

19. november 2020

Wissenberg A/S
Hejrevej 26, 4.
2400 København NV

Tlf.: 33 86 34 86
info@wissenberg.dk
www.wissenberg.dk

CVR-nr.: 26369126

Kontaktoplysninger:
Init.: MSJ
Tlf.: 20 15 56 77
msj@wissenberg.dk

Sag nr.: W16060

NOTAT

Redegørelse til Skema A

Carlsro Helhedsplan

Carlsro består af en rækkehusbebyggelse der opførtes i 1952/53, og ét etagehus med 8 etager, som stod færdigt i 1957.

Ved bebyggelsens etablering i 50'erne var Carlsro forud for sin tid. I dag er tiden løbet fra bebyggelsen, og den lever ikke længere op til tidens behov og standarder.

Rækkehusene

Siden opførelsen i 1952/53 har rækkehusene bevaret deres oprindelige form og udvendige karakter. Særligt karakteristisk og en stor kvalitet for rækkehusenes arkitektur er den ensartede hældning på tagene og det konsekvente farve- og materialevalg, som skaber variation og rytme i byggeriet.

Rækkehus typerne A, B og C har en god og oprindelig plandisponering. Ligeledes er dagslysforholdene i de oprindelige rækkehuse rigtig gode og løsningen med loft til kip, skaber rummelige og åbne rum.

Planløsningen i boligtype D og E er ikke særligt tidssvarende. Boligerne har en dårlig udnyttelse af arealet, og dagslysforholdene er ikke optimale. Boligerne har f.eks. et indeliggende rum, som oprindeligt er tænkt som garderobe, men som i mange af boligerne bliver brugt som et meget lille kammer – uden dagslys.

Mange af beboerne i boligtype D og E er dårligt gående, men boligerne lever ikke op til nutidige krav til tilgængelighed.

Langhuset

Langhusets arkitektur er stringent og gennemført modernisme. Huset fremstår med sine 8 etager som en velstruktureret helhed med gode og fine proportioner. Særligt karakteristisk ved Langhuset er de enkle og præcise facader som mod øst varieres af 2 markante altangange som spænder ud fra syd- til nordgavl. Mod vest giver de forskellige boligtypers altanplacering variation og dybde i den lange huskrop.

Hovedparten af Langhusets 200 boliger har adgang til boligen fra de to langsgående altangange på 3. og 6. sal. Altangangenes karakteristiske facademotiv er tre hoveddøre trukket ind i en niche – bag hoveddørene gemmer sig 3 boligtyper:

1 type i et plan – boligtype A

2 boligtyper i 2 plan – boligtype B og C - der er ens i deres plandisponering men type B har i forbindelse med indgangen en trappe til sin bolig på etagen ovenover og type C har en tilsvarende trappe til sin bolig på etagen nedenunder.

Udover de tre nævnte boligtyper, forefindes der en del yderligere boligtyper, op til type N, som fordeler sig fra hybler uden køkken og med bad på gangen til velindret-

tede 3 værelses boliger. De eksisterende boliger i Langhuset er overvejende små, og har forholdsvis små værelser / kamre i forhold til nutidig standard. Boligerne varierer i størrelse fra hybler på ca. 30m² til de største boliger på ca. 85m².

Carlsro i fremtiden

Carlsro skal være et nutidigt bud på, hvordan et fredeligt og grønt boligområde i Rødovre ser ud i sammenhæng med den omkringliggende by og med respekt for sin egen kontekst.

Carlsro skal være et kvarter i social balance, hvor der er trygt at bo og færdes, og hvor fællesskabet er synligt og danner grundlag for det gode boligliv.

Carlsro skal tilføre Rødovre nye kvaliteter og boformer med afsæt i den unikke beliggenhed som bindeled mellem Rødovres centrale boligområder og bydelens mange rekreative grønne arealer og faciliteter.

I forbindelse med udarbejdelsen af helhedsplanen har afdelingsbestyrelsen formuleret en vision for Carlsro:

- Attraktive og bæredygtige boliger og grønne områder, baseret på nytænkning for nuværende og kommende generationer.
- Skabe rammer for fællesskab
- Ejerskab og stolthed

Fra de indledende drøftelser i styregruppen og dialogmøder med Rødovre Kommune er følgende ønsker:

- Flere større familieboliger - gode dagslysforhold
- Fremtidssikrede boliger – varieret boligudbud svarende til nutidige boligtyper
- Fastholde et udbud af mindre boliger - tidssvarende boliger med eget bad og køkken
- Ønske om nedlægning/sammenlægning af små 'hybler' med ensidig belysning og ringe toilet- og badeforhold
- Tilgængelighed – mulighed for at blive i eget hjem eller i afdelingen uanset førlighed

Helhedsplan i Carlsro

Arbejdet med en helhedsplan i Carlsro startede i 2013, hvor der blev udarbejdet en række byggetekniske rapportere i afdelingen, der alle viste at der er et renoveringsbehov ud over det sædvanlige.

I 2016 blev der udarbejdet en fremtidsanalyse for Carlsro, for at skabe et overblik over hvordan man bedst muligt kan fremtidssikre Carlsro. Denne fremtidsanalyse dannede ligeledes grundlaget for de drøftelser der blev indledt med Landsbyggefonden.

I 2017 blev der afholdt besigtigelse med Landsbyggefonden. Meldingen var klar – Fonden vil gerne støtte en helhedsplan i Carlsro i 2021 eller senere.

I foråret 2020 blev boligaftalen for 2020-26 forhandlet på plads i folketinget. Dette havde betydning for alle helhedsplaner på Landsbyggefondens venteliste, også Carlsro. Bebyggelser med energimærke A-D skal indsende skema A til Landsbyggefonden inden udgangen af 2020.

En hel renoveringsplan

Styregruppens og afdelingsbestyrelsens vision for Carlsro indebærer helhedstænkning, og derfor har styregruppen og afdelingsbestyrelsen besluttet, at en helhedsplan i Carlsro også skal omfatte HELE Carlsro.

”Renoveringsbehovet er der, og derfor synes vi det er bedre at stå frem med et helt projekt nu end et end et halvt nu og et halvt senere” (som vi ikke ved hvornår bliver).

Derfor omfatter helhedsplanen en helhedsrenovering af hele Carlsro.

Rækkehusene

Udfordringerne i Rækkehusene

- Måden gulvet er konstrueret på skaber risiko for opstigende fugt, hvilket kan forårsage svampevækst i gulvkonstruktionen.
- Murbinderne i gavlene er tærede, hvilket giver risiko for hel eller delvis kollaps af murværk.
- Både kloakledninger og brønde i jorden er udtjente og der er konstateret kritiske brud.
- Vandrør er udtjente og skal udskiftes. Placeringen inde i boligerne er ikke hensigtsmæssig og giver risiko for vandskader i boliger.
- Der er ikke et tilstrækkeligt luftskifte i boligerne, da ventilationen er baseret på naturlig ventilation.
- Rækkehusboligerne har en utidssvarende størrelse som familieboliger. Fælles for alle boligtyper er den begrænsede opbevaringsplads.
- Boligerne er ikke tilgængelige for personer med nedsat førlighed – og køkkener og badeværelse lever ikke op til nutidens krav.
- Helhedsplan for rækkehusene

Helhedsplan for Rækkehusene

(Se notat ”Eksisterende og fremtidig boligfordeling” for tegninger)

Boligtype A, B og C

Ærligt, karakteristisk og en stor kvalitet for rækkehusenes arkitektur er den ensartede hældning på tagene og det konsekvente farve- og materialevalg, som skaber variation og rytme i byggeriet.

Alle eksisterende rækkehuse type A, B og C renoveres. Den ydre ramme renoveres, herunder facade, efterisolering og udskiftning af tagbelægning og ovenlys samt udskiftning af vinduer. Indvendigt renoveres terrændæk og i den forbindelse monteres et nyt køkken. Varmeanlæg udskiftes til et centralt anlæg og der gennemføres en renovering af kloakledninger.

De indre vægge og planløsninger vil ikke blive ændret.

I forbindelse med arbejderne i rækkehusene type A, B og C vil der ikke bliver udført nye badeværelser som en del af helhedsplanen. En del rækkehuse har, indenfor en relativ kort tidsramme, etableret nyt badeværelse.

Boligtype D og E

Alle eksisterende rækkehuse type D og E ombygges. I forbindelse med ombygningen sammenlægges en del af boligerne til større tilgængelige boliger – hvilket betyder at antallet af boliger bliver reduceret. Hele det indre af boligerne inkl. terrændæk bliver

nedrevet og genopbygget til nutidig standard – med ny indretning og nye boligstørrelser. Kun den 'ydre ramme' vil blive stående, og istandsat.

Hovedparten af de nye rækkehuse har 2 værelser og er på 69-72 m². Boligerne har en nutidig indretning med gode dagslysforhold og fleksible indretningsmuligheder. Køkken og stue er i ét eller med separat spisekøkken. Soveværelset er rummeligt, med god skabsplads. Badeværelse og køkken er store og overholder nutidige tilgængelighedskrav.

De øvrige rækkehuse har 4 værelser og er på ca. 93 m². Disse boliger har et velbelyst køkken alrum, og indeholder desuden soveværelse og to børneværelser. Badeværelse og køkken er store og overholder nutidige tilgængelighedskrav.

Tekniske installationer og indeklime

Vandinstallationer – Hovedledningen for det kolde vand er ført igennem boligerne og er fra opførelsen af boligerne. Alderen på hovedledningen betyder, at der løbende opstår utætheder, som driften må tætnes akut. Normalt kan det ikke forventes, at et galvaniseret rør som hovedledningen, har en levetid på mere end 50 år og da placeringen af røret igennem boligen er uhensigtsmæssig, flyttes hovedledningen for det kolde vand derfor udenfor boligerne. Det betyder også, at boligafdelingens driftspersonale nemmere kan komme til vandrørene, hvis der er problemer.

Kloak – Alle kloakledninger under bygningen er de oprindelige og driftspersonalet fortæller, at der ofte er problemer med afløb under køkkenvask, specielt i hulrummet under gulvet. Det kan give problemer med skjult fugt i gulvkonstruktionen. Afløbsledningerne udskiftes derfor i forbindelse med udførelse af ny gulvkonstruktion og kloakledninger vil fremover ligge i jorden udenfor rækkehusene.

Taget – Der er utilstrækkelig isolering i tagfladerne hvilket betyder kuldenedfald og gør det svært at styre fordeling af varmen i boligen. Derfor vil tagkonstruktionen blive isoleret så den lever op til de nuværende energikrav. Det vil ske samtidig med at tagfladerne på alle rækkehusene udskiftes.

Havestuer, overdækninger og skure – Der er i årenes løb opført mange forskellige havestuer, overdækninger og træterrasser på havesiden af rækkehusene.

Da der skal skabes plads til renoveringsarbejderne omkring huset, vil det desværre blive nødvendigt at nedtage alle disse tilbygninger.

Alle belægninger, fliser, træterrasser og bede som tages op i forbindelse med renoveringen vil blive lagt igen når arbejdet er færdigt. Helhedsplanen betaler for dette arbejde.

Ventilation – Luften i rækkehusene bliver ikke udskiftet tilstrækkelig, da ventilationen baserer sig på naturlig ventilation via ventiler i vinduer og ydervægge. Disse er ofte lukket til på grund af trækgener. Boligerne vil fremover have mekanisk udsugning for at kunne opfylde lovens krav til udskiftning af luft i boliger. Der installeres derfor decentrale ventilationsanlæg, hvor varmen i luften der suges ud, genbruges (varmegenvinding).

Særligt for Boligtype A, B og C

Gulvkonstruktionen – I boligtype A, B og C, som bibeholder deres oprindelige planløsning, vil gulvkonstruktionen også blive forbedret med sikring mod opstigende fugt samt forbedret isolering. Der etableres samtidig gulvvarme.

Særligt for boligtype D og E

El – El-installationerne er generelt fra da rækkehusene blev opført. Stofledninger bliver møre med årene, hvilket kan medføre at de ikke virker ("løse forbindelser") og udgør en potentiel brandfare. Idet vi gennemfører en fuld renovering af boligtyperne D og E gennemfører vi en udskiftning af ledninger og el-kontakter, da flere af afbryderne og stikkontakterne er gamle.

Gulvkonstruktionen – I boligtype D og E bliver gulvkonstruktionen fuldstændigt udskiftet. Gulvkonstruktionen er ikke ændret siden opførelsen af rækkehusene, og da der udelukkende er isoleret med 5 cm hårdpressede halmplader lige under gulvbrædderne, er der behov for at forbedre denne konstruktion. Der er også risiko for opstigende fugt fra jorden under gulvkonstruktionen, fugt fra utætte afløbsrør eller andre fugtpåvirkninger. Ved de gennemgribende renoveringer, vil der derfor blive udført en ny gulvkonstruktion, som både er sikret mod fugt og som opfylder de krav til isolering, der stilles i dag.

Når der udføres ny gulvkonstruktion i boligerne, etableres der samtidig gulvvarme, hvilket vil give en mærkbar forbedring af fordelingen af varmen i boligen.

Langhuset

Udfordringerne i Langhuset

- Facaderne er dårligt isolerede. Dele af facaderne er fortsat kun isoleret som i 1958.
- Det meste af afløbssystemet og faldstammerne er det oprindelige og er udtjent.
- Der har været en hel del tæring og utætheder på vandrørsinstallationen, som er godt ud over sin forventede levetid.
- Den måde varmeanlægget er indrettet på medfører, at der ikke er varme nok til at opvarme alle boliger ordenligt. Radiatorernes placering i nogle boliger medfører temperaturforskelle og kolde områder i rummene.
- Ventilationsanlægget fungerer som et gammeldags, centralt udsugningsanlæg. Udsugningsanlægget er ineffektivt og helt nedslidt.
- Hovedparten af Langhusets boliger er veldisponerede og velbelyste, men der er ikke megen variation i boligerne. Ungdoms- og ældreboliger er utidssvarende og ingen boliger er indrettet med fokus på tilgængelighed for eksempelvis kørestolsbrugere og personer med nedsat førlighed.
- Adgangsaltanerne på 3. og 6. sal samt parterregangen i stueetagen mangler liv.
- De indeliggende opgange er uden dagslys og elevatorkapaciteten er for lav og funktionsmæssigt utidssvarende.
- Langhuset mangler en støjreducerende løsning mellem boligerne og mod Tårnvej.
- Der savnes bedre rammer for fællesskab i og omkring Langhuset.

Helhedsplan for Langhuset

(Se notat "Eksisterende og fremtidig boligfordeling" for tegninger)

Boligtype A+A

44 stk. type A lejligheder i Langhuset sammenlægges med naboledigheden til 22 stk. type A+A. 11 stk. af de sammenlagte boliger bliver til en rummelig og tilgængelig

familiebolig på 3V og ca. 110m². Indretningen er med køkken placeret mod svalegangen, og med en stor velbelyst stue med adgang til altan. Soveværelset er rummeligt, med god skabsplads og adgang til altan. Desuden er der to mindre børneværelser samt badeværelse der overholder nutidige tilgængelighedskrav. Der udføres også 11 stk. tilgængelige boliger på 4V med køkken placeret i sammenhæng med stuen og med et stort værelse mod svalegangen.

Type A

De øvrige type A lejligheder (26 stk.) ombygges, så køkkenet flyttes ud mod svalegangen, der dermed bliver aktiveret og indbyder til øget fællesskab og naboskab. Det giver mere plads i stuen, og mulighed for fleksibel sammenhæng med et velbelyst værelse. Badeværelset bliver større og med nutidig indretning.

Type B og C

Bolig type B og C ombygges med større køkken, og større badeværelse med nutidig indretning. De to værelser skifter plads, og der bliver plads til indbyggede skabe i det største værelse.

Type C1 og B1

De nuværende typer C/B på den anden side af trappen bliver sammenlagt med en 'hybel' (type L). Det giver mulighed for en bolig med stort spisekøkken og to værelser mod øst – og en stor stue med adgang til altanen mod vest. Boligen er gennemlyst med dagslys fra begge facader.

Type D

Den nuværende boligtype D sammenlægges med den anden 'hybel' (type K). Det giver mulighed for indretning af en moderne tilgængelig bolig med åben planløsning og stort køkken og badeværelse. Boligen er gennemlyst med dagslys fra begge facader.

Type E

Bolig type E ombygges til en moderne tilgængelig bolig med åben planløsning og stort køkken og badeværelse.

Type F og G

Boligtype F ligger i stueetagen, og har udgang direkte til terrasse. Disse boliger ombygges, så køkkenet flyttes ud mod søjlegangen, der dermed bliver aktiveret og indbyder til øget fællesskab og naboskab. Det giver mere plads i stuen, og mulighed for fleksibel sammenhæng med et velbelyst værelse. Badeværelset bliver større og med nutidig indretning.

Boligtype G ligger på 1. sal og er identisk med type B, blot med spejlvendt trappe. Boligtype G ombygges med større køkken, og større badeværelse med nutidig indretning. De to værelser skifter plads, og der bliver plads til indbyggede skabe i det største værelse.

Type H og I

I den nordligste del af Langhuset ombygges de eksisterende type H og I boliger til et nyt seniorboligfællesskab med tilgængelige boliger og tilhørende fællesareal.

Type J

Boligen er tidligere inddraget i vuggestuens areal og eksisterer således ikke.

Type K og L

Hyblerne nedlægges og tillægges hhv. type B1/C1 og D.

Type M og N

På 1. sal i den sydligste del af Langhuset ombygges de nuværende utidssvarende ungdomsboliger og beboerhotelværelser samt nuværende klinikgang til to nye ungdomsboligfællesskaber med tilhørende fællesareal. Alle ungdomsboliger udføres som tilgængelige boliger.

Tekniske installationer og indeklima

Afløbssystemet – Det meste af afløbssystemet, så som faldstammerne, er det oprindelige. Faldstammer af støbejern har en levetid på 30- 50 år og da afløbssystemets alder nu er ca. 58 år er faldstammerne udtjente og udskiftes.

Vand-installationer – Ved opførelsen af Langhuset valgte man, at alle vandrør til boligerne skulle føres op gennem etagerne via lodrette stigrør, der er lukket inde i væggen mellem køkken og badeværelse. Man kan derfor ikke komme til vandinstallationerne medmindre man demonterer køkkenet og forsatsvæg.

Der har i de senere år været en hel del tæring og utætheder på vandrørene og driften har derfor skulle udskifte rør ved disse akutte skader. Det er svært pga. rørens placering.

Det er tydeligt at vandinstallationernes levetid er opbrugt, og den skal derfor udskiftes. Ved ombygningen af boligerne sikres det, at alle de nye vandinstallationer er let tilgængelige – selvom de også fremadrettet er gemt væk - i installationsskakte.

Varmeanlægget – Varmeanlægget er det oprindelige fra bygningens opførelse. Det er udført som et såkaldt ét-strengt anlæg. Denne opbygning af varmeanlægget medfører, at vandet der varmer radiatorerne op ikke er varmt nok til at forsyne alle boliger med varme. Det gør det svært at fordele varmen ordenligt mellem boligerne.

Radiatorernes placering i nogle af boligerne medfører også temperaturforskelle og kolde områder i rummene, hvilket giver mindre komfort. Derfor udskiftes varmeanlægget og der installeres i stedet et to-strengt anlæg, som er i stand til fordele varmen ligeligt mellem alle boliger.

Ventilation – Ventilationsanlægget i Langhuset er et gammeldags, centralt udsugningsanlæg, som ikke kan reguleres eller styres. Der er heller ikke nogen mekanisk luftudsugning fra badeværelserne, hvilket kan være en årsag til, at der er meget kondensvand inde i boligerne. Udsugningsanlægget er utidssvarende og helt nedslidt. Der vil derfor i stedet blive installeret balanceret mekanisk ventilation, hvilket betyder, at der lige så stille og lydløst blæses frisk luft ind i boligerne samtidig med at ”brugt” luft suges ud fra køkken og badeværelse. Det giver en optimal udskiftning af luften i boligerne. Teknikken til ventilation vil blive placeret i teknikhuse på oppe på taget.

Facader

Generel facaderenovering med nye farver og nyt materialevalg samt delvise inddækninger af altangange i stueetage, parterregang og på 3. og 6. sal.

- Nye overdækninger til boligterrasser mod vest i stueetage.
- Hel eller delvis inddækning af parterre- og altangang på 1. sal.

- Delvise inddækninger på de to gennemgående altangange.
- Renovering af indeliggende østfacade på 3. og 6. sal.
- Renovering af flugtvejstrappe i gavl.
- Renovering/ombygning af facader ved trapperum hvor der indrettes nye ungdomsboliger.

Øvrige tiltag i Langhuset

Der er i helhedsplanen afsat midler til følgende arbejder;

- Nye, større elevatorer (i alt 6 stk.)
- Opgradering/renovering af gennemgang
- Fælleslokale med tagterrasse
- Forbedring af udearealer for ophold, leg mv.

Reduktion i boligantal

Som beskrevet, sammenlægges der et antal boliger. Derved opnås bedre og mere velfungerende boliger, samt en større variation i boligstørrelserne som i fremtiden vil kunne danne grundlag for større variation i beboersammensætning. Udover sammenlægninger, etableres der også et antal nye ungdomsboliger.

Antal rækkehuse reduceres med 32 boliger.

Antal lejligheder i Langhuset reduceres med 38 boliger.

I alt reduceres boligantallet med 70 boliger.

Af nedenstående tabel fremgår eksisterende og fremtidig boligfordeling.

EKSISTERENDE FORHOLD

Rækkehuse

Type	Antal	Areal
1V	0	-
2V	220	47-68 m ²
3V	286	69 m ²
4V	91	80 m ²
Total	597	-

Langhuset

Type	Antal	Areal
1V	38	28-32 m ²
2V	36	36-66 m ²
3V	230	62-85 m ²
4V	0	-
Total	304	-

Samlet

Type	Antal	Areal
1V	38	28-32 m ²
2V	256	36-68 m ²
3V	516	62-85 m ²
4V	91	80 m ²
Total	901	-

FREMTIDIGE FORHOLD

Rækkehuse

Type	Antal
1V	0
2V	156
3V	286
4V	123
Total	565

Tilgæng. boliger	Areal nye tilgæng. boliger
61	ca. 69-72 m ²
32	ca. 93 m ²
93	

Langhuset

Type	Antal
1V	24 *
2V	56 **
3V	162
4V	24
Total	266

Tilgæng. boliger	Areal nye tilgæng. boliger
24	ca. 44-46 m ²
19	ca. 66-78 m ²
11	ca. 110 m ²
24	ca. 110 m ²
78	

Samlet

Type	Antal
1V	24
2V	212
3V	448
4V	147
Total	831

Tilgæng. boliger	Areal nye tilgæng. boliger
24	ca. 44-46 m ²
80	ca. 66-78 m ²
11	ca. 110 m ²
56	ca. 93-110 m ²
171	

* 24 tilgængelige ungdomsboliger

** Heraf 12 tilgængelige seniorboliger

Genhusning

Omfanget af renoveringen betyder, at der er behov for at alle beboere genhuses i den periode, deres bolig renoveres. Den forventede genhusningsperiode er 6-9 måneder. Arbejdet vil blive planlagt, så beboeren kan fraflytte egen bolig senest muligt og flytte tilbage tidligst muligt.

Hvis helhedsplanen vedtages, vil der blive tilknyttet en genhusningskonsulent fra DAB til sagen. Genhusningskonsulenten vil gennemføre personlige samtaler med alle beboere for at afklare behov og ønsker. Det er genhusningskonsulentens ansvar at koordinere med byggesagen og sikre, at lovgivningen vedr. genhusning følges. I forbindelse med boligsammenlægningerne vil der ske en arealforøgelse i de nye boliger. Det kan medføre, at en beboer ikke ønsker at returnere til boligen efter endt genhusning. Hvis dette er tilfældet, kan beboeren ønske at flytte permanent til en anden, tilsvarende bolig i afdelingen eller i selskabet.

I forbindelse med at ventelisten sættes i bero, vil der blive frigivet et antal boliger der fremlejes tidsbegrænset indtil boligerne skal bruges til genhusning. Disse boliger vil efter byggesagens afslutning skulle genudlejes såfremt der ikke er beboere i Carlsro som ønsker disse permanent.

Den reduktion der, i forbindelse med boligsammenlægningerne, sker i boligantal, vil betyde at det vil være nødvendigt for et antal beboere at fraflytte afdelingen. Det er erfaringen, at der i forbindelse med helhedsplaner med genhusning, er et antal beboere som ønsker at fraflytte afdelingen permanent. Det forventes derfor at genhusningsopgaven kan løses med hjælp fra selskabet samt kommunen, selvom boligantallet reduceres med 70 boliger.

Mads Stenbæk Jakobsen
Partner og Afdelingsleder
Wissenberg A/S