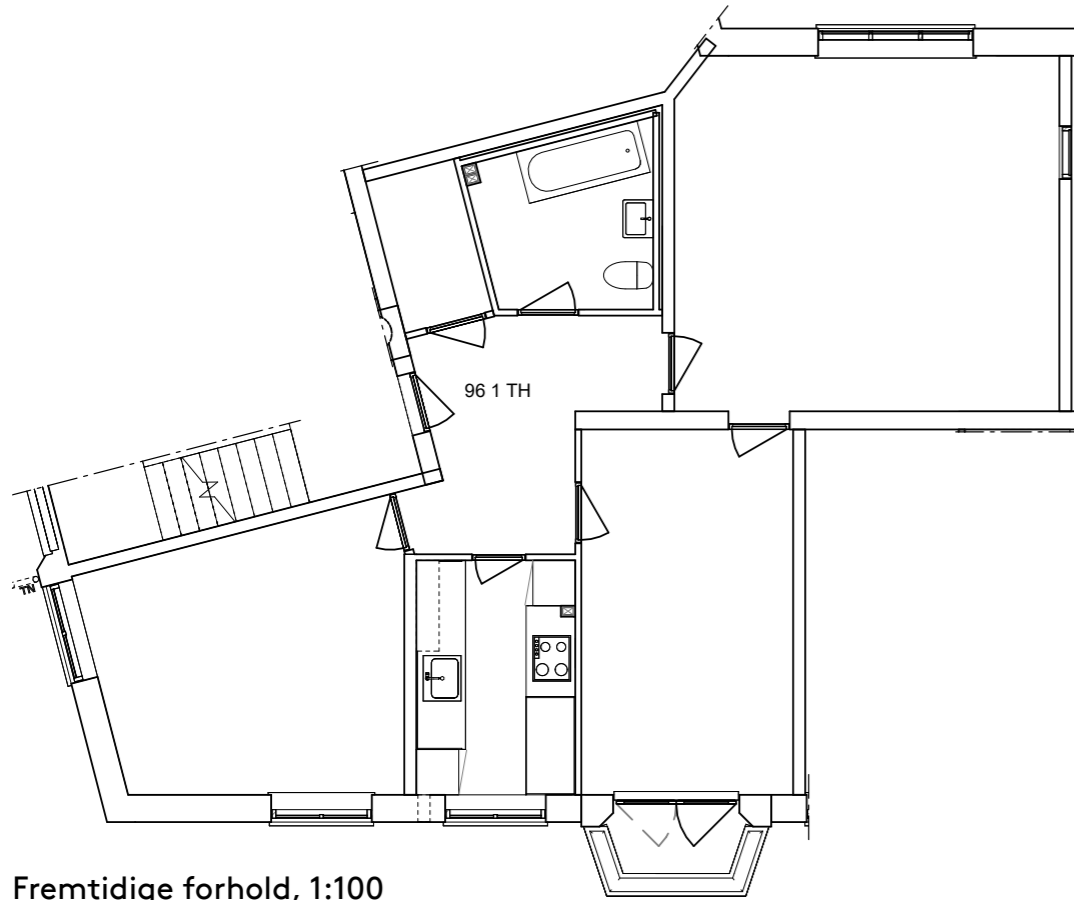
Boliger - Etageblokke, Stolpehøj 96-98, 110-112 (blok 5-6)

Type EB37 (6 stk)

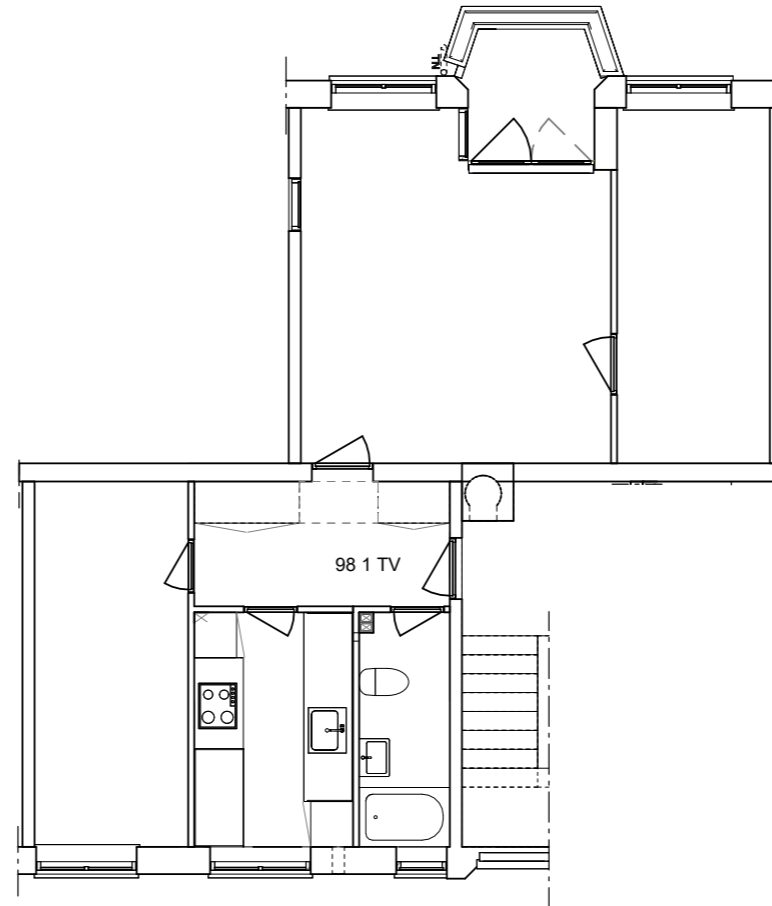
Eksisterende forhold, 1:100

Type EB38 (6 stk)

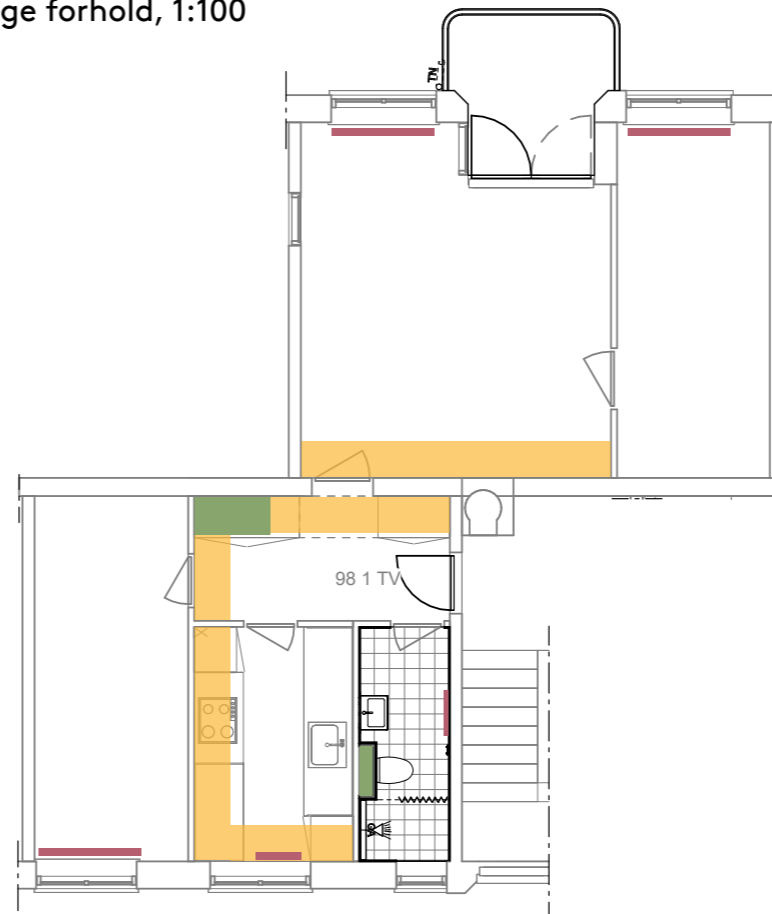
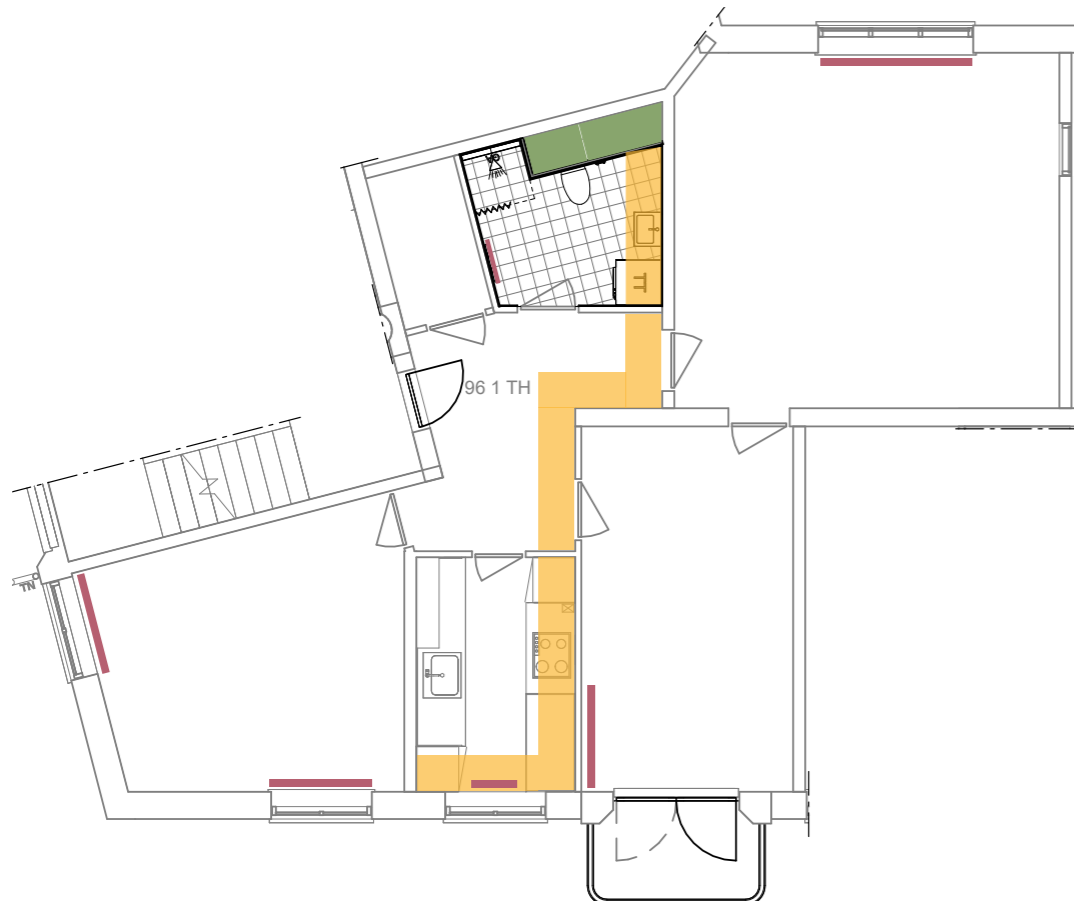
Eksisterende forhold, 1:100



Fremtidige forhold, 1:100






Fremtidige forhold, 1:100



For generelle tiltag i rækkehuse og etageboliger henvises til henholdsvis s. 7 og s. 12.

Signatur:

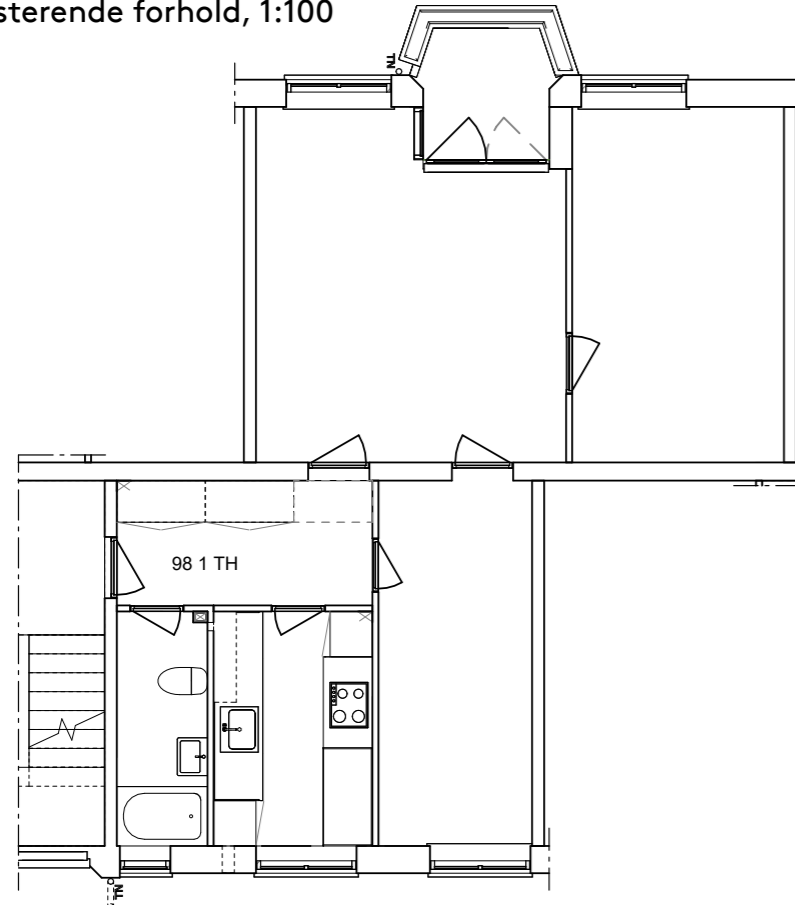
-  Omtrentlig placering af installations-skakte (lodrette)
-  Omtrentlig placering af rørkasser under loft (vandrette)
-  Omtrentlig placering af radiator



Boliger - Etageblokke, Stolpehøj 98-100, 112-114 (blok 5-6)

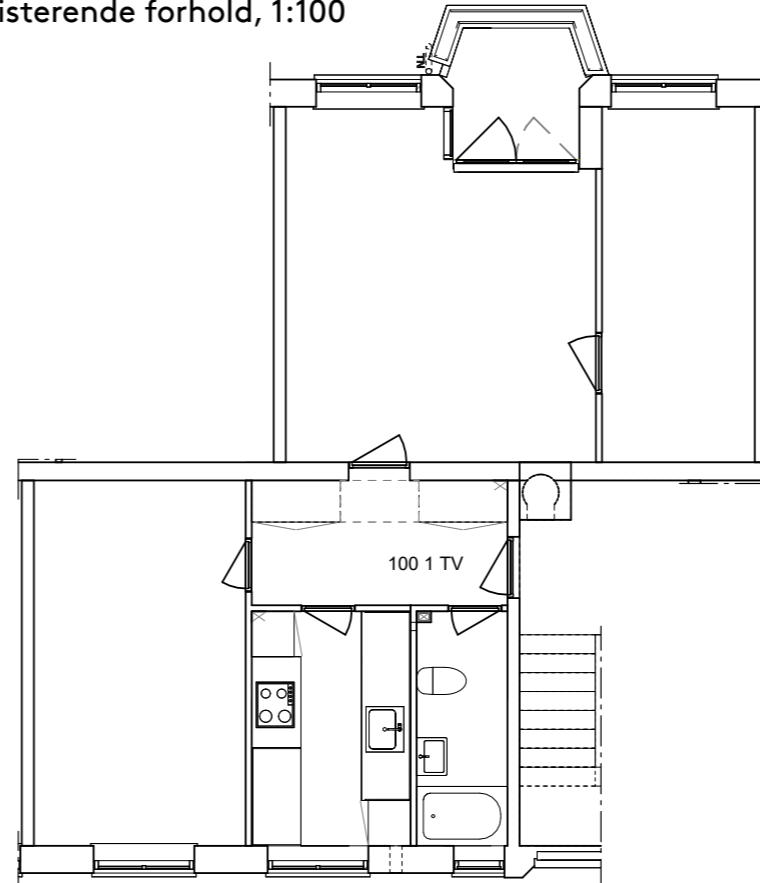
Type EB39 (6 stk)

Eksisterende forhold, 1:100

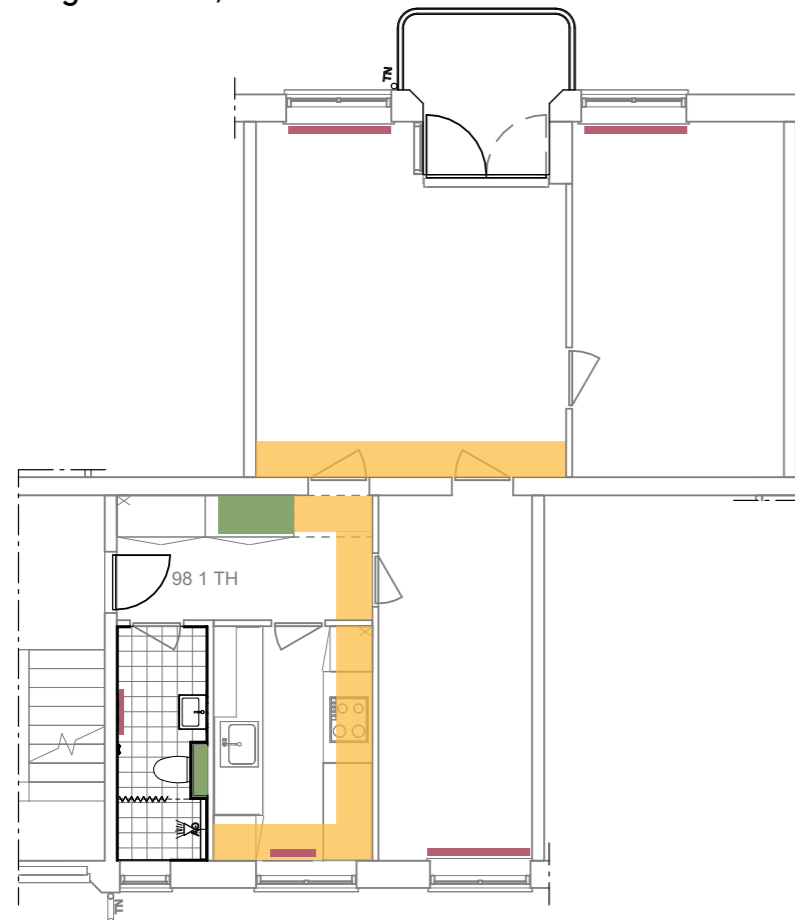


Type EB40 (3 stk)

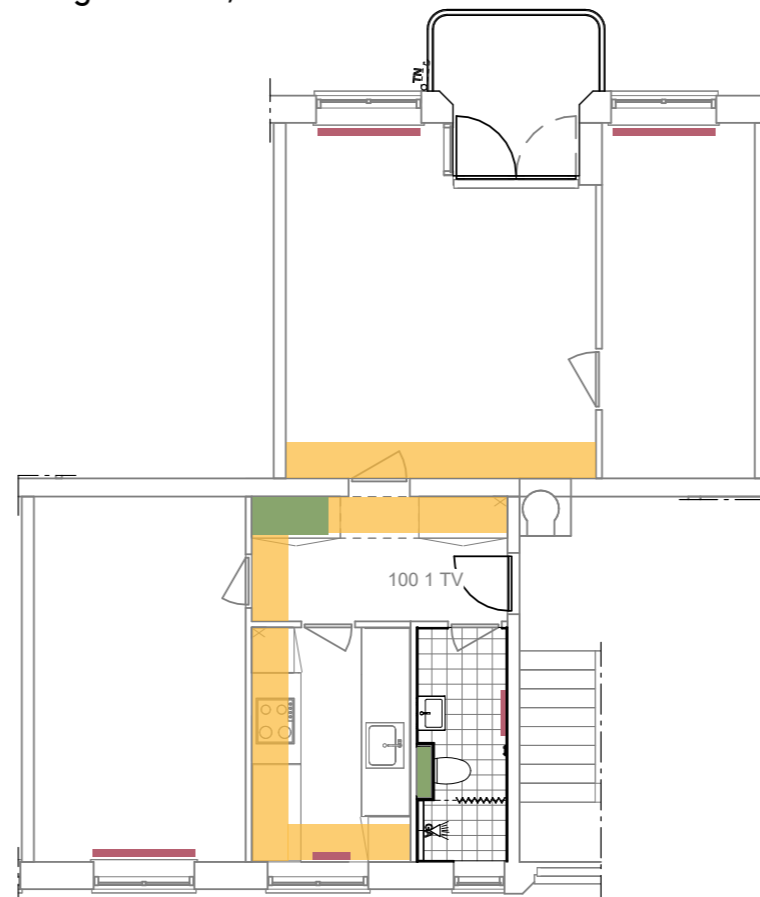
Eksisterende forhold, 1:100



Fremtidige forhold, 1:100






Fremtidige forhold, 1:100



For generelle tiltag i rækkehuse og etageboliger henvises til henholdsvis s. 7 og s. 12.

Signatur:

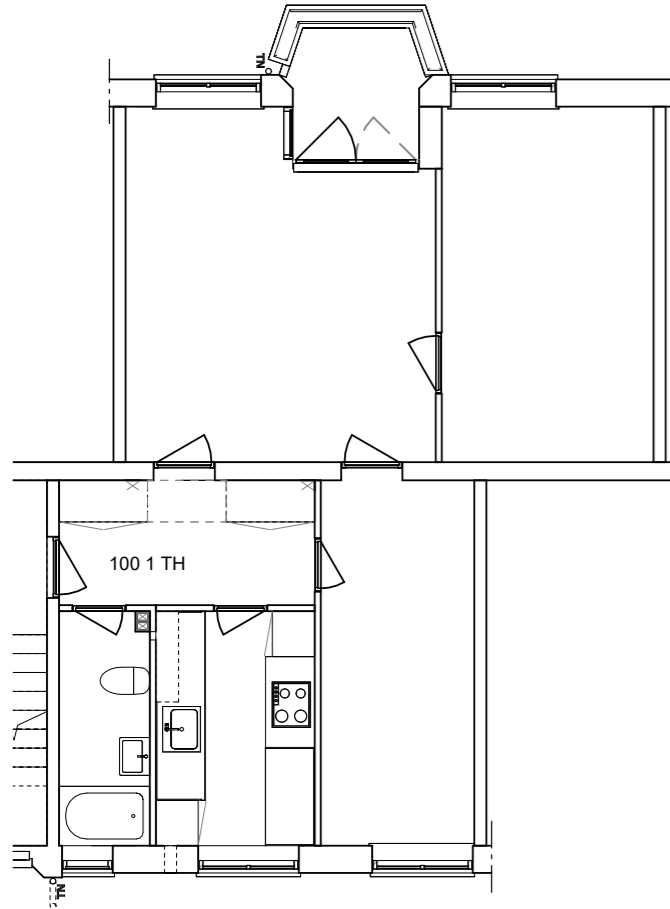
-  Omtrentlig placering af installations-skatte (lodrette)
-  Omtrentlig placering af rørkasser under loft (vandrette)
-  Omtrentlig placering af radiator



Boliger - Etageblokke, Stolpehøj 100-102, 114-116 (blok 5-6)

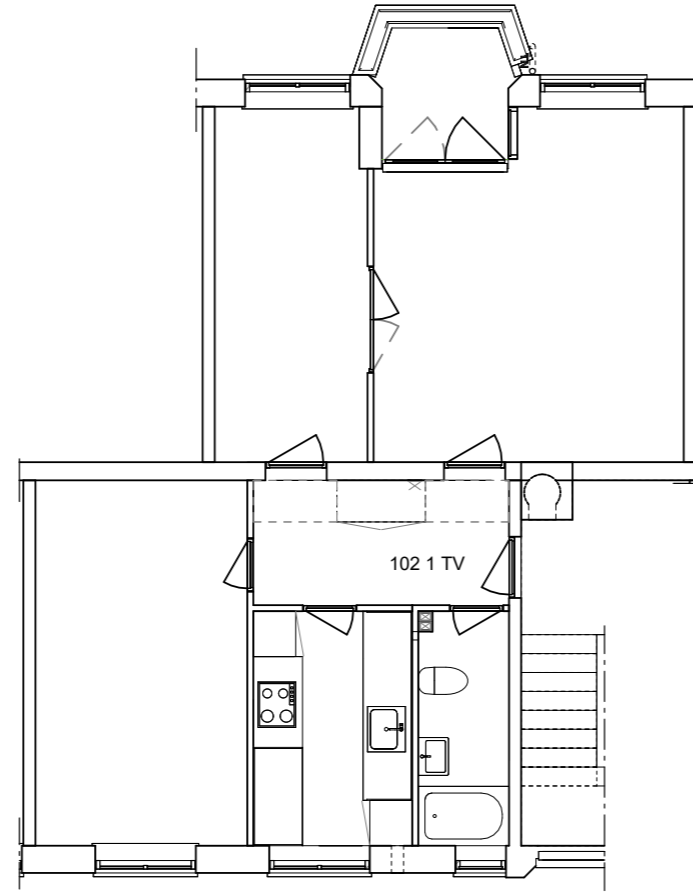
Type EB41 (6 stk)

Eksisterende forhold, 1:100



Type EB42 (3 stk)

Eksisterende forhold, 1:100

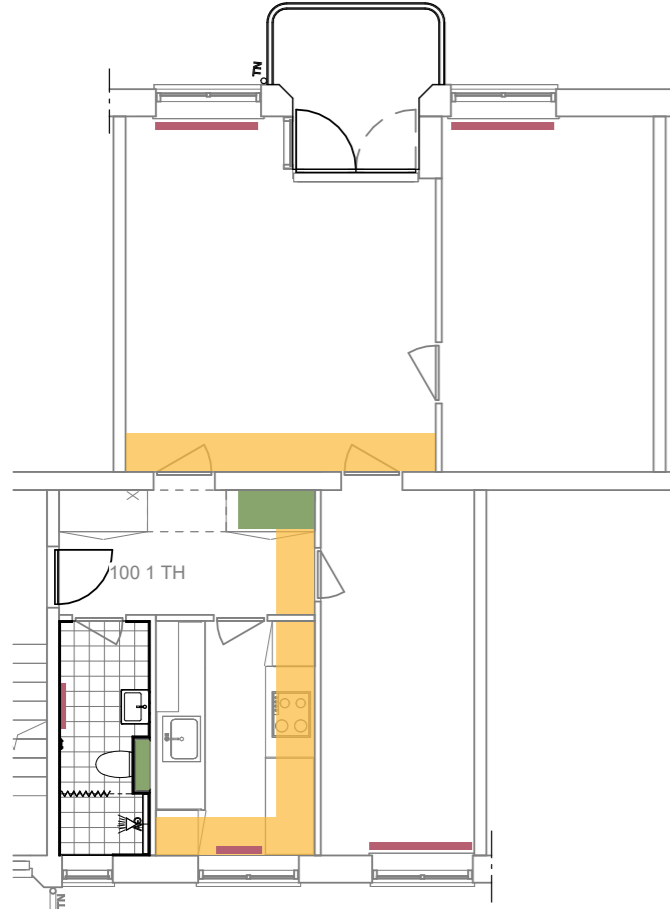


Type EB43 (6 stk)

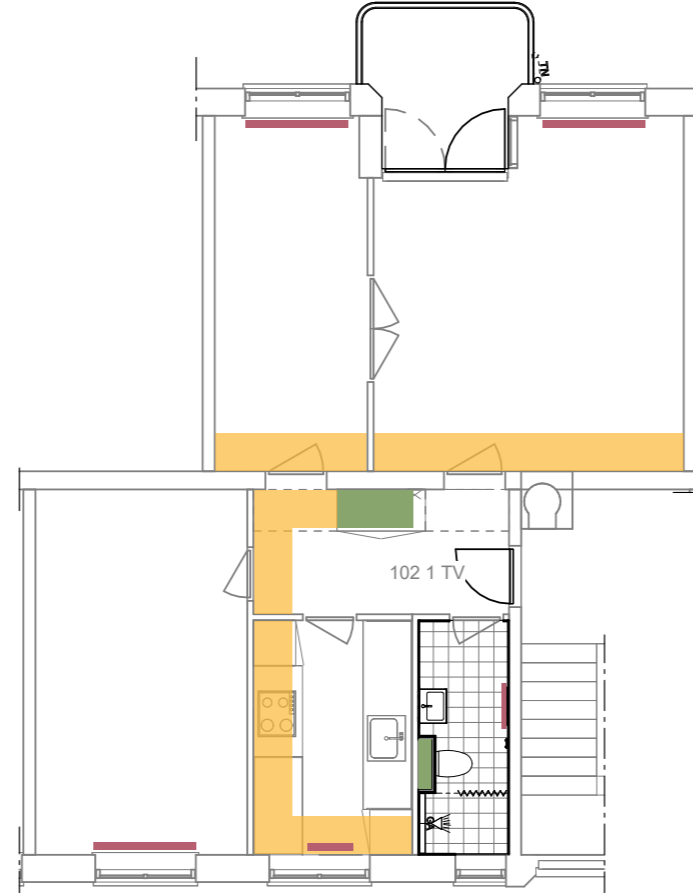
Eksisterende forhold, 1:100



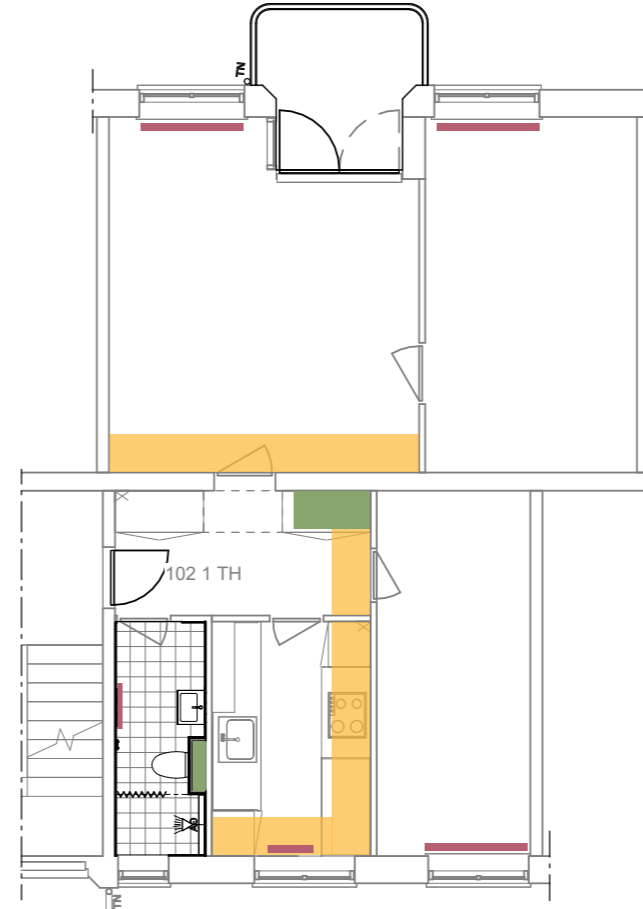
Fremtidige forhold, 1:100



Fremtidige forhold, 1:100



Fremtidige forhold, 1:100



For generelle tiltag i rækkehuse og etageboliger henvises til henholdsvis s. 7 og s. 12.

Signatur:

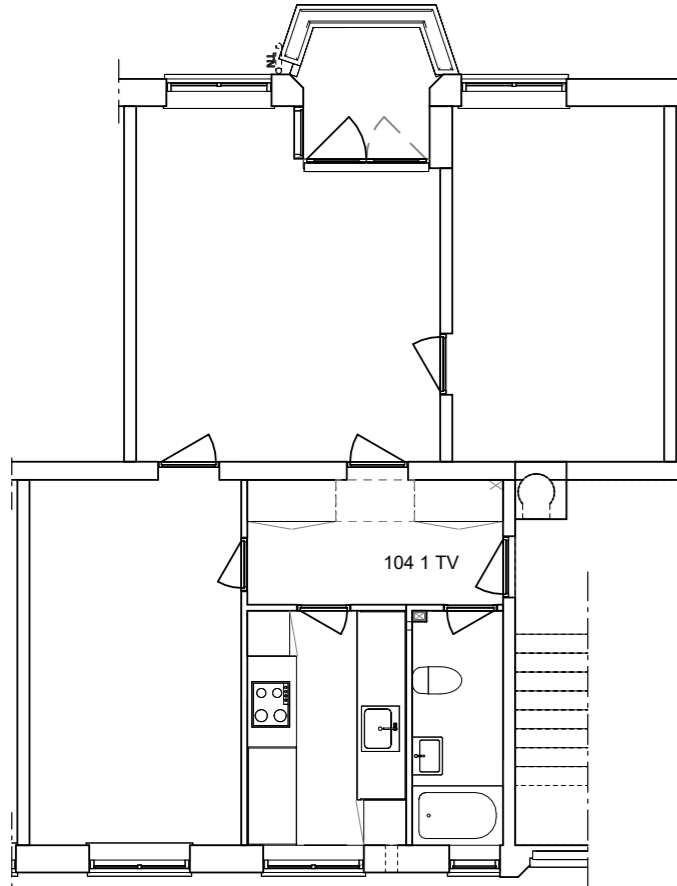
- Omtrentlig placering af installations-skakte (lodrette)
- Omtrentlig placering af rørkasser under loft (vandrette)
- Omtrentlig placering af radiator



Boliger - Etageblokke, Stolpehøj 94 og 104 (blok 5)

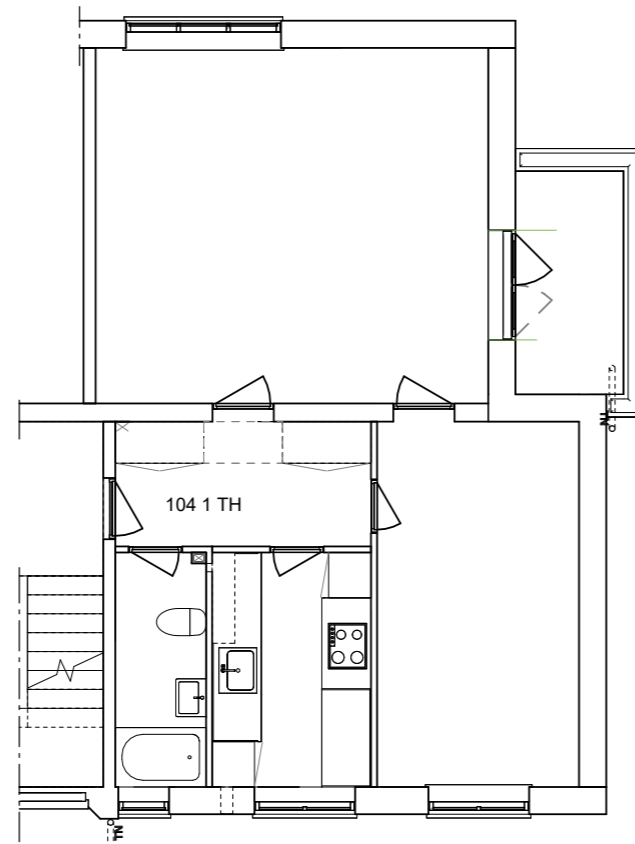
Type EB44 (3 stk)

Eksisterende forhold, 1:100



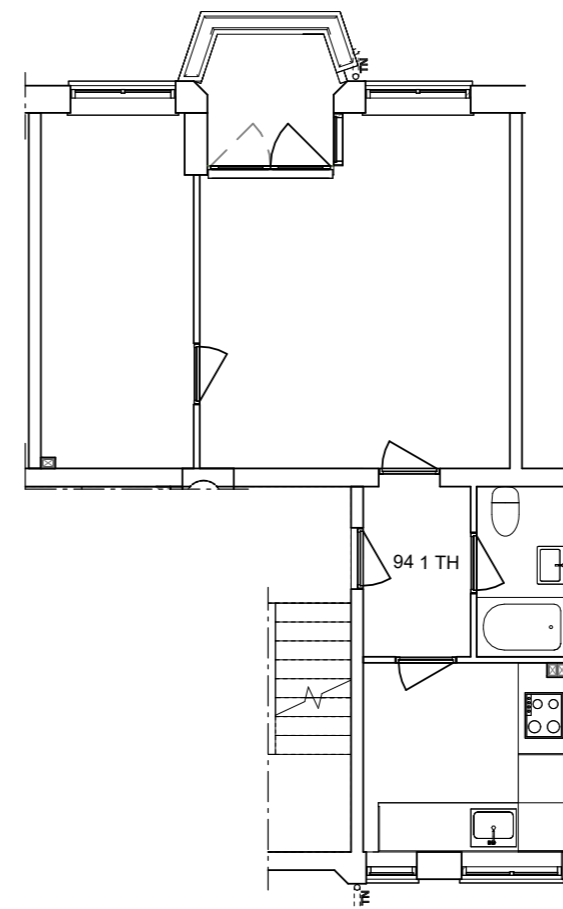
Type EB45 (3 stk)

Eksisterende forhold, 1:100

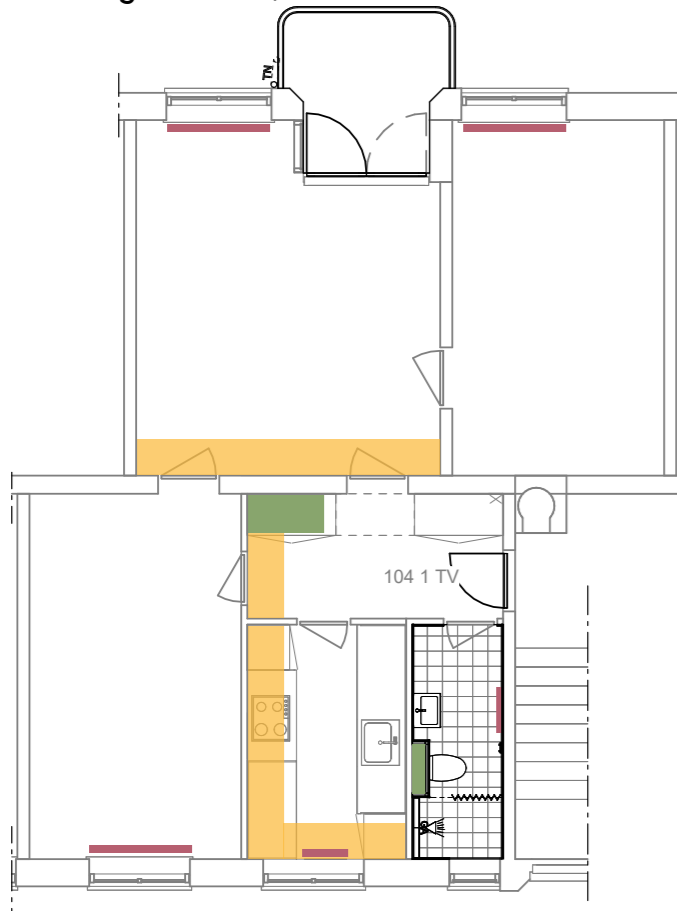


Type EB46 (2 stk)

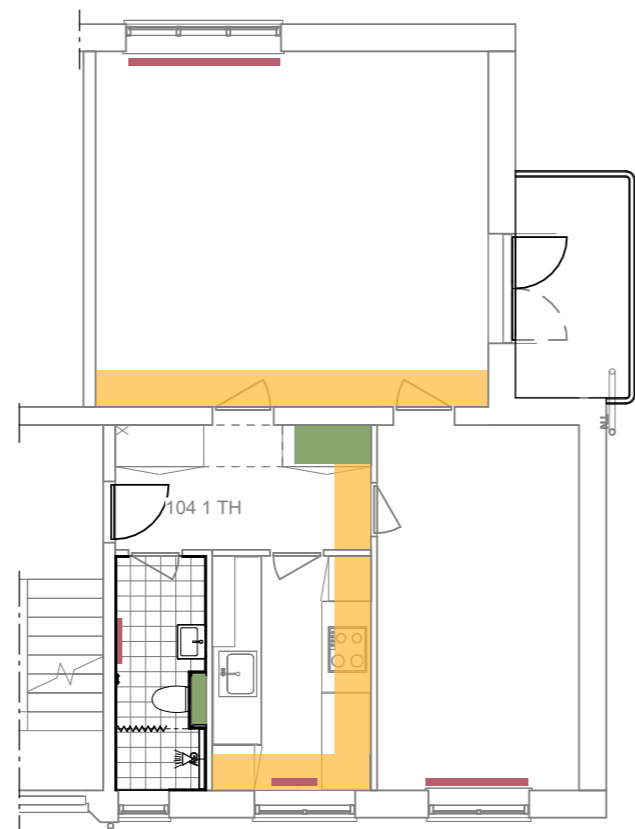
Eksisterende forhold, 1:100



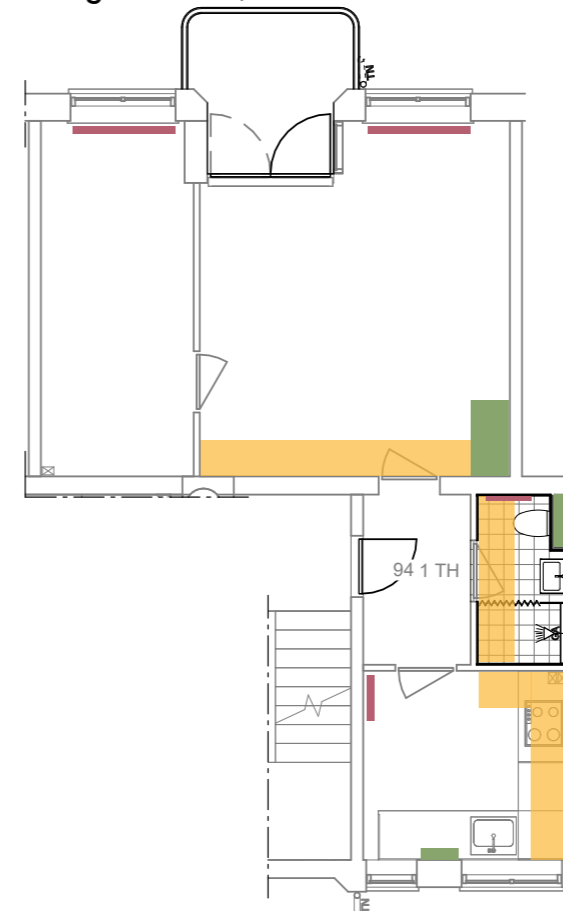
Fremtidige forhold, 1:100



Fremtidige forhold, 1:100



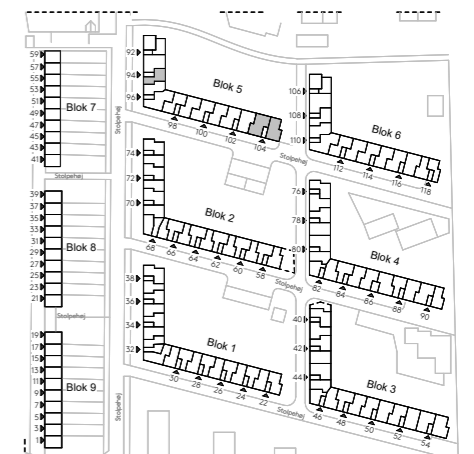
Fremtidige forhold, 1:100



For generelle tiltag i rækkehuse og etageboliger henvises til henholdsvis s. 7 og s. 12.

Signatur:

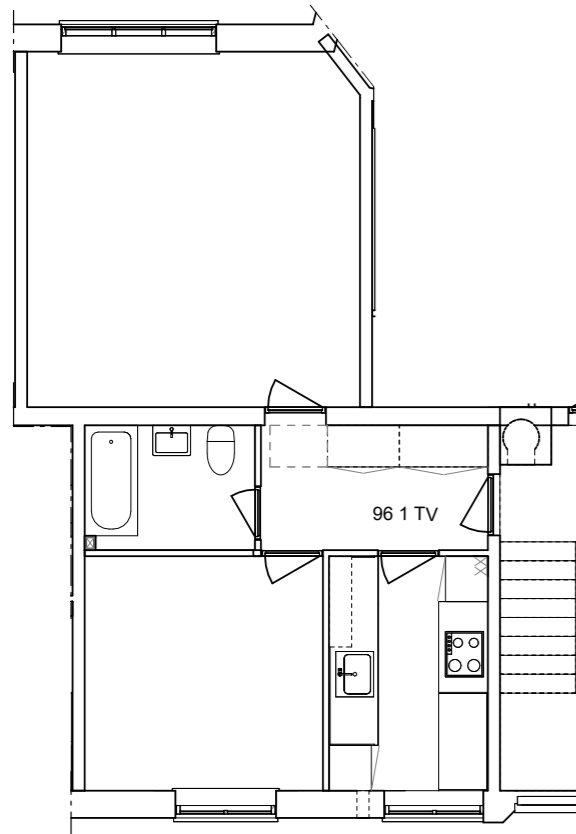
- Omtrentlig placering af installations-skakte (lodrette)
- Omtrentlig placering af rørkasser under loft (vandrette)
- Omtrentlig placering af radiator



Boliger - Etageblokke, Stolpehøj 96, 108-110 og 118 (blok 5-6)

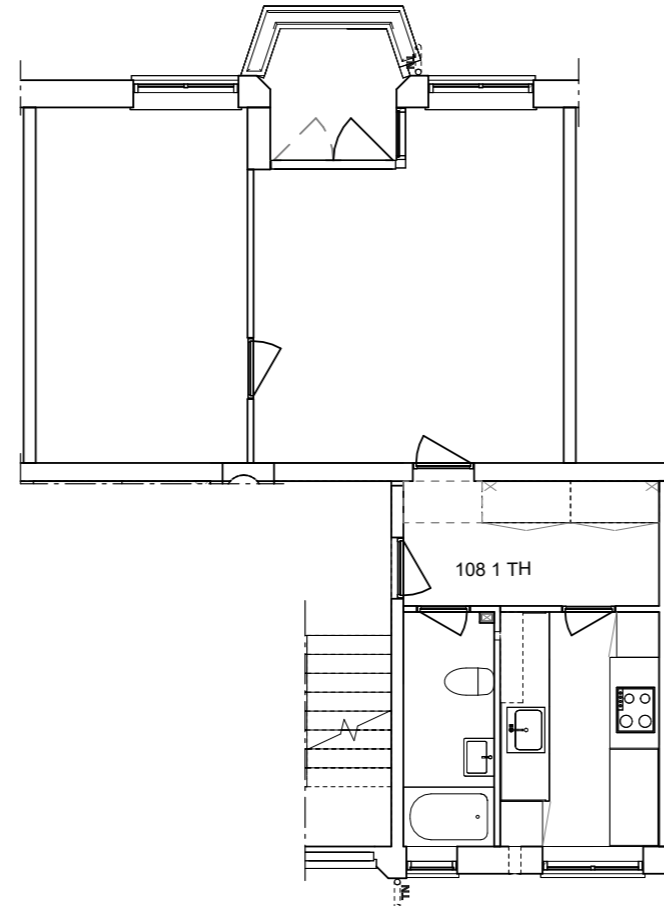
Type EB47 (5 stk)

Eksisterende forhold, 1:100



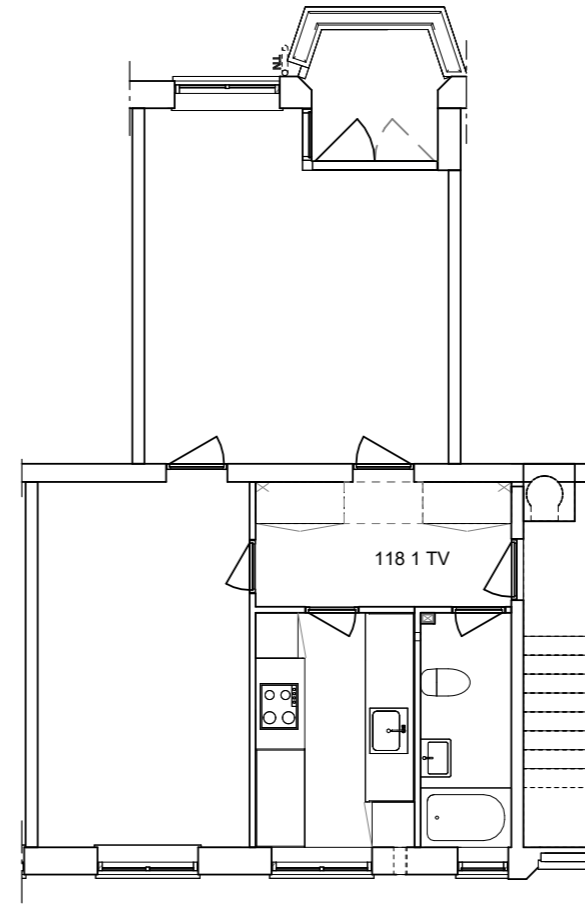
Type EB48 (3 stk)

Eksisterende forhold, 1:100

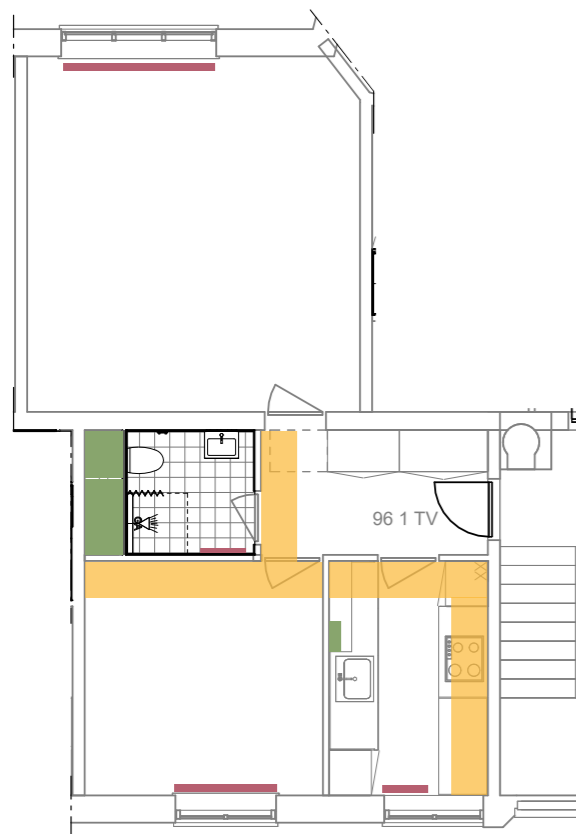


Type EB49 (3 stk)

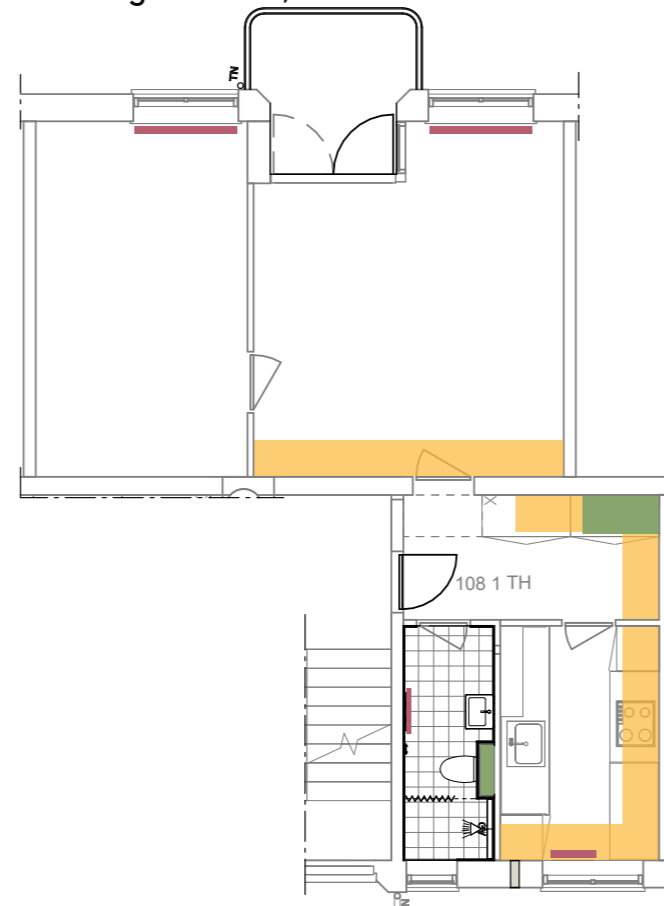
Eksisterende forhold, 1:100



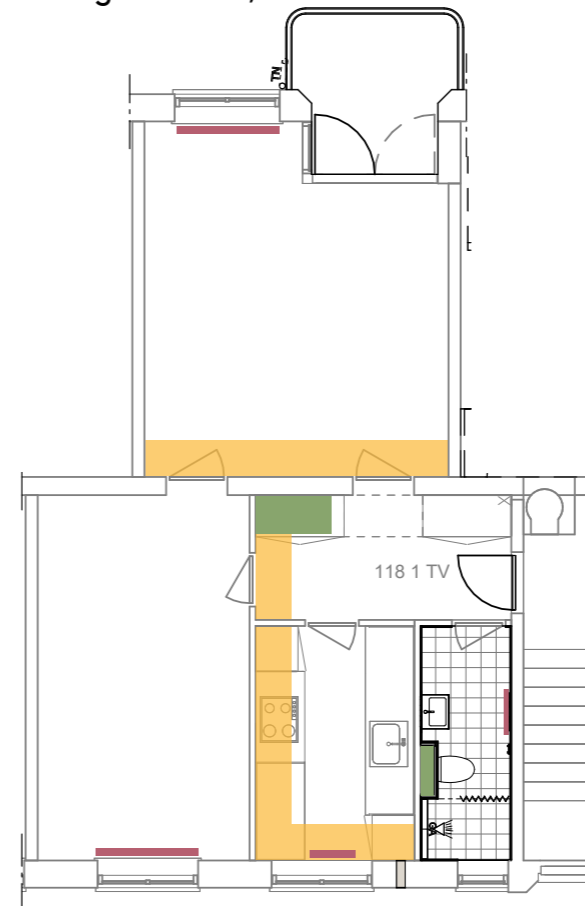
Fremtidige forhold, 1:100



Fremtidige forhold, 1:100



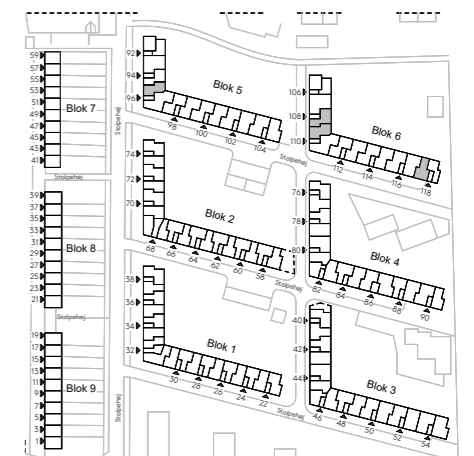
Fremtidige forhold, 1:100



For generelle tiltag i rækkehuse og etageboliger henvises til henholdsvis s. 7 og s. 12.

Signatur:

- Omtrentlig placering af installations-skakte (lodrette)
- Omtrentlig placering af rørkasser under loft (vandrette)
- Omtrentlig placering af radiator



Boliger - Etageblokke, Stolpehøj 22-118



Installationer og konstruktioner

Kloak

Kloakledninger og brønde er netop undersøgt, og generelt er de medtaget og trænger til renovering. I Helhedsplanen vil der derfor blive udført strømpeforingsreparationer og lokale opgravninger og udskiftninger. Desuden vil rottesikring blive udført/eftergået.

Varme

Varmeanlægget i etageejendommene er fra opførelsen og udført som 1-strengsanlæg. Derudover har ikke alle badeværelser og køkkener i dag radiatorer.

Varmeinstallationerne udskiftes derfor til 2-strengt anlæg. Dette vil give en bedre styring af varmen og forventet lavere varmeomkostninger. Etagehusenes varmecentraler renoveres desuden gennemgribende, og der etableres central tilstandskontrol og styring (CTS).

Hovedføringsveje vil blive omtrentligt som nu med hovedrør i kældergange, men varmerør i tagrum vil blive forsøgt undgået. Nye radiatorer placeres generelt som nuværende.

Afspærrings- og reguleringsventiler placeres om muligt ikke i pulterrum.

~~Trækkehusene udskiftes radiatorinstallationerne også, selvom der her er etableret 2-strengsanlæg ved opførelsen. Boligernes nyere fjernvarmeanlæg og varmtvandsbeholder i kælderen bevares. Placeringer for rør og radiatorer vil blive omtrentligt som nu.~~

Det overordnede materialevalg er elforzinkede stålrør og panelradiatorer med fordelingsmålere.

Brugsvandsinstallationer

Vandinstallationerne i både etagehuse og rækkehuse er generelt fra opførelsen og i dårlig stand med lækager som et tilbagevendende problem. Desuden er der en markant belægningsdannelse inde i rørene, som bevirker, at der kun er lille gennemstrømning.

Derfor udskiftes alle brugsvandsinstallationerne i Mosegårdsparken.

Hovedføringsveje vil blive omtrentligt som nu med hovedrør i kældergange.

Afspærrings- og reguleringsventiler placeres om muligt ikke i pulterrum.

I boliger vil lodrette brugsvandsrør generelt blive skjult i rørskafter med adgangslemme ved nye vandmålere.

Det overordnede materialevalg er rustfri stålrør og fittings og komponenter i rødgods.

Afløbsinstallationer

I både rækkehuse og etageboliger er afløbsinstallationerne fra opførelsen, og generelt er faldstammer udtjente.

Derfor udskiftes alle afløbsinstallationer i Mosegårdsparken og der etableres nye renseløkke i kælderen, hvor det er muligt.

Afløbsinstallationer forventes at blive udført i støjdempet plast med brandpakninger ved gennembyrning af brandadskillelser.

Ventilation

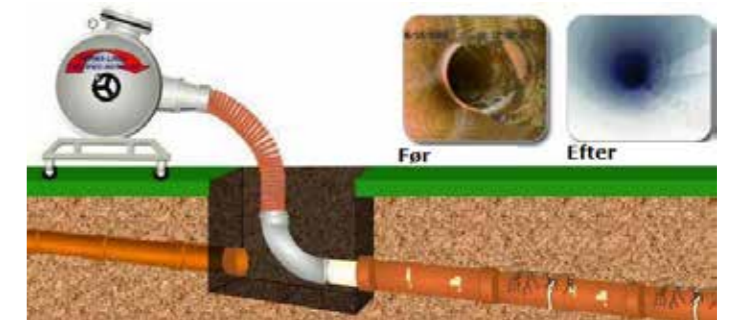
Der etableres ventilation med varmegenvinding i alle boliger. ~~Ventilationsanlæg udføres som centrale fællesanlæg for etageboliger. Anlæggene placeres i egne brandceller i tagrum, og herfra føres brandisolerede fælleskanaler lodret igennem boligerne. De store anlæg kræver langt mindre service end individuelle boliganlæg, og der er gode adgangs- og arbejdsforhold i tagrum. Centrale fælles ventilationsanlæg i etageblokkene er ændret til decentrale boliganlæg.~~

I rækkehuse etableres individuelle decentrale anlæg i boligerne. Anlæggene placeres i kælderen for lavere anlægsomkostninger og lettere adgang for drift og service.

Ventilation med varmegenvinding vil, ud over en besparelse på energiforbruget, bidrage til et



Brud på kloakrør



Eksempel på strømpeforing



Eksempel på et 1-strengssystem



Eksempel på et 2-strengssystem



Eksempel på brugsvandsrør med aflejringer



Eksempel på brugsvandsrør og målere placeret i skakt

langt bedre indeklima i boligerne samt reducere risikoen for skimmelsvamp. Ventilation med varmegenvinding suger den fugtige luft fra køkkener og badeværelser og blæser frisk luft ind i værelser og stuer, hvilket bidrager til et godt indeklima. Den varme og fugtige luft, som suges fra køkken og bad, opvarmer den friske indblæsningsluft via en varmeveksler i ventilationsanlægget. I tilfælde, hvor varmegenvinding ikke er tilstrækkelig, vil en varmeplade i anlægget supplere.

Ventilation i boliger vil blive udført i runde stålkabler, skjult i rørkasser med adgangslemme ved spjæld. Kontrolventiler i hvidmalet stål.

EL i boliger

~~De boliger, der fortsat har ældre boligtavler, vil få udskiftet disse til nyere boligtavler, ca. 65 stk. Herudover udskiftes der til nye elinstallationer i badeværelser og komplet nye elinstallationer i omvendte boliger, boliger med øget tilgængelighed og i tidligere lokaler, der ombygges fra erhverv til bolig.~~

Der etableres ny elinstallation og elkøkkener, hvor gasinstallationen nedlægges.

Der etableres adgangslus og servicebelysning ved ventilationsanlæg i tagrum.

Desuden vil der blive udført en masse følgearbejder på elinstallationer i boliger og i kældrene i forbindelse med etablering af ny VVS og ventilation.

Gas

Gasinstallationer nedlægges i hele Mosegårdsparken.

Konstruktioner

I forbindelse med helhedsplanen skal der etableres nye fundamenter ved gavlisoleringer af etageblokke og ved nyt elevatortårn. Der skal også laves konstruktionsarbejder ved altanudskiftninger og etablering af installationsskakte.

~~Ved de større ombygninger, tilgængelighedsboliger og tidligere erhvervslokaler skal der nedlægges og etableres nye vægge mv.~~

Brand

Mosegårdsparken er i dag med korrekte og godkendte brandmæssige opdelinger. Helhedsplanen bygger videre på disse opdelinger og supplerer, hvor der etableres nye boliger.

Alle brandsektioneringer som etagedæk, trappeopgange og sektionsvægge skal sikres stadig at være uden svigt, samt at nye gennemføringer brandlukkes.

Eksisterende boliger etableres med redningsåbninger fra boligen.

~~Boliger med øget tilgængelighed etableres med røgmelder.~~

I hele bebyggelsen vil de nye tekniske installationer blive udført, så brandadskillelser ikke svækkes.

De centrale ventilationsanlæg for etageblokkene vil blive udført med brandisolerede kanaler, og anlæggene vil blive placeret i egne brandceller. Der vil desuden komme brandspjæld de krævede steder. Alle brandcellegennemføringer for ventilation, VVS og el vil blive udført med dokumenterede lukningsmetoder, så brand og røg ikke spredes.

Faldstammer forventes at blive udført i støjdempet plast med brandmanchetter eller brandpakninger, som udvides og lukker gennemføringshuller ved brand.

Alle huller fra installationer, som nedbrydes, vil blive lukket, svarende til bygningsdelene.

Lyd

Ud over at nye vinduer er med bedre lydisolering end de nuværende, så sikres det, at etagedæk og boligskel overholder lydkrav med korrekt lukning af konstruktioner.

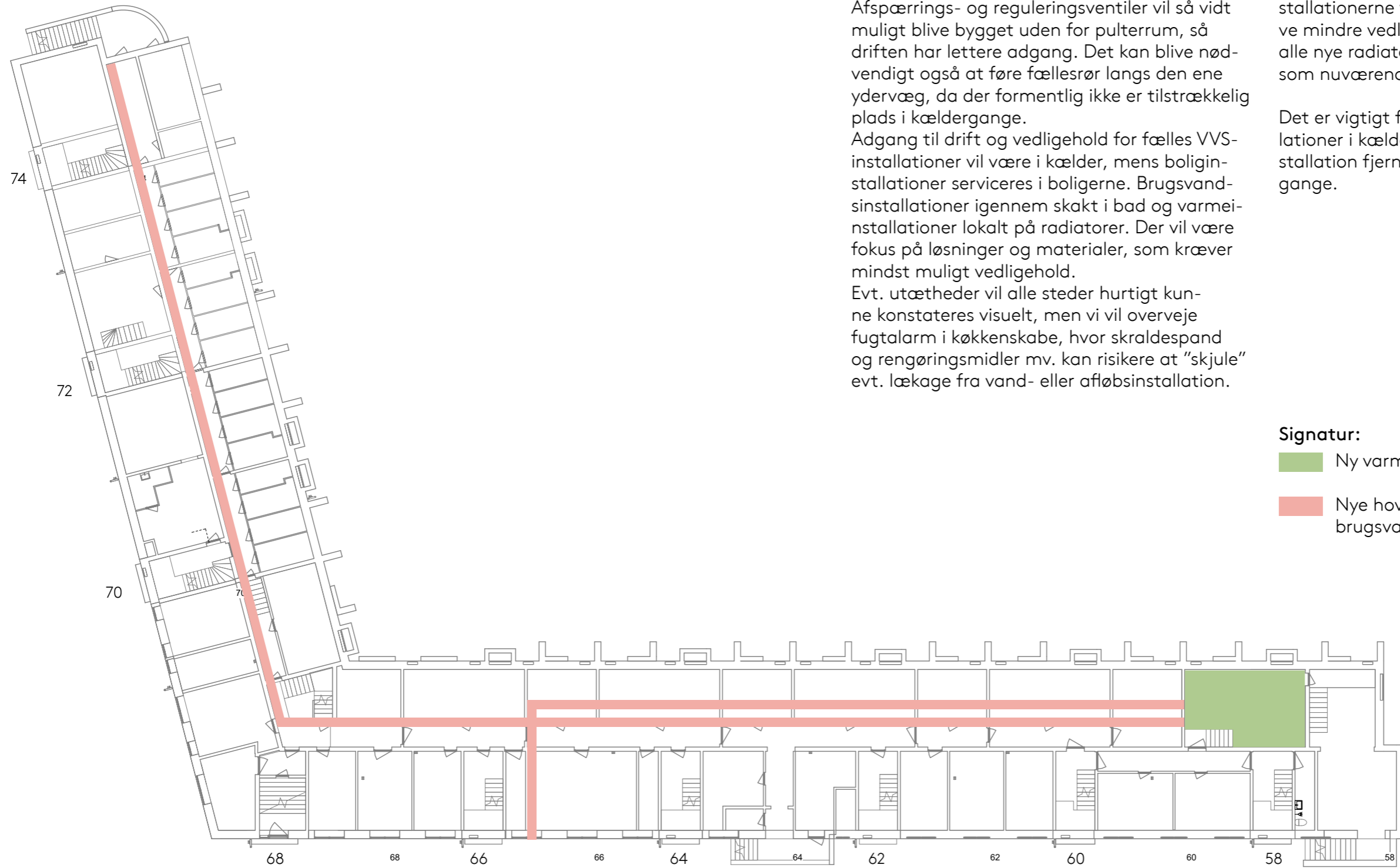


Eksempel på et centralt ventilationsanlæg i etageblokkene.

VVS i etageblokke

Princip for hovedføringsveje - Kælderplan, blok 2

Fremtidige forhold, ikke målbar



De nye hovedrør/fordelingsledninger for fælles vand- og varme vil om muligt alle blive udført i kælder, så der ikke længere er store fællesrør på loftet med unødvendigt varmetab og risiko for store vandskader.

Afspærrings- og reguleringsventiler vil så vidt muligt blive bygget uden for pulterrum, så driften har lettere adgang. Det kan blive nødvendigt også at føre fællesrør langs den ene ydervæg, da der formentlig ikke er tilstrækkelig plads i kældergange.

Adgang til drift og vedligehold for fælles VVS-installationer vil være i kælder, mens boliginstallationer serviceres i boligerne. Brugsvandinstallationer igennem skakt i bad og varmeinstallationer lokalt på radiatorer. Der vil være fokus på løsninger og materialer, som kræver mindst muligt vedligehold.

Evt. utætheder vil alle steder hurtigt kunne konstateres visuelt, men vi vil overveje fugtalarm i køkkenskabe, hvor skraldespand og rengøringsmidler mv. kan risikere at "skjule" evt. lækage fra vand- eller afløbsinstallation.


Vi vil søge om dispensation til at undlade teknisk isolering af de lodrette fællesrør, som forsyner radiatorer.

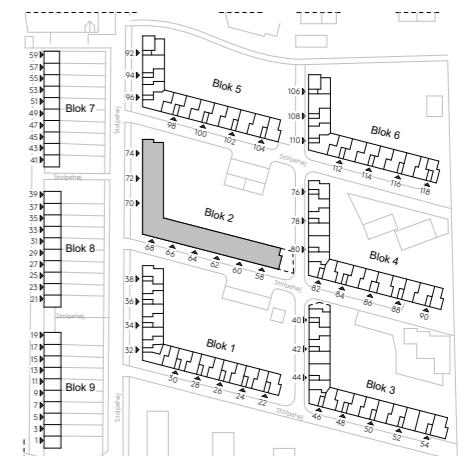
Varmetabet kommer boligerne til gode og installationerne vil fremstå mere diskrete og kræve mindre vedligehold. Desuden forventer vi, at alle nye radiatorer bliver med fordelingsmålere som nuværende.

Det er vigtigt for de nye vand- og varmeinstallationer i kælderen, at den nuværende gasinstallation fjernes, så der skabes plads i kældergange.

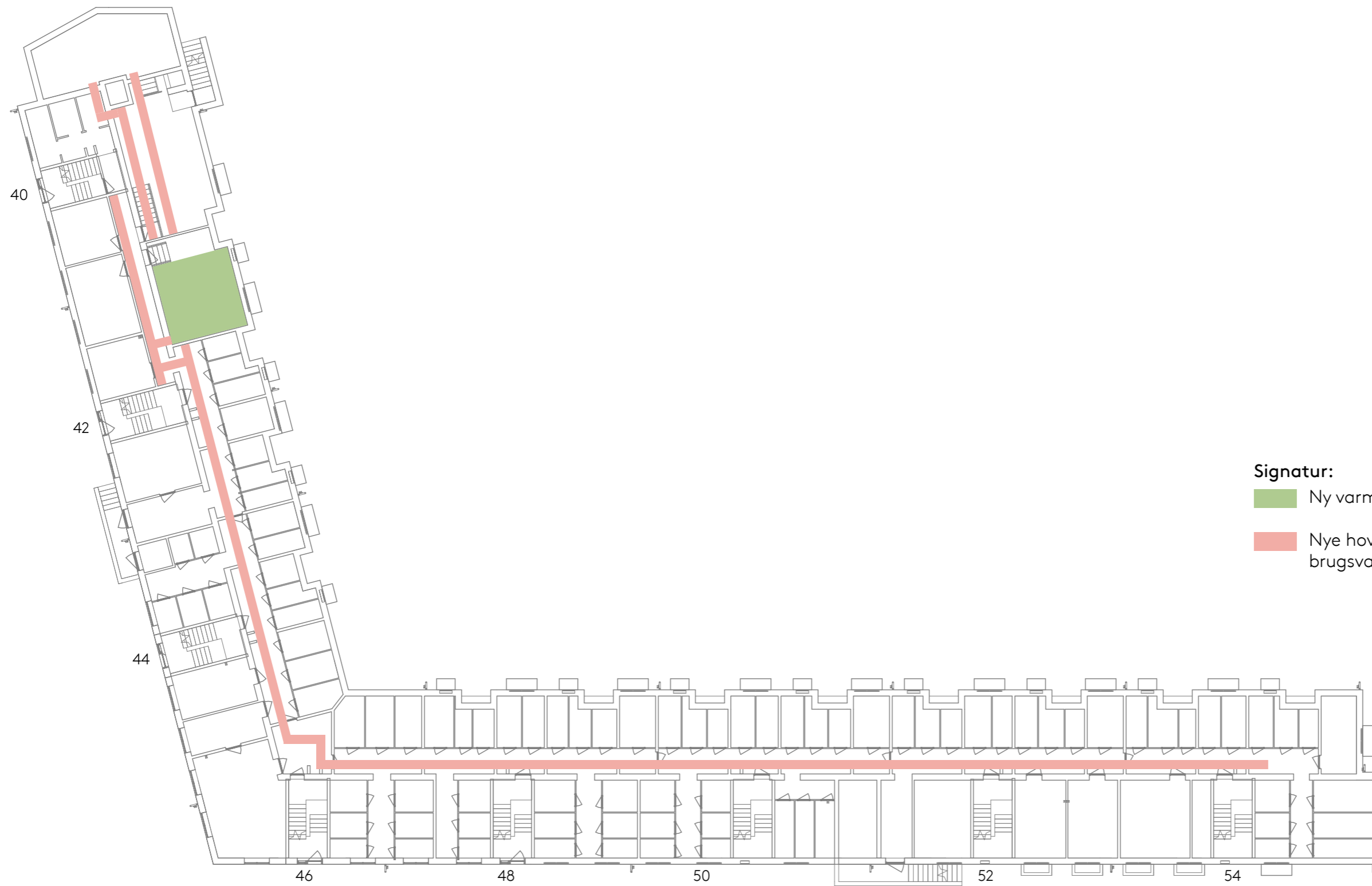
Signatur:

 Ny varmecentral

 Nye hovedledninger for varme- og brugsvand




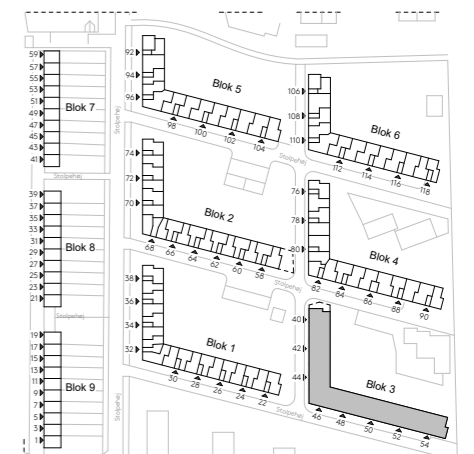
Princip for hovedføringsveje - Kælderplan, blok 3
Fremtidige forhold, ikke målbar



Signatur:

 Ny varmecentral

 Nye hovedledninger for varme- og brugsvand



Ventilation i etageblokke

Princip for ventilationsanlæg med ventilationskanaler - Loftrumsplan, blok 2

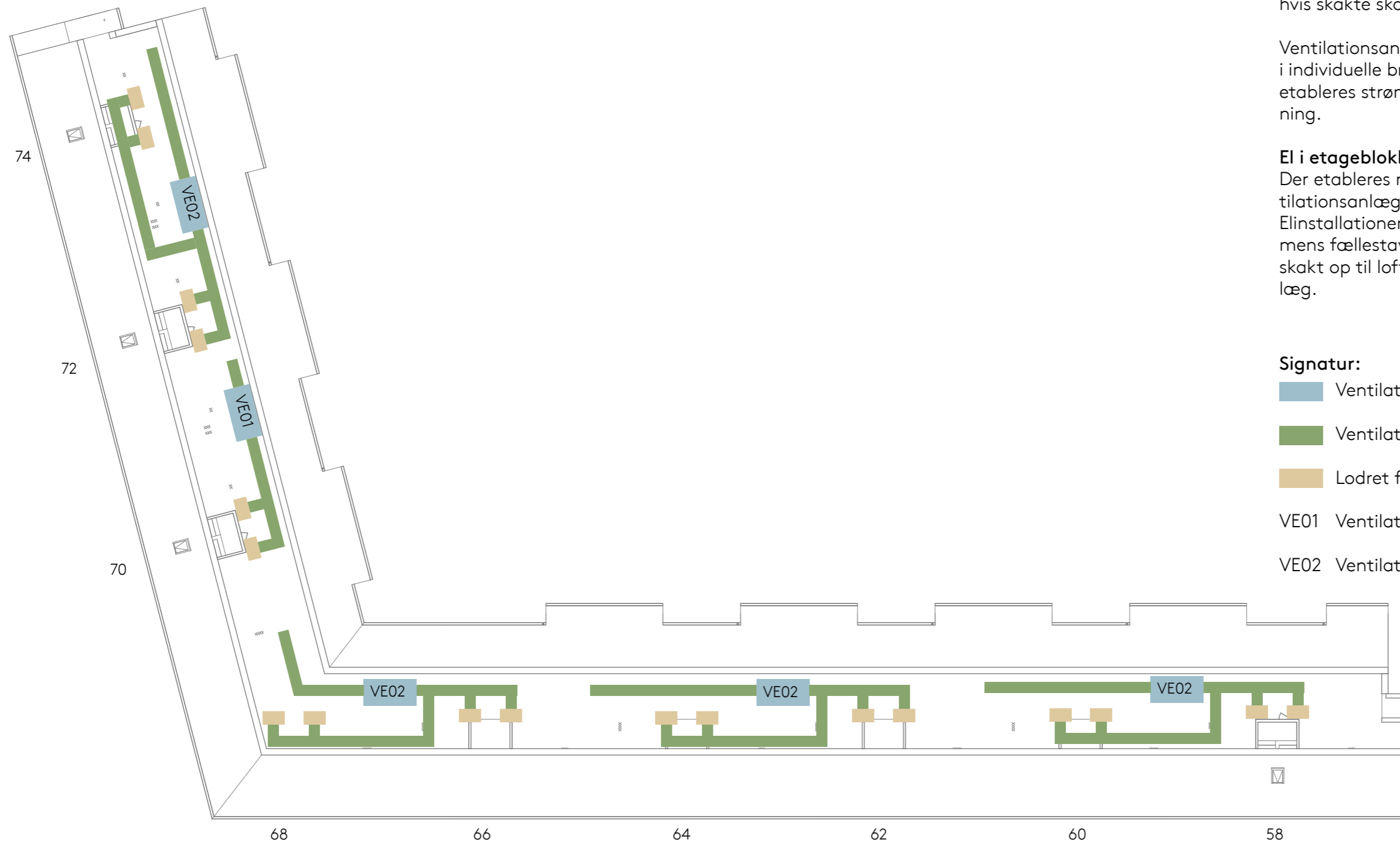
Fremtidige forhold, ikke målbar

De centrale fællesanlæg og hovedkanaler placeres i tagrum, og derfra føres lodrette kanaler igennem til boligerne. Der vil være let adgang til filterskift samt drift og vedligehold i tagrummet, men det kan ikke undgås, at der placeres spjæld, som skal tilgås i boligerne. Vi vil se videre på muligheden for renseadgange i kælderen, men umiddelbart kan det ikke lade sig gøre, hvis skakte skal stå bedst muligt i boliger.

Ventilationsanlæggene i tagrummet skal stå i individuelle brandceller, og der skal desuden etableres strømforsyninger, gangbroer og belysning.

El i etageblokkene


Der etableres ny elinstallation for centrale ventilationsanlæg i loftrum. Elinstallationen tilsluttes og føres fra ejendommens fællestavle i kælderen gennem nærmeste skakt op til loftrum og ud til hvert enkelt anlæg.



Signatur:

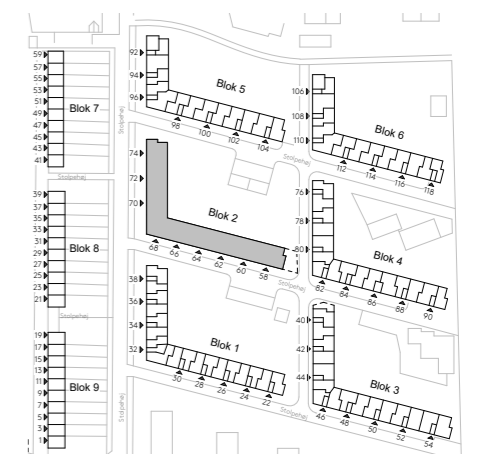
 Ventilationsanlæg

 Ventilationskanaler

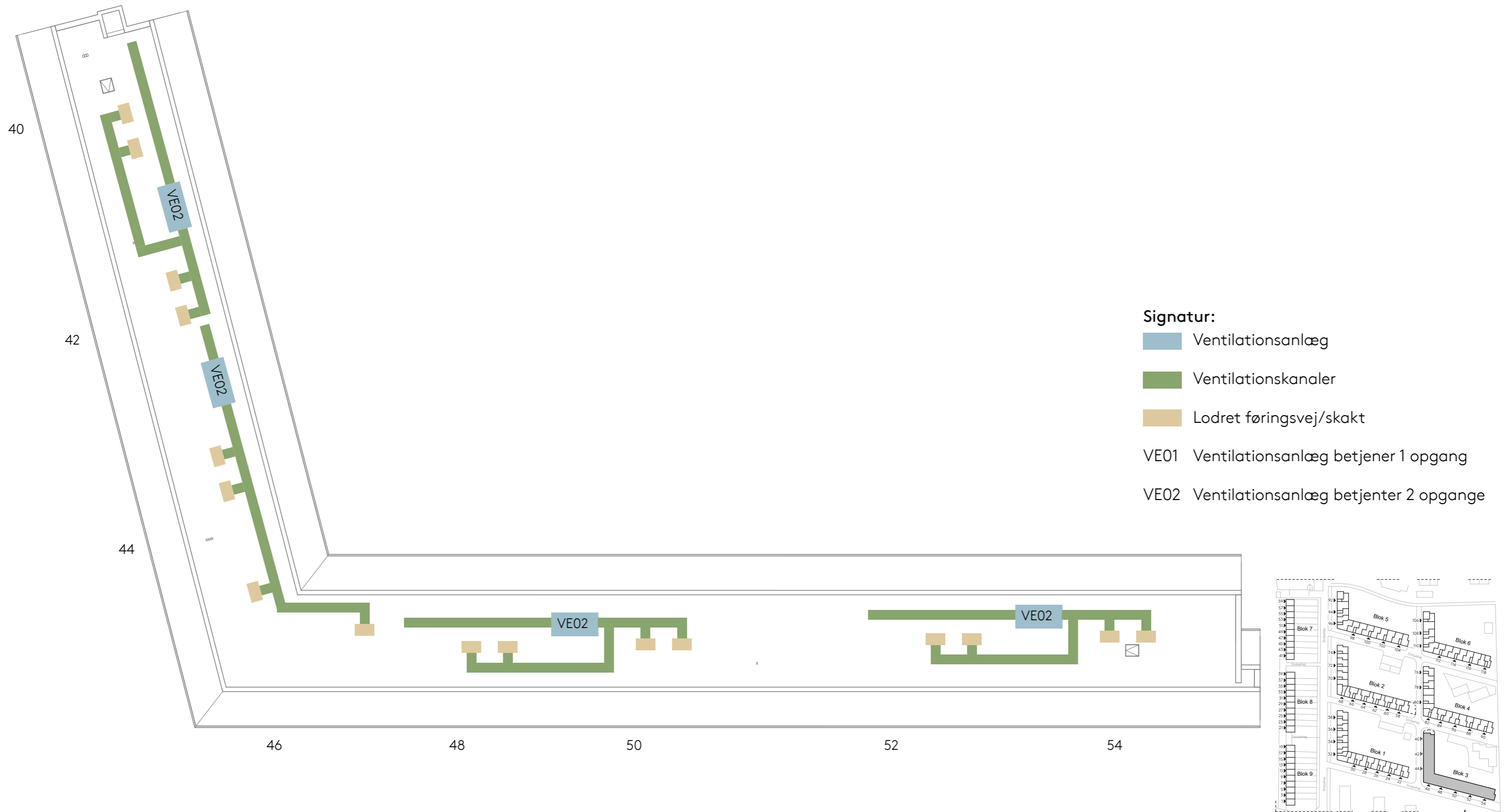
 Lodret føringsvej/skakt

VE01 Ventilationsanlæg betjener 1 opgang

VE02 Ventilationsanlæg betjener 2 opgange



Princip for ventilationsanlæg med ventilationskanaler - Loftrumsplan, blok 3
Fremtidige forhold, ikke målbar



Landskab - Situationsplan

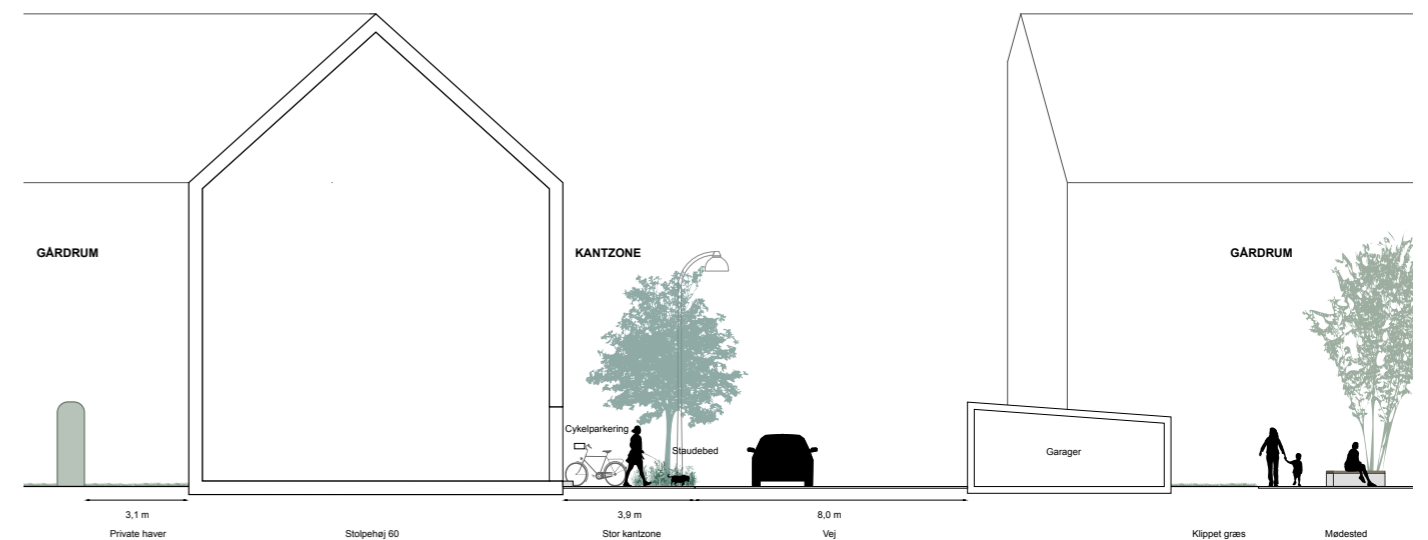
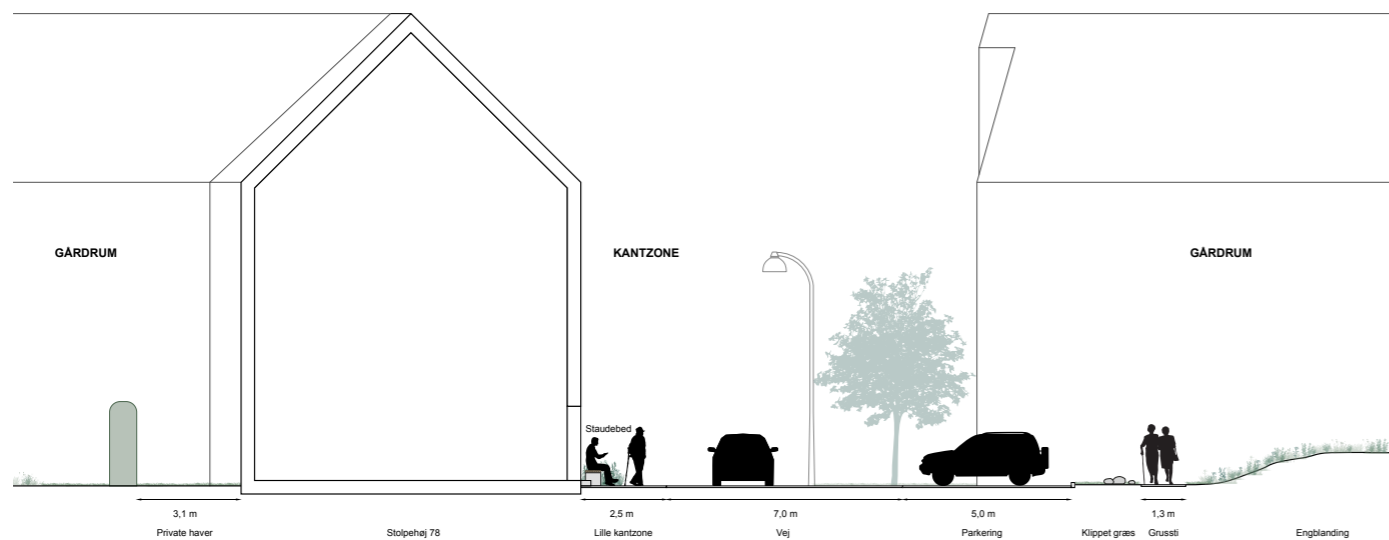


Situationsplan af Mosegårdsparken med besparelser på landskabsdelen.

Landskab - Kantzoner og ankomstarealer

Ømdisponeringen af bebyggelsens ankomstarealer indebærer, at der skabes en mere kvalitativ kantzone i hele bebyggelsen. I de tværgående gadeforløb skabes der en naturlig overgang mellem kantzone og kørebane gennem en række bede. Disse har til formål at nedbryde mødet mellem indgange og trafik, som i dag fremstår meget hård og skarp. Disponeringen indebærer også, at cykelparkeringen kan integreres i en naturlig rytme og derfor vil fremstå mere organiseret end i dag.

Langs det nord-sydgående strøg i bebyggelsens midte skabes en nær kantzone i forbindelse med opgangene, hvor bedene er placeret langs med bygningernes facader. I forbindelse med hver opgang er der etableret mulighed for ophold i form af en bænk. Da vejprofilen her er smallere, og parkeringsarealerne fylder mindre, fremstår disse zoner som mere intime, og det er derfor prioriteret at sikre en mere direkte gangforbindelse frem for de skærmende bede.



Landskab - Materialer og karakter

Gårdrum

I gårdrummene udlægges en række nye stiforbindelser, der har til formål at skabe en øget tilgængelighed. For at fastholde rummenes grønne, parklignende karakter udlægges stierne i grus. Langs med stierne etableres en række elementer såsom bænke, mødesteder, bålsteder, legeelementer mv. Disse udføres i naturlige materialer med et rustikt udtryk. I forbindelse med boldbanen udlægges et areal som lege-landskab i faldgummi eller tilsvarende. Ligesom de andre pladsmønstre udføres dette som en naturlig udvidelse af stien.

Ankomstarealer

Ankomstarealerne og kantzonerne udføres med en flisebelægning i beton. For at skabe god tilgængelighed og et sammenhængende udtryk bruges en flise med skarp kant, ligesom Nordhavns-flisen fra IBF eller tilsvarende. Bænkene, der placeres i forbindelse med opgangene, udføres med ryg- og armlæn for at imødekomme en bred palette af brugere. ~~Cykelparkering indarbejdes i de brede øst-vestgående forbindelser, svarende til dagens situation.~~

Pladsmønstre

Pladsmønstrene udføres med en belægning i støbt beton. Dette sikrer, at de bliver mere tiltrækkende som mødesteder. Samtidig sikrer de også et tydeligt skift fra de tilstødende kørearealer i asfalt. Dette bidrager til en øget opmærksomhed hos trafikanterne i området. Den støbte betonbelægning sikrer også, at pladsmønstrene kan tåle de vrid, der kommer i forbindelse med den kørende trafik. For at give pladserne en grønnere karakter indarbejdes en række hævede bede. Disse har til formål at skabe sikre zoner for gående, men kan også bruges til ophold. Der etableres cykelparkering i forbindelse med pladserne for at kompensere de få pladser, der fjernes i de nord-sydgående gadeforløb.

Beplantning

Generelt arbejdes der med en vildsom beplantning, sammensat af hjemmehørende arter – dette sikrer en øget biodiversitet og et naturligt udtryk i bebyggelsen. I gårdrummene plantes en række felter med enggræs. For at skabe mulighed for adgang fastholdes det klippe-plænegræs som stier. Bedene i forbindelse med ankomstarealerne og pladserne beplantes med stauder. Træerne, der plantes, er hjemmehørende arter, såsom fx eg, spidsløn, røn og småbladet lind. Beplantningen sammensættes efter et årshjul, der sikrer en varieret oplevelse gennem årstiderne.



Altaner - Etageblokke, Stolpehøj 22-74

Altantype A1 (62 stk), Fransk altantype FA.1.1 (8 stk) og FA1.2 (3 stk)



3D illustration af gårdfacader med altaner (blok 1)



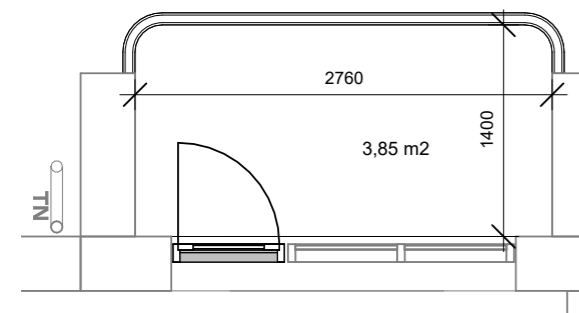
3D illustration af altantype A1



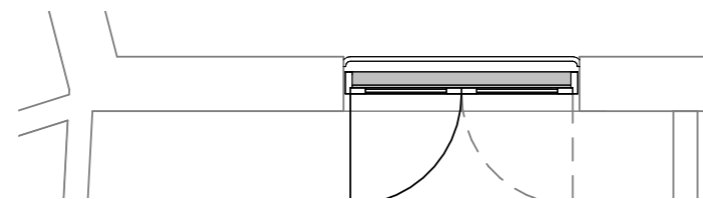
3D illustration af altantype FA1.1



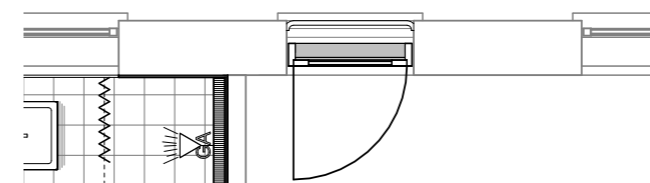
3D illustration af altantype FA1.2



Plantegning af altantype A1
Fremtidige forhold, 1:50



Plantegning af altantype FA1.1 (haveside)
Fremtidige forhold, 1:50



Plantegning af altantype FA1.2 (gadeside)
Fremtidige forhold, 1:50

Altaner generelt

Undersøgelser viser, at de eksisterende betonaltaners konstruktion ikke længere er beskyttet mod nedbrydning og trænger til udskiftning. Der er ligeledes problemer med kuldebroer. Yderligere nedtages de eksisterende lukkede altaner på blok 3 og 4, jævnfør krav fra myndighederne.

Der er lavet dagslysregninger på de altaner, der udvides, således at det sikres, at BR18 overholdes ift. dagslysforhold.

Afvanding af altanerne vil så vidt muligt foregå via nedløbsrør, der tilknyttes altanerne.

Der designes nye altankasser, som specifikt tilpasses de nye altaner, hvilket gør, at helhedsudtrykket i bebyggelsen bevares.

Altantype A1

De nye altaner på blok 1 og 2 udvides i dybden med ca. 40 cm, således at der skabes et forbedret opholdsrum på altanerne. Altanerne udføres med afrundede hjørner i et slankt design. Siderne udføres i lysegrå højtryksbeton med en synlig lodret kantet struktur og sprøjtemalet hvidt stålværn. Hermed bevares det eksisterende helhedsudtryk samtidig med, at der skabes et forbedret opholdsrum på altanerne.

Dagslysregninger for altantype A1

Der er udført dagslysregninger for altantype A1, da disse udvides. Dagslysregningerne viser, at lysforholdene er tilfredsstillende og opfylder minimumskravet i BR18.

Altantype FA1.1

De eksisterende franske altaner i hjørnerne på blok 1 og 2 udskiftes med nye franske altaner. De franske altaner udføres med samme overordnede geometri og sprøjtemalet hvidt værn.

Altantype FA1.2

De eksisterende franske altaner til gadesiden i blok 2 udskiftes ligeledes med nye franske altaner. Også her udføres de med samme overordnede geometri og sprøjtemalet hvidt værn.



Altaner - Etageblokke, Stolpehøj 40-90

Altantype A2.1a (30 stk), A2.1b (16 stk) og A2.2 (2 stk)



3D illustration af gårdfacader med altaner (blok 3)

Altantyper A2.1a og A2.1b

De nye altaner af altantypen A2.1a og A2.1b dimensioneres som de oprindelige altaner fra den tid, bygningerne blev opført. Altanerne udføres med afrundede hjørner i et slankt design. Siderne udføres i lysegrå højtryksbeton med lodret bølget struktur og sprøjtemalet hvidt stålværn. Hermed tilbageføres bebyggelsen til dets oprindelige helhedsudtryk.

Altaner med øget tilgængelighed

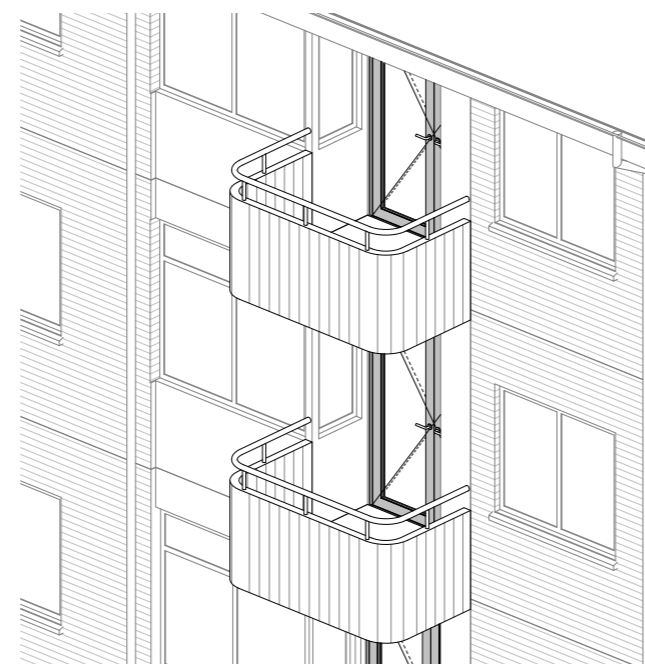
Altanerne i opgang 86 tilpasses boligerne med øget tilgængelighed og udføres derfor med hævet belægning på altanbunden for niveaufri adgang.

Altantype A2.2

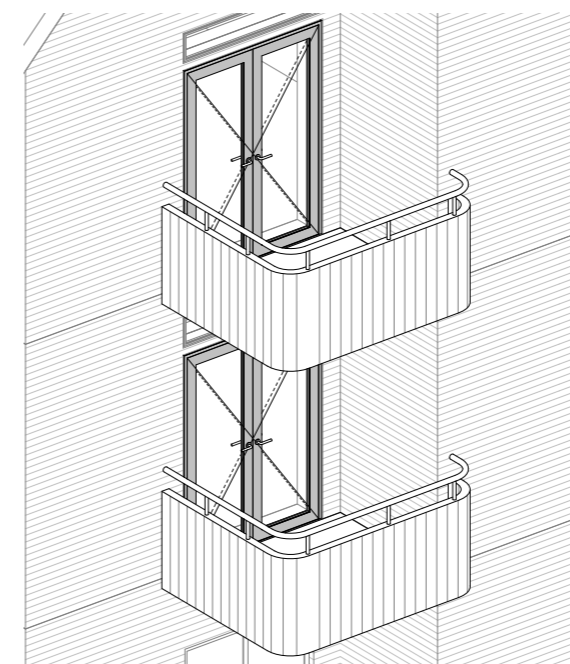
De nye altaner, placeret på gavlen i blok 3, udføres med samme udtryk og i samme dimensioner som de oprindelige altaner fra bygningens opførelse. Altanerne etableres med afrundede hjørner i et slankt design. Siderne udføres i lysegrå højtryksbeton med lodret bølget struktur og sprøjtemalet hvidt stålværn. Bebyggelsen tilbageføres hermed til dets oprindelige helhedsudtryk.



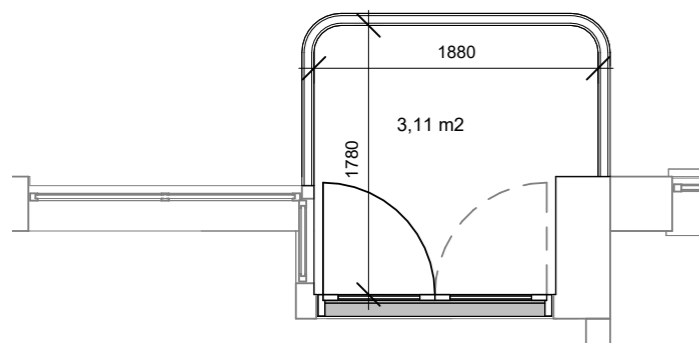
3D illustration af altantype A2.1a



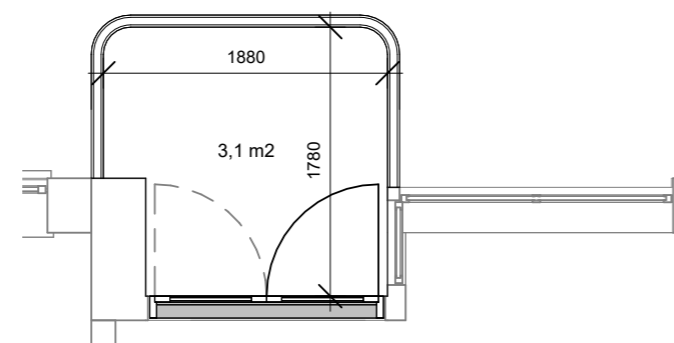
3D illustration af altantype A2.1b



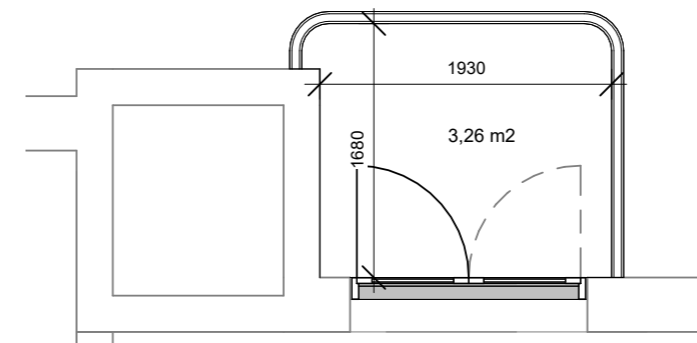
3D illustration af altantype A2.2



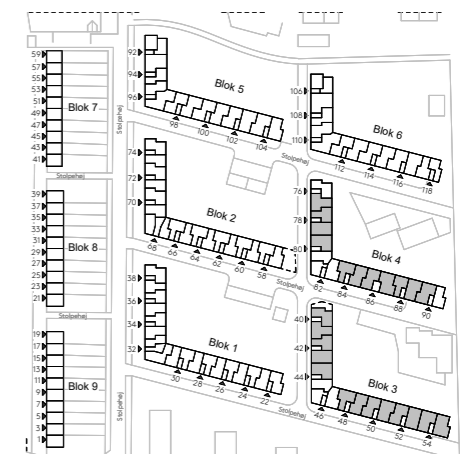
Plantegning af altantype A2.1a
Fremtidige forhold, 1:50



Plantegning af altantype A2.1b
Fremtidige forhold, 1:50

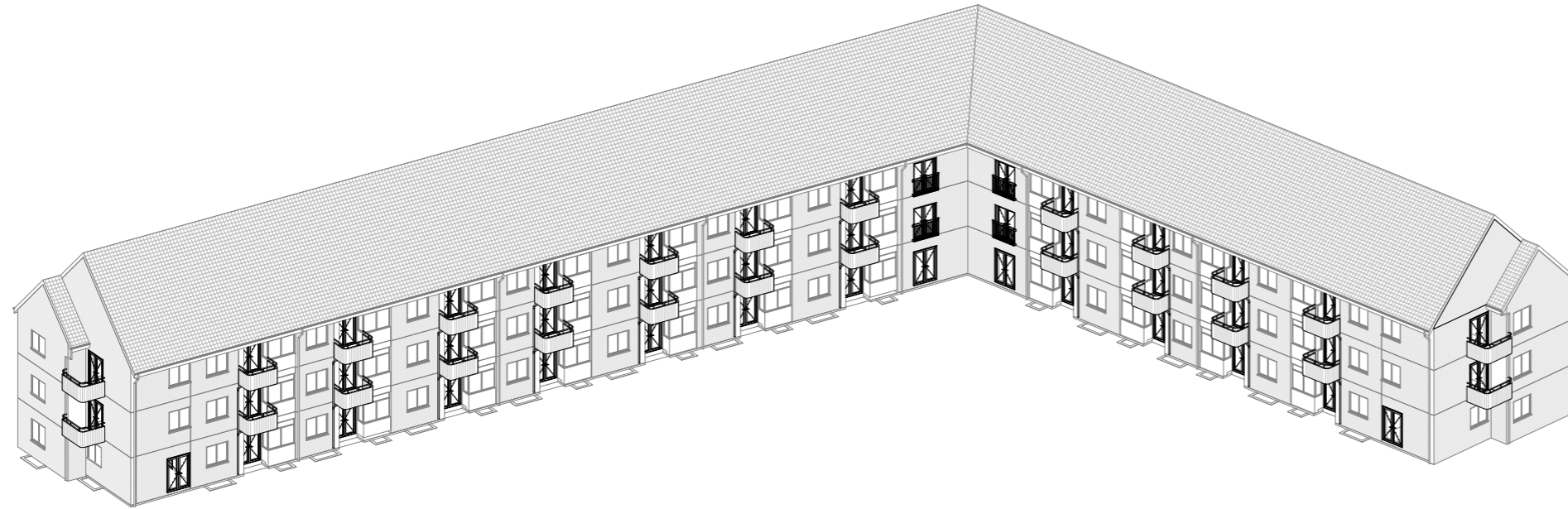


Plantegning af altantype A2.2
Fremtidige forhold, 1:50



Altaner - Etageblokke, Stolpehøj 44-46, 76, 80-82 og 90

Altantype A2.3a (2 stk), A2.3b (2 stk) og FA2 (8 stk)



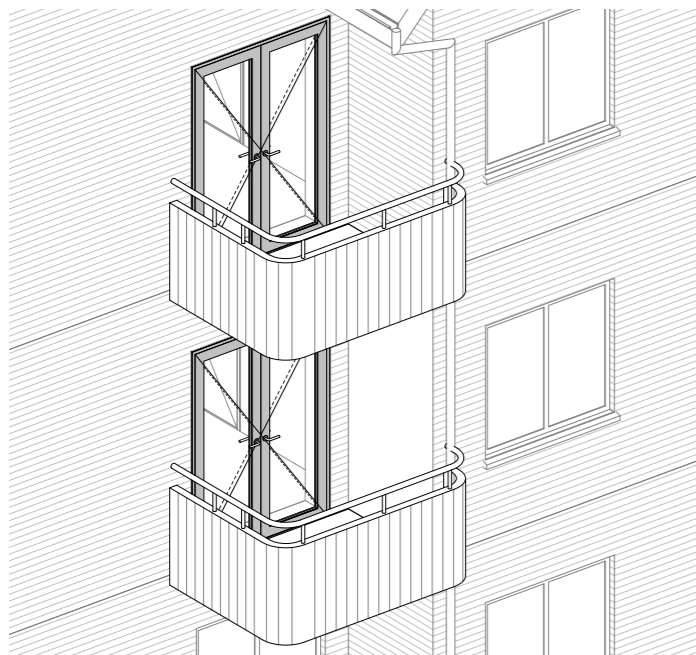
3D illustration af gårdfacader med altaner (blok 4)

Altantyper A2.3a og A2.3b

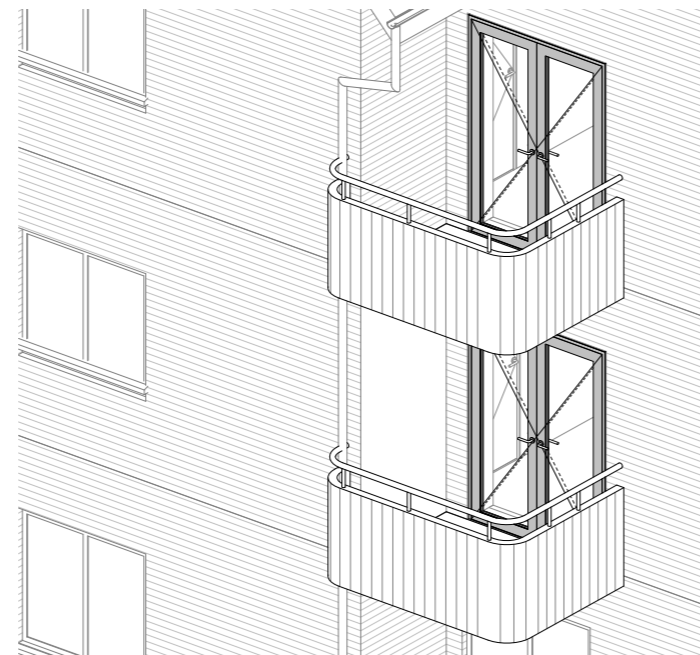
De nye altaner på gavlene i blok 4 etableres som de oprindelige altaner fra bebyggelsens opførelse. Altanerne dimensioneres som de oprindelige altaner og udføres med afrundede hjørner i et slankt design. Siderne udføres i lysegrå højtryksbeton med lodret bølget struktur og sprøjtemalet hvidt stålværn. Hermed tilbageføres bebyggelsen til det oprindelige helhedsudtryk.

Altantype FA2 (fransk altan)

De oprindelige franske altaner i hjørnerne på blok 3 og 4 genetableres. De nye franske altaner udføres med samme overordnede udtryk som de øvrige altaner i bebyggelsen. De franske altaner udføres med et sprøjtemalet hvidt stålværn.



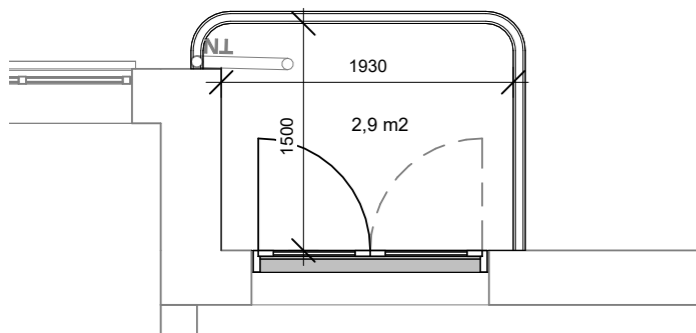
3D illustration af altantype A2.3a



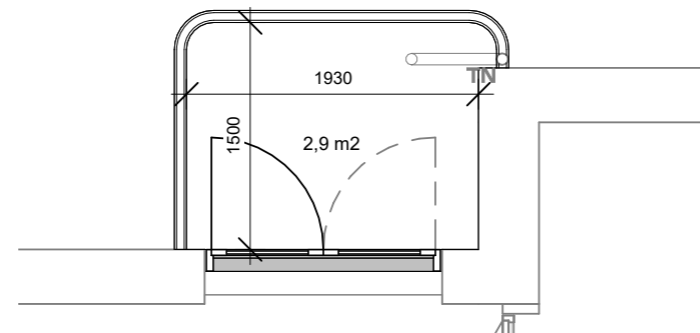
3D illustration af altantype A2.3b



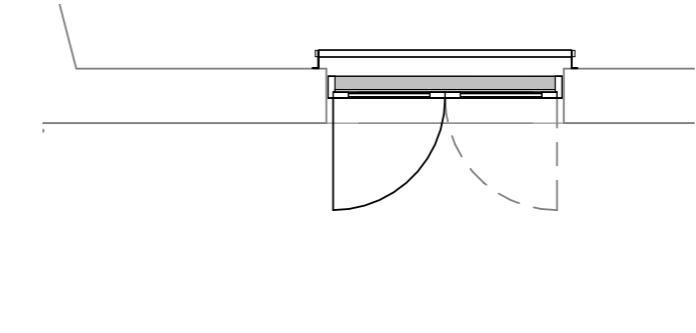
3D illustration af altantype FA2 (fransk altan)



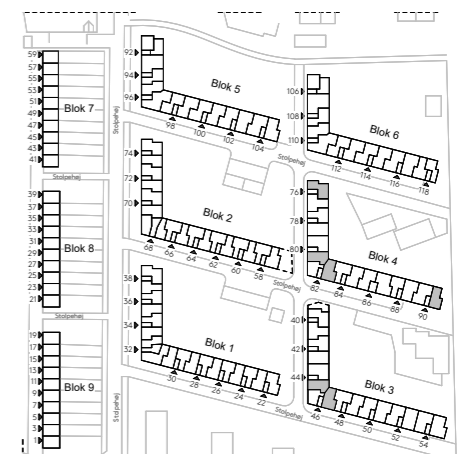
Plantegning af altantype A2.3a
Fremtidige forhold, 1:50



Plantegning af altantype A2.3b
Fremtidige forhold, 1:50



Plantegning af altantype FA2 (fransk altan)
Fremtidige forhold, 1:50



Altaner - Etageblokke, Stolpehøj 92-94, 98-108 og 112-118

Altantype A3.1 (40 stk), A3.2a (4 stk) og A3.2b (4 stk)



3D illustration af gårdfacader med altaner (blok 5)

Altantype A3.1

De nye altaner af altantypen A3.1 udvides til en mere retvinklet altan for at skabe et forbedret opholdsrum på altanerne. Altanerne udføres i et slankt design og med afrundede hjørner, således at der skabes en forbindelse mellem dem og bebyggelsens andre altaner. Siderne udføres i lysegrå højtryksbeton med en glat overflade, som eksisterende altaner, og sprøjtemalet hvidt stålværn. Hermed bevares en del af det eksisterende helhedsudtryk samtidig med, at altanerne får et forbedret opholdsrum og samhørighed med altanerne på den resterende bebyggelse.

Dagslysberegninger for A3.1

Der er lavet dagslysberegninger for altantype A3.1, da de udvides. Dagslysberegningerne viser, at lysforholdene er tilfredsstillende og opfylder minimumskravet i BR18.

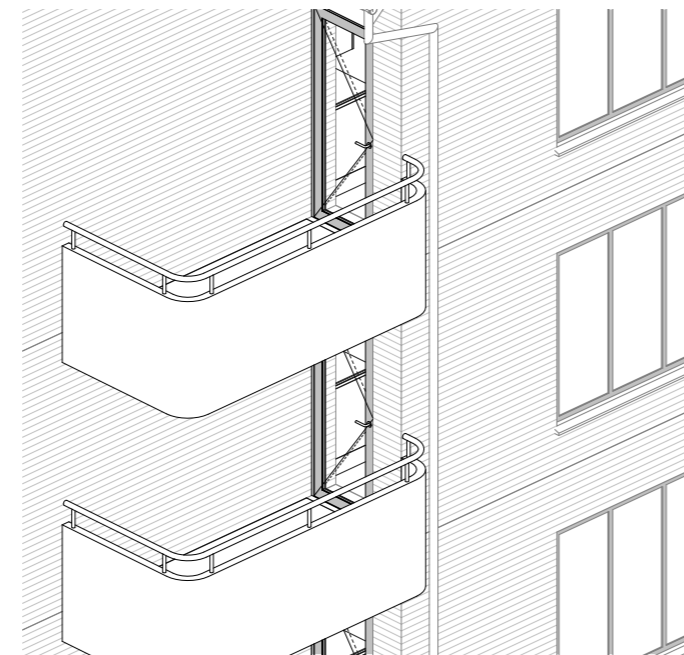
Altantyper A3.2a og A3.2b

De eksisterende altaner på gavlene i blok 5 og 6 udskiftes til nye altaner med en mere retvinklet geometri, således at der skabes et forbedret opholdsrum på altanerne.

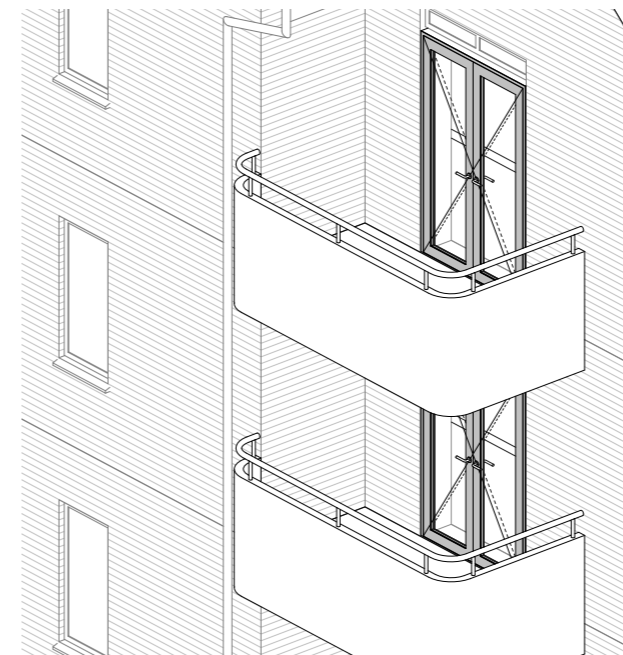
De nye altaner udføres med afrundede hjørner i et slankt design, og siderne udføres i lysegrå højtryksbeton med en glat overflade og sprøjtemalet hvidt stålværn. Hermed bevares en del af det eksisterende helhedsudtryk samtidig med, at altanerne får et forbedret opholdsrum.



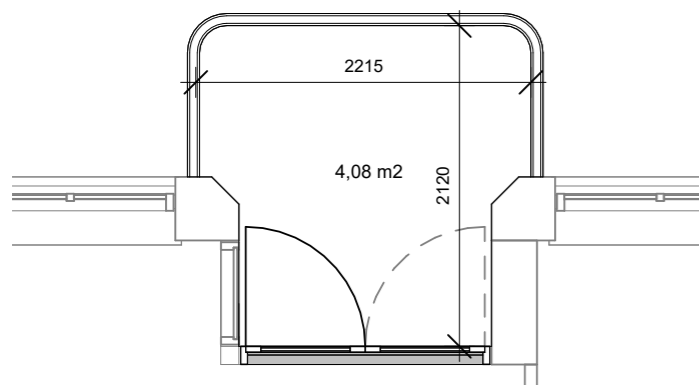
3D illustration af altantype A3.1



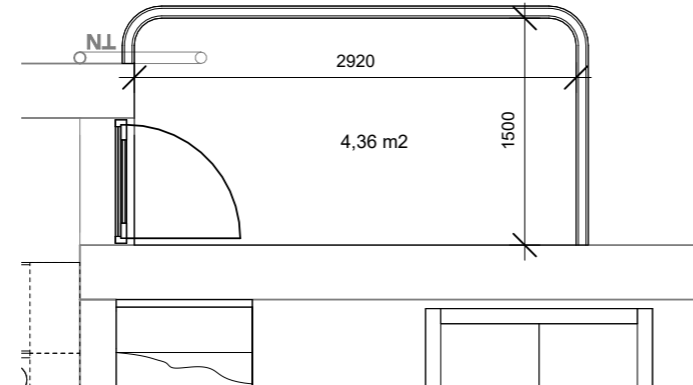
3D illustration af altantype A3.2a



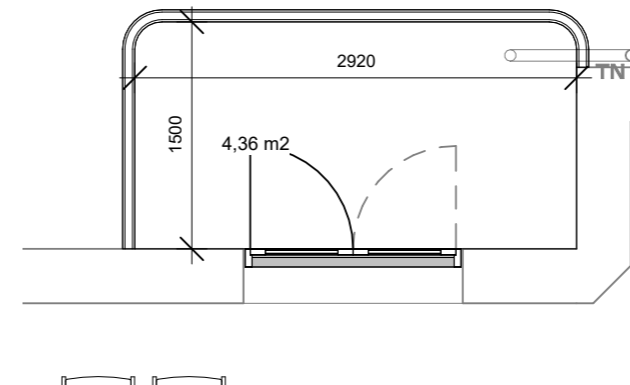
3D illustration af altantype A3.2b



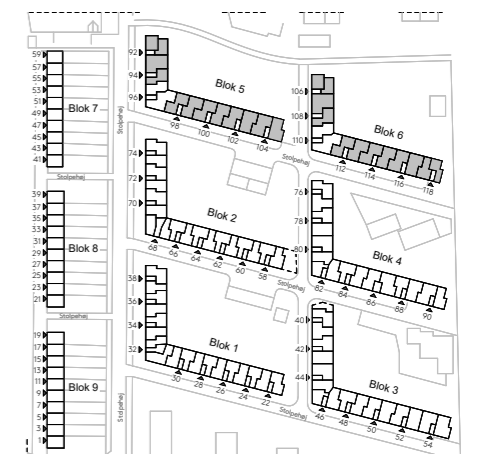
Plantegning af altantype A3.1
Fremtidige forhold, 1:50



Plantegning af altantype A3.2a
Fremtidige forhold, 1:50



Plantegning af altantype A3.2b
Fremtidige forhold, 1:50



Altaner - Etageblokke, Stolpehøj 92-118

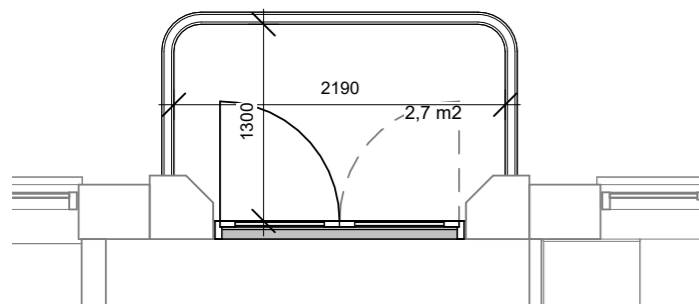
Altantype A3.3 (6 stk) og trappenedgang til privat have (24 stk)



3D illustration af gårdfacader med altaner (blok 6)



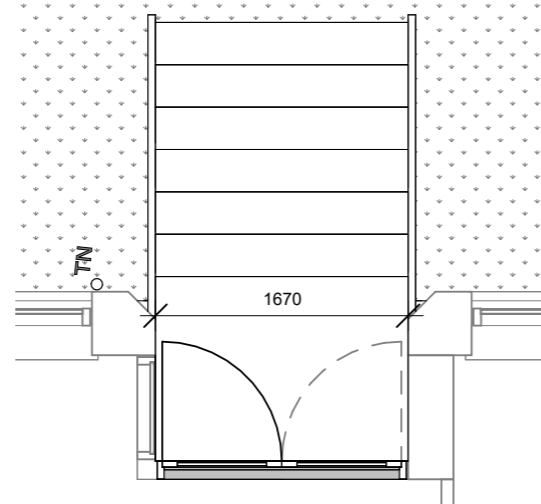
3D illustration af altantype A3.3



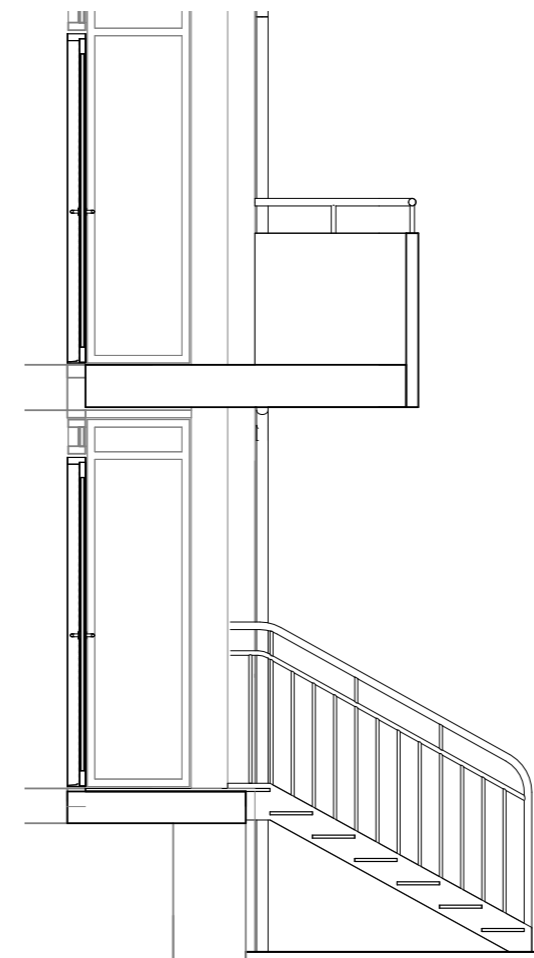
Plantegning af altantype A3.3
Fremtidige forhold, 1:50



3D illustration af trappenedgang til privat have



Plantegning af trappenedgang til privat have
Fremtidige forhold, 1:50



Snit af trappenedgang til privat have
Fremtidige forhold, 1:50

Altantype A3.3

De eksisterende altaner til gadeside i blok 5 og 6 udvides, ligesom altanerne til havesiden, til mere retvinklede altaner for at skabe et forbedret opholdsrum på altanerne. Altanerne udføres i et slankt design og med afrundede hjørner, således at der skabes en forbindelse mellem dem og bebyggelsens andre altaner. Siderne udføres i lysegrå højtryksbeton med en glat overflade og sprøjtemalet hvidt stålsvær.

Trappenedgange til private haver

De eksisterende altaner i stueetagen nedlægges i blok 5 og 6, og der etableres i stedet nye trappenedgange samt nye private haver i lighed med de eksisterende private haver i blok 1-4. De nye trappenedgange udføres med sprøjtemalet hvidt trappegelænder i stil med øvrige altanværn og trappetrin af hårdtræsplanker, alternativt skridsikre galvaniserede ståltrappe-trin.

Eksisterende altan i ejendomskontoret bliver ligeledes udskiftet med en trappenedgang, dog til fælles udeareal istedet for til privat have.



Facader og vinduer

Efterisolering af facader

Bebyggelsens facader er i røde mursten med trykkede fuger i bakkemørtel. Facader er med massiv mur i stuen og faste bindere på 1.-2. sal. Der er i helhedsplanen lagt op til en efterisolering af gavlene. Gavlene er generelt med forskudte bygningskroppe, mange vinduer og enkelte steder altaner. Dette betyder, at en efterisolering af gavle er udfordrende og vanskeliggjort af de eksisterende forhold. Der arbejdes med at nedtage facadesten, efterisolere og opsætte nye bindere, hvorefter facader opmures igen med de oprindelige facadesten.

Følgende arbejder er en konsekvens af dette:

- Demontering af eksisterende facadesten, inkl. rensning og opbevaring i depot.
- Supplering med ekstra sten.
- Etablering af nyt fundament.
- Ca. 15 mm efterisolering og rustfri bindere.
- Udvidelse af tag.
- Vinduer rykkes ud, hvilket giver en skadesudbedring indvendigt. Enkelte vinduer sidder i dag, så der sker et sammenstød mellem ny udvidet gavl og vindueshul.
- Kældertrappe ved gavl skal retableres.
- Grønne arealer ved gavle skal retableres.

Herudover vil fuger i etageblokke gennemgås med en partiel fugereparation, hvor fuger er defekte og utætte. Frostsprængte mursten udskiftes i begrænset omfang. Såløbende repareres. Pudset murværk i blok 5-6 repareres og malerbehandles med silikatmaling. ~~Opgangsdøre gennemgås og malerbehandles.~~

Udskiftning af vinduer og døre

Generelt for hele bebyggelsen

Der er i dag både plastikvinduer og -døre samt trævinduer og -døre, hvor stand og alder er af varierende niveau og kvalitet.

Der vil blive skiftet vinduer i etageboliger samt i trappeopgange. Vinduer vil være hvidmalet indvendigt og udvendigt.

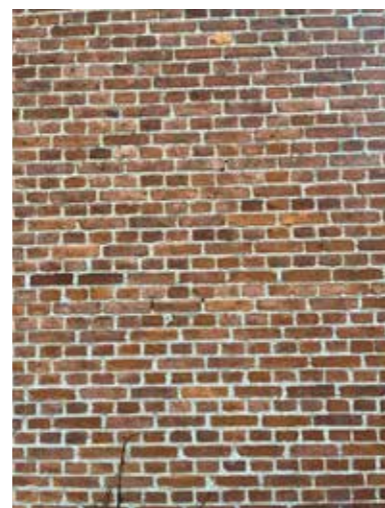
Alle vinduer i etageboligerne udskiftes til nye træ/alu-vinduer, som i udtryk tager udgangspunkt i de oprindelige opdelinger, bebyggelsen er født med. De nye vinduer har 3-lags lavenergiruder og er derved med til at nedbringe varmekonsumet.

Alle nye vinduer har en forventet lydreduktion på 30dB, hvilket betyder, at alle etageboliger vil have en forventet indvendig støjmåling fra trafikstøj, der overholder BR18s grænseværdier for trafikstøj i boliger på 33dB.

Vinduerne i trappeopgange vil være sidehængte og med åbningsikring. I boligerne er vinduerne med pudsebeslag til at sikre, at der kan pudses vinduer inde fra boligen. Her kan vinduerne låses i en ventilationsstilling på ca. 30 grader. Vinduer i opholdsrum udføres som branddrevningsåbninger.

Indvendigt vil vinduer blive monteret med en fuger og hvidmalet træliste, der sikrer en pæn overgang mellem vindue og de indvendige overflader.

Badeværelsesvinduer udføres i en aluminiumsløsning, der sikrer, at de er holdbare i forhold til, at der er en større fugt påvirkning i et badeværelse.



Altan/terrassedøre

Dobbeltdøre til altaner og terrasser udskiftes til nye træ/alu glas/ramme dobbeltdøre med 3 punktslukninger. Alle etableres med indvendigt håndtag og lås med nøgle. Døre etableres med alu bundskinne, der sikrer en maksimal højde på 25 mm. Dette er kravet til niveaufri overgang mellem altan/terrasse og boligen. Dørpartier monteres med et fast karmparti, som går fra overside dør til loft.

Blok 3-4

Glaspartier ud til altaner etableres som hele partier, hvor brystninger er en let konstruktion, der er isoleret. De lette glaspartier vil være fra terræn til tag og derved fastholde det arkitektoniske udtryk, som de to blokke er født med. Betonbrystninger, som er ved siden af altaner, fjernes, og der etableres isolerede lette glaspartier, der vil følge det knæk, som facaden har i dag, hvor en del af altanen er indlagt i facaden. Herved sikres en kuldebroisolering og derved en bedre varmeisolering.

Entredøre

Boligernes døre skiftes til klimadøre. Døre til etageboligerne er med en dørbredde på minimum 9 M og ved tilgængelighedsdøre vil de være 10M i bredden. Dette er for at overholde kvalitetsniveau C i BR18 på 87 cm. Nye indvendige døre i tilgængelighedsboliger vil være som 10M cellepladedøre. Der, hvor der udskiftes badeværelsesdøre, skal disse være vådrumsdøre med forseglede kanter, og evt med alu-skinne.



Oversigtskort med støj fra veje m.m.

Bæredygtighed

Wissenberg har gennemført en bæredygtighedsscreening som viser potentiale for forbedring. (Bilag)

Screeningen anbefaler at implementere følgende bæredygtighedstiltag i helhedsplanen:

- 1) Bæredygtig byggeplads
- 2) Livscyklusvurdering som beslutningsværktøj
- 3) Bæredygtighedsrådgivning og -ledelse som proceshåndteringsværktøj
- 4) Udarbejdelse af beplantningsstrategi for bedst mulig udvikling af biodiversiteten i området
- 5) Udarbejdelse af bygningspas for kortlægning af nye materialer og skærpede materialekrav
- 6) Design for adskillelse
- 7) Separation af kloaksystem og mere landskabsbaseret regnvandshåndtering.

Det anbefales min. at arbejde videre med tiltag 1, 2, 3, 5 og 6 i de kommende faser.

Målet bør være, at udbudsprojektets byggesagsbeskrivelse vil motivere entreprenøren til at etablere og drive byggepladsen så bæredygtigt som muligt.

Der er i forbindelse med valg af ventilationsløsning allerede lavet livscyklusvurdering. (Bilag)

Resultatet viste, at det er det rigtige valg at fortsætte i tankerne fra helhedsplanen, nemlig med centrale fællesanlæg for etageblokke.

Når der i de kommende faser skal vælges beplantning til landskabsprojektet, vil det blive med biodiversiteten for øje.

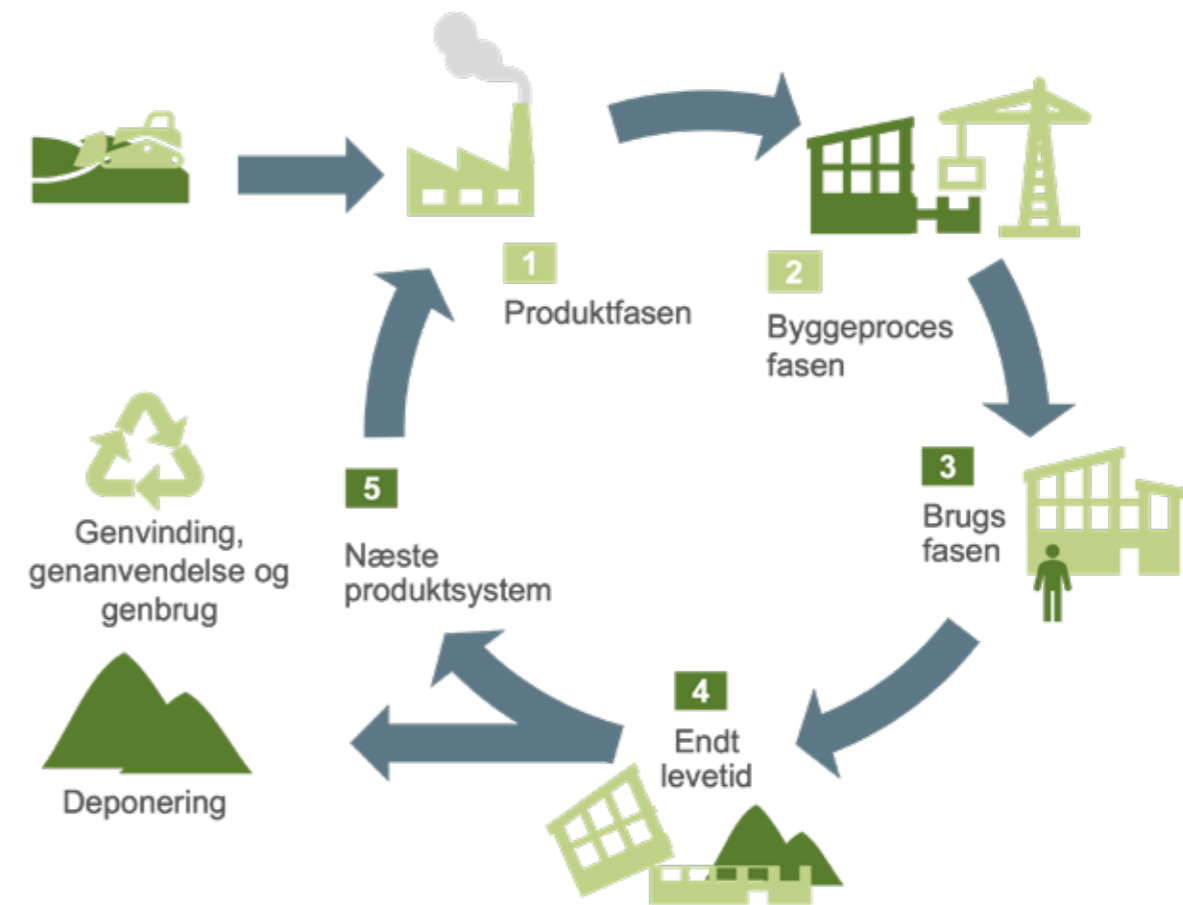
Materialevalg vil, hvor det er muligt, blive beskrevet så bæredygtigt som muligt uden at forringe kvalitet og funktionskrav.

Den videre projektering af bygningsdele og tekniske installationer vil så vidt muligt blive udarbejdet, så disse kan adskilles og genanvendes i fremtiden.

I forbindelse med nedbrydning af pulterum i tagrum i blok 1 og 2 vil vi anbefale, at træet genanvendes til gangbroer i tagrum eller skure i terræn.

Det bør også revurderes, om alle trævinduer i etageblokke nødvendigvis skal udskiftes nu, ved at undersøge restlevetid og mulighed for udvendig maling.

Desuden vil vi meget gerne gennemføre især isolering af etageadskillelser **imod tagrum**, som vi mener er helt essentiel for energioptimeringen i Mosegårdsparken. Posten til dette arbejde står i LBF-arket under grønne tiltag, som skal ansøges via selvstændig pulje.



LCAbyg: illustreret livscyklusvurdering for bygninger.

Myndighedsforhold

I forbindelse med udarbejdelse af Dispositionsforslaget er der rettet henvendelse til den kommunale byggemyndighed. Ved en tidlig dialog om evt. dispensationsansøgninger, særlige godkendelser eller krav kan projektet rettes til i tide og byggetilladelsen vil lettere kunne opnås.

Vi håber at undlade at isolere lodrette stigstreng for radiatorer

Der vil blive ansøgt om dispensation til at undlade teknisk isolering af stigstreng for radiatorer. Stigstrengene er ikke isoleret i dag så beboerne vil opleve et helt andet udtryk hvis de isoleres. Desuden vil evt. teknisk isolering skulle vedligeholdes og evt. udskiftes løbende. Vi mener at varmetabet fra stigstrengene vil komme alle boliger til gode og håber derfor, at vi kan få lov at undlade at isolere dem.

Fortsat fordelingsmålere på radiatorer

Det er et krav i målerdirektivet, at nye varmeanlæg etableres med energimålere på boligniveau, men varmeanlægget i Mosegårdsparken bygges nødvendigvis igen med synlige rørinstallationer og radiatorer, så der kan umiddelbart ikke etableres energimålere. De ville skulle monteres ved alle afgreninger til radiatorer. Derfor vil vi bede om lov til at etablere diskrete moderne fordelingsmålere på radiatorer.

Nogle køkkentyper kan umiddelbart ikke få radiator pga. eksisterende forhold

Nogle køkkener har umiddelbart ikke plads til en god radiatorløsning pga. trang plads og dårlig mulighed for føringsvej til stigstreng og radiatorrør. KAB-energi tillader endvidere ikke at der etableres radiator nær loftet da beboerne så ikke oplever varmen i opholdszonen. Derfor kan det blive nødvendigt at ansøge Kommunen om dispensation, så der kan undlades radiator i enkelte køkkentyper.

Altanerne i blok 5 og 6

De nye altaner af altantypen A3.1, A3.2a og A3.2b udvides til mere retvinklede altaner for at skabe et forbedret opholdsrum på altanerne. Altanerne udføres i et slankt design og med afrundede hjørner, således at der skabes en forbindelse mellem dem og bebyggelsens andre altaner. Siderne udføres i lysegrå højtryksbeton med en glat overflade, som eksisterende altaner, og sprøjtemalet hvidt stålværn. Hermed bevares en del af det eksisterende helhedsudtryk, samtidig med at altanerne får et forbedret opholdsrum og samhörighed med altanerne på den resterende bebyggelse.

Hvor betonbrystninger er en del af en sammenbygning med altanen etableres en let facadeløsning, der sikrer bygningen får en bedre varmeisolering samtidig med at det arkitektoniske udtryk fastholdes.

Generelt skal altaner og vinduer forholdes en myndighedsdialog så der sikres at myndighederne accepterer facadeudtrykket.

Badeværelsesvinduer

Alle badeværelsesvinduer vil blive udskiftet til aluminiumsvinduer og hvis det resultere i et ændret æstetisk udtryk i forhold til de øvrige vinduer kan det blive nødvendigt at ansøge Kommunen herom.

Omdannelse af erhverv til bolig

Når et lejemål omdannes fra erhverv til bolig skal det ansøges hos Kommunen. Der skal bl.a. søges om ændring af funktion, ændringer af vinduestyper og placering af vinduer, samt evt. parkeringsforhold.

Ombygning til bolig med øget tilgængelighed

Ligesom ved omdannelse af erhverv til bolig skal der ved ombygning af bolig med øget tilgængelighed ligeledes ansøges hos kommunen om bl.a. ændring af boligarealer og vinduesændringen på badeværelset.

Elevator til tilgængelighedsboliger rykkes ud til facaden

Der etableres elevator til tilgængelighedsboligerne i opgang 86. I dispositionsforslaget er elevatoren af hensyn til adgangsforhold og integration med eksisterende opgangsgeometri rykket helt ud til facaden.

Landskabsprojekt vs. P-pladser mv.

Det kan også blive nødvendigt at drøfte evt. nedlæggelse af P-pladser eller ændrede trafikforhold med Kommunen. Desuden skal Kommunen høres om evt. krav om ladestandere hvis P-pladser berøres.

Efterisolering af gavle

Når gavlene efterisoleres vil det resultere i et ændret facadeudtryk og udvidet bygningsareal, som der skal ansøges om hos Kommunen.

Brandforhold

Mosegårdsparkens brandforhold ændres umiddelbart ikke med Helhedsplanen men i de kommende faser vil vi sikre os dialog med brandmyndigheden, så der projekteres helt i overensstemmelse med evt. lokale krav. Bl.a. mht. de nye tilgængelighedsboliger, ombygning fra erhverv til bolig, samt etablering af grillpladser. I projektforslagsfasen og inden myndighedsprojekt indsendes, vil vi desuden tilknytte en brandrådgiver.

Konstruktive forhold

Der skal foregå omfattende konstruktive indgreb ved tilgængelighedsboliger og etablering af elevatorårn. Desuden skal der eftervises nødvendig forstærkning af etagedæk under nye centrale ventilationsanlæg i etageblokke, og nye altanfastgørelser skal kontrolleres. Derfor vil projektet også blive tilknyttet en certificeret statiker.

Overvejelser om økonomi

Nærværende notat oplister overvejelser ift. helhedsplanens samlede budget og budget tilknyttet dispositionsforslaget.

Helhedsplanens samlede budget til håndværkerudgifter og byggeplads er opgjort til kr. 224.463.077 – kalkulationsindeks 1. kvartal 2021/107,6.

Beløbet er eksklusiv de arbejder der er udgået fra tidligere oplæg, grønne tiltag, der søges via selvstændig pulje og afsætninger til mindre reguleringer.

Indekseres tallet så det svarer til seneste indeks, 3. kvartal 2022/123,2, for bygge- og anlægsarbejder svarer det til kr. 257.006.051 (stigning på 14,5%.)

Budgettet for dispositionsforslaget lyder på kr. 285.076.215, så der er altså en difference på kr. -28.070.164.

Difference mellem budgetter

Budgettet for helhedsplanen er udarbejdet i programmeringsfasen, hvor kendskab til bebyggelsen og rådgivernes bud sjældent går dybt i detaljerne med de forskellige bygningsarbejder og deraf afledte nødvendige følgearbejder.

Som eksempler kan nævnes:

- at alle tilbageværende gasinstallationer ønskes nedlagt, men umiddelbart er der ikke i helhedsplanen afsat til nye elinstallationer og komfurer.
- at de budgetterede anlægsomkostninger til nye varmeanlæg og ventilationsanlæg i etageblokkene ikke synes at indeholde de nødvendige elinstallationer og CTS.
- at der ikke er afsat budget til nedlægning af pulterrum, etablering af gangbroer og brandceller til ventilationsanlæg i loftrum.
- at der ikke er afsat til de tidligere kulkældre, men der er voldsomme fugtproblemer og rummene skal nødvendigvis håndteres i forbindelse med udskiftning af VVS-installationer.
- at udskiftning af køkkener er udgået selv om der skal nedlægges gas, udskiftes brugsvand- og afløbsinstallationer, etableres radiator samt opsættes emhætte koblet på ventilationsanlægget.

Vi har derfor indarbejdet nedenstående arbejder i LBF-arket (Estimerede priser inkl. moms)

Bygningsdel	Tilgår
El-installationer og komfurer	kr. 1.625.000
El-installationer og CTS til ventilation og varmeanlæg	kr. 1.562.500
Miljøsanering på lofter, nedlægning af pulterrum, etablering af gangbroer mm	kr. 3.350.000
Sanering og grov istandsættelse af kulkældre, og udbedring af P-pladser som er ved at styrte ned i kælderren.	Kr. 2.475.000

Manglende budget til ovenstående arbejder udfordrer økonomisk og skal nødvendigvis løses/afklares i denne fase.

Revurderinger

På andre områder af helhedsplanen anbefales revurdering af arbejder, der er budgætsat.

Som eksempler kan nævnes:

- Gavlene på etagehusene adskiller sig ikke fra facaderne og har både vinduer og altaner, som besværliggør arbejdet og indvirker/begrænser resultatet af efterisoleringen.
- Helhedsplanen indeholder alene økonomi til gennemgang/sporadiske fuge-reparationer. Vi anbefaler at udskifte ca. 50% af fugerne i murværket, så der ikke længere er så stor risiko for opfugtning af ydermuren.
- Trævinduerne i blok 1, 2, 5 og 6 vurderes, at have en restlevetid på ca. 15 år, derfor peges på at fastholde vinduerne kombineret med en udvendig malerbehandling. (Badeværelsesvinduer

skal dog udskiftes)

- Udskiftning af kældervinduer er ikke en del af helhedsplanen men der er god synergi i at udskifte de gamle kældervinduer sammen med de øvrige vinduer.
- På loftrum i både række- og etagehuse er der kun 100-150 mm isolering og der kan med fordel efterisoleres med 200 mm.
- I rækkehusene er der behov for en isoleret loftlem som slutter tæt mod loftrummet. Mange beboere beklagede sig over trækgener og kuldeproblemer ved vores registreringsbesøg. Det vil formentlig være en nødvendighed at udskifte loftlemme til en type med fastmonteret trappe, hvis ventilationsanlæg placeres i tagrum.
- Trappeopgange er for medtaget til blot at kunne males som der ligger op til i helhedsplanen. Der er sætningskader i ydermure og terazzogulve har revner. Gelændere og balustre trænger generelt også til lokale reparationer og komplet malerbehandling.

Landsbyggefonden

Når landsbyggefonden giver støtte til nogle arbejder (opretning) men ikke til andre (modernisering og vedligehold), så er der ikke kun et byggeteknisk og driftsmæssigt perspektiv på prioriteringerne. Hvis budgettet og huslejepronosen for helhedsplanen skal holdes skal der derfor nøje overvejes, hvordan prioriteringer kan påvirke huslejekonsekvenserne.

Hvis der alene ud fra et byggeteknisk perspektiv skulle udgå arbejder for at få budgettet til at holde vil følgende være oplagt:

- Gavle efterisoleres ikke kr. 9.075.000 (Støttet 50%)
I stedet eftergås fuger kr. 2.475.000. (Støttet 25%)
Besparelse kr. 6.600.000 (Uden beregning af støttedifference)
- Kældervinduer er udtjente og driften planlægger at udskifte, derfor bør de indgå i helhedsplanen så de kan udskiftes med øvrige vinduer.
Udskiftes de ikke er besparelsen kr. 2.177.500
- Trævinduerne i blok 1, 2, 5 og 6 udskiftes ikke, men males udvendigt (ikke støttet)
Besparelse kr. 3.563.500
- Trappeopgange omfattes ikke men overgår til drift, og udføres efterfølgende. (ikke støttet)
Besparelse kr. 7.680.000
- Landskab udføres kun jf. Lablands besparelsesforslag (støttet 100%)
Besparelse kr. 3.116.438

Samlet besparelse udgør kr. 23.137.438

Desuden er der bevilget ekstra støtte kr. 4.016.186 fra LBF til vinduesudskiftning.

Det anbefales derfor at bygherre tager dialog med LBF og huslejberegner ud fra ovenstående betragtning.

Hvis der kan findes flere midler, vil vi anbefale:

1. Kældervinduer udskiftes så der sikres et varmere indeklima i kælderen, hvilket har indflydelse på hele bygningens sundhed. (Driften kan bidrage med kr. 600.000, fra vedligeholdelsesbudget)
2. Efterisolering på lofter, både rækkehuse og etageblokke. (omkostningerne vil være lavere nu hvor vi skal til områderne alligevel, og det vil give en besparelse på varmen)
3. At udeområder løftes til et højere niveau jf. Laplands ambitioner

Dispositionsforslag for Mosegårdsparken

30.01.2023 | Rev.: 22.09.2023

Udarbejdet af