

# TJØRNEPARKEN

REV. HELHEDSPPLAN FOR RENOVERING AF AFD. 056 RØDOVRE



# KONTAKTINFORMATION

## ADRESSER

### Boligorganisation:

Lejerbo  
Gl. Køge Landevej 26  
2500 Valby  
Projektleder Carsten Bai

### Bebyggelsen:

Tjørneparken  
Hvidsværmevej 61 – 103, 60 – 80  
Rådmand Billes Vej 18 - 136  
2610 Rødovre

### Ejendomskontor:

Ejendomskontoret  
Madumvej 63  
2610 Rødovre  
Varmemester Birger Guldmann

### Arkitekt:

NOVA5 arkitekter as  
Skt. Annæ Passage G  
1262 København K  
Susanne Andersen, Arkitekt maa

### Ingeniør:

EKAS  
Esben Kirkegaard rådgivende ingeniører A/S  
Trørødvej 74  
2950 Vedbæk  
Carl Andersen, Akademiingeniør

## AFDELINGSBESTYRELSE

Jørgen Knudsen, formand  
Gert Christiansen, bestyrelsesmedlem  
Laila Jensen, bestyrelsesmedlem  
Allan Rasmussen bestyrelsesmedlem  
Dan Dabkin Quistorff Jensen, bestyrelsesmedlem  
Leon Michael Lind, suppleant  
Yang Peter Klyssing, suppleant

## JUNI 2017

**RETTELSER I NÆRVÆRENDE  
UDGAVE AF HELHEDSPLAN  
OMHANDLER UDELUKKENDE  
FAKTAPRÆCISERINGER IFT.  
SKEMA-A ANSØGNING.**

**HELHEDSPLAN AF NOV. 2015  
SAMT LOKALPLANFORSLAG  
139 LIGGER TIL GRUND FOR  
NÆRVÆRENDE DOKUMENT**

**HELHEDSPLAN ER GODKENDT  
PÅ AFDELINGSMØDE D.  
26.04.2017**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

1. Beskrivelse
2. Situationsplan
3. De røde blokke - type 1A, 1B og 1C
4. De gule blokke - type 2A og 2B
5. Varmemester kontor

# 1 BESKRIVELSE



*foto af de røde blokke*

## BAGGRUND – den eksisterende bebyggelse

Tjørneparken er en stor almen boligbebyggelse opført i perioden 1957 – 1959. Bebyggelsen består af rækkehuse med i alt 198 boliger, et fælles beboerhus, et ejendomskontor og en varmecentral.

Afdelingen er opdelt i to områder, de røde og gule blokke:

De 176 af boligerne er i to plan, og de kaldes '**de røde blokke**'. Der er ingen kælder, og i hver bolig er et rum inde i stueetagen disponeret til 'udhus'. De røde blokke ligger væk fra motorvejen henholdsvis syd og nord for Rådmand Billes Vej.

De 22 af boligerne er i ét plan, og de kaldes '**de gule blokke**'. Der er en fælles kælder under en mindre del af de enkelte blokke. De gule blokke ligger langs Hvidsværmevej op mod motorringvej 3. Der er en støjskærm mellem rækkehusene og motorvejen. Der er to typer boliger, idet boligerne i de to nordligste rækker med i alt 6 boliger er lidt større.

Boligerne er i forhold til en nutidig boligstandard relativt små - for de røde blokkes 82,5 brutto m<sup>2</sup> og for de gule blokkes vedkommende ca. 83 brutto m<sup>2</sup>.

Der er generelt tale om boliger med mange små rum fra en anden tid, hvor boligidealerne og de økonomiske muligheder var andre end i dag!

Fælleshuset, der er en villa fra før bebyggelsen blev opført, ligger nord for Rådmand Billes Vej mellem de røde blokke, og ejendomskontoret med var-





*foto af de gule blokke*

mecentral ligger op til bebyggelsens skel nord for de røde blokke. Fælleshuset kaldes '**den røde villa**'.

**De røde blokke** er i alt 21 rækker med forskellig længde. Rækkerne ligger alle taktfast og vinkelret på Rådmand Billes Vej. Rækkehusenes faste stokbebyggelse er en klassiker i dansk boligbyggeri med Nyboder og Bakkehusene for foden af Bellahøj, som de fornemste referencer.

Rækkerne har en adgangsside mod øst, og en haveside mod vest. Adgangsstier fører fra vejen ned langs blokkenes østside. Boligerne er ens. Saddeltage og rødt murværk karakteriserer denne del af afdelingen. Der er opsat diverse pergolaer og lette overdækninger både på adgangs- og havesiden.

Bebyggelsen har generelt en åben grøn karakter. Mellem de røde blokkes adgangsstier og haverne til naboblokken er åbne græsplæner med enkelte træer.

**De gule blokke** består af 6 korte rækker hver med 3 og 4 boliger. Rækkerne ligger vinkelret på Hvidsværmevej og motorvejen. Der er 2 typer boliger, og der er kun mindre variationer fra type til type.

Som følge af indeklimaproblemer i bebyggelsen har ingeniørfirmaet EKAS i 2011-2013 udført tekniske forundersøgelser.

De tekniske forundersøgelser er sammenfattet i en rapport fra januar 2013, og rapporten med bilag udgør det byggetekniske grundlag for nærværende forslag til helhedsplan.



*referencefoto Bakkehusene, København NV*

## HELHEDSPANENS HOVEDIDÉ

Tjørneparkens indeklimate og skimmelsvampeproblemer skal løses. Helhedsplanens hovedidé er, at Tjørneparken med den byggetekniske renovering udvikles som en smuk dansk almen rækkehusbebyggelse opført i gode byggematerialer og med et godt indeklima - rækkehuse placeret i smukke grønne haverum.

Ideen er også at fremtidssikre boligerne, så de fremover vil være attraktive – Tjørneparken skal være et godt sted at bo for enlige, for familier og for ældre.

Helhedsplanen omfatter en renovering samt om- og tilbygning til de røde blokke, så de boligmæssige kvaliteter øges med flere og bedre boligkvadratmeter, og så boligerne fremstår som moderne familieboliger.

30 gavlboliger opdeles og ombygges til 2 boliger, én bolig på hvert niveau, hvor boligen i stueplan er let tilgængelige, dvs. i alt 60 boliger efter ombygning.

For de gule blokke udføres en renovering og ombygning, således at god tilgængelighed opnås. Boligerne – både type A (16 stk.) og B (6 stk.) - ombygges således, at de vil være velegnede for en familie med en handicappet og for et ældre ægtepar.

Når alle boligerne i de gule blokke ombygges vil ca. 11 % af afdelingens boliger være tilgængelige boliger.

Vi vil have et enkelt 'arkitektonisk billede' med lang holdbarhed, ligesom vi ønsker byggematerialer af høj kvalitet med lang levetid valgt ud fra en bæredygtig tankegang.

## HELHEDSPANEN - GENERELT

Helhedsplan rummer som nævnt en byggeteknisk renovering og opdatering af byggetekniske forhold af rækkehusene og en fremtidssikring af de boligmæssige kvaliteter bl.a. med større variation af boligtyper.

Helhedsplanen rummer også et forslag til etablering af varmemesterkontor og lokale decentrale varmecentrale.

Helhedsplanen forudsætter genhusning af beboerne under renoveringen. Der skal udarbejdes en etape- og genhusningsplan.



*træbeklædning 'Superwood'*



*tegl*



*forslag på fremtidig indgangsfacade, de røde blokke*



*eksempel på glasfoldevæg mod haven*

## DE RØDE BLOKKE 146 RÆKKEHUSE SAMT 2X30 GAVLBOLIGER

Den byggetekniske renovering og opdatering består af følgende hovedelementer:

- Terrændæk renoveres med ny membran og ny gulvopbygning med gulvvarme
- Etablering af ny ventilation med varmegenvinding
- Etablering af selvstændige målere på brugsvand
- Renovering af baderum på 1. sal med vådrumsmembran
- Efterisolering af gavle

Fremtidssikringen af de røde blokkes boligmæssige kvaliteter rummer følgende hovedelementer:

- Ombygning af udhus til vindfang incl. ny hoveddør
- Mulighed for indretning af toilet i stueetagen (tilvalg)
- Udhus på adgangssiden med overdækket areal foran hovedindgang
- Tilbygning på havesiden med opholdsstue i åben forbindelse med eksisterende stue

- 30 gavlboliger ombygges til én større tilgængelig 2-rums bolig i stueplan og én mindre 2-rums bolig på 1. sal. Dvs. i alt 60 boliger.



*"Tjørneparken skal være et godt sted at bo for enlige, for familier og for ældre."*

## DE GULE BLOKKE - 22 BOLIGER

Den byggetekniske renovering og opdatering består af følgende hovedelementer:

- Terrændæk udskiftes i sin helhed med et nyt incl. gulve med gulvvarme
- Etablering af ny ventilation med varmegenvinding
- Etablering af selvstændige målere på brugsvand
- Efterisolering af gavle

Fremtidssikringen af de gule blokkes boligmæssige kvaliteter rummer følgende hovedelementer:

- Ombygning af entre incl. ny hoveddør
- Etablering af et nyt rummeligt bade- og toiletrum
- Nyindretning af køkken med henblik på tilgængelighed

## VARMEMESTERKONTOR OG VARMECENTRALER

Den byggetekniske renovering og opdatering består af følgende hovedelementer:

- Udskiftning af bygninger for både varmemesterkontor og varmecentral af sikkerheds- og sundhedsmæssige grunde.

Fremtidssikringen af bygningernes kvaliteter rummer følgende hovedelementer:

- Etablering af bade- og omklædningsfaciliteter for begge køn
- Etablering af varmemesterkontor og velfærdsfaciliteter i Tjørnehuset med fokus på beboeres og medarbejderes trivsel
- Indretning af lokale varmecentraler, med fokus på arbejdsmiljø, drift og energioptimering

*”...de boligmæssige kvaliteter øges med flere og bedre boligkvadratmeter, og så boligerne fremstår som moderne familieboliger.”*

## BYGGETEKNISK RENOVERING

Som nævnt er opbrydning og udskiftning af det eksisterende terrændæk med et nyt fælles for alle boliger i afdelingen. Ved at indarbejde gulvvarme i de nye gulvopbygninger bliver varmforsyningen også moderniseret.

Etablering af ny mekanisk ventilation med varmegenvinding er ligeledes fælles for alle boligerne.

De røde blokkes baderum er ikke udført med vådrumsmembran, og samtidig er de ufunktionelt indrettet.

Derfor renoveres rummene med vådrumsmembran, nye vægfliser og ny funktionel indretning.

Både de røde og gule blokke har for år tilbage fået efterisoleret gavlene med en afsluttende pladebeklædning.

Da denne efterisolering ikke er af nutidig standard nedtages både efterisoleringen og facademurværket, og derefter opsættes en ny isolering i korrekt tykkelse og der afsluttes med at opmure gavlene i røde tegl, som oprindeligt.

Derved bliver isoleringen af god kvalitet samtidig med at blokkenes karakteristiske murstensgavle vender tilbage.

## BÆREDYGTIG RENOVERING

Helhedsplanens har en række positive konsekvenser i forhold til boligernes energiforbrug og i forhold til miljøet generelt.

Ved etablering af balanceret ventilation med varmegenvinding sikres det at den fornødne ventilationsmængde konstant tilvejebringes, uden der stilles særlige krav til beboernes adfærd. BR10 foreskriver at varmegenvindingen skal være med en temperaturvirkningsgrad på minimum 80 %, men for at reducere energiforbruget yderligere vælges et anlæg med en temperaturvirkningsgrad på minimum 90 %.

Den balancerede ventilation sikrer et godt og sundt indeklima, til gavn for beboernes velbefindende, og samtidig sikres det at fugtindholdet i boligerne reduceres, hvorved følgeskader i form af skimmelsvamp og råd vil kunne undgås.

De eksisterende udhuse i de røde blokke ligger inden for bygningskroppen, men fremstår som et uopvarmet rum. Da rummet er koldere end de øvrige rum, opstår en øget risiko for at fugtholdig luft kondenserer på de kolde vægflader.

Derfor er det positivt for boligernes fremtidige sundhed, at udhusene inddrages i det opvarmede areal. Det nye vindfang vil desuden fungere som en bufferzone, som reducerer trækgener og varmetab, når man går ind og ud af boligen.

*"Vi vil have et enkelt 'arkitektonisk billede' med lang holdbarhed, ligesom vi ønsker byggematerialer af høj kvalitet med lang levetid valgt ud fra en bæredygtig tankegang."*

Isoleringen af gavlene øges i forhold til de eksisterende forhold, en del af facaden bliver 'indpakket' af den nye velisolerede tilbygning, og der etableres nye isolerede terrændæk med gulvvarme. Det samlede varmetab i boligerne nedbringes som følge heraf.

Udover at reducere energiforbruget, vil boligernes indeklimatiske forhold blive forbedret ved disse tiltag, idet kolde overflader som bekendt giver lokal diskomfort.

Gulvvarmen vil i høj grad øge komforten, idet den jævne varmefordeling over hele gulvfladen giver en mere homogen temperatur i rummet.

For at sikre optimale dagslysforhold i de røde blokkes eksisterende stuer efter etablering af tilbygningerne isættes ovenlys i tilbygning.

Tilvalgsmulighed ved egenbetaling for den enkelte beboer: Skabsrummet under den øverste del af trappen til 1. sal kan ombygges til et lille, men funktionelt toilet. Derved opfyldes myndighedskravet i bygningsreglementet § 3.3.2 stk. 1. Tilvalg er ikke en del af skema A byggesag.

Etableringen af toilettet forudsætter i henhold til BR15 en forøgelse af ventilationen. Denne forøgelse sikres via det balancerede ventilationsanlæg, og varmegenvindingen bevirker at forøgelsen af varmetabet, som følger af den øgede frisklufttilførsel, begrænses.

Fornyelse af varmecentralen i form af 6-7 decentrale varmecentraler som forsyner hver ca. 30 boliger, giver mulighed for at tilpasse styring, pumper, varmtvandsbeholdere mv. til de aktuelle driftsforhold.



# 2 SITUATIONSPLAN - EKSISTERENDE



..... Røde blokke - Type 1A - 176 stk    ..... Gule blokke - Type 2A - 16 stk    ..... Gule blokke - Type 2b - 6 stk

# SITUATIONSPLAN - FORSLAG



..... Røde blokke - Type 1A - 146 stk   
 ..... Røde blokke - Type 1B+1C - 30 + 30 stk   
 ..... Gule blokke - Type 2A - 16 stk   
 ..... Gule blokke - Type 2b - 6 stk

■ Tappe til 1C - 30 stk



# 3 TYPE 1 - DE RØDE BLOKKE, TYPE 1A, 1B & 1C

## FREMTIDSSIKRING AF DE RØDE BLOKKE

Det lille uisolerede udhusrum indenfor bygningskroppen ombygges til en ny entré. Husene er oprindeligt opført med en lille entre og denne er, vel af pladsmæssige grunde, nedlagt i nogle af boligerne.

Det bemærkes, at det generelt er energibesparende med en entre – derved minimeres varmetabet, når man går ud og ind i sin bolig. Den nye entre bliver af en god størrelse med plads til overtøjet.

Foran den nye hoveddør opføres endvidere et overdækket areal og et lille udhus. Boligerne får derved et ugenert gårdhaveareal til udendørs ophold om formiddagen.

Da de eksisterende køkkener skal nedtages på grund af den nye gulvkonstruktion skal boligerne have nye køkkener. Disse tilpasses den nye indretning med entré.

Der påtænkes udarbejdet et tilvalgssystem, hvor beboerne kan vælge forskellige fronter på køkkenlåger.

Tilvalgsmulighed ved egenbetaling for den enkelte beboer: Skabsrummet under den øverste del af trappen til 1. sal kan ombygges til et lille, men funktionelt toilet. Derved opfyldes myndighedskravet i bygningsreglementet § 3.3.2 stk. 1. Tilvalg er ikke en del af skema A byggesag.

På havesiden tilbygges stuen med en opholdsstue i hele boligens bredde. Den nye facade udføres med dobbeltdøre, der i sommerperioden kan åbnes ud til terrassen, og give en flot rumlig sammenhæng mellem ude og inde.

Der udføres et ovenlys i tagfladen over stuen, således at der fortsat er godt dagslys helt inde i stuens dybde.

Det bemærkes, at opholdsstuen udføres højisolert i henhold til bygningsreglementets krav med henblik på rentabel energibesparende foranstaltning.

På 1. salen renoveres det eksisterende baderum, hvor der etableres vådrumsmembran. Såfremt det viser sig muligt indenfor byggesagen om-disponeres badeværelset med henblik på øget funktionalitet ved at flytte døren ind til værelset ved siden af baderummet. Værelset er i dag meget smalt og derfor svært at møblere, og ændringen giver en bedre placering af en seng.

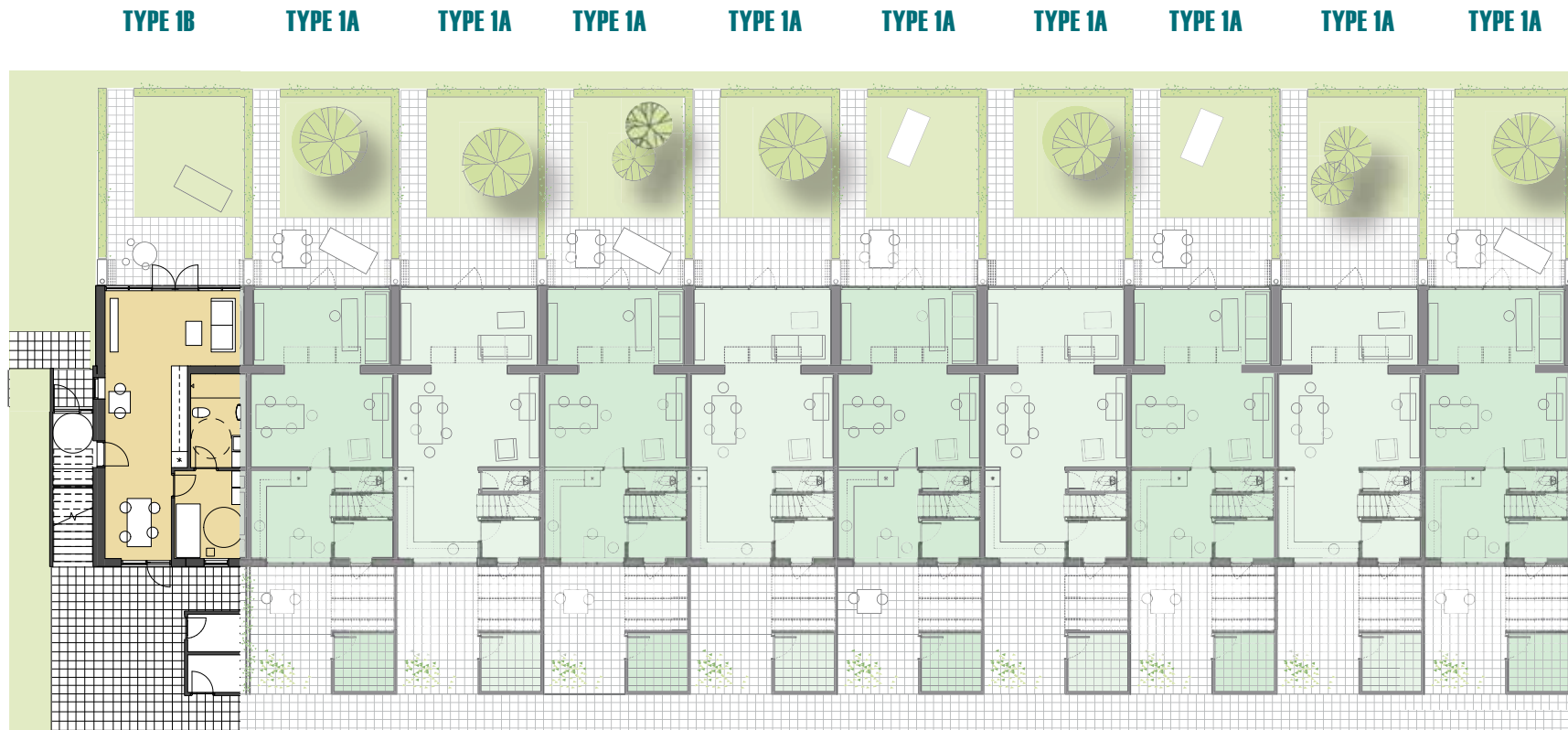
Arkitektonisk udformes tilbygningerne på adgangs- og havesiden som lette højisolerede bygningsdele med en beklædning i lærketræ og glasfacader med aluindæknings. Det arkitektoniske billede er lette tilbygninger i træ uden på den højere tunge bygningskrop i røde tegl.

Når boliger type 1A er renoveret og tilbygget vil boligarealet være øget til ca. 97 brutto m<sup>2</sup> plus et udhus på ca. 3 m<sup>2</sup> og et overdækket areal foran hoveddøren på ca. 3 m<sup>2</sup>, samt glasoverdækket terrasse mod øst på ca. 6 m<sup>2</sup>.

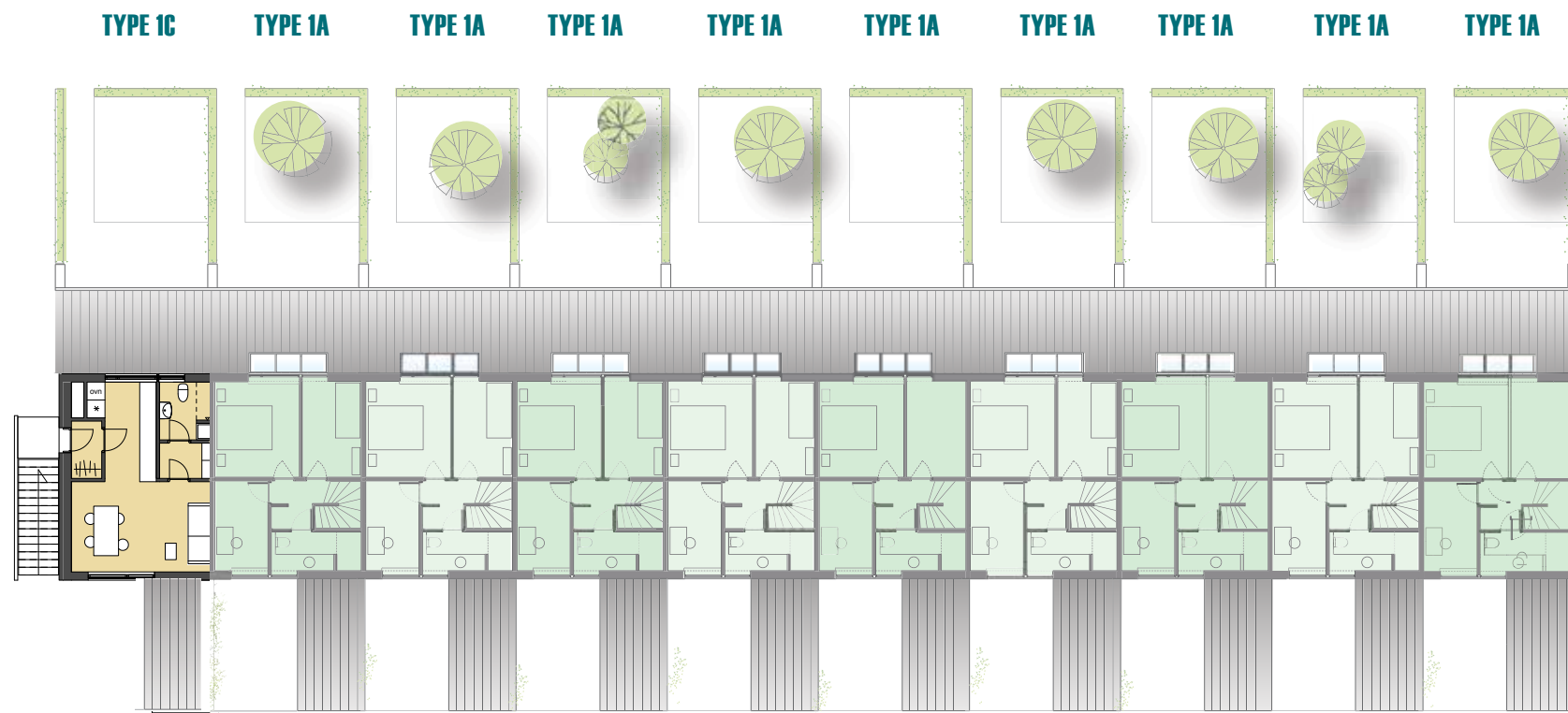
30 gavlboliger ombygges til 60 mindre etplans boliger med en udvendig trappeadgang til boligen på 1. sal. Bolig i stueplan (1B) bliver ca. 67 m<sup>2</sup> og 1. salslejlighed (1C) ca. 45 m<sup>2</sup>. Boligerne placeres tæt på parkeringsmulighed/køreadgang aht. tilgængelighed til boligen i stueplan. Arkitektonisk vil den nye facade foran trappeadgangene på gavle understrege den fine takt af blokkene ned gennem Rådmand Billesvej.



# RØDE BLOKKE - TYPE 1 EKSEMPEL PÅ PLANLØSNING FOR EN BLOK

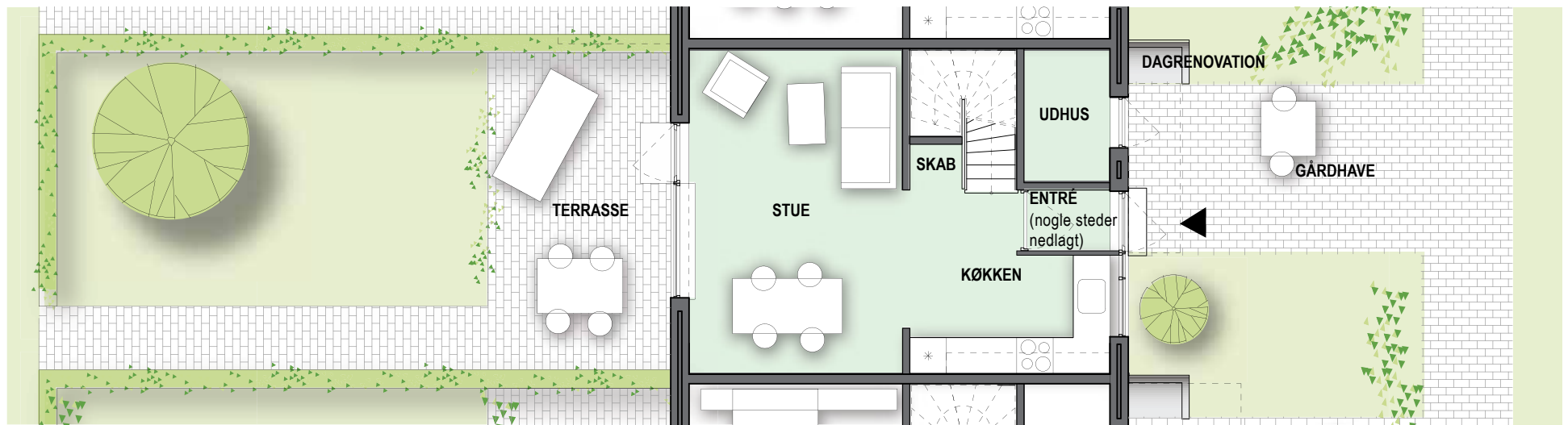


stueplan 1:250

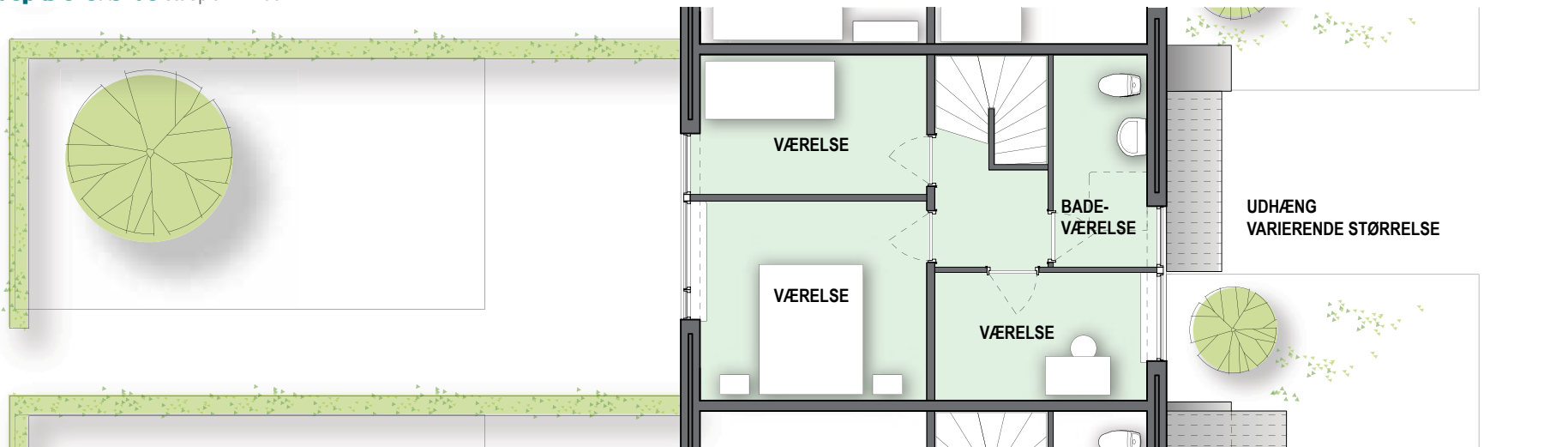


1.salsplan 1:250

# RØDE BLOKKE - TYPE 1 EKSISTERENDE 176 STK



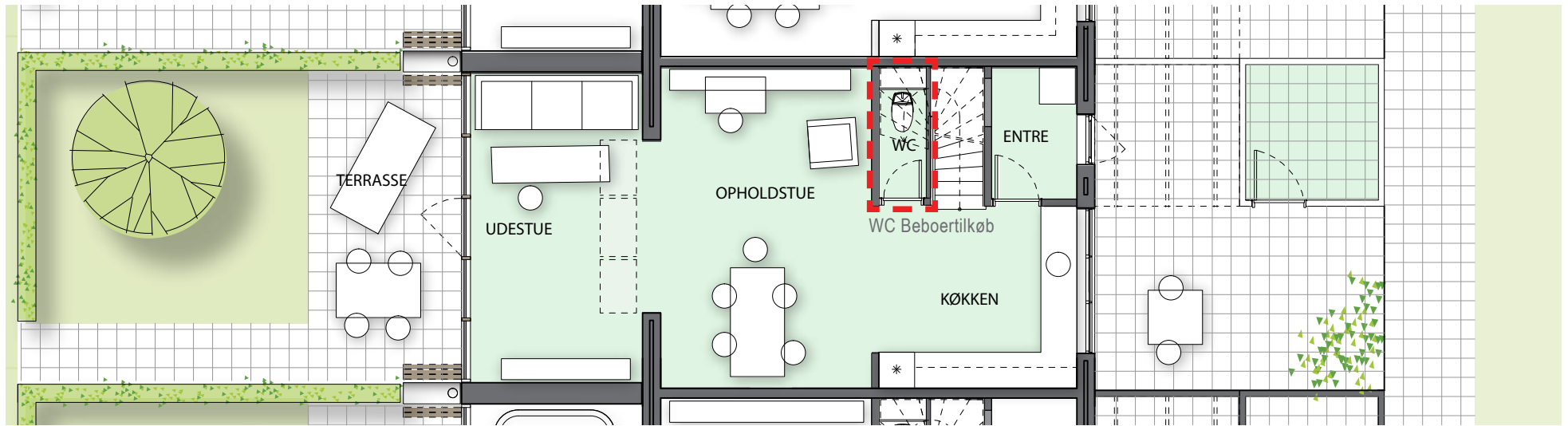
**Eksisterende** stueplan 1:100



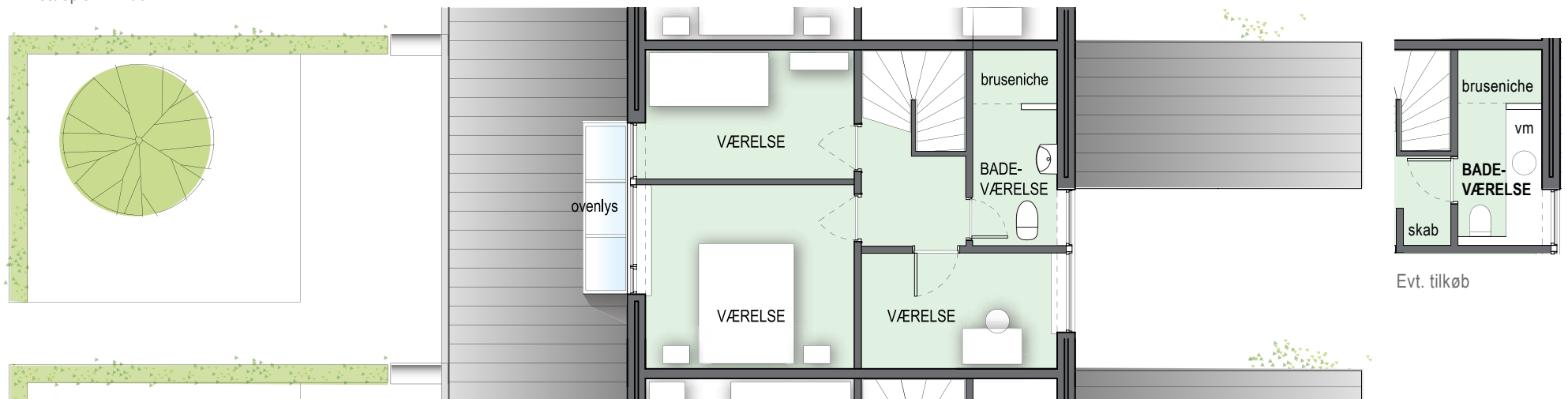
**Eksisterende** 1.salsplan 1:100



# RØDE BLOKKE - TYPE 1A - 146 STK.

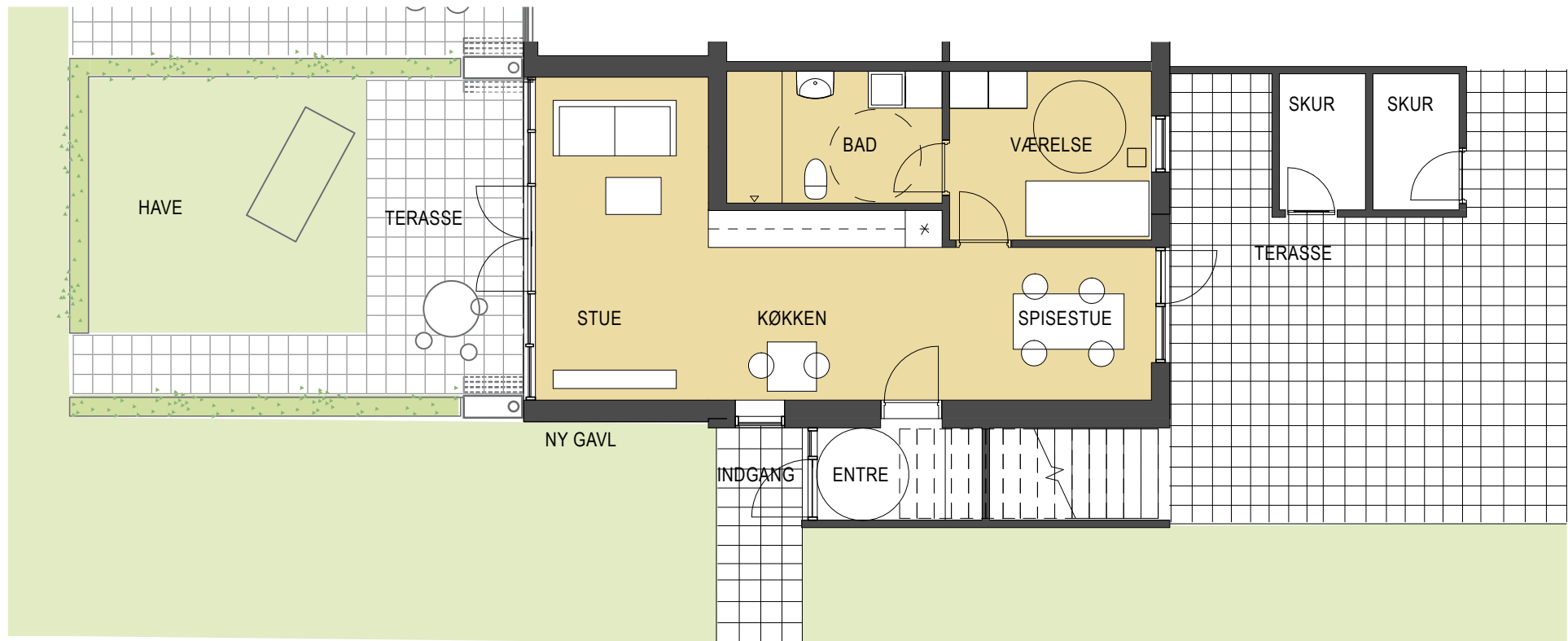


1A stueplan 1:100

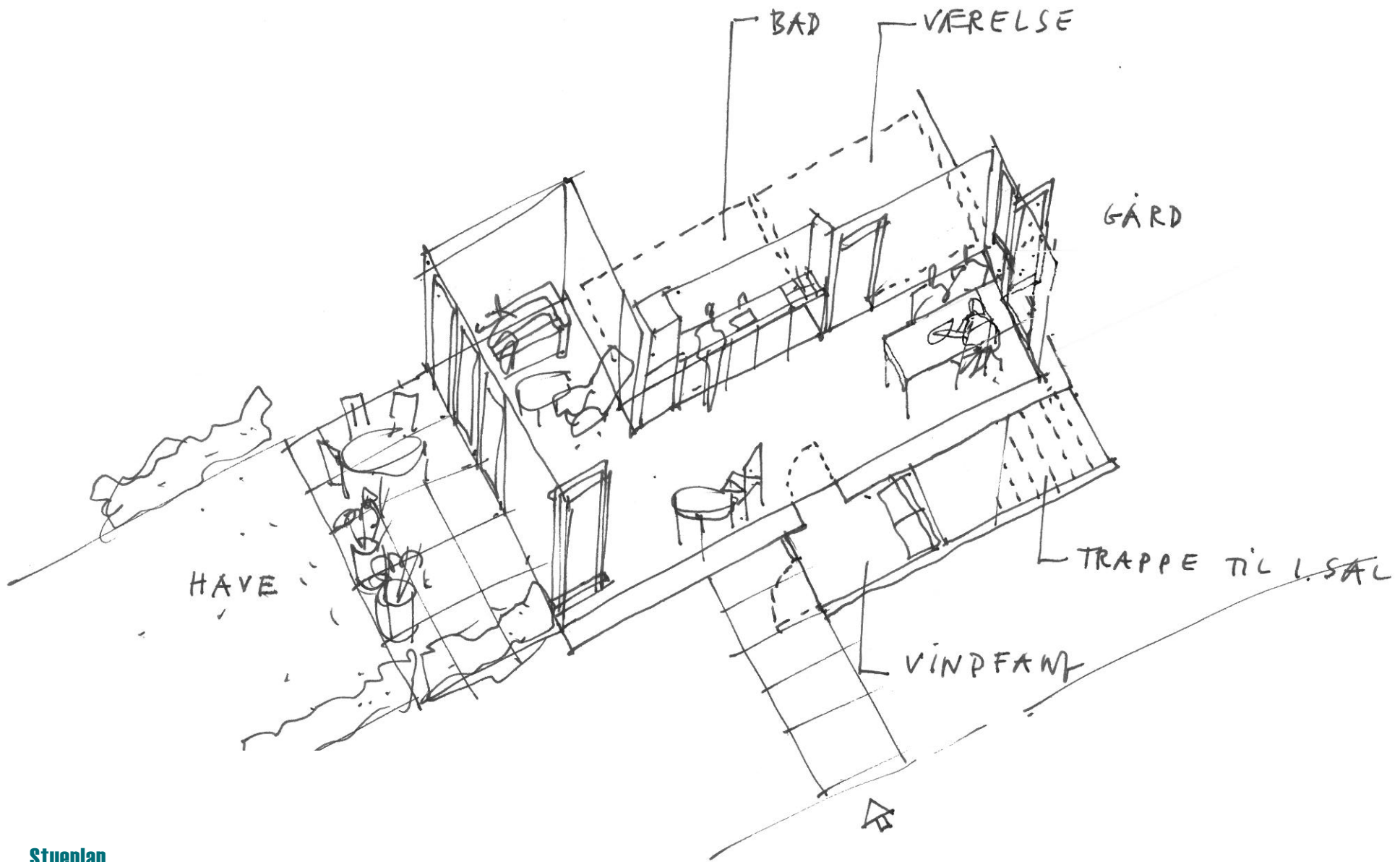


1A 1.salsplan 1:100

# RØDE BLOKKE - FREMTIDIG TYPE 1B - 30 STK.

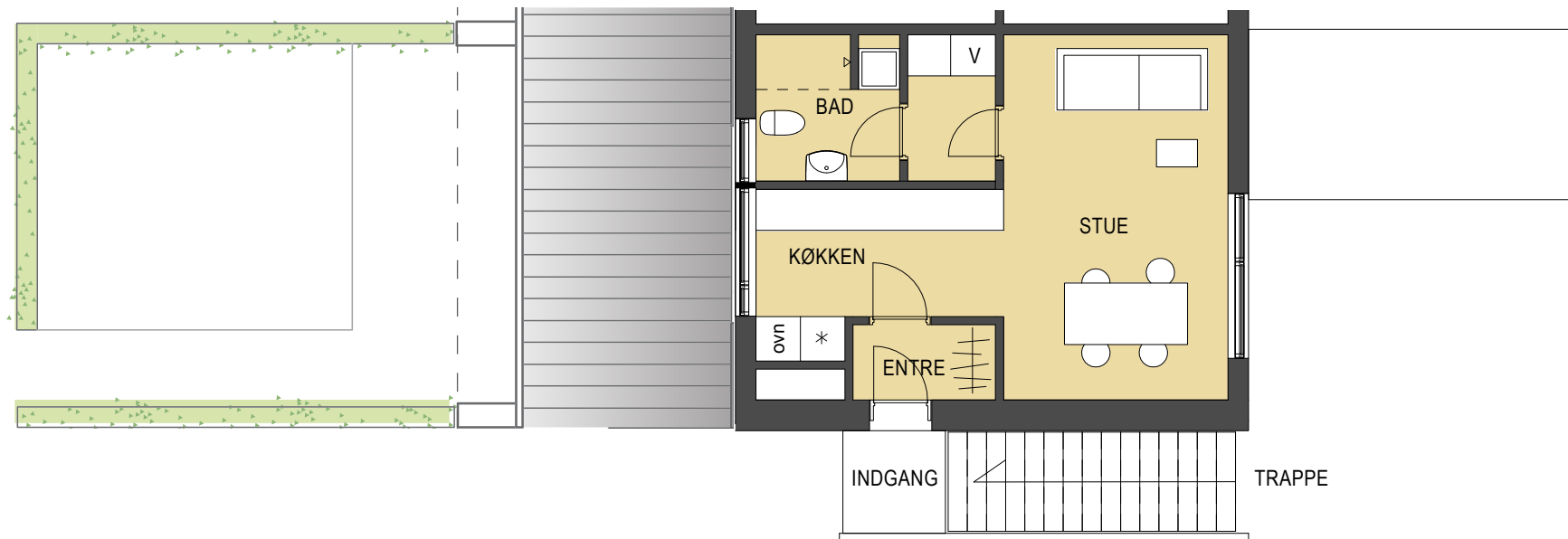


Stueplan 1:100



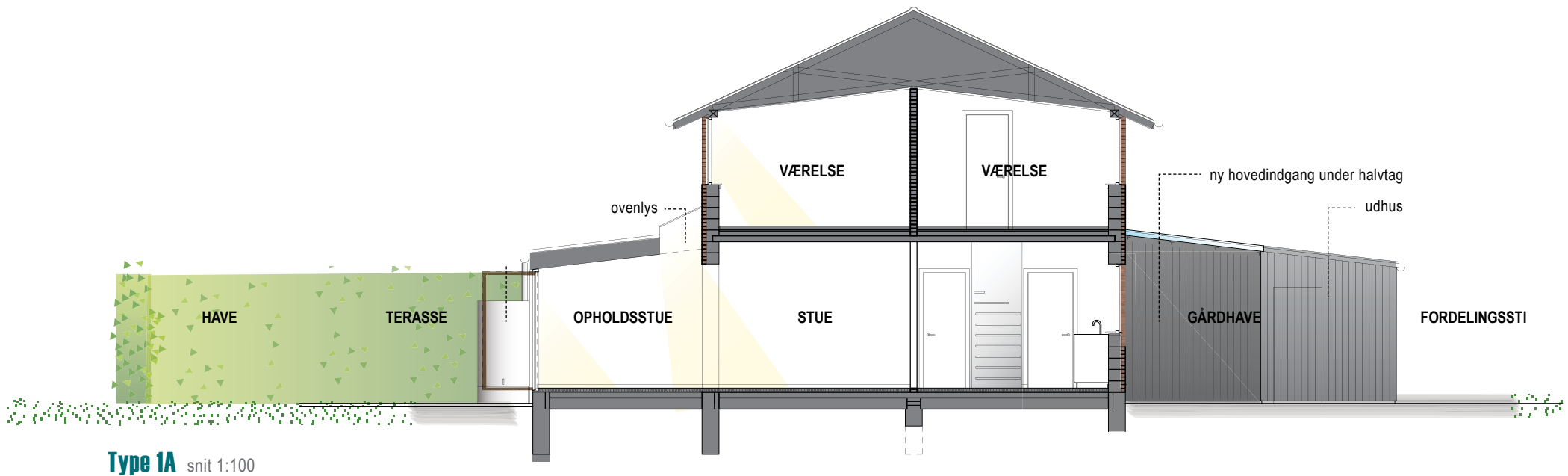
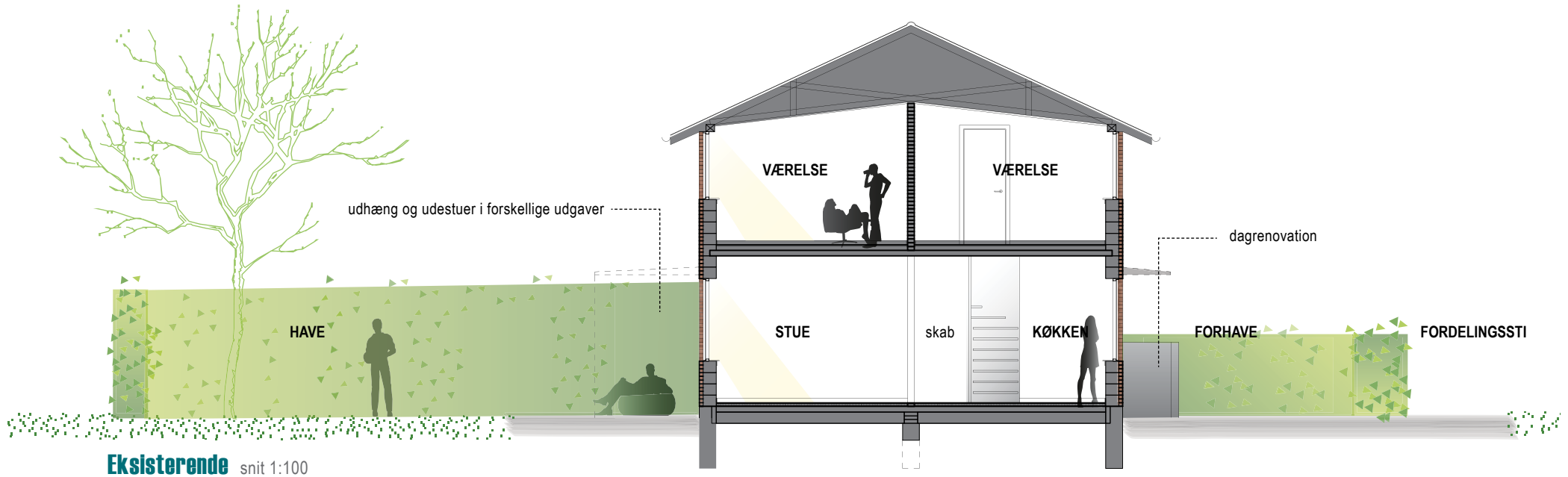
Stueplan

# RØDE BLOKKE - FREMTIDIG TYPE 1C - 30 STK.

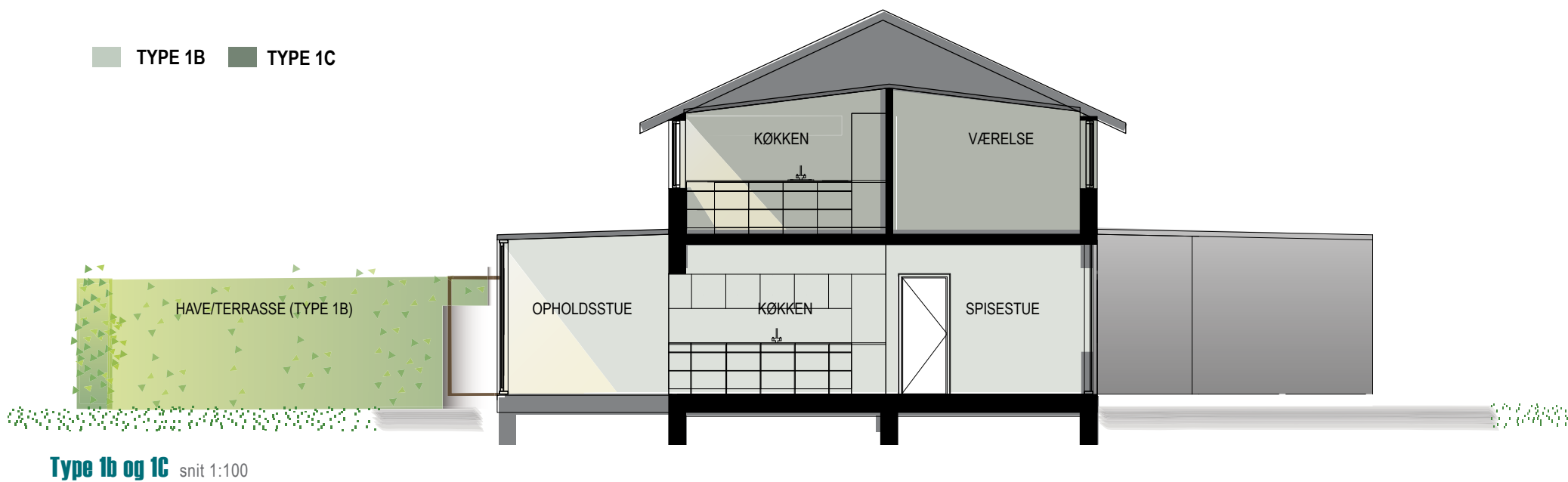


1. salsplan 1:100

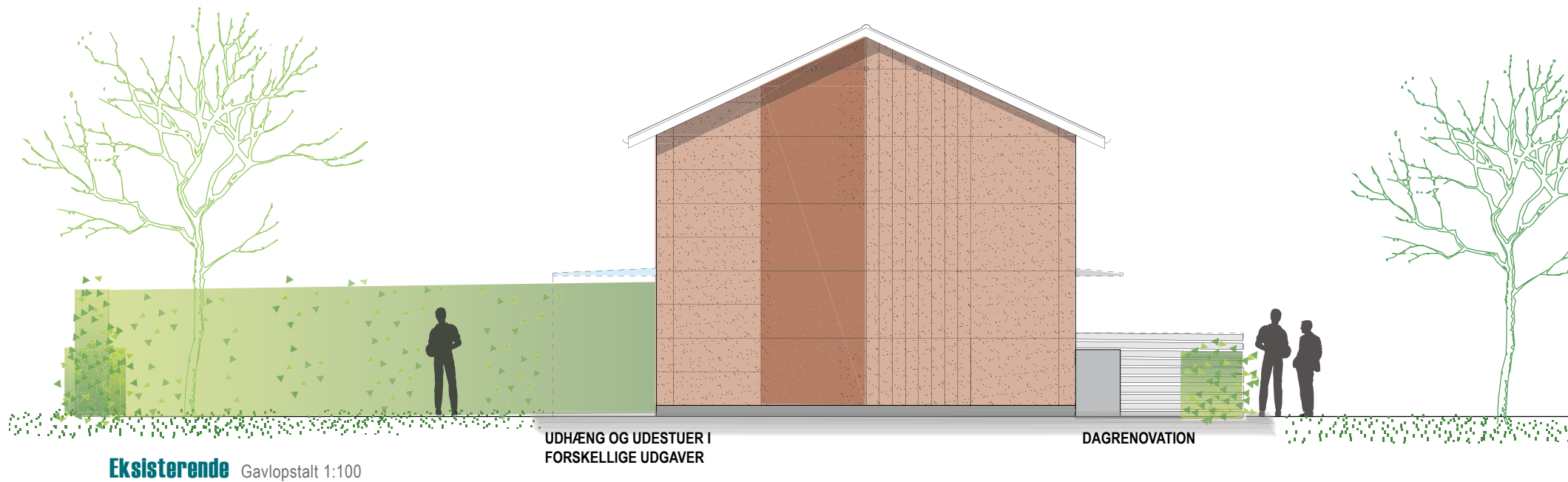
# RØDE BLOKKE - TYPE 1 SNIT EKSISTERENDE & FREMTIDIG TYPE 1A



# RØDE BLOKKE - TYPE 1 SNIT TYPE 1B & 1C

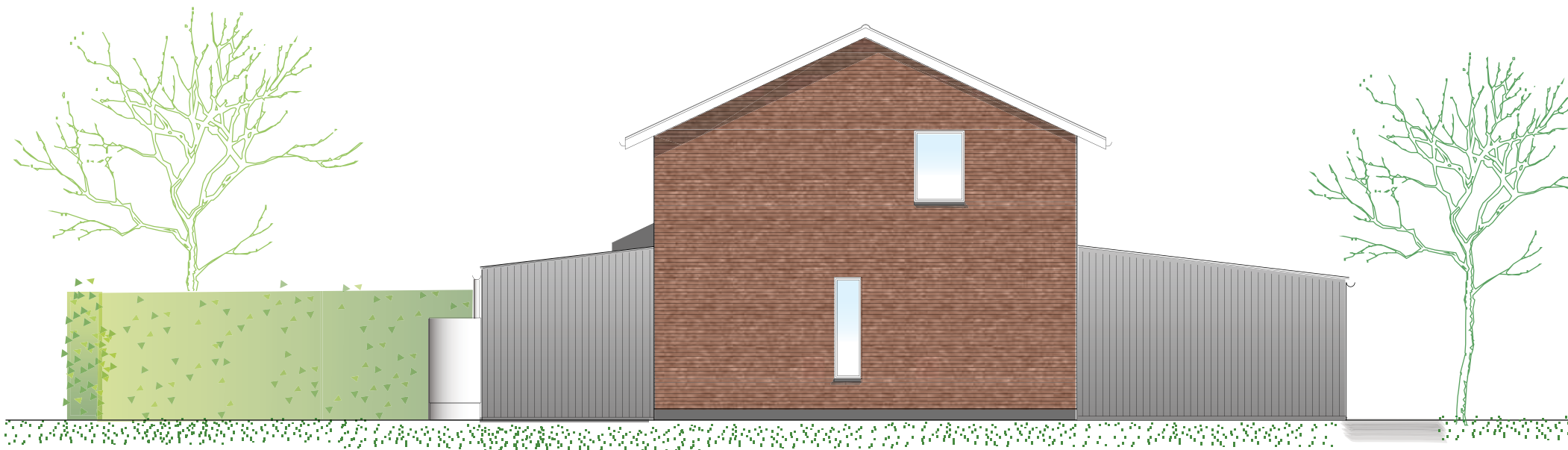


# TYPE 1 - RØDE BLOKKE GAVLFACADER





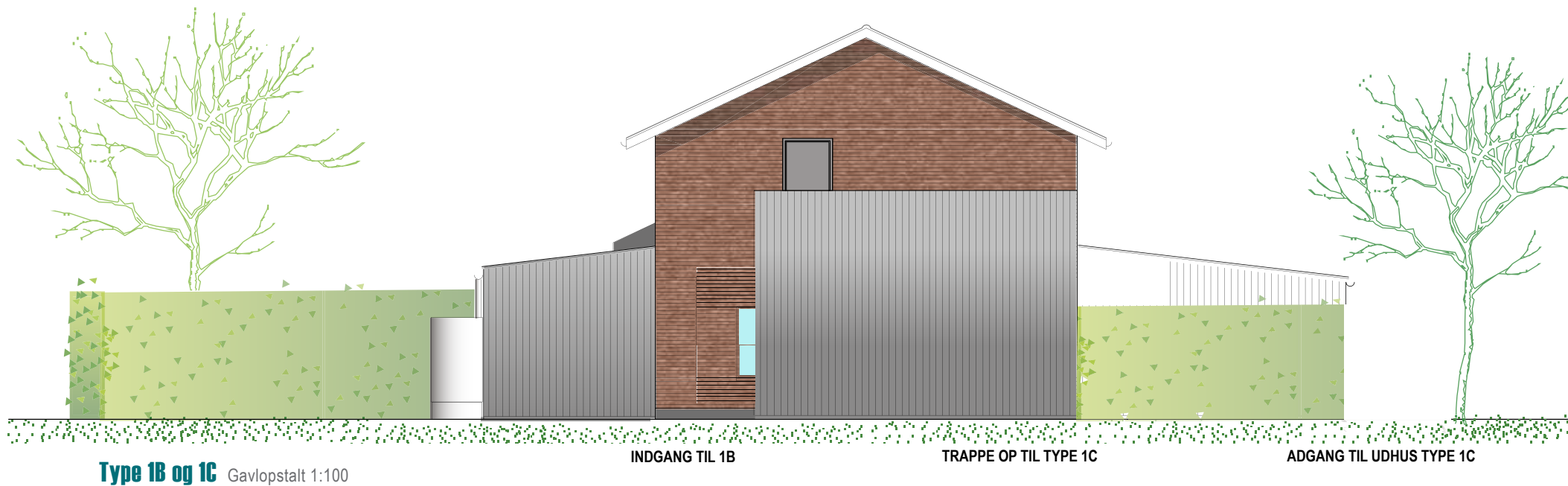
# TYPE 1A



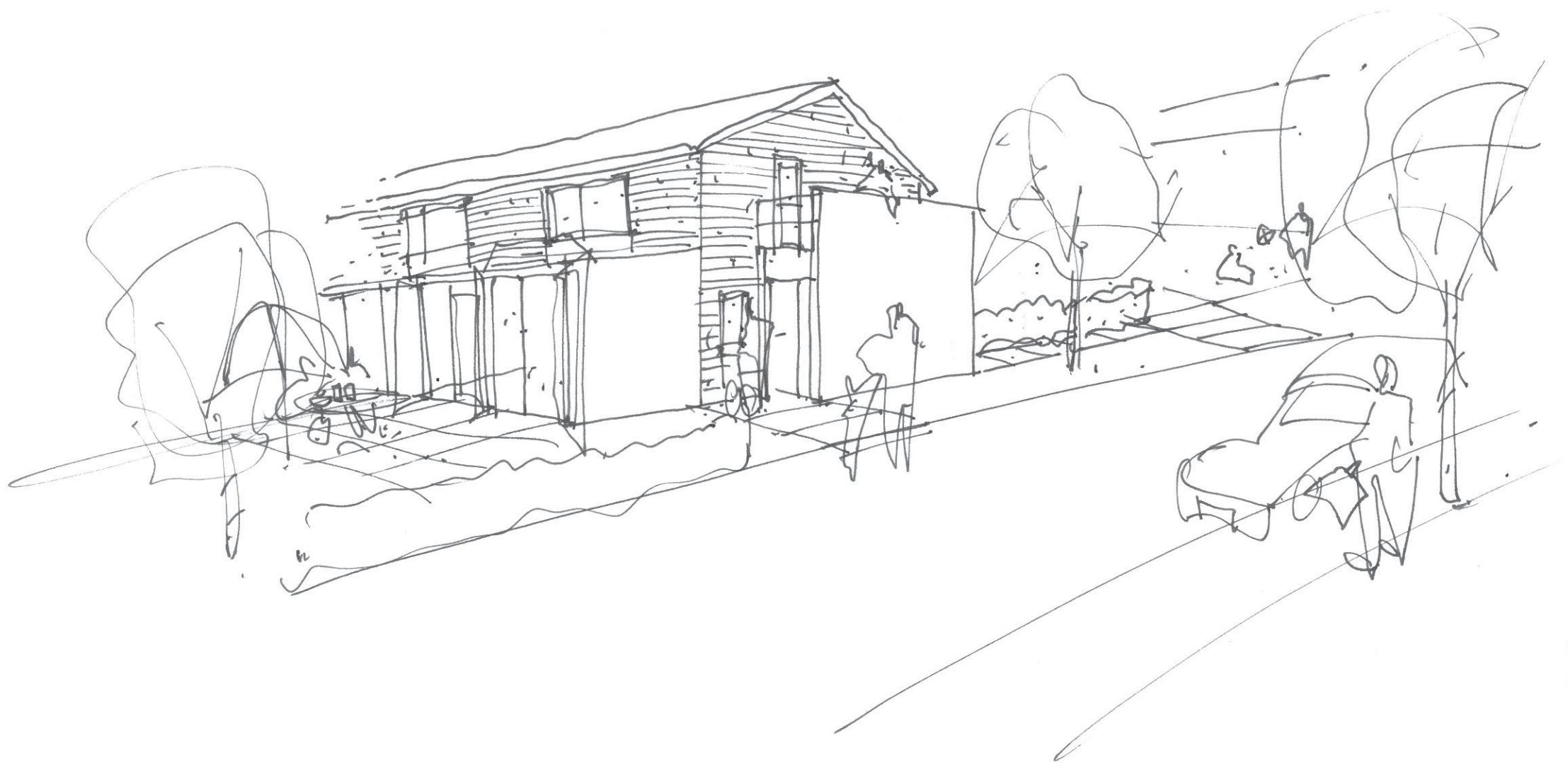
**Forslag 1A** Gåvlopstilt 1:100

MULIGHED FOR VINDUER I GAVL

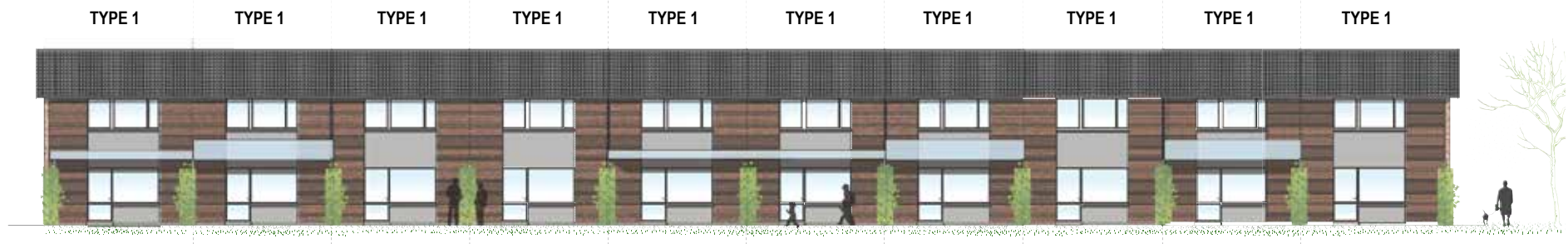
# TYPE 1B OG 1C - RØDE BLOKKE GAVLBEARBEJDNING



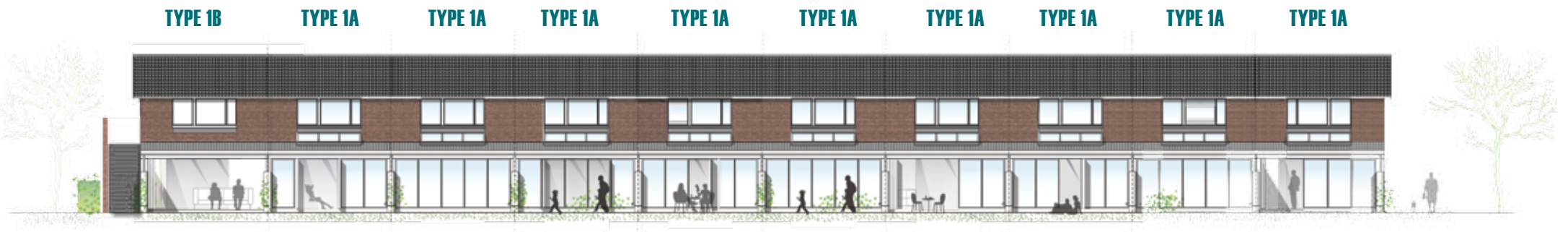
## FREMTIDIG TYPE 1B OG 1C



# TYPE 1 - RØDE BLOKKE HAVEFACADER



**Eksisterende** 1:200



**Fremtidig** 1:200

# INDGANGSFACADER



**Eksisterende** 1:200

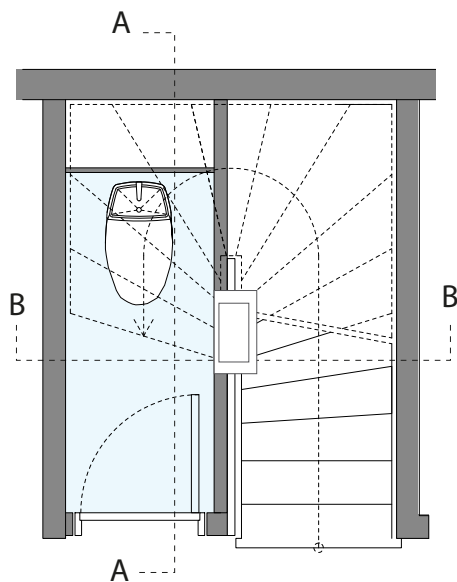


**Fremtidig** 1:200

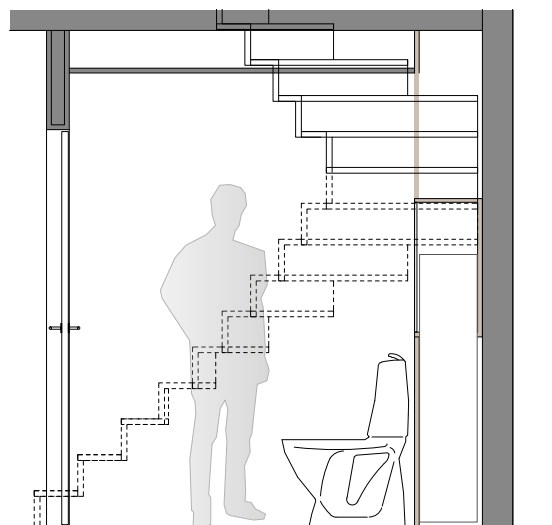
# 3 TYPE 1 - RØDE BLOKKE NYT TOILET I TYPE 1A

## DET NYE TOILET I STUEETAGEN I TYPE 1A - BEBOERTILKØB

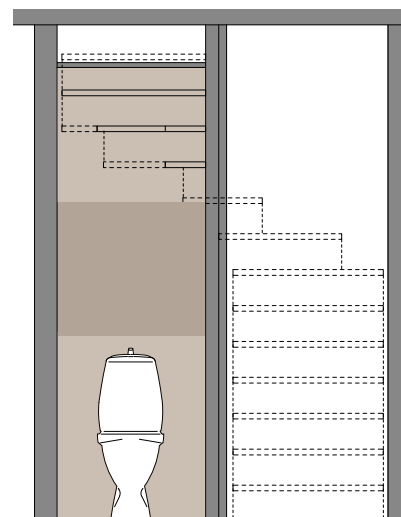
Der kan tilkøbes toilet og håndvask i skabsrummet delvis under trappen. Ikke inkluderet i skema A byggesag.



**Forslag** plan 1:40



**Forslag** snit A-A 1:40



**Forslag** snit B-B 1:40



# 4 TYPE 2 - GULE BLOKKE - 22 BOLIGER I ALT

## FREMTIDSSIKRING AF DE GULE BLOKKE

Boligerne renoveres og ombygges i sin helhed med henblik på tilgængelighed lige fra den niveaufri adgang til det store velindrettede bade- og toiletrum.

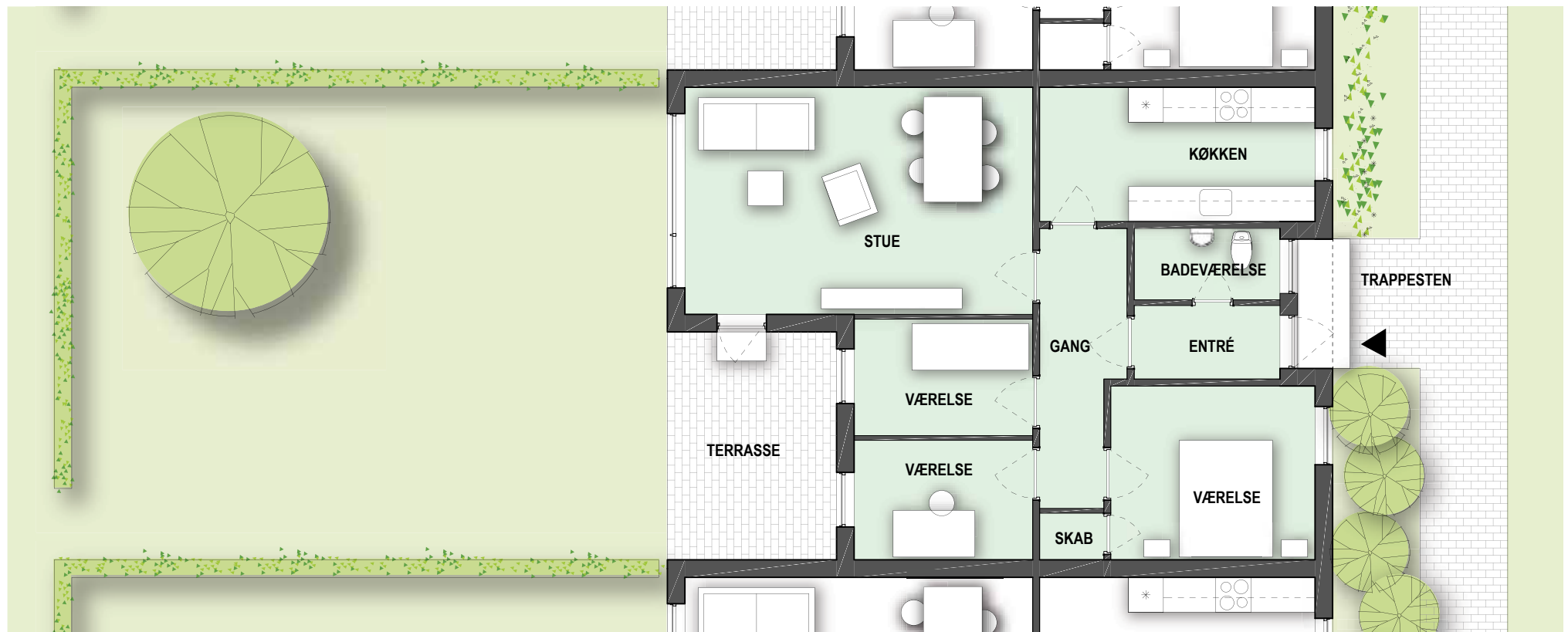
Alle anvisninger vedrørende tilgængelighed følges med de rigtige dørbredder, manglende dørtrin, vende-radier for kørestole, køkkenindretning mv.

De étplans boliger er i udgangspunktet meget velegnede til denne nye funktion, og mange af de eksisterende bygningsmæssige elementer kan bevares som de er.

Den ene plantyper har indeliggende toiletrum. For at kompensere for dette bliver der her lavet ovenlysvinduer toiletrum. Dette giver et fint naturligt lys og mulighed for udluftning.



# TYPE 2 - GULE BLOKKE EKSISTERENDE - TYPE 2A



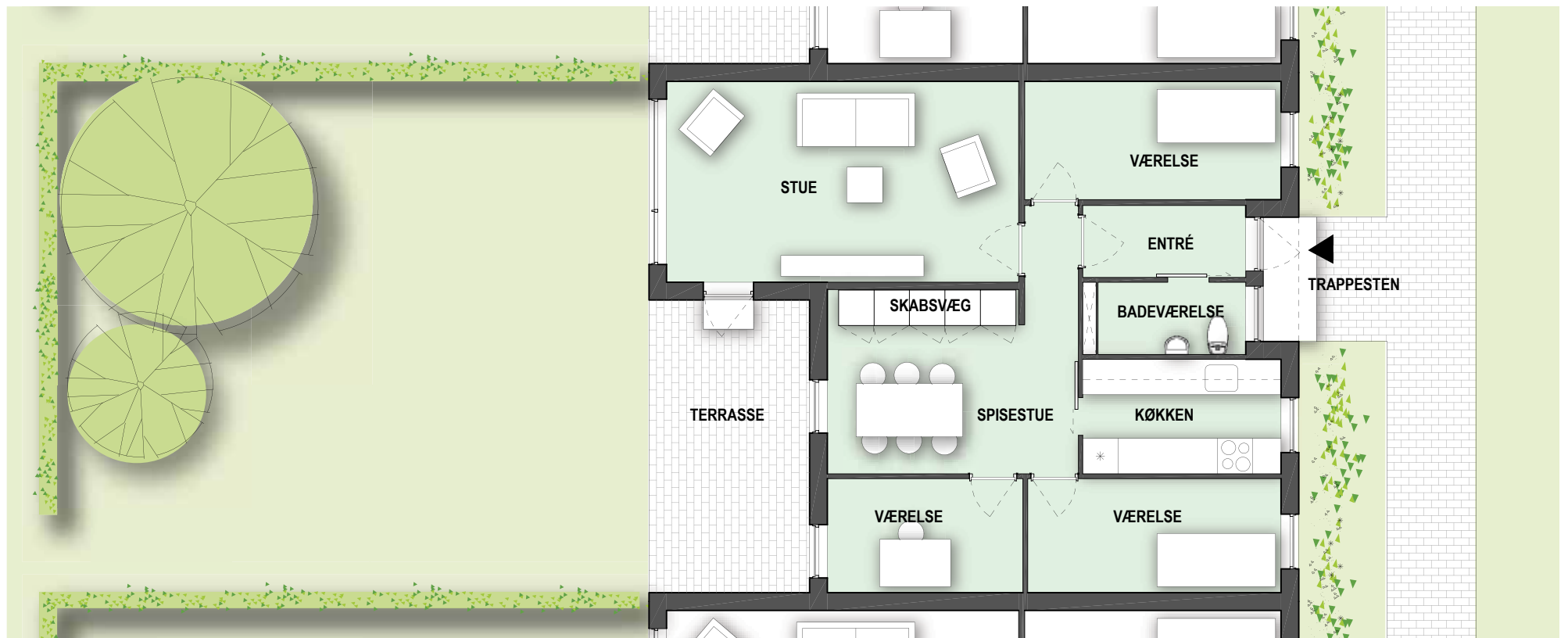
Eksisterende plan 1:100

## FREMTIDIG TYPE 2A - 16 STK.



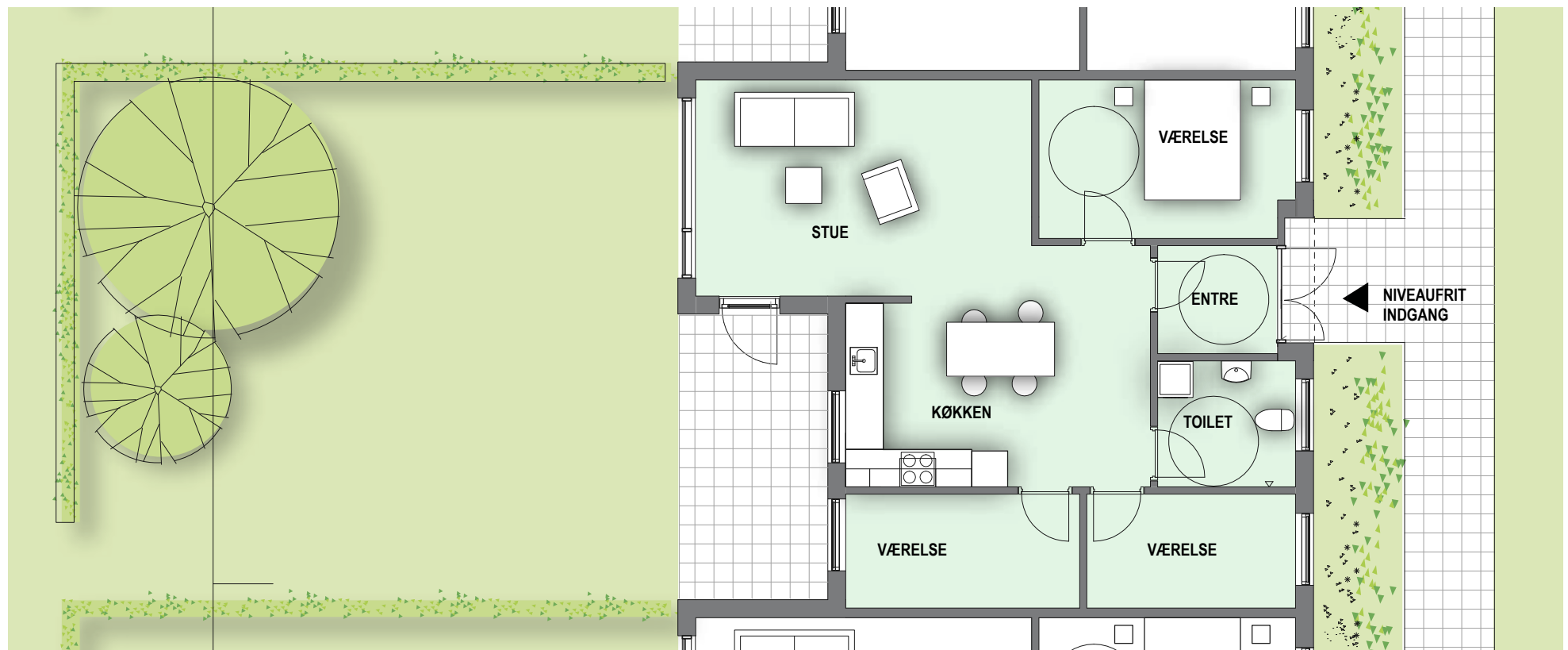
Plan 1:100

# TYPE 2 - GULE BLOKKE EKSISTERENDE - TYPE 2B



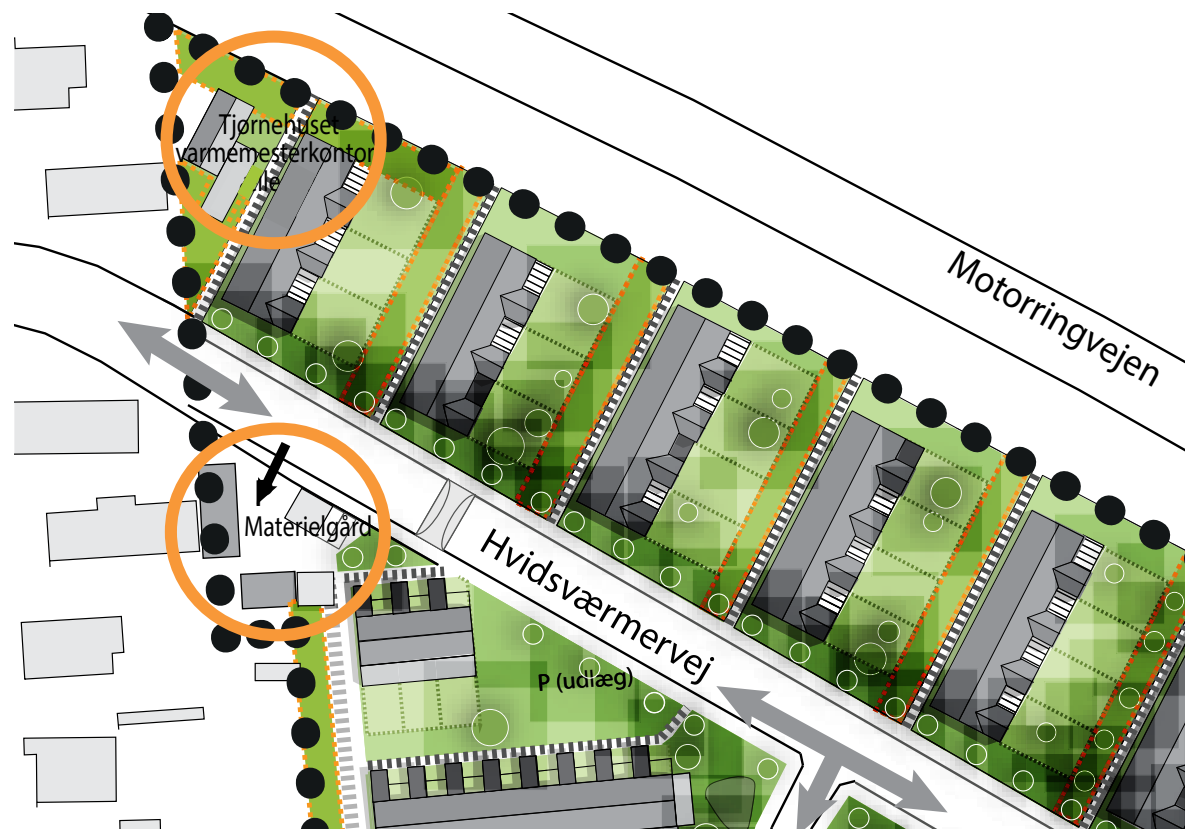
**Eksisterende** plan 1:100

# FREMTIDIG TYPE 2B - 6 STK.



Plan 1:100

# 5 VARMEMESTER KONTOR



## NYT VARMEMESTERKONTOR OG PARKERINGSLOMME

Varmemesterkontor kommer til at ligge i det nuværende Tjørnehuset som ombygges. Det bliver indrettet med kontor, omklædning til begge køn, et WC og et spisekøkken.

Overfør det nye varmemesterkontor på Hvidsværmervej indrettes materielgård med garager til opbevaring af maskinel og værksted.

Parkeringsområdet ved børnehaven udvides og vejen gøres ensrettet for at lette trafikken lige op til børnehaven.

I dag er der én lang carport på det omtalte parkeringsområde. Der bliver bygget endnu en carport på bagsiden på denne, så der i fremtiden er dobbelt så meget plads hvor biler kan holde i tørvej.

Sitplan - Nyt varmemesterkontor i Tjørnehuset

# PLACERING AF AFFALDSBEHOLDERE



Sitplan - Renovation, placering af affaldsbeholdere



## PLACERING AF AFFALDSBEHOLDERE

Der kommer 5 renovationsområder langs Rådmand Billesvej og på Hvidsværmervej.  
Hvert sted bliver der placeret 4 nedgravede affaldsbeholdere, samt en batteribeholder over jordniveau.



