



# **SØNDERPARK**

**FORELØBIG HELHEDSPLAN AUGUST 2017**

**RINGSTED BOLIGSELSKAB V/DAB**

**Den foreløbige helhedsplan er udarbejdet af Wissenberg A/S i samarbejde med DAB.**

# Indhold

**KORT OM SØNDERPARK**

**FORELØBIG HELHEDSPLAN - BAGGRUND**

**FAKTA OM SØNDERPARK**

**HUSLEJE OG UDLEJNING**

**AFDELINGENS ØKONOMI**

**FORELØBIG FYSISK HELHEDSPLAN**

**TILGÆNGELIGHEDSBOLIGER**

**ORGANISERING OG DEN VIDERE PROCES**



# Kort om Sønderpark

Sønderpark I og II er opført som almene boliger i årene 1967-1974. Bebyggelsen er placeret i kort afstand til Ringsted bymidte og station.

## AFDELINGENS ARKITEKTUR

Bebyggelsen består af otte lange blokke i fire etager, opført i beton som et konceptbyggeri, kaldet LN-BO. Det var oprindeligt et standardiseret typeboligprojekt, udviklet af entreprenørfirmaet Larsen & Nielsen.

Bygningerne er de efterfølgende år renoveret løbende. I starten af 90'erne blev facaderne renoveret, og der blev etableret altaner ved påbygning af altantårne. Samtidig blev resten af facaden efterisoleret og beklædt med formbukkede zinkplader.

## AFDELINGENS UDE- OG FÆLLESAREALER

Boligblokkene er placeret på et stort, parklignende og stille område. I tilknytning til hver blok er der etableret parkeringsareal.

Der er ved hver afdeling opført carporte til beboerne, og alle blokke har deres egen miljøgård til renovation.

Der er desuden opført et beboerhus til bl.a. fællesaktiviteter og beboermøder.

Der blev i 2009 indrettet fællesvaskeri i det tidligere kedelhus efter etablering af fjernvarme i 2007.

## TIDLIGERE RENOVERINGSPROJEKTER

Afdelingen har gennemført flere større renoveringsprojekter i sin levetid:

- 1983: Udskiftning af trævinduer til plastvinduer
- 1990: Udskiftning af køkkener
- 1991-1992: Facaderenovering  
Etablering af trappe- og altantårne  
Inddækning af altaner og udvidelse af enkelte altaner  
Tagrenovering
- 2001: Totalrenovering af spildevandsledninger på Sdr. Parkvej og  
Delvis renovering af spildevandsledninger på Ahorn Allé.
- 2007: Installering af fjernvarme

# Foreløbig helhedsplan – baggrund

Ved udarbejdelse af en tilstandsregistrering i 2015 blev der konstateret massive byggetekniske udfordringer i Sønderpark I og II. Dette skyldes en række mindre vellykkede renoveringsarbejder på klimaskærmen, som er udført igennem de seneste 30 år. Derudover har bygningen nedslidte badeværelser samt udtjente installationer med overskredne levetider.

Konklusionen i forbindelse med tilstandsregistreringen er, at der er tale om flere væsentlige fejlkonstruktioner og udtjente bygningsdele, der bør afhjælpes for, at bygningerne fremadrettet sikres mod tiltagende nedslidning og dårligt indeklima.

Til trods for at afdelingens økonomi er sund, og at der har været udført henlæggelser, vurderes det ikke muligt for afdelingen at gennemføre genopretningsarbejderne, uden at det vil have store konsekvenser for huslejeniveauet.

En helhedsbetragtning af afdelingen viser derfor behov for at få udarbejdet en fysisk helhedsplan og ansøge Landsbyggefonden om mulighed for at opnå støtte – enten som kapitalstøtte og/eller huslejestøtte til gennemførelse af en fysisk helhedsplan.

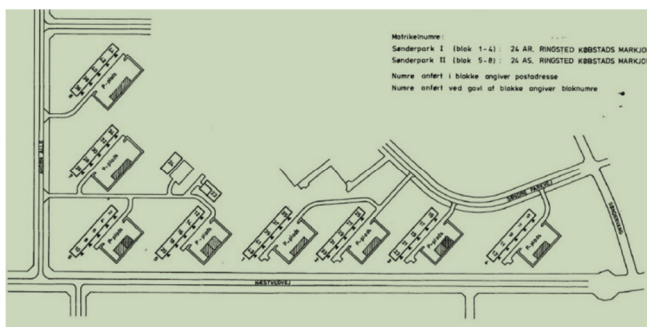
# Fakta om Sønderpark

Bebyggelsen Sønderpark er beliggende på Ahorn Allé 2-44 og Søndre Parkvej 5-43, 4100 Ringsted på henholdsvis matrikel 24ar og 24as RINGSTED MARKJORDER.

Bebyggelsen er fordelt på i alt otte boligblokke i fire etager med hver fem opgange.

Det samlede bruttoetageareal er opgjort til 30.840 m<sup>2</sup>, fordelt på i alt 400 boliger. Dertil kommer otte miljøgårde på hver 28 m<sup>2</sup>, en varmecentral på 406 m<sup>2</sup>, carporte på henholdsvis 525 m<sup>2</sup> og 500 m<sup>2</sup> samt et beboerhus på 387 m<sup>2</sup> (jf. BBR).

Af beboerfaciliteter rummer bebyggelsen et beboerhus med beboerlokaler og vaskeri samt cykelkælder. Hver bolig har eget kælderrum.



## AFDELINGENS OVERORDNEDE FORDELING PÅ BOLIGTYPER

### Søndre Parkvej – Sønderpark I

Antal rum	Boligareal m <sup>2</sup>	Antal lejemål
1V	39	16
2V	53	24
2V	69	40
2V	70	24
3V	84	16
4V	96	80
I alt		200

### Ahorn Allé – Sønderpark II

Antal rum	Boligareal m <sup>2</sup>	Antal lejemål
1V	41	20
2V	53	20
2V	69	40
2V	71	20
3V	83	20
3V	97	35
4V	97	45
I alt		200

### Boligfordeling

Afdelingen rummer en fornuftig variation af boligtyper, spændende fra 1-værelses lejligheder ned til 39 m<sup>2</sup> op til 4-værelses lejligheder på op til 97 m<sup>2</sup>. Boligernes altaner vender alle mod sydvest. Altanerne er udført som lukkede altaner.

### Boligsammensætning og indretning

Afdelingen byder på et varieret boligtilbud i størrelse og antal, som vurderes at svare til en moderne, almen afdeling af Sønderparks størrelse og beliggenhed. Der er dog ingen ældre- eller ungdomsboliger i afdelingen.

# Husleje og udlejning

Almene boliger i Ringsted Kommune har en gennemsnitlig årlig husleje ekskl. forbrug, der ligger på 827 kr. pr. m<sup>2</sup> (rapportbaseret på tal fra LBF anno 2016).

Huslejen er fordelt på således:

- Almene familieboliger: 768,- kr. pr. m<sup>2</sup>
- Ældreboliger: 1.137,- kr. pr. m<sup>2</sup>
- Ungdomsboliger: 1.163 kr. pr. m<sup>2</sup>

En ejerbolig i Ringsted har til sammenligning en gennemsnitlig husleje på 861,- kr. pr. m<sup>2</sup>, hvilket viser, at de almene boliger i Ringsted er udfordret af de forholdsvis lave boligpriser. En fysisk helhedsplan vurderes derfor at være nødvendig af hensyn til afdelingens konkurrencemæssige situation.

## HUSLEJE I SØNDERPARK

Seneste lejeforhøjelse i Sønderpark er foretaget pr. 1. april 2016 med 1 %, svarende til ca. 9 kr. pr. m<sup>2</sup>. Dette betyder, at den gennemsnitlige husleje for en familiebolig i 2017 er 705 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år, hvilket ligger under det gennemsnitlige niveau for almene familieboliger i Ringsted.

Huslejen for en familiebolig i Sønderpark er for en periode på 10 år er steget med 174 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år.

Huslejeudvikling i Sønderpark for en familiebolig over de sidste 10 år, baseret på en gennemsnitlig husleje pr. m<sup>2</sup> pr. år.:

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
531,-	545,-	572,-	612,-	641,-	656,-	669,-	686,-	696,-	705,-

## UDLEJNING

Sønderpark hører til blandt de afdelinger af almene boliger, der har en kortere venteliste, sammenlignet med de øvrige afdelinger i Ringsted. Derudover er dækningsgraden i Sønderpark lidt udfordret, da den er betydeligt lavere end i de øvrige afdelinger.

Til trods for dette faktum vurderes det ikke at være meget svært at udleje lejlighederne i Sønderpark på nuværende tidspunkt, og antallet på afdelingens venteliste har været stigende de seneste fem år. Der kunne noteres 192 på venteliste i 2012 med en stigning til 394 i 2017.

Det vurderes at være ret let at udleje bebyggelsens større boliger på 3-4 værelser, hvorimod der ikke er så stor søgning på de små boliger på 1-2 værelser. Denne udlejningssituation er dog uforandret, set i forhold til de foregående år og forventes heller ikke at ændre sig de kommende år.

## FRAFLYTNING

Fraflytningsprocenten i Sønderpark har været støt faldende siden 2012, hvor den var oppe på 12 %. I 2016 blev der kun registreret en fraflytningsprocent på 6 %, hvilket er halvt så mange fraflytninger i 2016 set i forhold til 2012.

## Afdelingens økonomi

Afdelingen har løbende modtaget en række lån og tilskud for at bevare huslejeniveauet. Lånene er tilført delvist fra Realkreditforeningen samt LBF til finansiering af diverse forbedrings- og renoveringsarbejder. Derudover har afdelingen modtaget ydelsesstøtte fra LBF.

På nuværende tidspunkt fordeler disse lån sig med følgende:

Forbedringsarbejder	<b>739.769,- kr.</b>
Renoveringsarbejder	<b>31.393.109,- kr.</b>
Ydelsesstøtte	<b>541.555,- kr.</b>

Afdelingens henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse er pr. 2017 er opgjort til kr. 9.453.783,-.

Det vurderes, at niveauet for henlæggelser ligger relativt lavt, set i forhold til afdelingens størrelse og den forholdsvis lave husleje.

# Foreløbig fysisk helhedsplan

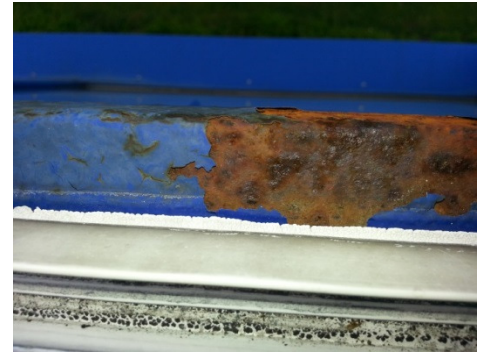
For at fremtidssikre afdelingen mod fysisk nedslidning, byggeskader og dårligt indeklima vurderes det, at en gennemgribende fysisk opretning er nødvendig. Dette også for at være i stand til at fastholde afdelingens nuværende tilgang af beboere og genudlejning samt styrke den konkurrencemæssige situation.

Følgende elementer indgår i den foreløbige fysiske helhedsplan, som ligger til grund for Landsbyggefondens vurdering af afdelingen:

## GENOPRETNING

- Konstruktionsmæssig ændring i trappe- og altantårne ved sammenbygning ved tag, herunder etablering af ekstra nedløb
- Udbedring af følgeskader på facadeplader, vinduer og døre på trappe- og altantårne
- Udskiftning af facadebeklædningen, herunder den opfugtede vindspærre og isolering
- Efterisolering af facade, herunder udbedring af kuldebroer
- Udbedring af utætte opgangsdøre





Jf. tilstandsrapporten har den nuværende facade flere konstruktionsmæssige svigt, som også medfører øget drift, nedbrydning af bygningsdele og indeklimaproblemer. Da det ikke vurderes at være rentabelt eller forsvarligt at renovere den eksisterende facade, foreslås der en udskiftning af facadebeklædningen samt den underliggende konstruktion. På denne måde vil det være muligt at sikre en fremtidig, holdbar og bæredygtig løsning, også energimæssigt, og samtidig give afdelingen det æstetiske løft, der ligeledes er behov for.

#### **BOLIGFORBEDRINGER**

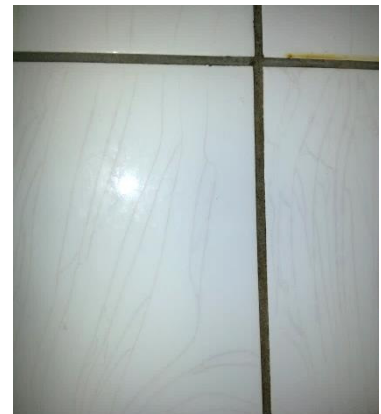
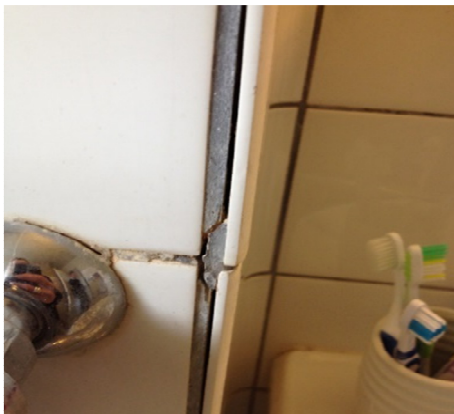
- Oprettning/renovering af badeværelser inkl. vådrums-sikring
- Udskiftning af vinduer og altandøre
- Etablering af tilgængelighedsboliger, herunder indbygning af elevator i pågældende opgange

#### **INSTALLATIONER**

- Udskiftning af faldstammer
- Udskiftning af vandrør
- Etablering af mekanisk balanceret ventilation

#### **ØVRIGE BYGNINGSDELE**

- Asbestsanering af loft inkl. udskiftning af isolering og tilpasninger i loftsrum



Bebyggelsens installationer har efterhånden overskredet deres levetid, og der opleves problemer med tærederede utætte rør og radiatorer. Badeværelserne er desuden nedslidte og lever ikke op til nutidens krav for vådrum.

En udskiftning af installationer og renovering af badeværelser vil give et løft til den enkelte bolig og samtidig fremtidssikre mod lækager og fugtskader.

## SUPPLERENDE UNDERSØGELSER

I forbindelse med udarbejdelsen af tilstandsrapporten blev det anbefalet at få udført enkelte, supplerende undersøgelser, såsom miljøscreening og termografering.

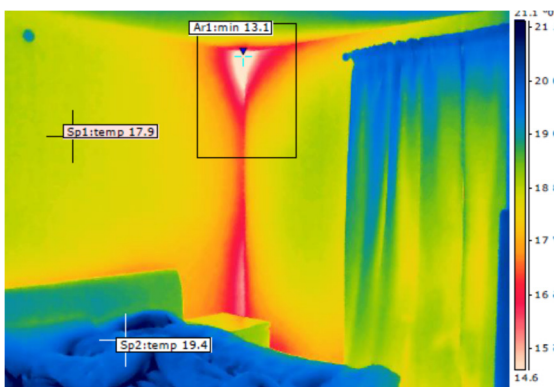
### Miljøscreening

Miljøscreeningen har påvist en større mængde af asbeststøv i isoleringen på loftet. Dette forhold menes at stamme fra renoveringen af taget i perioden 1991-1992, hvor der blev monteret ståltagplader oven på de eksisterende asbestholdige bølgeeternitplader.

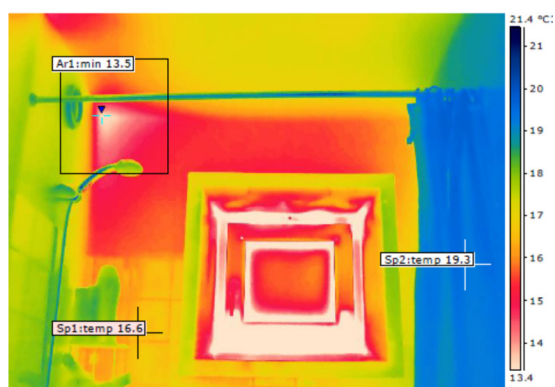
Miljøscreeningen påviste endvidere tilstedeværelse af miljøfarlige stoffer på badeværelser og i vinduesfuger.

### Termografering

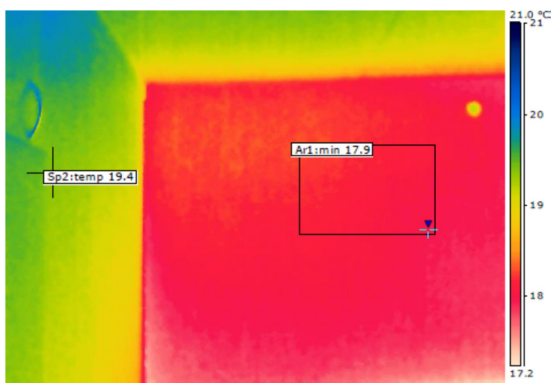
Der er efter udarbejdelse af tilstandsrapporten udført en termografering af ejendommen, der har påvist større områder med kuldebroer og manglende isolering i facaden. Der er stor fokus fra Driftens side på løbende at få udbedret områder i boligerne med skimmelsvamp, der til dels skyldes kuldebroer men også utætte facader og facadetårne.



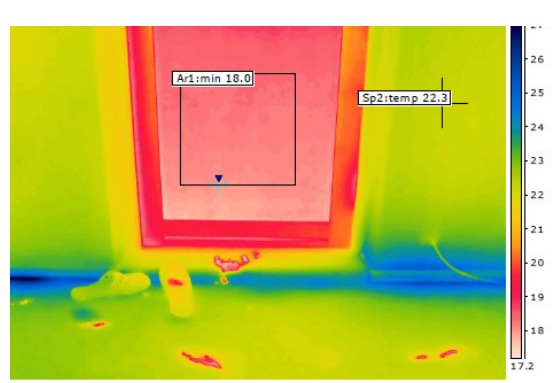
Kuldebro i hjørne mod det fri



Kuldebro omkring vindue i badeværelse og i hjørne



Kold væg mod trappeopgang



Dårlig isoleret bundplade på altandør

I processen omkring udarbejdelse af den endelige helhedsplan kan der iværksættes yderligere undersøgelser ud over de undersøgelser, der indledningsvist er udført.

### Supplerende undersøgelser

- Yderligere miljøundersøgelser – asbest, pcb og bly
- Registrering af omfang af indeklimaproblemer, herunder fugt og skimmelsvamp
- Tv-inspektion af kloaksystem
- Tv-inspektion af faldstammer
- Tv-inspektion af vandrør

### AFVÆRGEPROJEKT

Grundet de store problemer med vandindtrængen fra altan- og trappetårne blev det besluttet af byggeudvalget at gennemføre en prøve på en afværgeforanstaltning på et altantårn.

Afværgeforanstaltningen er udført som en midlertidig løsning for at hindre større problemer med vandindtrængen i de underliggende boliger i perioden frem til en genopretning. Resultatet af prøven afventes, før yderligere iværksættes.



# Tilgængelighedsboliger

Da der i Ringsted Kommune er en forventning om en vækst i antallet af ældre borgere, kan der på sigt blive behov for flere tilgængelighedsboliger.

Ved at ændre enkelte boliger i afdelingen til tilgængelighedsboliger vil man, foruden at imødekomme et generelt behov, kunne sikre, at de nuværende beboere kan blive boende i afdelingen, selv om de senere skulle have behov for en særlig indrettet bolig.

## STATUS PÅ TILGÆNDELIGHED I SØNDERPARK I OG II

Boligerne i Sønderpark er i deres nuværende form ikke egnede til tilgængelighedsboliger, da de har meget små badeværelser og smalle køkkener, der ikke overholder Landsbyggefondens krav.

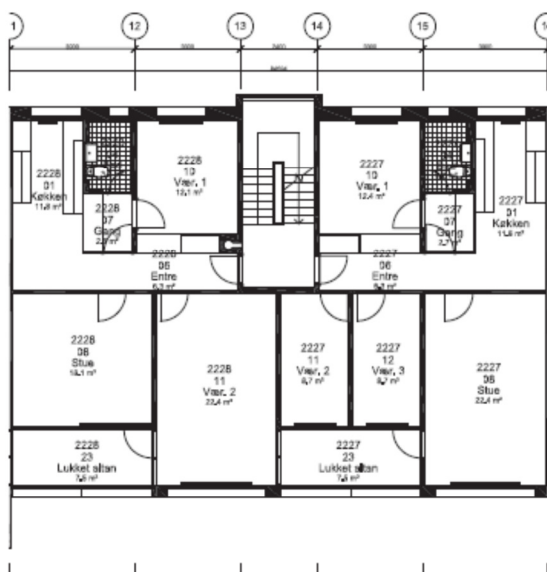
Adgangsforholdene til boligerne er ligeledes uegnede, da stueetagen ligger hævet en halv etage over det omkringliggende terræn, hvorfra der ikke er tilgængelighedsadgang til boligerne.

## BYGGETEKNISKE KONSEKVENSER I BOLIGEN VED TILGÆNDELIGHEDSOMBYGNING

For at kunne opfylde krav til en tilgængelighedsbolig vil der være behov for en ombygning af lejligheden:

- Hoveddøre udskiftes til nye, udadgående døre (bedre manøvreplads)
- Badeværelset skal udvides og ombygges
- Køkkener skal ombygges og/eller udvides
- Små værelser skal sammenlægges til et stort soveværelse (bedre manøvreplads)
- Der skal etableres niveaufri adgang til altanen
- Døre skal have en fri bredde på 77 cm
- Der skal sikres generel niveaufrihed internt i boligen (dørtrin mv.)

Nedenfor er vist et forslag til, hvordan en tidligere 3-værelses bolig kan indrettes med indeliggende elevator (forslag gælder 1. og 2. sal):



1. og 2. sal  
Eksisterende forhold ('før')



1. og 2. sal  
Fremtidige forhold ('efter')

## FREMTIDIG TILGÆNGELIGHED I FÆLLES ADGANGSVEJE

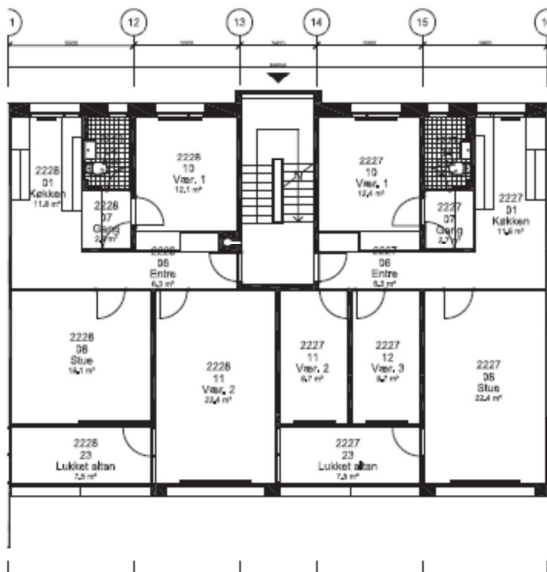
Idet stueetagerne er hævet fra terræn, skal der sikres niveaufri adgang til boligerne. Den halve etages lodrette forskydning betyder, at der ikke vil kunne anvendes altangange som adgangsvej. Det vil derfor være nødvendigt at installere en indvendig elevator pr. opgang, som skal betjene ca. 8-12 boliger. Der kan med fordel udføres 'tilgængelighedsopgange', hvor alle lejligheder i én opgang omdannes og får elevatoradgang.

Elevatoren vil for at kunne 'nå' hovedreposeen beslaglægge ét af de værelser, der ligger ud mod trappe- rummet. Værelset vil fragå lejlighedens areal på alle etager og fremadrettet høre til fælles adgangsvej.

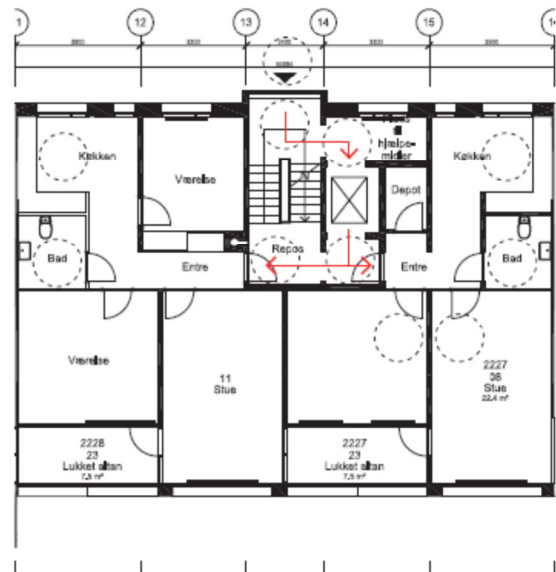
Byggetekniske konsekvenser i fælles adgangsveje:

- Niveaufri adgang gennem hoveddør
- Evt. automatisk døråbner med tryk
- Etablering af elevator, ført til kælder
- Ombygning i opgange for etablering af elevatorforrum samt nye reposer foran elevator
- Ombygning i kælder
- Inddragelse af bolig-m<sup>2</sup> til fælles adgangsareal

Skitse herunder viser, hvordan en indvendig elevator eventuelt kan indbygges med inddragelse af et værelse i en bolig:



Stueetage  
Eksisterende forhold ('før')



Stueetage  
Fremtidige forhold ('efter')

## FREMTIDIG TILGÆNGELIGHED I UDEAREALER

I forbindelse med etablering af opgange med tilgængelighedsboliger skal der sikres niveaufri adgang helt ud til parkeringspladsen.

Ændringer i udearealer:

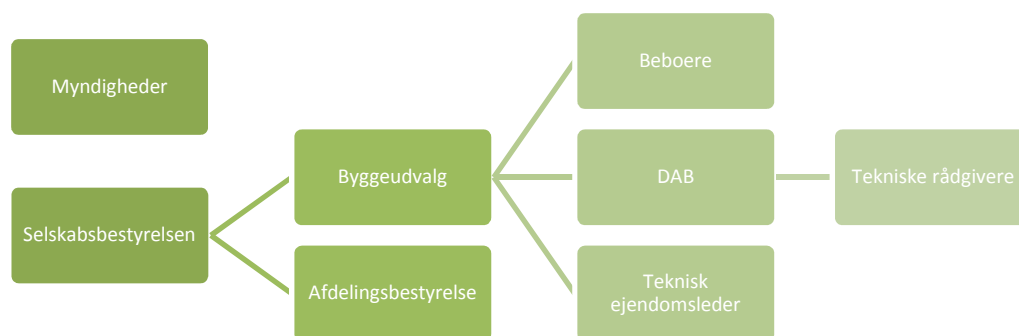
- Niveaufri adgangsvej frem til hoveddør
- Etablering af rampe fra parkeringsareal
- Evt. etablering af handicap P-pladser

# Organisering og den videre proces

Den foreløbige helhedsplan danner baggrund for det videre arbejde, som beskrives med hensyn til proces og organisering.

## BEBOERINDDRAGELSE OG ORGANISERING

Den fremtidige organisering af den endelige helhedsplan er skitseret i organisationsdiagrammet.



Beboerne skal inddrages i forløbet fra den foreløbige helhedsplan til den endelige, for at opnå ejerskab og give input til indsatsområder og forandringer, hvilket er nødvendigt for, at renoveringen kan blive en succes. Beboerinddragelse tilrettelægges ud fra en balance omkring, hvad der giver mest mulig værdi til processen, og vil blive detaljeret ved opstarten af den endelige helhedsplan i samarbejde med det allerede nedsatte byggeudvalg.

Byggeudvalget består af formand og næstformand fra selskabet samt formand og kasserer fra afdelingen, der begge er beboere i Sønderpark. På møderne deltager desuden relevante repræsentanter fra DAB, teknisk ejendomsleder og tekniske rådgivere. Byggeudvalget er ansvarlige for at fastlægge tilrettelæggelsen af beboerinvolvering og kommunikation. Det er tanken, at der etableres en "digital byggeplads" på afdelingens hjemmeside, hvor der løbende gives statusorienteringer til beboerne. Derudover vil der i nødvendigt omfang blive afholdt beboerinfomøder for at understøtte det personlige møde mellem byggeudvalget, rådgivere og beboere.

## PROCESPLAN

En overordnet tidsplan for helhedsplanen kan se ud som følger:

