

HELHEDSPLENEN 2021 - GENOPRETNING

"GRØNNINGEN"

Afdeling 69-01 Grønningen er en almen boligbebyggelse i Boligselskabet Domea Faxe. Afdelingen består af tæt/lav bebyggelse med boliger beliggende på Grønningen 1-73, 4640 Faxe.

Bebyggelsen består af 73 familieboliger fordelt i 6 klynger i ét og to plan. Der er 26 boligblokke med 5 forskellige boligtyper, hvor den mindste er en 2-værelsesbolig på 55 m² og den største er en 5-værelsesbolig på 107 m². Bebyggelsen er opført i 2 etaper, etape 1 i 1974 og etape 2 i 1975. Bebyggelsens bruttoetageareal udgør 5.628 m².

Helhedsplanen 2021 er udarbejdet af Domea.dk i samarbejde med Friis Andersen arkitekter og Cowi. Arbejdet blev påbegyndt i 2012 og har siden være igennem et langt sagsforløb med Landsbyggefonden, der har omfattet flere bygningsundersøgelser.

Med udgangspunkt i tilstandsrapporter fra 2019 og 2020 udarbejdet af Cowi, blev den første helhedsplan fra 2015 revideret i samråd med Landsbyggefonden. Dette fik skabt et økonomisk grundlag for at kunne gennemføre den omfattende genopretningssag til glæde for Grønningens beboere, der har måtte tåle nedslidte boligforhold igennem flere år.

KONSTATERINGEN

Bebyggelsen Grønningen har i de senere år fået et image som et "Fravalgt boligområde", som er "Slet ikke attraktiv", hvilket har ført til en høj fraflytningsprocent.

I perioden 2014-2019 har der været 73 fraflytninger, svarende til en 100% fraflytning på 5 år eller 20% årligt. I forhold til den generelle fraflytningsprocent i de almene boligselskaber på 9,5-10,5 %, så er fraflytningen i Grønningen dobbelt så høj.

Bebyggelsen formår ikke fremme et godt og trygt beboerfællesskab, hvilket har ført til at flere beboere har vendt ryggen til deres bebyggelse og har "barrikaderet" sig bag "gør det selv" plankeværker.

Idet bebyggelsens konkurrencedygtighed i lokalområdet er blevet forværret fra år til år, har det har været nødvendigt for boligselskabet, at fastholde lave huslejer. Konsekvensen er i dag en usund økonomi i selskabet, hvor driftsbudgettet ikke kan rumme de stadigt stigende udgifter til vedligehold og bygningsforbedringer.

Fremtiden giver også udfordringer iht. Danmarks Statistik. Frem til 2040 vil der ske en ændring af beboersammensætningen, hvor andelen af beboerne på 66+ år vil vokse fra 21% til 28% og skal Grønningen i fremtiden kunne rumme en øget singlekultur må mindst 50% af boligerne være 2-3V.

En fremtidssikret løsning af Grønningen omfatter mange udfordringer, som falder i følgende tre hovedkategorier: "Den økonomiske genopretning", "Den bygningsfysiske genopretning" samt "Den sociale genopretning".

DEN ØKONOMISKE GENOPRETNING

Grønningen blev opført på et tidspunkt hvor byggelånsrenten var historisk høj, hvilket gjorde betingelserne for kvalitetsbyggeri vanskelige for de almene boligselskaber, der skulle indfri et behov for lave huslejer. Grønningen blev derfor opført som prisbilligt træbarak byggeri, som i dag har udtjent sin levetid.

Grønningen har mange indeklimate udfordringer, som skyldes at bygningerne er opført med forældet- og håndværksmæssig ukorrekt byggeteknik samt en skrøbelig materialekvalitet, der ikke kan tåle den måde vi lever på i dag.

De akkumulerende fugtproblemer i facade- og tagkonstruktioner, har medført mange bygningsskader, som nu fastholder bebyggelsen i en negativ spiral af stigende vedligeholdelsesudgifter og et tiltagende forfald.

En omgående genopretning er derfor påkrævet, hvor attraktive boliger med tidssvarende komfort og brugsværdi, kan sikre sunde boliger for fremtiden.

Som et alment boligselskab med en stor gæld er det ikke muligt at rive ned og bygge nyt. Selskabets langfristede lån udgør kr. 48.630.938,- og når grundværdi på kr. 10.791.500,- bliver modregnet, så vil en nedrivning medføre et tab på kr. 37.839.438,-. Jf. bilag "6901 Regnskab_30092019.

Grundet Grønningens vanskelige situation er Landsbyggefonden gået ind i projektet med en stor andel af støttede lån. Dette er kun muligt idet de almene boligselskaber bærer et kollektivt ansvar, som landsbyggefonden administrerer og derfor kan hjælpe nødlidende boligselskaber med fordelagtige lån.

Med Landsbyggefondens lånetilsagn i 2020 er Grønningen endelig kommet i den gunstige situation, at der er sikret en hjælpepakke for genopretning, som ikke vil medføre store huslejestigninger til lejerne.

Grønningen står således foran en unik mulighed for, at kombinere en fremtidssikring af bebyggelsen med grønne ambitioner, der vil sikre tidssvarende boliger med lavere varmeregninger samt reducere vort CO2 "aftryk".

DEN BYGNINGSFYSISKE GENOPRETNING

En genopretning af Grønningen udgør følgende bygningsfysiske udfordringer:

1. Bebyggelsen er opført i 1974-75 som prisbilligt træbarak byggeri.
2. Høje vedligeholdelses omkostninger igennem flere år, har medført at bygningerne fremstår forfaldne og nedslidte.

3. Alle vitale bygningsdele som tag, facader, vinduer og baderum er i tilstandsrapporterne vurderet til en restlevetid på 0-5 år.
4. Stort antal skimmelsager i badeværelser og soveværelser.
5. Utætte og mangelfuldt isolerede facader samt vinduer, der giver trækgener og hvor det er svært at holde på varmen.
6. Det fælles uderum er uhensigtsmæssigt disponeret og fremstår med nedslidte samt underminerede belægninger og indbyder ikke til socialt fællesskab i det fri.
7. Bebyggelsens kan ikke opfylde krav til tilgængelighed og imødekommer ikke et stigende behov for seniorboliger.
8. Udgifter til boligopvarmning er høje, grundet utætte og mangelfuldt isolerede facader, der har nedbrudte membraner og akkumulerer fugt.
9. Kloaker er nedbrudte og falder sammen, hvilket har medført at bebyggelsen er plaget af rotter.
10. Badeværelserne er fejlkonstruerede og har mange byggeskader, grundet manglende fugtspærre i træskelletvægge, bagfald på gulve og manglende udluftning.

Bebyggelsens byggetekniske tilstand fremgår af de i Skema A medsendte tilstandsrapporter, herunder "Cowi - Indledende undersøgelser, juni 2019" og "Cowi - Supplerende undersøgelser, maj 2020". Der henvises også til bilag "6901_Domea_Tilstandsrapporter i sammendrag_11022021"

DEN SOCIALE GENOPRETNING

Grønningens mange udfordringer, har ikke alene sin årsag i de nedslidte bygninger, men er også betinget af den måde, hvorpå bebyggelsen oprindeligt blev planlagt. Bebyggelsens infrastruktur, den ydre fremtræden samt den manglende integration med lokalområdet, understøtter ikke i tilstrækkelig grad et godt socialt fællesskab internt i bebyggelsen samt eksternt i forhold til byen og de øvrige naboer.

Den sociale genopretning fokuserer derfor på at "åbne" bebyggelsen op, så den fremstår "inviterende" indadtil som udadtil og således vil bidrage til tryghed, trivsel og godt naboskab. Følgende udfordringer bliver forløst med Helhedsplanen 2021:

Udfordringer indadtil:

1. Indenfor bebyggelsen er fællesskabet begrænset af 2 m høje plankeværker, der isolerer den enkelte bolig i forhold til de fælles udearealer.
2. Adgangsveje og stiforløb i terræn understøtter ikke tilgængelighed for alle aldre.
3. Skiltning i og omkring bebyggelsen imødekommer ikke behovet for tilgængelighed for alle aldre.
4. Bebyggelsens fælles udearealer inviterer ikke til fælles ophold og aktivitet.

Udfordringer udadtil:

1. Bebyggelsen er beliggende på bagsiden af Faxe by, direkte ud til et ikke attraktivt industri kvarter.
2. Den lokale infrastruktur knytter ikke bebyggelsen sammen med byen og lokalområdet.
3. Mod Vinkelvej er bebyggelsen afgrænset af 2 m høje plankeværker og fremstår her afvisende overfor naboerne.
4. Bebyggelsens grønne areal og hækbeplantning ud mod Vinkelvej fremstår barrikaderende og de fælles adgangsveje, er uden tilstrækkelig almenbelysning.
5. Mod naboerne på Vinkelvej udgør store og triste parkeringsarealer bebyggelsens ansigt udadtil.

ENTREPRISEARBEJDERNE

Omfanget af genopretning i Helhedsplanen 2021, er forhandlet med Landsbyggefondens på baggrund af Cowi's tilstandsrapporter.

Følgende arbejder indgår i Helhedsplanen 2021:

01. Tag, 02 Ydervægge og 03 Døre og vinduer

Totalrenovering af de eksisterende facade- og tagkonstruktioner. Samtlige eksisterende facade- og tagkonstruktioner bliver nedrevet. Ny facade, vinduer og tag bliver udført som nye præfabrikerede og højisolerede elementer.

02. Murede gavle

Gavlmurværk bliver udbedret for revnedannelser og defekte bindere samt efterbehandlet med facadefils, farve lysgrå. Murkroner på gavle bliver afskåret så tagelementer kan blive udført med tagudhæng.

03. Støttemure i terræn

Betonskader omfattende revne dannelser og blotlagt armering bliver renoveret.

04. Altaner og altangange

Nye udvendige trapper hvor 6 stk. 5V boliger i to etager bliver opdelt til 12 stk. 2V boliger i et plan.

05. Ombyggede boliger fra 6 stk. til 12 stk.

6 stk. 5V boliger bliver opdelt til 12 stk. 2V boliger for at imødekomme et stigende behov for senior boliger og fremtidssikre bebyggelsen. Antal boliger bliver herved øget fra 73 boliger til 79 boliger.

06. Tilgængelighed

Ved 20% af boligerne bliver terræn reguleret for niveaufri adgang til boligerne. I alt 16 stk. boliger.

07. Vådtrum

Etablering af nye badeværelser med vådrumssikring og nyt terrændæk med korrekt fald mod afløb.

08. Afløb i jord og bygninger

Etablering af nye afløbsinstallation i vådrum. Etablering af nye afløbsinstallation i jord/terræn.

09. Installationer

Nye installationer for mekanisk ventilation med varmegenvinding, herunder lovliggørelse af el-installationer m.v..

10. Udearealer

Plankeværker inkl. et udvalg af udestuer, bliver nedtaget og det samlede uderum bliver "åbnet op" i et nyt rekreativt parkanlæg, der samler bebyggelsen og inspirerer til udeophold samt fællesskab.

Bebyggelsen bliver genoprettet som en parkbebyggelse iht. en landskabsplan, der understøtter identitet og hvor der indgår legeplads til større børn, kriminalpræventive foranstaltninger, ny almenbelysning samt etablering af tilgængelighed i terræn.

Nye kurvede stiforløb bliver etableret og knyttet sammen med lokalområdets stiforløb samt de kommende stiforløb iht. lokalplanen. Dertil bliver der suppleret med busk- og blomsterbede, som indgår i landskabeligt samspil med bebyggelsens åbne græsarealer.

Følgende indgår ikke i Helhedsplanen 2021:

01. Lokal infrastruktur

Den del af genopretningen, der ligger udenfor Grønningens matrikel og som vedrører den lokale infrastruktur, indgår ikke i Helhedsplanen 2021. Det er ikke muligt at få disse udgifter finansieret igennem Landsbyggefonden.

Forbedringer af den lokale infrastruktur med nye stiforløb, cykelstier og nærhed til offentlig transport mv., skal derfor finde en finansiering igennem Faxe Kommune.

02. Helhedsplanen 2025

Når helhedsplanen 2021 er gennemført, vil boligselskabet påbegynde planlægning af Helhedsplanen 2025, som vil tilføje nye og supplerende almene boliger på området mellem Grønningen og Vinkelvej.

Helhedsplanen vil på denne måde knytte Grønningen sammen med Vinkelvej og Faxe by, hvilket vil styrke Grønningens image som "Et attraktivt sted at bo".

Se bilag "Skitse til Helhedsplanen 2025"

ØKONOMIEN

Et budget på kr. 113.6 mio. for genopretning af 79 boliger (kr. 1.44 mio. pr. bolig), kan blive opfattet som høje omkostning i sammenligning med et nybyggeri. Men dette skal holdes op imod alternativerne, som enten er at nedrive bebyggelsen og realisere et stort tab på de langfristede lån eller lade afdelingen gå konkurs.

I sammenligning med nybyggeri har renoveringsprojekter ofte høje omkostninger idet et stort omfang af bygningsdele skal nedrives, bortskaffes og affaldssorteres, herunder at materialer kan indeholde "farligt affald". Nedrivningsbudget udgør i alt kr. 4.8 mio.

Et andet forhold der vejer tungt er udgifterne til genhusning, huslejetab og kompensationer. Udgifter der i denne byggesag løber op i kr. 10.0 mio.

Ekskl. nedrivning og genhusning, så udgør byggeudgifter inkl. rådgivning og administration kr. 98.8 mio. (kr. 1.25 mio. pr. bolig). Heraf udgør håndværkerudgifterne kr. 68.9 mio., hvilket ligger på niveau med Domea.dk's erfaringstal for tilsvarende genopretningssager på Sjælland.

Alt i alt er det et realistisk budget for den store byggesag, idet en udtjent bebyggelse bliver renoveret og genoprettet iht. BR18 krav og hvor facader, vinduer og tag bliver udskiftet med nye præfabrikerede og højisolerede elementer, der opfylder energikravene iht. BR2020.

Projektets detaljerede økonomi og fremgår af det i Skema A medsendte følgebrev.

VISIONEN

Selvom bebyggelsen er lavt rangordnet på det lokale boligmarked, så har Grønningen med sin overordnede disponering et godt potentiale for at kunne tilbyde attraktive boliger for fremtiden. Med de smalle husdybder samt det tilknyttede haverum, så kan en fremtidssikret genopretning, skabe lyse og tidssvarende boliger med rekreative haverum, der understøtter et blomstrende beboerfællesskab med identitet.

Grønningen fortjener at blive en velfungerende bebyggelse, hvilket Boligselskabet Domea Faxe vil realisere med Helhedsplanen 2021.

Efterfølgende vil Helhedsplanen 2025, opdatere bebyggelsen med nye almene boliger, som vil tiltrække flere resurse stærke beboere.