



Teknisk Redegørelse for Bo42, Afdeling Søndergården I & II, dateret 04.11.2020

DE EKSISTERENDE RAMMER

Afdelingerne i Søndergården er opført i 2 etaper som henholdsvis afdeling Søndergården I i 1977 og Søndergården II i 1981. De 2 afdelinger fungerer i dagligdagen som én samlet bebyggelse.

Boligafdelingerne ligger i Rønnes Sydøstlige udkant ca. 2,6 km. fra centrum. I umiddelbar nærhed findes skole, institutioner, indkøbsmuligheder samt rekreative områder.

Bebyggelserne består af husrækker med sammenbyggede henholdsvis selvstændige boliger i 1 og 1½ plan partielt sammenbygget med skure og garagebygninger. Boligerne – i varierende størrelser – danner krumme gadeforløb for gående og for sivetrafik. I det vestlige afsnit er bebyggelser disponeret i mindre afsnit omkring små stikveje.

Mod syd danner to større fælles parkeringspladser ankomst til både Søndergården I og Søndergården II. Fra vest er der adgang via vej – fælles med adgang til Plejecenter Sønderbo – til det vestlige afsnit, med fælles parkeringsplads for bebyggelsen.

Bebyggelserne har udover de interne vejforbindelser og stiforbindelser på tværs af bebyggelserne og tilslutninger til offentlige cykel- og gangstier på henholdsvis nordside og østside.

Boligerne fremtræder harmonisk tilpasset lokalområdets bebyggelsesstruktur af parcelhuse, med facader i henholdsvis malet/berappet murværk og i blank mur i gule og røde mursten. Tagbelæggningerne er bølgeeternit i sorte og brune farver.

Ud over boliger omfatter boligafdelingen (beliggende i Søndergården I) et fælleslokale og 1-værelses boliger.

Bebyggelserne er disponeret med private haver til de enkelte boliger, omkranset af hække. Fælles friarealer er indrettet som legeplads i overgangen mellem de 2 afdelinger, fælles græsareal syd for fælleshus/rækkehuset og et par mindre frie græsarealer i det vestlige bygningsafsnit. Fælles for de grønne arealer er, at det er hækomkransede private haver med græs og beplantning som de enkelte beboere selv vedligeholder og fælles græsarealer som boligselskabet vedligeholder.

Interne veje og stier er udført med faste belæggninger, som i Søndergården I er udført med betonsten som type SF-sten og i Søndergården II er udført som asfalterede veje og stier, hvor især veje med betonsten er mærket af tung trafik.

FREMTIDIGE TILTAG

Som nærmere beskrevet efterfølgende renoveres de 2 afdelinger med en række tiltag som skal opgradere og fremtidssikre bebyggelsen med tidssvarende boliger.

De eksisterende tagflader er slidte og trænger til udskiftning, køkkener og badeværelse skal fornyes og der ændres i indretninger som blandt andet kan skabe mere dagslys i boligerne ved at skabe gennemlyste rumforbindelser. Gulvbelæggninger og overflader i boligerne opdateres ligeledes.

Vinduer og yderdøre er de oprindelige elementer og står til udskiftning, til nye energibesparende elementer.

Som led i renoveringsarbejder sikres boligerne ved tætning og bortventilering af radongas fra grunden under boligerne. Der udføres målinger for det eksisterende radon-niveau og udføres tiltag som får radonniveau ned på anbefalet værdi, ved blandt andet etablering af radonsug, tætninger af gennemføringer og lignende tiltag.

En række af de eksisterende boliger er bygget i 1½ plan med intern trappe og henholdsvis et eller to værelser i tagetagen. Disse nedlægges så bebyggelsen fremover består af boliger i ét plan. Eksisterende 1-værelses boliger nedlægges ved sammenlægning til 2-værelses boliger.

En række af de eksisterende boliger ombygges desuden til øget tilgængelighed, ved etablering af badeværelser med manøvrepads for kørestol samt generel rummelighed for adgang med kørestol i entre, køkken, stue og soveværelse. Ombygninger som kan medføre flytninger af skillevægge og etablering af bredere døråbninger.

Derudover skabes niveaufri adgang til boligerne ved etablering af rampeforløb med plane reposer fra vejniveau til indgangsdøre. Desuden etableres niveaufri udgang til have/terrassearealer.

Bo42 – afdeling Søndergården I



Eksisterende forhold



Fremtidige forhold

BYGGETEKNISKE FORHOLD – Søndergården I

Bygningerne i afdeling Søndergården I er opført i 1977 og består af 4 hustyper som sammenbyggede eller fritliggende huse, koblet sammen med udhuse/udhuse samt et længehus med fællesrum og et- og to-værelsesboliger.

Husene er opført med konstruktioner jf. oprindelige projekttegninger:

Ydermur med malede/filtseede facader i murværk, isoleret hulmur og bærende bagmur i mursten med indvendig puds.

Tagkonstruktion udført med hanebåndsspær med tagbelægning med B7 eternit bølgeplader – asbestholdige.

Terrændæk er udført med 8 cm beton og 3 cm pudslag på 50 mm pladebatts og 20 cm. skærvelag/kapillarbrydende lag. I badeværelser er terrændæk udført med stiftmosaik på 3 cm pudslag, 5 cm betonplade, 3 cm sand med gulvvarmeslanger på 50 mm pladebatts, dampmembran og 20 cm skærver/kapillarbrydende lag.

Gulvbelægninger er varierende som f.eks. linoleum, laminatparket og fliser.

Skillevægge er bærende murede vægge med vægpuds og med skillevæggsfundamenter.

Loft/etageadskillelse i hustype C (med u-indrettet loftrum) er udført som isoleret bjælkelag med dampmembran, forskalling og lofter i gipsplade.

Loft/etageadskillelse i hustype A og B (med indrettet loftrum) er udført som isoleret bjælkelag med dampmembran, forskalling og lofter i gipsplade og gulv på lofter med hv/pl gulvbrædder.

I gennemgående opholdsrum er indbygget en synlig limtræs bjælke som understøtning for lofts bjælker.

Gavltrekanter er udført som tømmer skeletter med træbeklædning. Gavle ved indrettet tagrum er isolerede.

Vinduer og yderdøre er oprindelige elementer fra opførelsen.

Udhuse er let isolerede trækonstruktioner med træbeklædning på ud- og indvendig side.

VURDERING OG FREMTIDIGE TILTAG

Bygninger fremtræder pænt vedligeholdte men er dog præget af tidernes slid og generel ældning af materialer.

Især tagbelægningerne med asbestholdige bølge-eternitplader står til udskiftning. Spærkonstruktionen vurderes værende dimensioneret til let tagbelægning, og der foreslås ny tagbelægning udført med nye bølgeplader i B7 format på ny lægning.

Yderdøre og vinduer med 2-lags termoruder er fra 1977 og bør udskiftet med nye tidssvarende og energirigtige vindueselementer. Af hensyn til minimering af vedligehold foreslås nye elementer i malet træ indvendigt og med udvendig malet alu-profil.

Køkkener og badeværelser er tilsvarende de originale elementer og sanitet mv. I forbindelse med en generel reovering og levetidsforlængelse af boligerne ombygges køkkener og badeværelser.

Skillevægge mellem køkken og opholdsstue fjernes i videst muligt omfang, for at opnå en åben forbindelse i planløsningen med mulighed for gennemlyste rum.

Der etableres nye køkkenelementer og hvidevarer.

Badeværelser reoveres med ny indretning og nye overflader, sanitet og armaturer. Gulv ombygges med nye gulvvarmeslanger og efterisolering af terrændæksopbygningen.

Gulvflader reoveres med ny gulvbelægninger med lav vedligeholdelse, god gangkomfort og højt visuelt udtryk. Trægulve udføres i bambus.

Bygningernes installationer opdateres generelt i forbindelse med reoveringen.

Bygningerne er tilsluttet fjernvarmeforsyningen med units i de enkelte huse og med forsyning fra varmecentral i rækkehuset.

Der etableres mekanisk ventilation i boligerne med decentrale ventilationsenheder med varmegenvinding. Ventilationsaggregater placeres i tagrum.

En række boliger er indrettet med udnyttet tagetage med henholdsvis et gavlværelse samt et åbent tagrum og 2 gavlværelser. Adgang til tagetagen sker fra internt trappeløb i stuen, som vanskeliggør en optimal møblering af boligen. Helhedsplanen foreslår nedlæggelse af værelser i tagetagen for alene at tilbyde et-plansboliger.

En række boliger reoveres og ombygges til tilgængelighedsboliger, hvor der tages yderligere hensyn til beboere med nedsat bevægelighed med for eksempel

manøvrepads for kørestol. I disse boliger ombygges yderligere for at skabe den nødvendige rummelighed. Desuden etableres niveaufri adgang til boligen med rampeanlæg og terrænreguleringer.

RÆKKEHUSET – FÆLLESRUM

Rækkehuset langs Lodsstræde ombygges ved sammenlægning af etværelsesboligerne i stueplan til 2-rumsboliger. Det eksisterende fællesrum ombygges og udvides ved inddragelse af et boligmodul. Boliger i tagetagen renoveres herunder renoveres og ombygges til 2 gæsteboliger.

RADONUNDERSØGELSE OG TILTAG

I forbindelse med renoveringsprojektet undersøges bebyggelsens radonniveau, med målinger jf. SBIs anvisninger.

Baseret på måleresultaterne igangsættes nødvendige tiltag, herunder etablering af lufttætte tætninger af revner, støbeskel og gennemføringer i betonpladen.

Desuden etableres ventilationsanlæg i alle boliger, som sikrer en kontinuerlig udskiftning af indeluften i boligerne.

Hvis disse løsninger ikke kan sikre et tilfredsstillende radonniveau i boligerne udføres yderligere tiltag med radonsug.

Radonsug kan udføres med f.eks. etablering af mekanisk udsugning ved gennemboring af sokler. Af projektmateriale ses at bygningerne er opført med skillevægsgfundamenter som betyder at der skal gennembrydes i disse fundamenter for at kunne suge fra den samlede flade under gulvet.

Alternativt kan radonsug etableres med lodrette rør fra skærvelag i terrændæk, ført gennem lejligheder til tagrum, hvor de kan samles til en central udsugningsmotor og afledning til en taghætte.

MILJØSKADELIGE STOFFER – SCREENING

Der gennemføres en screening af boligerne for miljøskadelige stoffer som berøres i forbindelse med ombygningerne.

Byggeriet er fra 1977 og med øget sandsynlighed for f.eks. PCB i elastiske fuger, asbest i fliseklæber og i klæber til linoleumsbelægninger. Tagpladerne er asbestholdige.

Malede flader kan indeholde store mængder bly og zink.

Screeningen lægges til grund for projektering og håndtering af stoffer i henhold til arbejdsmiljølovgivning og anvisninger.

NIVEAUFRI ADGANG – TILGÆNGELIGHEDSBOLIGER

For de boliger som ombygges til tilgængelighedsboliger, etableres niveaufri adgang fra interne vej til hoveddør og på havesiden reguleres terræn til terrassedør.

På indgangssiden til boligerne etableres platform udenfor hoveddør og rampeløb langs facade til platform i niveau med vejniveau. Rampe forsynes med værn.

På havesiden reguleres i terræn med flisearealer og rampeløb til græsplænen.

TERRASSER

På havesiden af boligerne er anlagt flisebelagte terrasser som ombygges og omlægges med nye betonfliser, på reguleret opbygning trukket op i plan med terrassedør. Fliseareal kantes med kantstillet betonfliser.

TRAFIKSANERING

De eksisterende belægninger på de interne boligveje er udført med betonfliser i SF-type, som gennem tiderne er udsat for hård belastning og medført sætninger, lunger mv.

I forbindelse med en trafikmæssig ændring af trafik til primært cykler og gående samt mindre mini-crossere og kabinescotere, renoveres den eksisterende belægning.

De interne veje ombygges, oprettes og hæves i forbindelse med etablering af forbedrede adgang til boligerne, herunder niveaufrie adgange til tilgængelighedsboligerne.

OMGIVELSER - OMLÆGNING AF PRIVATE HAVER

Alle boliger – på nær rækkehuset – har private haver omkranset af hække. For en stor del af husene er der ikke adgang fra vej eller udhus/bryggers direkte til haven.

Helhedsplan vil ændre en række private haver til et fælles haveanlæg – i området mellem husene i Styrmandsstræde.

Dette haveanlæg anlægges med dels private terrasser op mod boligerne men derudover disponeres arealet med grønne flader med "vild natur", stiforløb, beplantninger, træer, buske samt en regulering af terrænnive til bugtende flader og opsamling/forsinkelsesbassin til overfladevand opsamlet fra omgivelserne.

Den store eksisterende legeplads kan få en yderligere adgang ved at åbne op for en stiforbindelse til Lodsstræde, ved omlægning af en enkelt privat have.

SØNDERGÅRDEN I – boligtype A

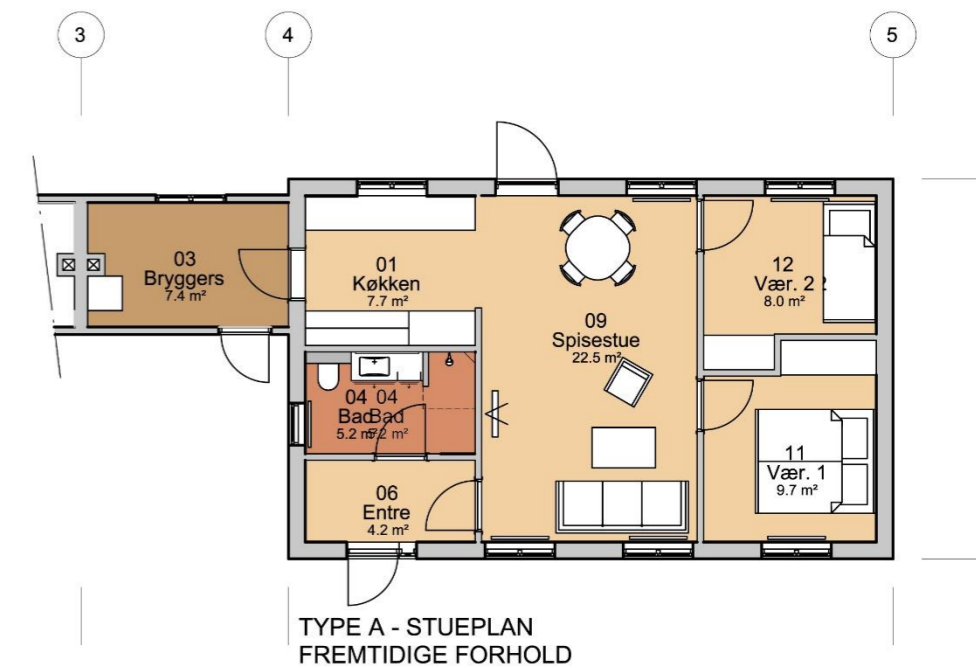
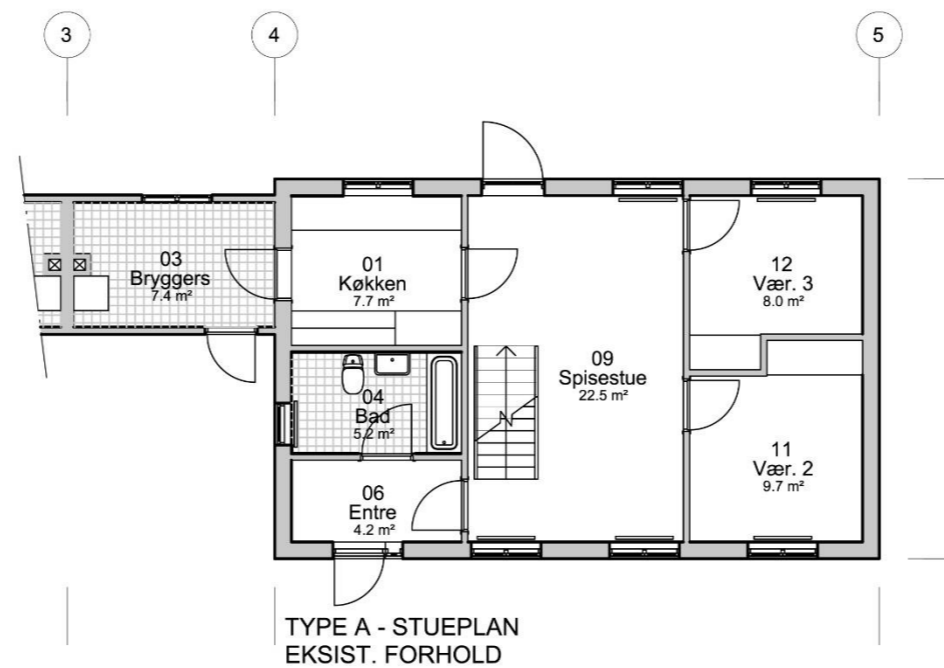
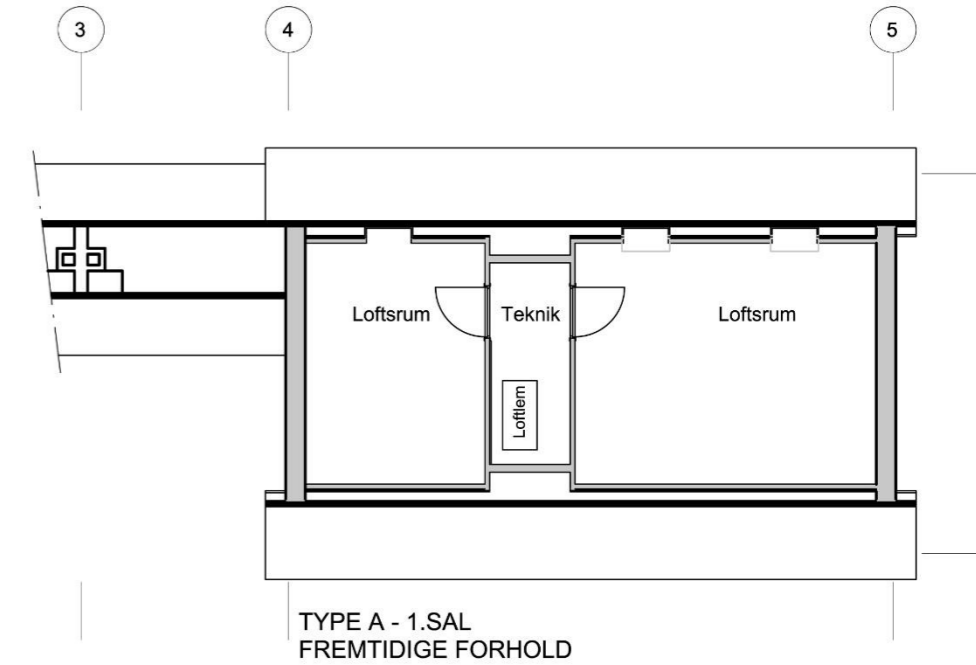
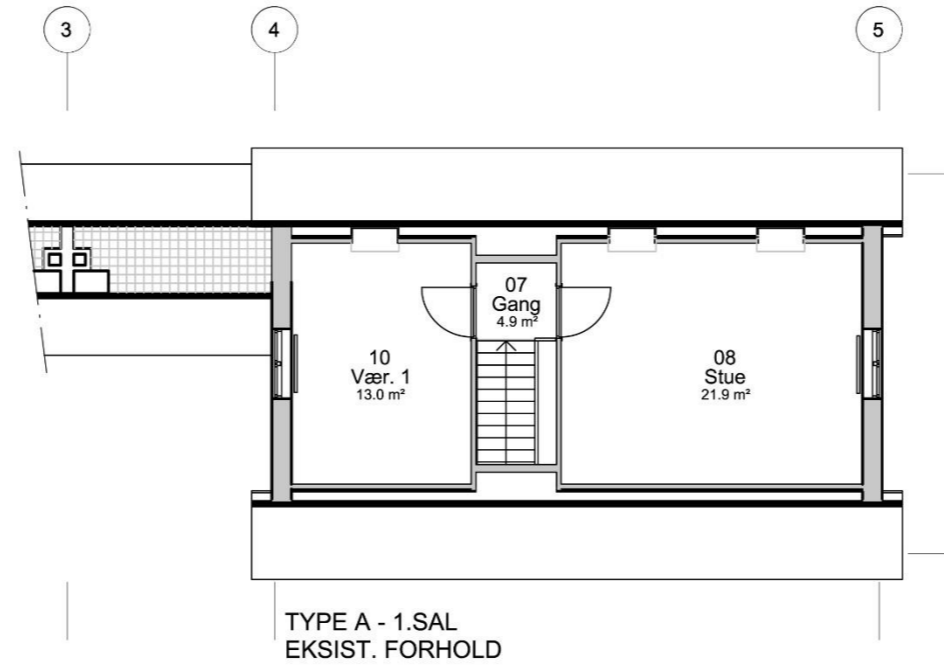
Eksisterende boliger indrettet i 1½ plan som 5-rums boliger på 124 m².

Renoveres og ombygges til 1 plans bolig som 3-rums boliger på 77 m².

Generelle renoveringstiltag:

Renovering og ombygning omfatter blandt andet:

- Nedlæggelse af værelser i tagetage
- Fjerne trappeløb og retablere loft
- Udskiftning af tagbelægning
- Udskiftning af tagrender og tagedløb
- Udskiftning af vinduer og yderdøre
- Udskiftning af beklædning på gavltrekanter
- Malerrenovering af facader og træværk
- Indvendige ombygninger jf. planskitser
- Ombygning og fornyelse af køkken
- Ombygning og fornyelse af badeværelse
- Etablering af nye gulvbelægnings
- Renovering og udskiftning af VVS installation
- Renovering og udskiftning af el-installation
- Etablering af mekanisk ventilation
- Radontætning af bolig / etablering af radonsug
- Generel malerrenovering af boligen



SØNDERGÅRDEN I – boligtype B

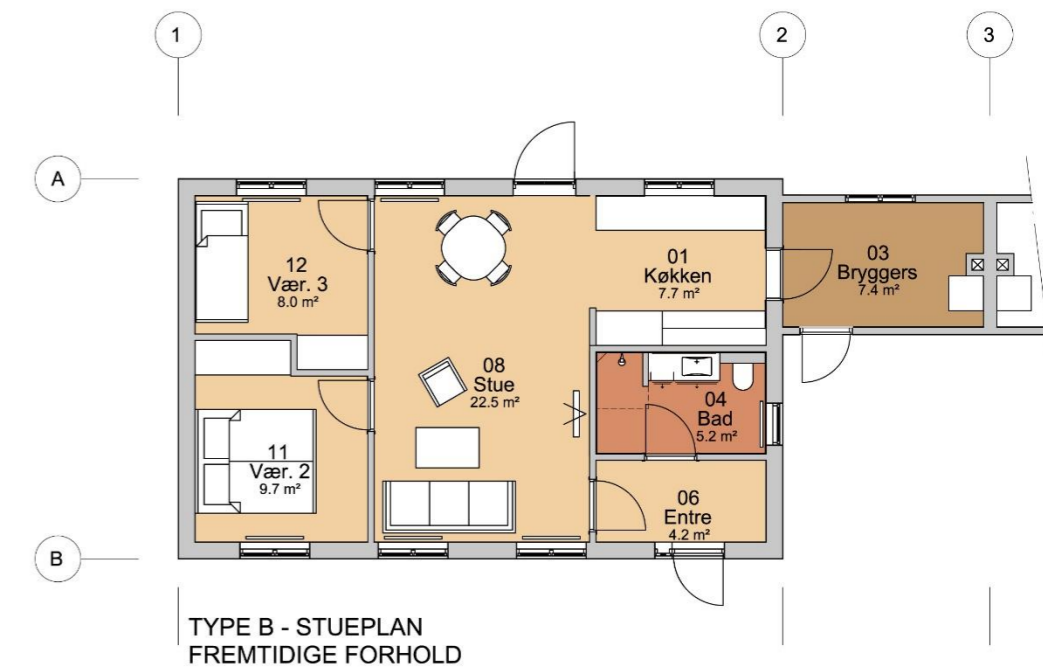
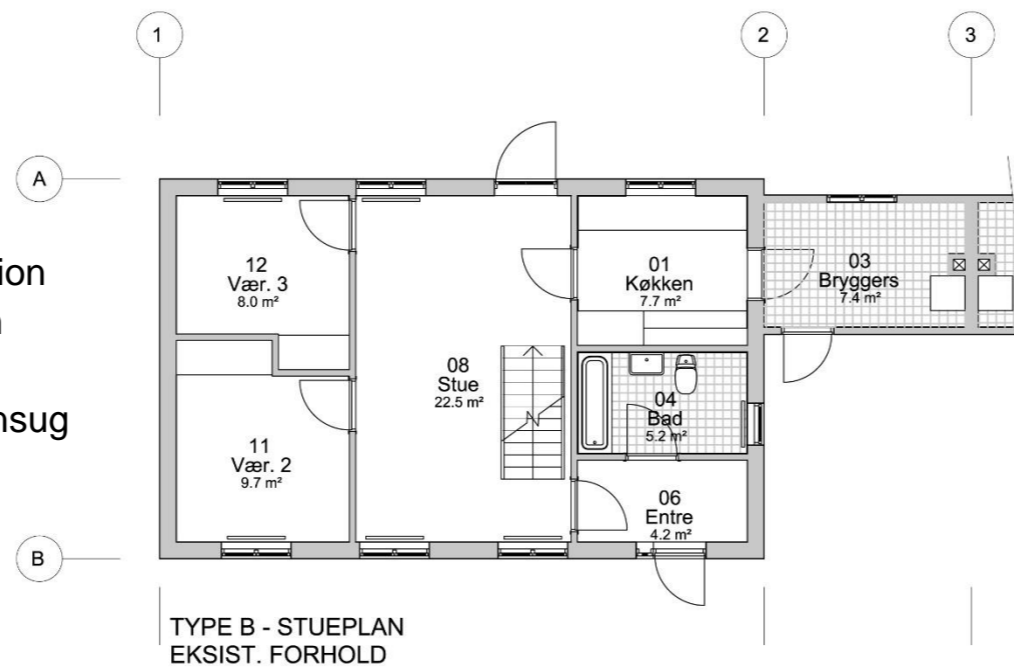
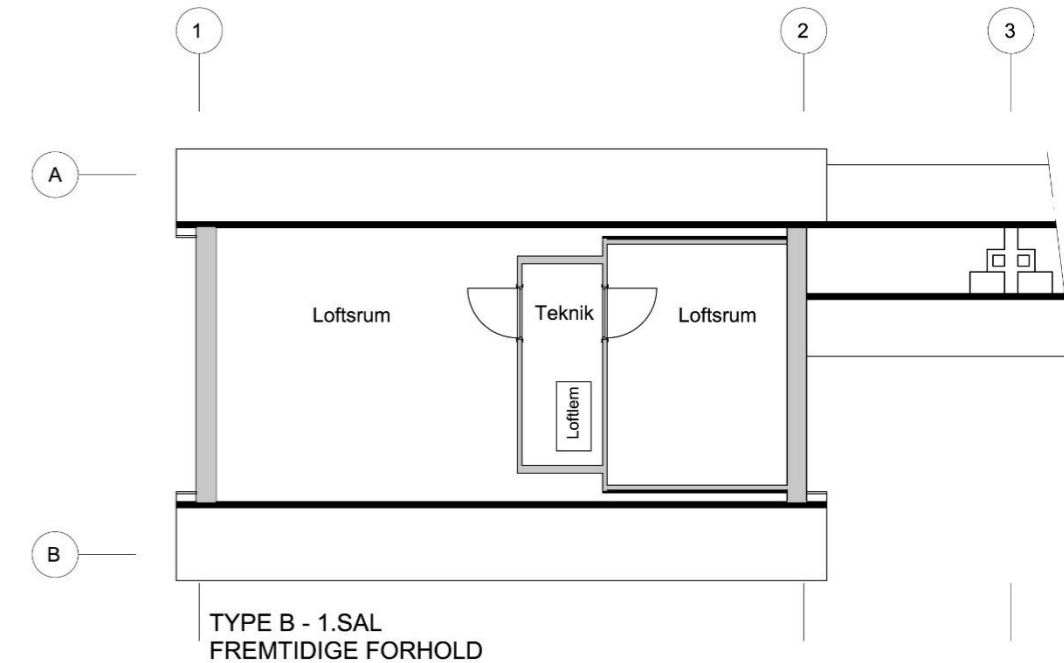
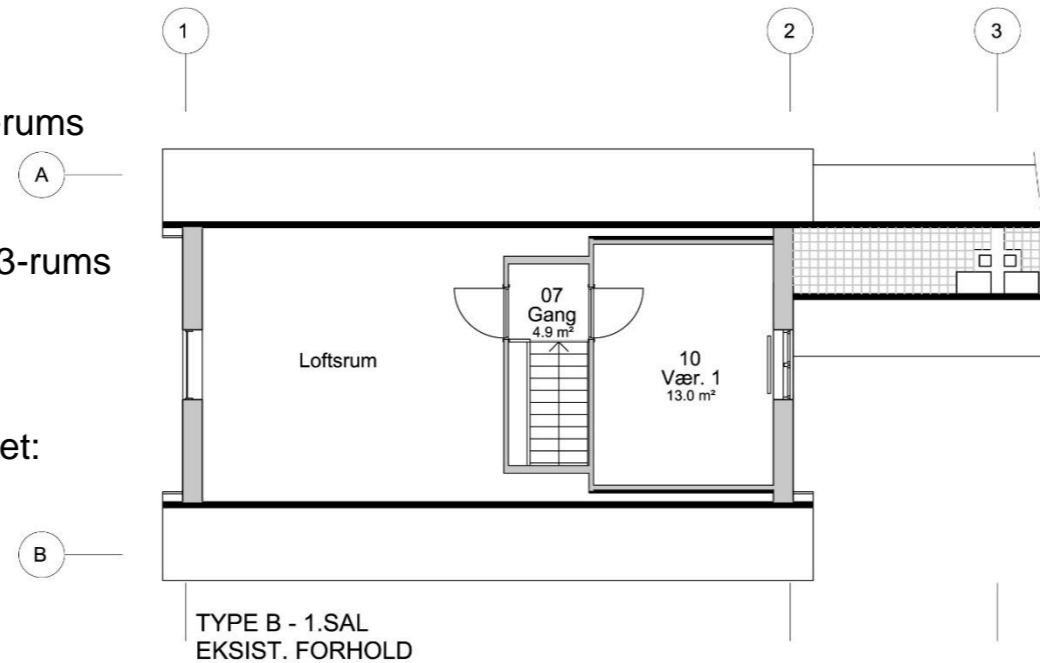
Eksisterende boliger indrettet i 1½ plan som 4-rums boliger på 100 m².

Renoveres og ombygges til 1 plans bolig som 3-rums boliger på 77 m².

Generelle renoveringstiltag:

Renovering og ombygning omfatter blandt andet:

- Nedlæggelse af værelse i tagetage
- Fjerne trappeløb og retablere loft
- Udskiftning af tagbelægning
- Udskiftning af tagrender og tagnedløb
- Udskiftning af vinduer og yderdøre
- Udskiftning af beklædning på gavltrekanter
- Malerrenovering af facader og træværk
- Indvendige ombygninger jf. planskitser
- Ombygning og fornyelse af køkken
- Ombygning og fornyelse af badeværelse
- Etablering af nye gulvbelægnings
- Renovering og udskiftning af VVS installation
- Renovering og udskiftning af el-installation
- Etablering af mekanisk ventilation
- Radontætning af bolig / etablering af radonsug
- Generel malerrenovering af boligen



SØNDERGÅRDEN I – boligtype B-T

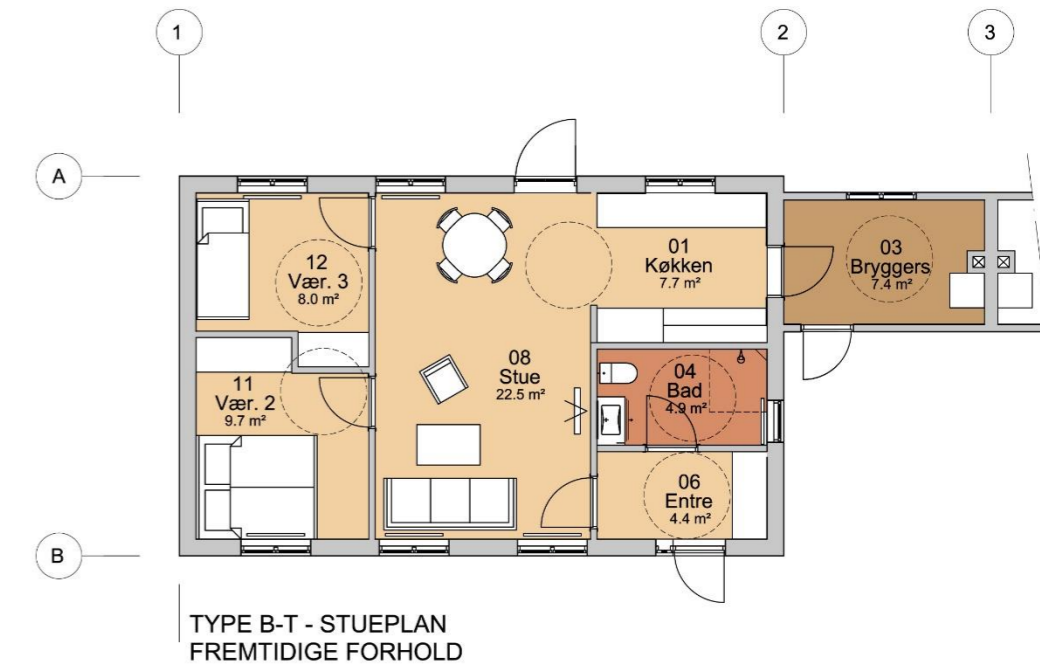
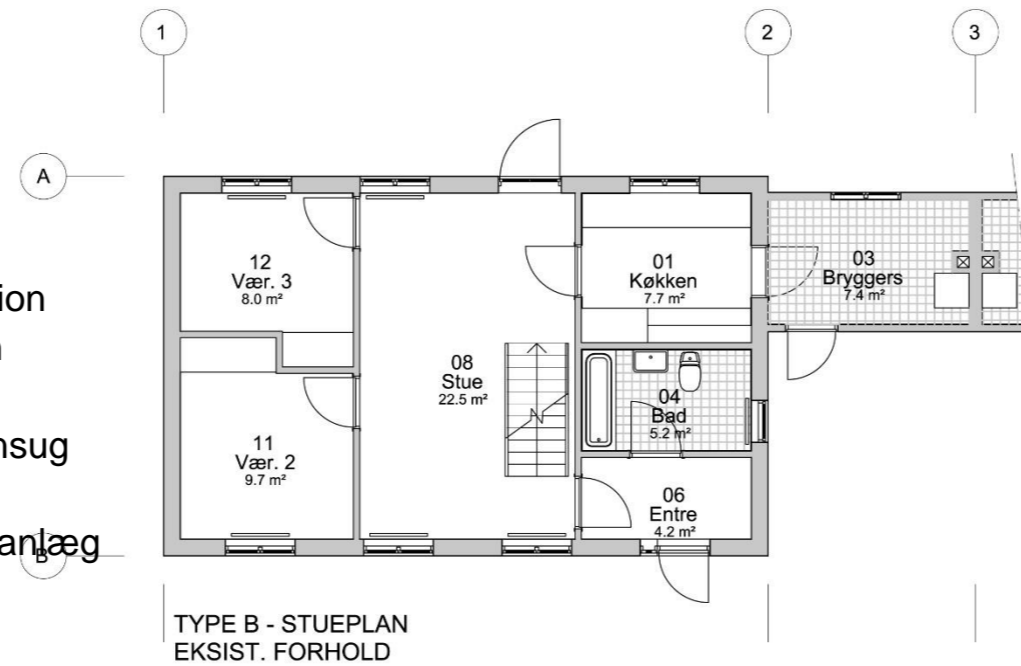
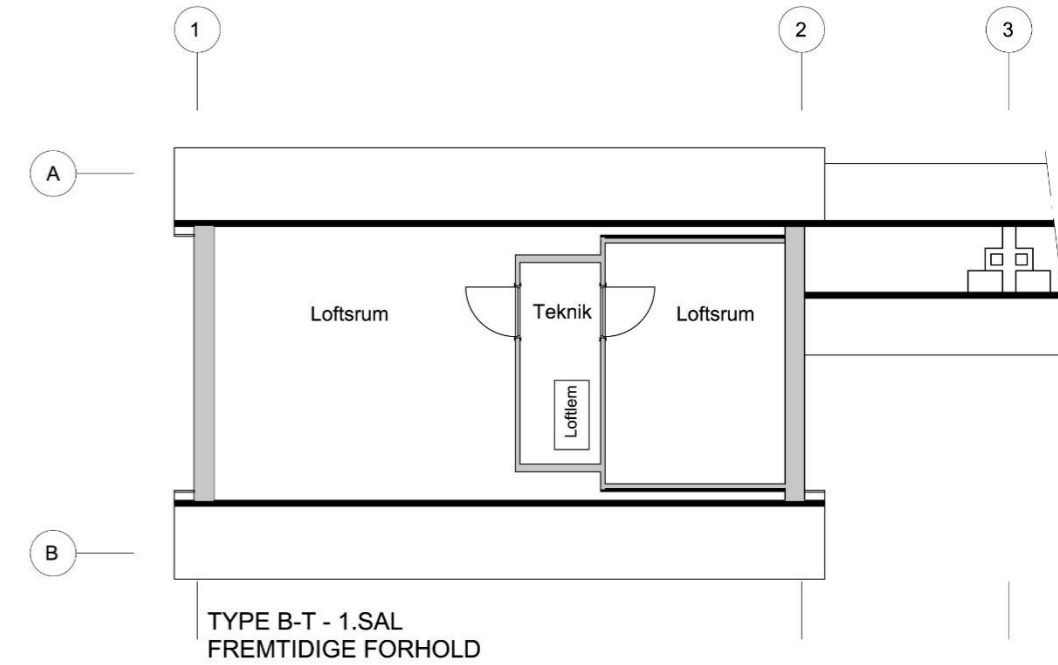
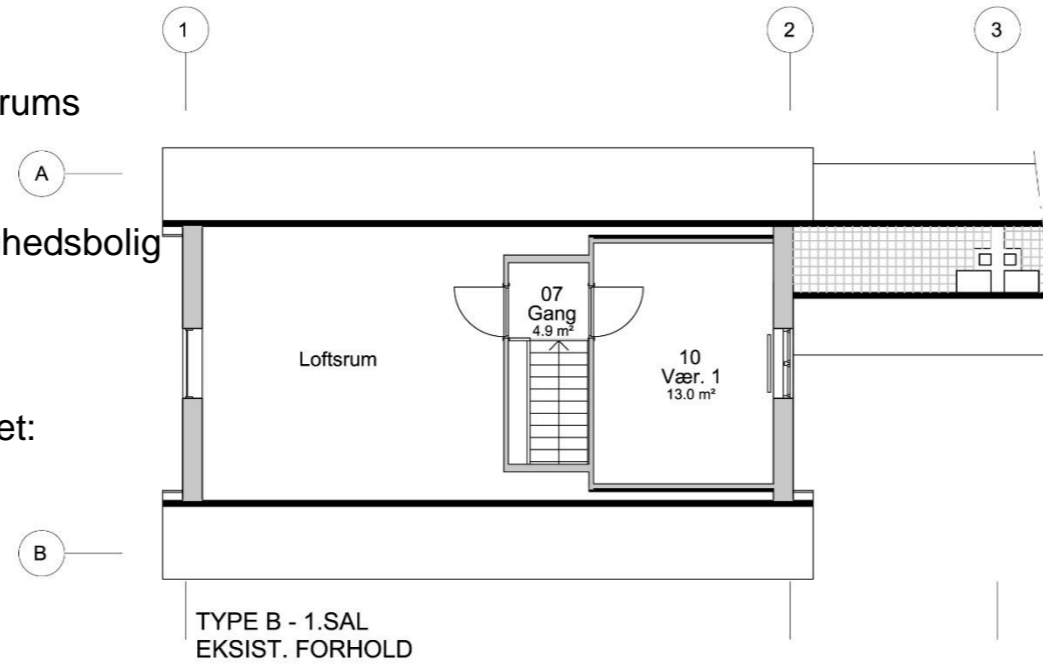
Eksisterende boliger indrettet i 1½ plan som 5-rums boliger på 124 m².

Renoveres og ombygges til 1 plans tilgængelighedsbolig som 3-rums boliger på 77 m².

Generelle renoveringstiltag:

Renovering og ombygning omfatter blandt andet:

- Nedlæggelse af værelse i tagetage
- Fjerne trappeløb og retablere loft
- Udskiftning af tagbelægning
- Udskiftning af tagrender og tagnedløb
- Udskiftning af vinduer og yderdøre
- Udskiftning af beklædning på gavltrekanter
- Malerrenovering af facader og træværk
- Indvendige ombygninger jf. planskitser for tilgængelighedsbolig
- Ombygning og fornyelse af køkken
- Ombygning og fornyelse af badeværelse
- Etablering af nye gulvbelægnings
- Renovering og udskiftning af VVS installation
- Renovering og udskiftning af el-installation
- Etablering af mekanisk ventilation
- Radontætning af bolig / etablering af radonsug
- Generel malerrenovering af boligen
- Etablering af niveaufri adgang med rampeanlæg og terrænreguleringer



SØNDERGÅRDEN I – boligtype C

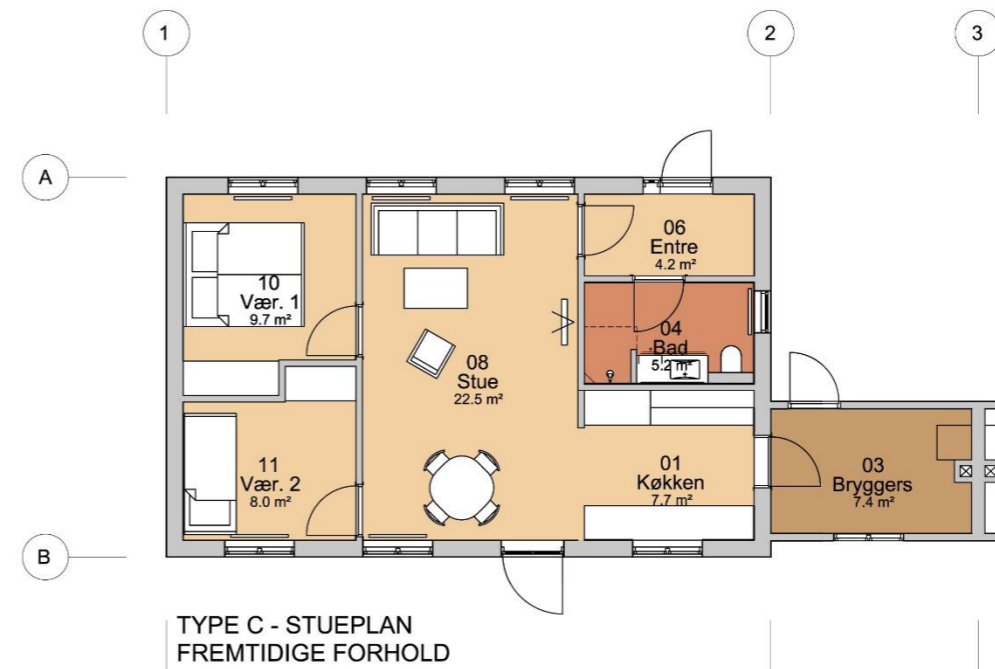
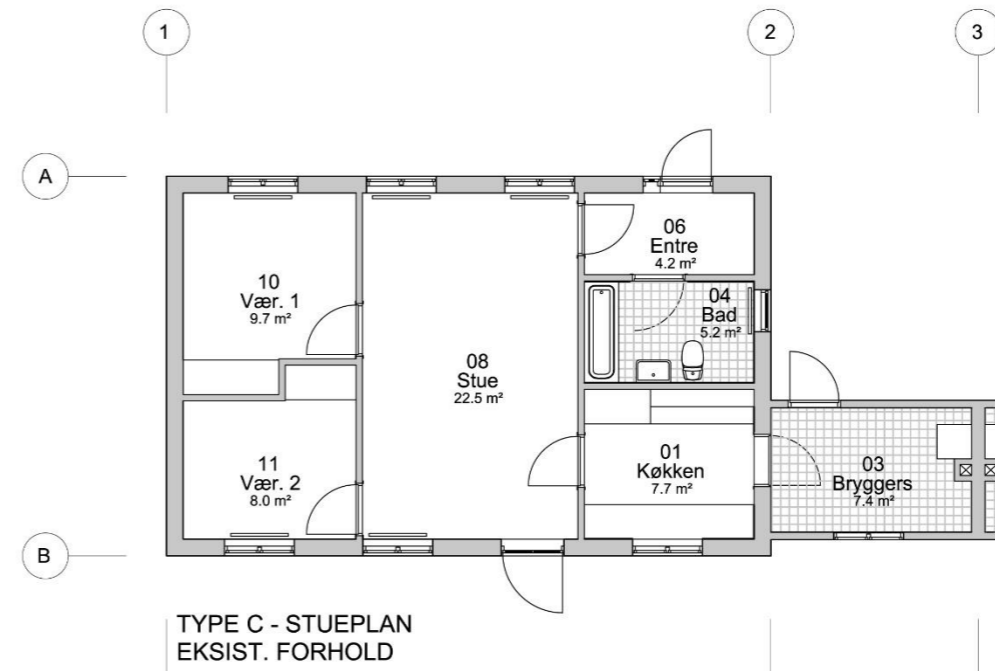
Eksisterende boliger indrettet i et plan som 3-rums boliger på 77 m².

Renoveres og ombygges i et plan som 3-rums boliger på 77 m².

Generelle renoveringstiltag:

Renovering og ombygning omfatter blandt andet:

- Udskiftning af tagbelægning
- Udskiftning af tagrender og tagedløb
- Udskiftning af vinduer og yderdøre
- Udskiftning af beklædning på gavltrekanter
- Malerrenovering af facader og træværk
- Indvendige ombygninger jf. planskitser
- Ombygning og fornyelse af køkken
- Ombygning og fornyelse af badeværelse
- Etablering af nye gulvbelægnings
- Renovering og udskiftning af VVS installation
- Renovering og udskiftning af el-installation
- Etablering af mekanisk ventilation
- Radontætning af bolig / etablering af radonsug
- Generel malerrenovering af boligen



SØNDERGÅRDEN I – boligtype C-T

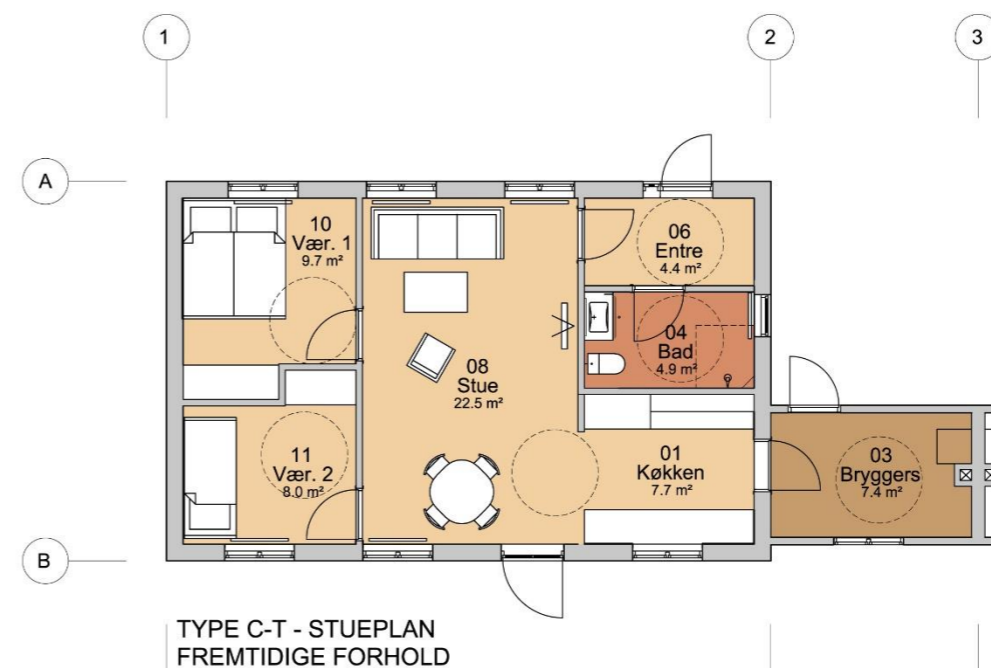
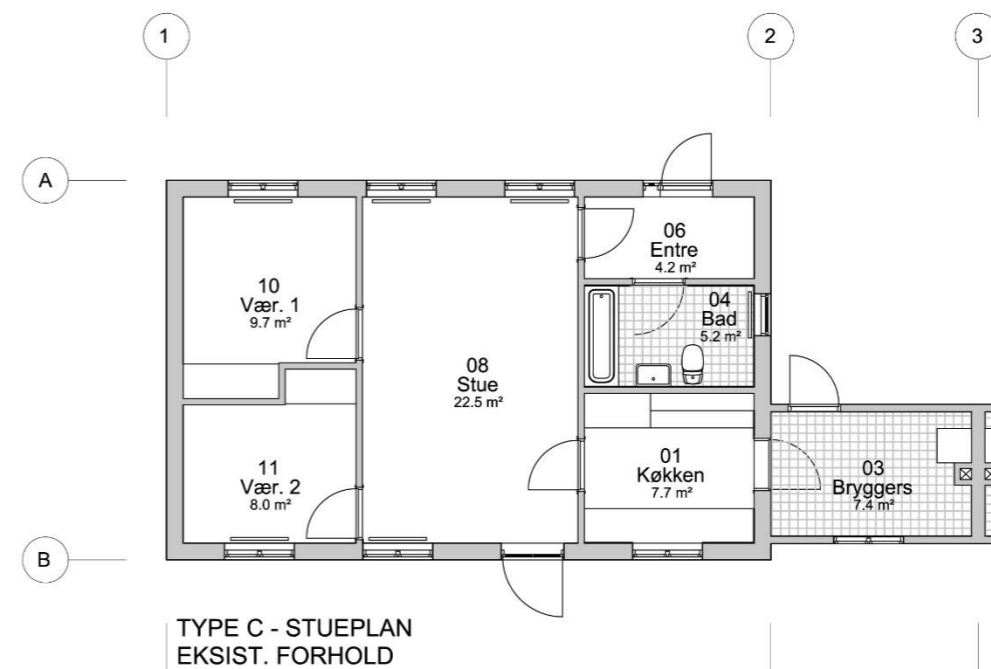
Eksisterende boliger indrettet i et plan som 3-rums boliger på 77 m².

Renoveres og ombygges i et plan som 3-rums tilgængelighedsboliger på 77 m².

Generelle renoveringstiltag:

Renovering og ombygning omfatter blandt andet:

- Udskiftning af tagbelægning
- Udskiftning af tagrender og tagedløb
- Udskiftning af vinduer og yderdøre
- Udskiftning af beklædning på gavltrekanter
- Malerrenovering af facader og træværk
- Indvendige ombygninger jf. planskitser for tilgængelighedsbolig
- Ombygning og fornyelse af køkken
- Ombygning og fornyelse af badeværelse
- Etablering af nye gulvbelægninger
- Renovering og udskiftning af VVS installation
- Renovering og udskiftning af el-installation
- Etablering af mekanisk ventilation
- Radontætning af bolig / etablering af radonsug
- Generel malerrenovering af boligen
- Etablering af niveaufri adgang med rampeanlæg og terrænreguleringer



SØNDERGÅRDEN I – boligtype D-T

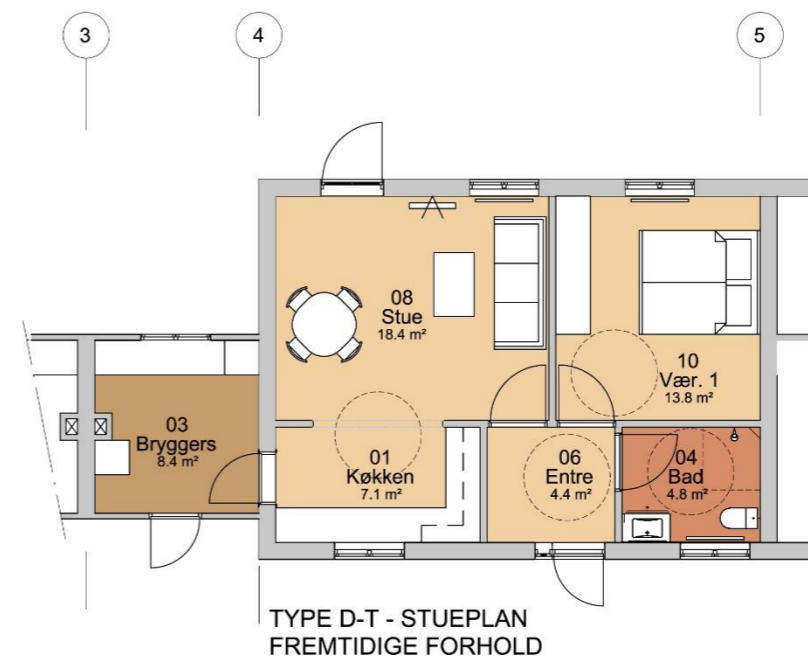
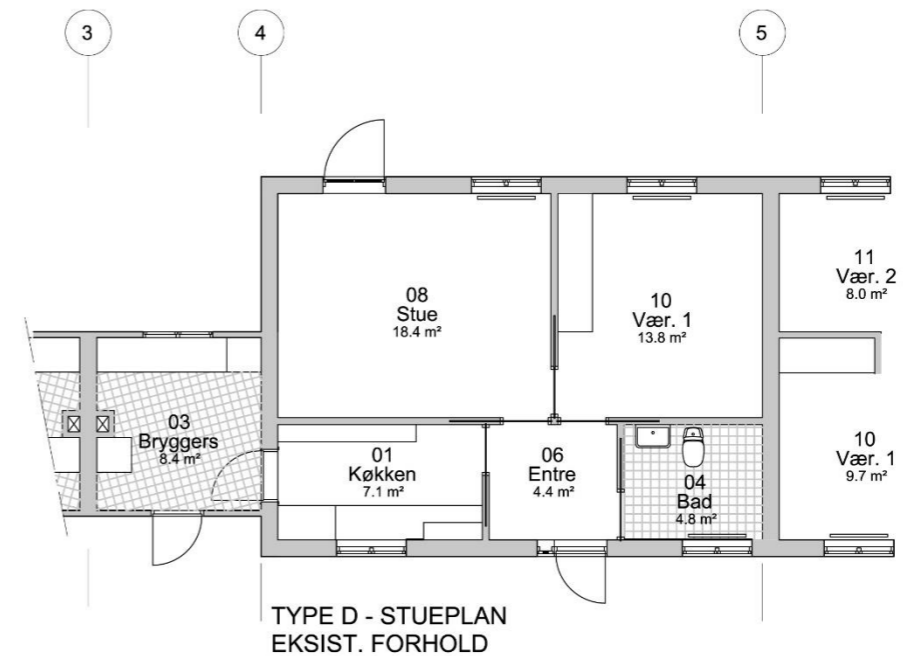
Eksisterende boliger indrettet i et plan som 2-rums boliger på 67 m².

Renoveres og ombygges i et plan som 2-rums tilgængelighedsboliger på 67 m².

Generelle renoveringstiltag:

Renovering og ombygning omfatter blandt andet:

- Udskiftning af tagbelægning
- Udskiftning af tagrender og tagedløb
- Udskiftning af vinduer og yderdøre
- Udskiftning af beklægning på gavltrekanter
- Malerrenovering af facader og træværk
- Indvendige ombygninger jf. planskitser for tilgængelighedsbolig
- Ombygning og fornyelse af køkken
- Ombygning og fornyelse af badeværelse
- Etablering af nye gulvbelægninger
- Renovering og udskiftning af VVS installation
- Renovering og udskiftning af el-installation
- Etablering af mekanisk ventilation
- Radontætning af bolig / etablering af radonsug
- Generel malerrenovering af boligen
- Etablering af niveaufri adgang med rampeanlæg og terrænreguleringer



SØNDERGÅRDEN I – Rækkehuset

Eksisterende rækkehus med 1-rumsboliger, fællesrum, toiletter, køkken m.v.

Renoveres og ombygges.

Generelle renoveringstiltag:

Renovering og ombygning omfatter blandt andet:

For bygningen generelt

- Udskiftning af tagbelægning
- Udskiftning af ovenlysvinduer
- Udskiftning af tagrender og tagnedløb
- Udskiftning af vinduer og yderdøre
- Udskiftning af beklædning på gavltrekanter
- Malerrenovering af facader og træværk
- Radontætning af bolig / etablering af radonsug

SØNDERGÅRDEN I – boligtype E

Eksisterende boliger indrettet i stueplan i rækkehus som 1-rums boliger på 34 m².

Renoveres og om- og sammenbygges i stueplan som 2-rums boliger på 68 m².

For de enkelte enheder

- Indvendige sammenlægning ombygninger jf. planskitser
- Ombygning og fornyelse af køkken
- Ombygning og fornyelse af badeværelse
- Etablering af nye gulvbelægninger
- Renovering og udskiftning af VVS installation
- Renovering og udskiftning af el-installation
- Etablering af mekanisk ventilation
- Generel malerrenovering af boligen

SØNDERGÅRDEN I – boligtype F

Eksisterende boliger indrettet i tagetage i rækkehus som 1-rums boliger på 33 m².

Renoveres og ombygges som 1-rums boliger på 33 m²

For de enkelte enheder

- Indvendige sammenlægning ombygninger jf. planskitser
- Ombygning og fornyelse af køkken
- Ombygning og fornyelse af badeværelse
- Etablering af nye gulvbelægninger
- Renovering og udskiftning af VVS installation
- Renovering og udskiftning af el-installation
- Etablering af mekanisk ventilation
- Generel malerrenovering af bolig/værelser

SØNDERGÅRDEN I – Fællesrum og gæsteboliger

Eksisterende fællesrum i stueplan på ca. 68 m² med tilhørende køkken og toiletfaciliter.

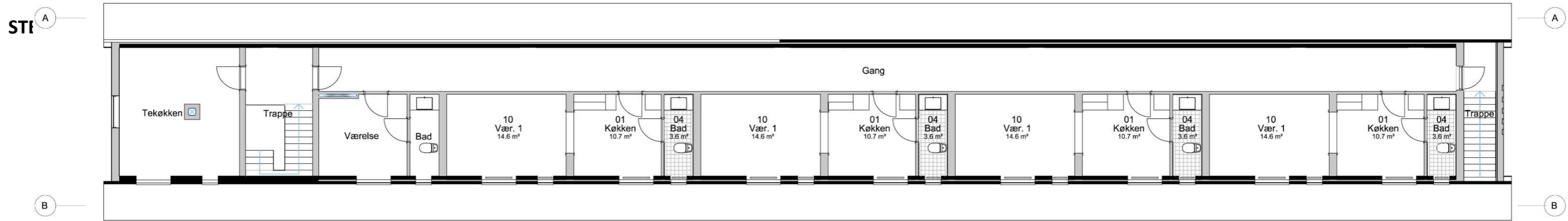
Renoveres, sammenlægges og ombygges med en værelsesenhed til fællesrum på ca. 102 m²

Eksisterende værelse i tagetage på ca. 16 m² renoveres og ombygges til gæsteværelse

Eksisterende fælles tekøkken i tagetage på ca. 25 m² renoveres og ombygges til gæsteværelse

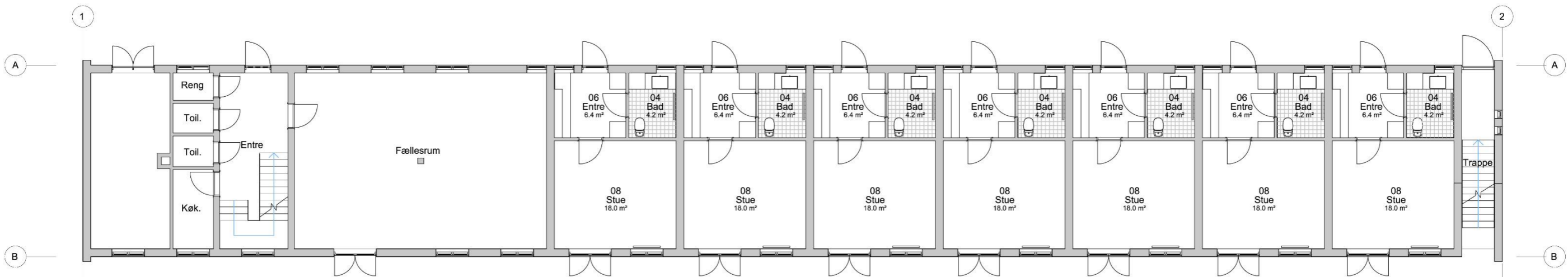
For de enkelte enheder

- Indvendige sammenlægning og ombygninger jf. planskitser
- Ombygning og fornyelse af køkken
- Ombygning og fornyelse af toiletter og bad
- Etablering af badeværelse i nyt gæsteværelse
- Etablering af nye gulvbelægninger
- Renovering og udskiftning af VVS installation
- Renovering og udskiftning af el-installation
- Etablering af mekanisk ventilation
- Generel malerrenovering



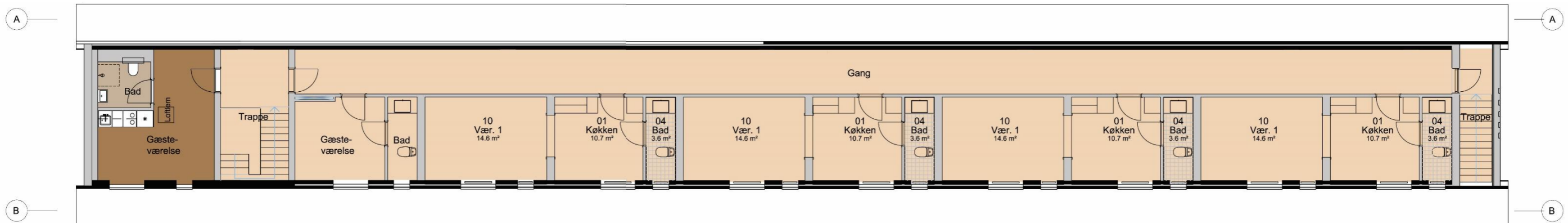
TYPE F - 1.SAL
EKSIST. FORHOLD

TYPE F - 1.SAL
EKSIST. FORHOLD



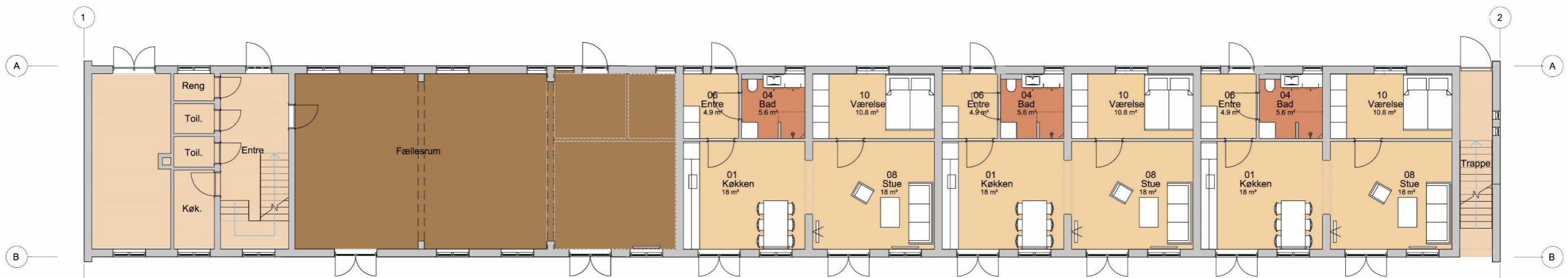
TYPE E - STUEPLAN
EKSIST. FORHOLD

TYPE E - STUEPLAN
EKSIST. FORHOLD



TYPE F - 1.SAL
FREMTIDIGE FORHOLD

TYPE F - 1.SAL
FREMTIDIGE FORHOLD



TYPE E - STUEPLAN
FREMTIDIGE FORHOLD

TYPE E - STUEPLAN
FREMTIDIGE FORHOLD

Bo42 – afdeling Søndergården II



Eksisterende forhold

STEENBERG's tegnestue Aps, Åkirkebyvej



Fremtidige forhold

BYGGETEKNISKE FORHOLD – Søndergården II

Bygningerne i afdeling Søndergården II er opført i 1982 og består af 4 hustyper som sammenbyggede eller fritliggende huse, koblet sammen med udhuse/udhuse.

Husene er opført med konstruktioner jf. oprindelige projekttegninger:

Ydermur med facader i blankt murværk i røde henholdsvis gule mursten, isoleret hulmur og bærende bagmur i gasbeton med indvendig puds.

I gavlekonstruktioner er efterfølgende indbygget afstivende konstruktioner.

Tagkonstruktion udført med gitterspær med tagbelægning med B7 eternit bølgeplader – asbestholdige.

Terrændæk er udført med 8 cm beton og 3 cm pudslag på 50 mm pladebatts og 15 cm. skærvelag/kapillarbrydende lag. I badeværelser er terrændæk udført med fliser på pudslag og betonplade, opbygget med gulvvarmeslanger på 50 mm pladebatts, dampmembran og 15 cm skærver/kapillarbrydende lag.

Gulvbelægninger er varierende som f.eks. linoleum, laminatparket og fliser.

Skillevægge er bærende murede vægge med vægpuds og med skillevæggsfundamenter.

Loft/etageadskillelse mod u-indrettet og uisolert tagrum er udført som isoleret bjælkelag/spærfod med dampmembran, forskalling og lofter i gipsplade.

Gavltrekanter er udført som tømmer skeletter med beklædning med korrugeret stålplade.

Vinduer og yderdøre er oprindelige elementer fra opførelsen.

Udhuse er let isolerede trækonstruktioner med træbeklædning på ud- og indvendig side.

VURDERING OG FREMTIDIGE TILTAG

Bygninger fremtræder pænt vedligeholdte men er dog præget af tidernes slid og generel ældning af materialer.

Især tagbelægningerne med asbestholdige bølge-eternitplader står til udskiftning. Spærkonstruktionen vurderes værende dimensioneret til let tagbelægning, og der foreslås ny tagbelægning udført med nye bølgeplader i B7 format på ny lægning.

Yderdøre og vinduer med 2-lags termoruder er fra 1982 og bør udskiftet med nye tidssvarende og energirigtige vindueselementer. Af hensyn til minimering af

vedligehold foreslås nye elementer i malet træ indvendigt og med udvendig malet alu-profil.

Køkkener og badeværelser er tilsvarende de originale elementer og sanitet mv. I forbindelse med en generel renovering og levetidsforlængelse af boligerne ombygges køkkener og badeværelser.

Skillevægge mellem køkken og opholdsstue fjernes i videst muligt omfang, for at opnå en åben forbindelse i planløsningen med mulighed for gennemlyste rum.

Der etableres nye køkkenelementer og hvidevarer.

Badeværelser renoveres med ny indretning og nye overflader, sanitet og armaturer. Gulv ombygges med nye gulvvarmeslanger og efterisolering af terrændæksopbygningen.

Gulvflader renoveres med ny gulvbelægninger med lav vedligeholdelse, god gangkomfort og højt visuelt udtryk. Trægulve udføres i bambus.

Bygningernes installationer opdateres generelt i forbindelse med renoveringen.

Bygningerne er tilsluttet fjernvarmeforsyningen med units i de enkelte huse.

Der etableres mekanisk ventilation i boligerne med decentrale ventilationsenheder med varmegenvinding. Ventilationsaggregater placeres i tagrum.

En række boliger renoveres og ombygges til tilgængelighedsboliger, hvor der tages yderligere hensyn til beboere med nedsat bevægelighed med for eksempel manøvreplads for kørestol. I disse boliger ombygges yderligere for at skabe den nødvendige rummelighed. Desuden etableres niveaufri adgang til boligen med rampeanlæg og terrænreguleringer.

RADONUNDERSØGELSE OG TILTAG

I forbindelse med renoveringsprojektet undersøges bebyggelsens radonniveau, med målinger jf. SBIs anvisninger.

Baseret på måleresultaterne igangsættes nødvendige tiltag, herunder etablering af lufttætte tætninger af revner, støbeskel og gennemføringer i betonpladen.

Desuden etableres ventilationsanlæg i alle boliger, som sikrer en kontinuerlig udskiftning af indeluften i boligerne.

Hvis disse løsninger ikke kan sikre et tilfredsstillende radonniveau i boligerne udføres yderligere tiltag med radonsug.

Radonsug kan udføres med f.eks. etablering af mekanisk udsugning ved gennemboring af sokler. Af projektmateriale ses at bygningerne er opført med

skillevægsgfundamenter som betyder at der skal gennembrydes i disse fundamenter for at kunne suge fra den samlede flade under gulvet.

Alternativt kan radonsug etableres med lodrette rør fra skærvelag i terrændæk, ført gennem lejligheder til tagrum, hvor de kan samles til en central udsugningsmotor og afledning til en taghætte.

MILJØSKADELIGE STOFFER – SCREENING

Der gennemføres en screening af boligerne for miljøskadelige stoffer som berøres i forbindelse med ombygningerne.

Byggeriet er fra 1977 og med øget sandsynlighed for f.eks. PCB i elastiske fuger, asbest i fliseklæber og i klæber til linoleumsbelægninger. Tagpladerne er asbestholdige.

Malede flader kan indeholde store mængder bly og zink.

Screeningen lægges til grund for projektering og håndtering af stoffer i henhold til arbejdsmiljølovgivning og anvisninger.

NIVEAUFRI ADGANG – TILGÆNGELIGHEDSBOLIGER

For de boliger som ombygges til tilgængelighedsboliger, etableres niveaufri adgang fra interne vej til hoveddør og på havesiden reguleres terræn til terrassedør.

På indgangssiden til boligerne etableres platform udenfor hoveddør og rampeløb langs facade til platform i niveau med vejniveau. Rampe forsynes med værn.

På havesiden reguleres i terræn med flisearealer og rampeløb til græsplænen.

TERRASSER

På havesiden af boligerne er anlagt flisebelagte terrasser som ombygges og omlægges med nye betonfliser, på reguleret opbygning trukket op i plan med terrassedør. Fliseareal kantes med kantstillet betonfliser.

TRAFIKSANERING

De eksisterende belægninger på de interne boligveje er udført med asfalt, som gennem tiderne er udsat for hård belastning og medført sætninger, lunger mv.

I forbindelse med en trafikmæssig ændring af trafik til primært cykler og gående samt mindre mini-crossere og kabinescotere, renoveres den eksisterende belægning.

De interne veje ombygges, oprettes og hæves i forbindelse med etablering af forbedrede adgang til boligerne, herunder niveaufrie adgange til tilgængelighedsboligerne.

OMGIVELSER - OMLÆGNING AF PRIVATE HAVER

Alle boliger har private haver omkranset af hække. For en stor del af husene er der ikke adgang fra vej eller udhus/bryggers direkte til haven.

De private haver til boligerne i det vestlige boligafsnit sammenlægges til fælles haveanlæg med private terrasseflader langs bygningerne.

SØNDERGÅRDEN II – boligtype G

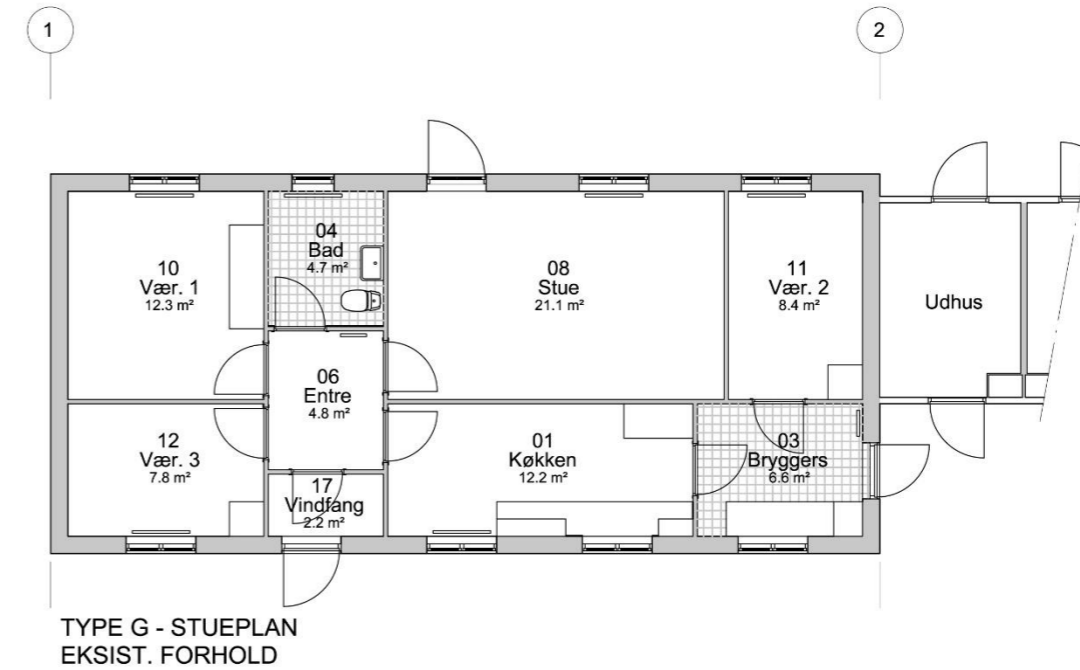
Eksisterende boliger indrettet i et plan som 4-rums boliger på 95 m².

Renoveres og ombygges i et plan som 4-rums boliger på 95 m².

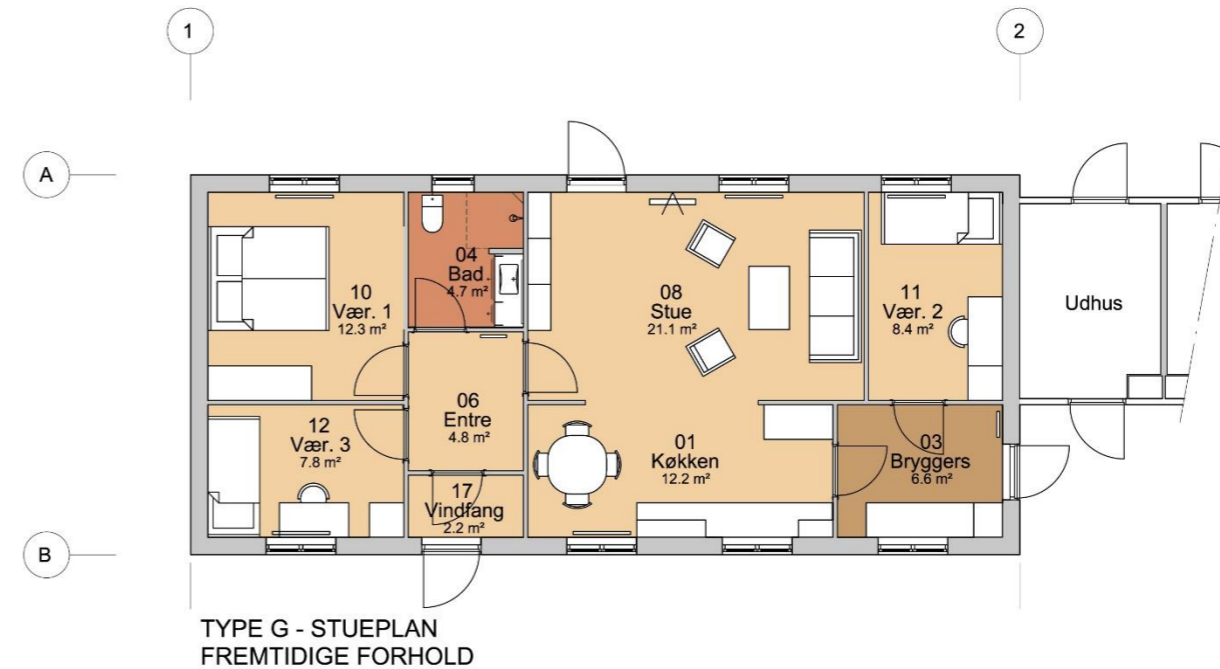
Generelle renoveringstiltag:

Renovering og ombygning omfatter blandt andet:

- Udskiftning af tagbelægning
- Udskiftning af tagrender og tagedløb
- Udskiftning af vinduer og yderdøre
- Udskiftning af beklædning på gavltrekanter
- Malerrenovering af facader og træværk
- Indvendige ombygninger jf. planskitser
- Ombygning og fornyelse af køkken
- Ombygning og fornyelse af badeværelse
- Etablering af nye gulvbelægnings
- Renovering og udskiftning af VVS installation
- Renovering og udskiftning af el-installation
- Etablering af mekanisk ventilation
- Radontætning af bolig / etablering af radonsug
- Generel malerrenovering af boligen



TYPE G - STUEPLAN
EKSIST. FORHOLD



TYPE G - STUEPLAN
FREMTIDIGE FORHOLD

SØNDERGÅRDEN I – boligtype G-T

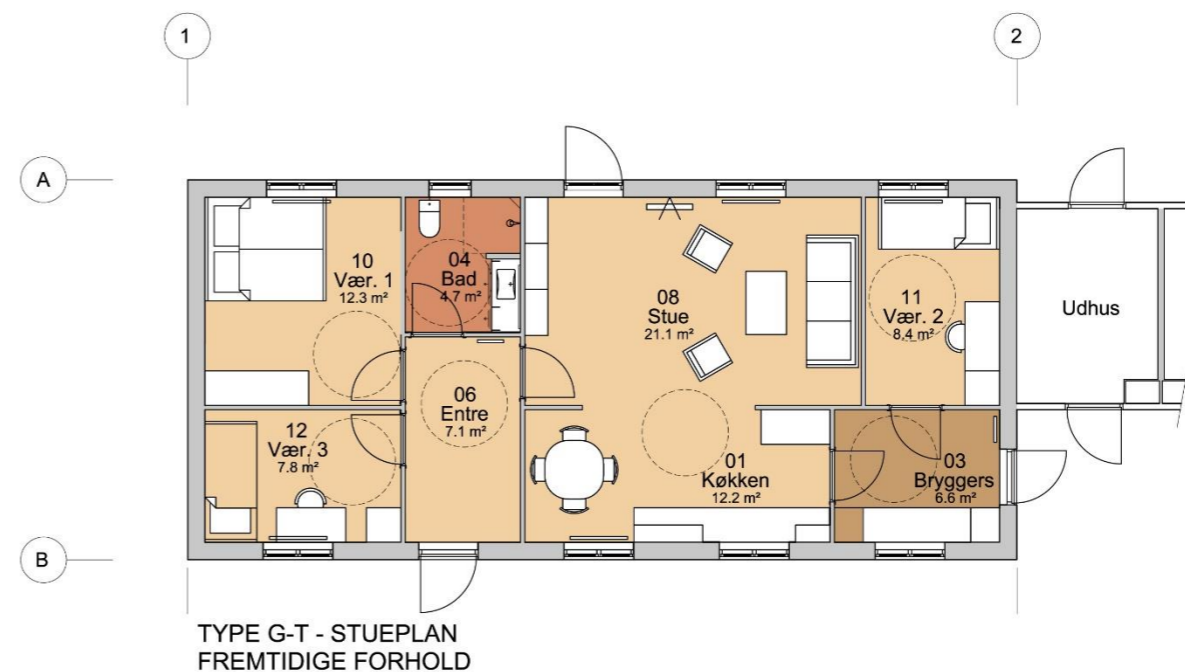
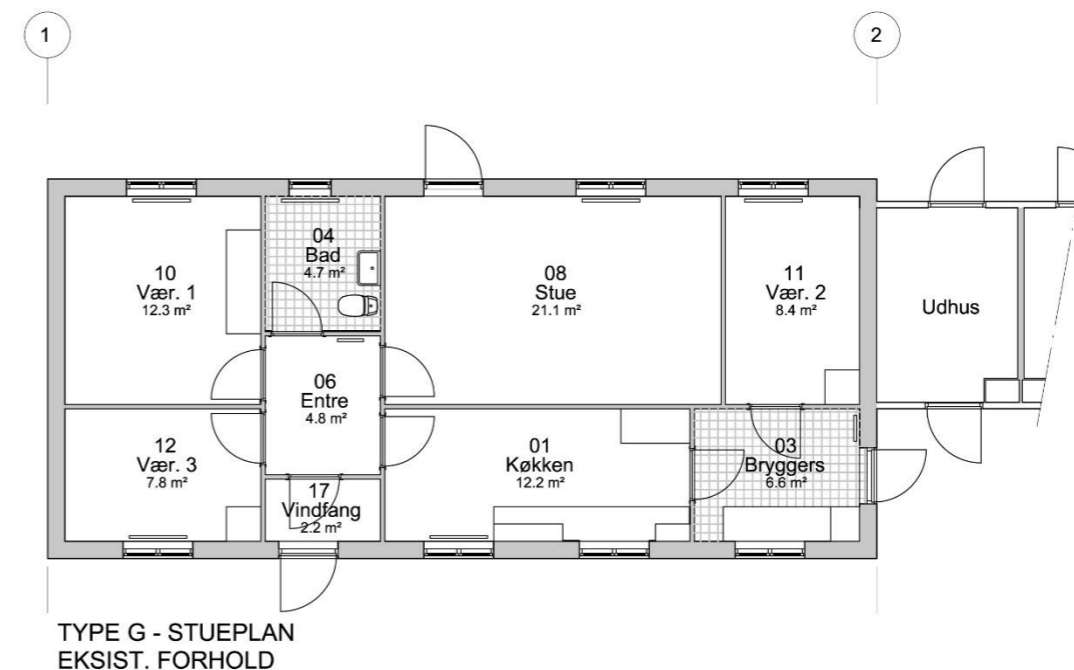
Eksisterende boliger indrettet i et plan som 4-rums boliger på 95 m².

Renoveres og ombygges i et plan som 4-rums tilgængelighedsboliger på 95 m².

Generelle renoveringstiltag:

Renovering og ombygning omfatter blandt andet:

- Udskiftning af tagbelægning
- Udskiftning af tagrender og tagedløb
- Udskiftning af vinduer og yderdøre
- Udskiftning af beklædning på gavltrekanter
- Malerrenovering af facader og træværk
- Indvendige ombygninger jf. planskitser for tilgængelighedsbolig
- Ombygning og fornyelse af køkken
- Ombygning og fornyelse af badeværelse
- Etablering af nye gulvbelægninger
- Renovering og udskiftning af VVS installation
- Renovering og udskiftning af el-installation
- Etablering af mekanisk ventilation
- Radontætning af bolig / etablering af radonsug
- Generel malerrenovering af boligen
- Etablering af niveaufri adgang med rampeanlæg og terrænreguleringer



SØNDERGÅRDEN II – boligtype H

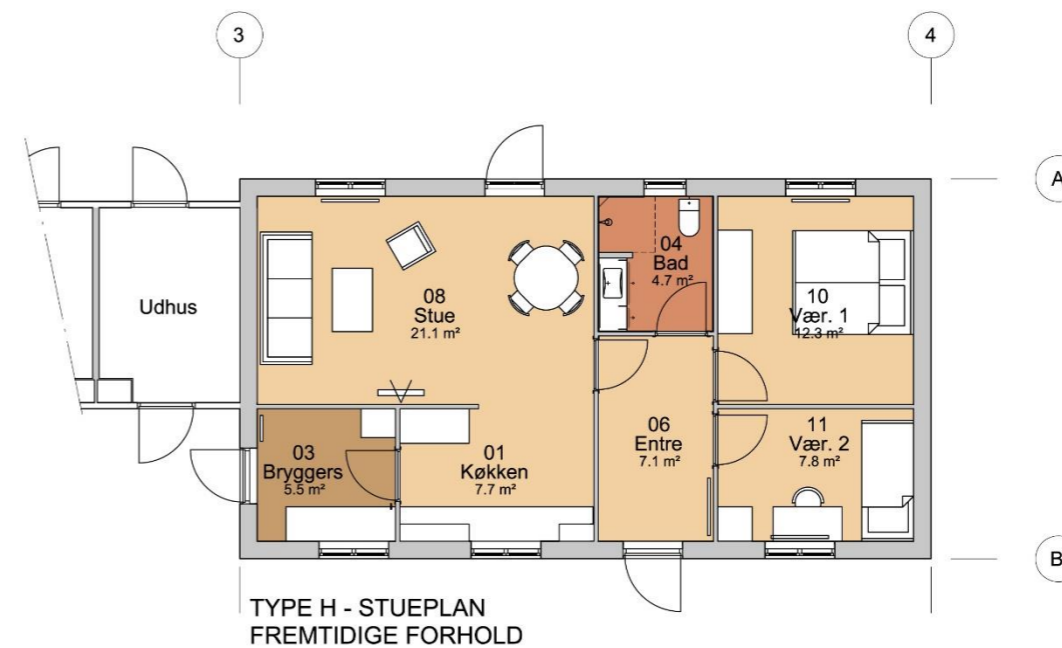
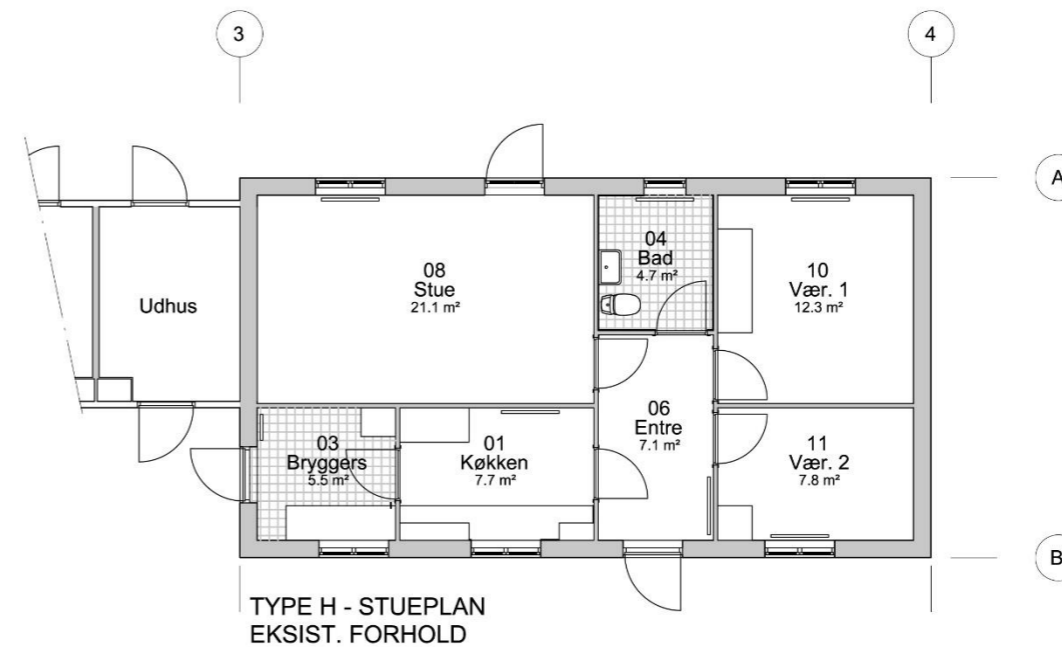
Eksisterende boliger indrettet i et plan som 3-rums boliger på 79 m².

Renoveres og ombygges i et plan som 3-rums boliger på 79 m².

Generelle renoveringstiltag:

Renovering og ombygning omfatter blandt andet:

- Udskiftning af tagbelægning
- Udskiftning af tagrender og tagedløb
- Udskiftning af vinduer og yderdøre
- Udskiftning af beklædning på gavltrekanter
- Malerrenovering af facader og træværk
- Indvendige ombygninger jf. planskitser
- Ombygning og fornyelse af køkken
- Ombygning og fornyelse af badeværelse
- Etablering af nye gulvbelægninger
- Renovering og udskiftning af VVS installation
- Renovering og udskiftning af el-installation
- Etablering af mekanisk ventilation
- Radontætning af bolig / etablering af radonsug
- Generel malerrenovering af boligen



SØNDERGÅRDEN I – boligtype H-T

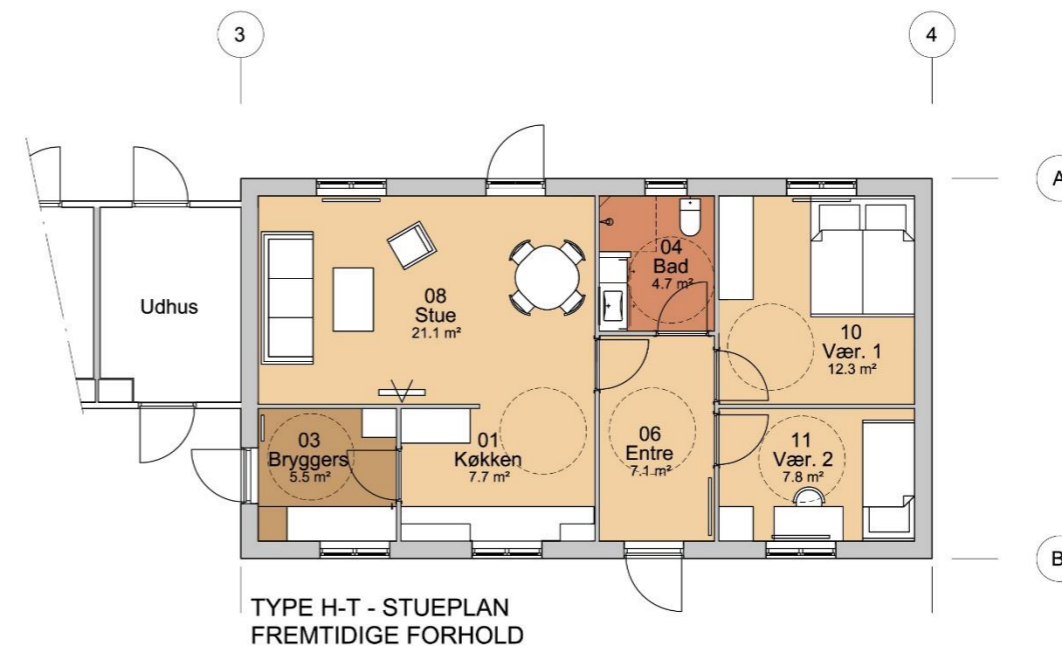
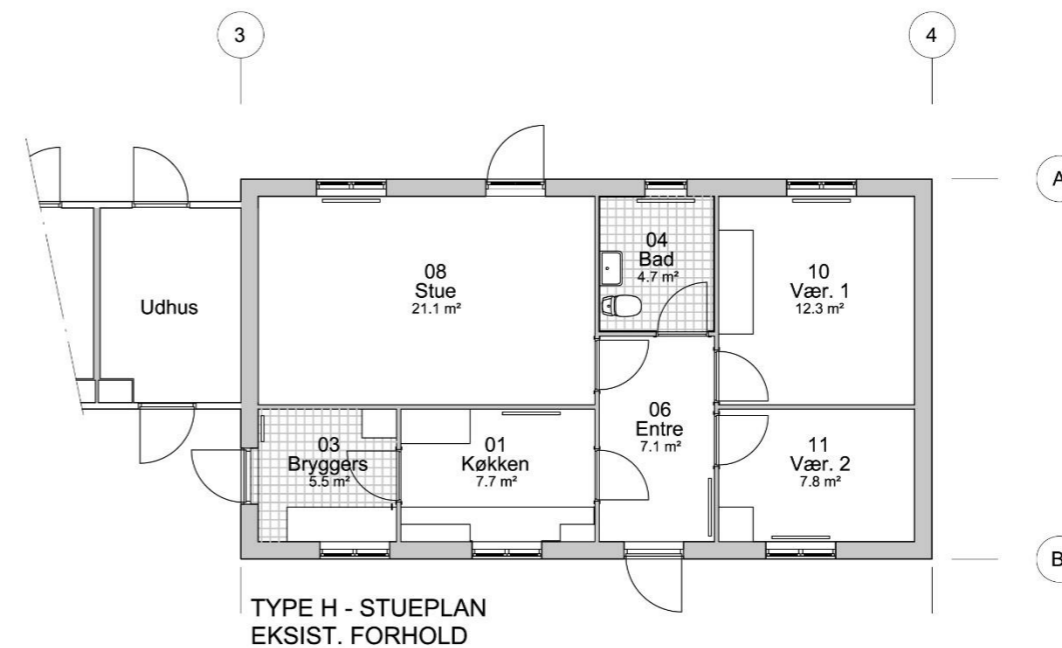
Eksisterende boliger indrettet i et plan som 3-rums boliger på 79 m².

Renoveres og ombygges i et plan som 3-rums tilgængelighedsboliger på 79 m².

Generelle renoveringstiltag:

Renovering og ombygning omfatter blandt andet:

- Udskiftning af tagbelægning
- Udskiftning af tagrender og tagnedløb
- Udskiftning af vinduer og yderdøre
- Udskiftning af beklædning på gavltrekanter
- Malerrenovering af facader og træværk
- Indvendige ombygninger jf. planskitser for tilgængelighedsbolig
- Ombygning og fornyelse af køkken
- Ombygning og fornyelse af badeværelse
- Etablering af nye gulvbelægninger
- Renovering og udskiftning af VVS installation
- Renovering og udskiftning af el-installation
- Etablering af mekanisk ventilation
- Radontætning af bolig / etablering af radonsug
- Generel malerrenovering af boligen
- Etablering af niveaufri adgang med rampeanlæg og terrænreguleringer



SØNDERGÅRDEN II – boligtype J

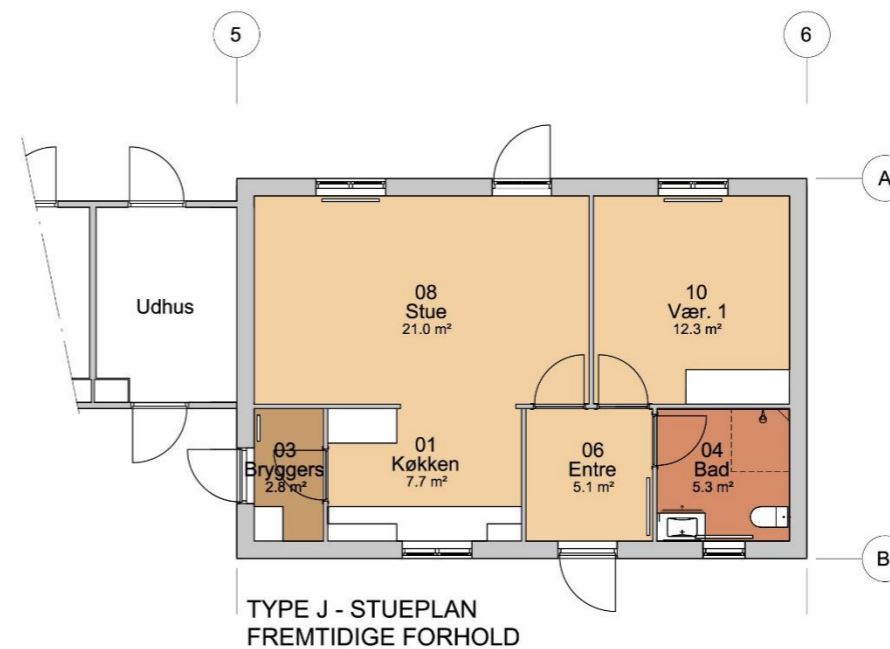
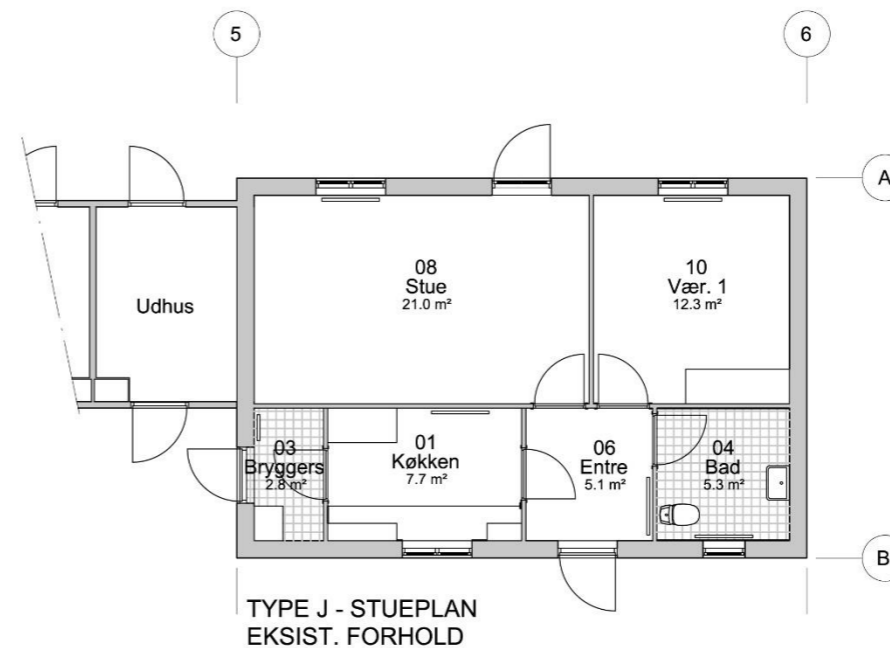
Eksisterende boliger indrettet i et plan som 2-rums boliger på 65 m².

Renoveres og ombygges i et plan som 2-rums boliger på 65 m².

Generelle renoveringstiltag:

Renovering og ombygning omfatter blandt andet:

- Udskiftning af tagbelægning
- Udskiftning af tagrender og tagedløb
- Udskiftning af vinduer og yderdøre
- Udskiftning af beklædning på gavltrekanter
- Malerrenovering af facader og træværk
- Indvendige ombygninger jf. planskitser
- Ombygning og fornyelse af køkken
- Ombygning og fornyelse af badeværelse
- Etablering af nye gulvbelægnings
- Renovering og udskiftning af VVS installation
- Renovering og udskiftning af el-installation
- Etablering af mekanisk ventilation
- Radontætning af bolig / etablering af radonsug
- Generel malerrenovering af boligen



SØNDERGÅRDEN I – boligtype J-T

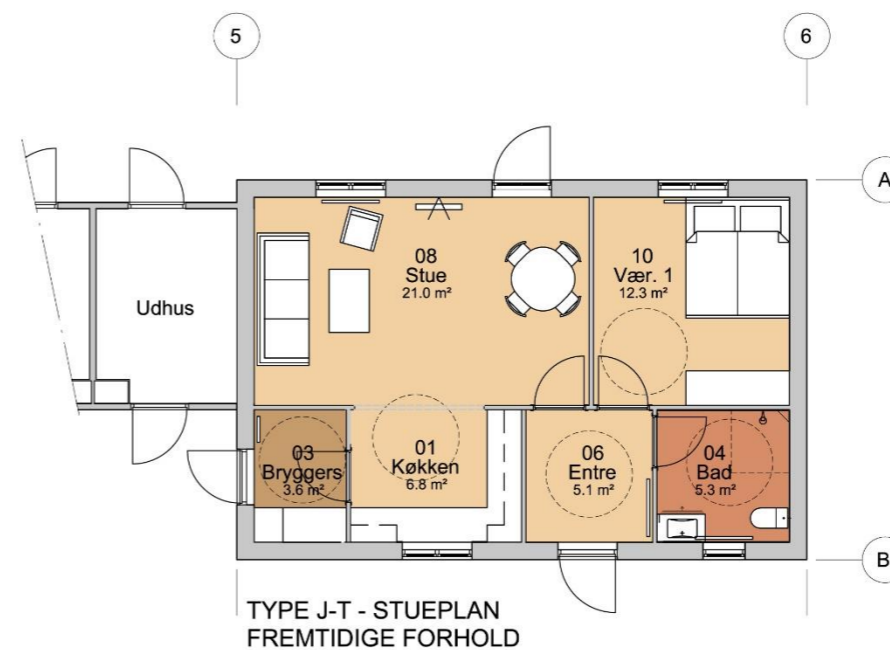
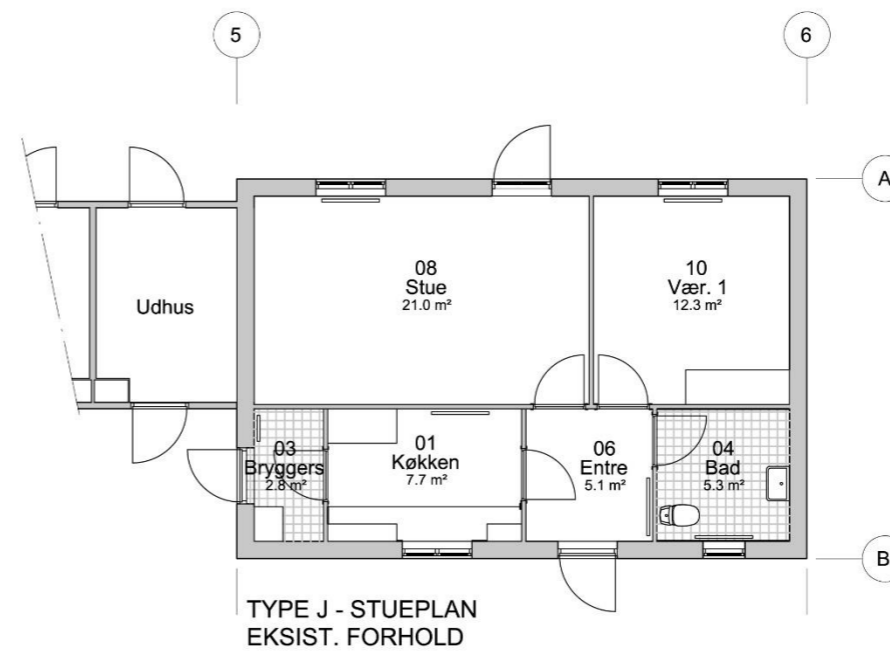
Eksisterende boliger indrettet i et plan som 2-rums boliger på 65 m².

Renoveres og ombygges i et plan som 2-rums tilgængelighedsboliger på 65 m².

Generelle renoveringstiltag:

Renovering og ombygning omfatter blandt andet:

- Udskiftning af tagbelægning
- Udskiftning af tagrender og tagnedløb
- Udskiftning af vinduer og yderdøre
- Udskiftning af beklædning på gavltrekanter
- Malerrenovering af facader og træværk
- Indvendige ombygninger jf. planskitser for tilgængelighedsbolig
- Ombygning og fornyelse af køkken
- Ombygning og fornyelse af badeværelse
- Etablering af nye gulvbelægninger
- Renovering og udskiftning af VVS installation
- Renovering og udskiftning af el-installation
- Etablering af mekanisk ventilation
- Radontætning af bolig / etablering af radonsug
- Generel malerrenovering af boligen
- Etablering af niveaufri adgang med rampeanlæg og terrænreguleringer

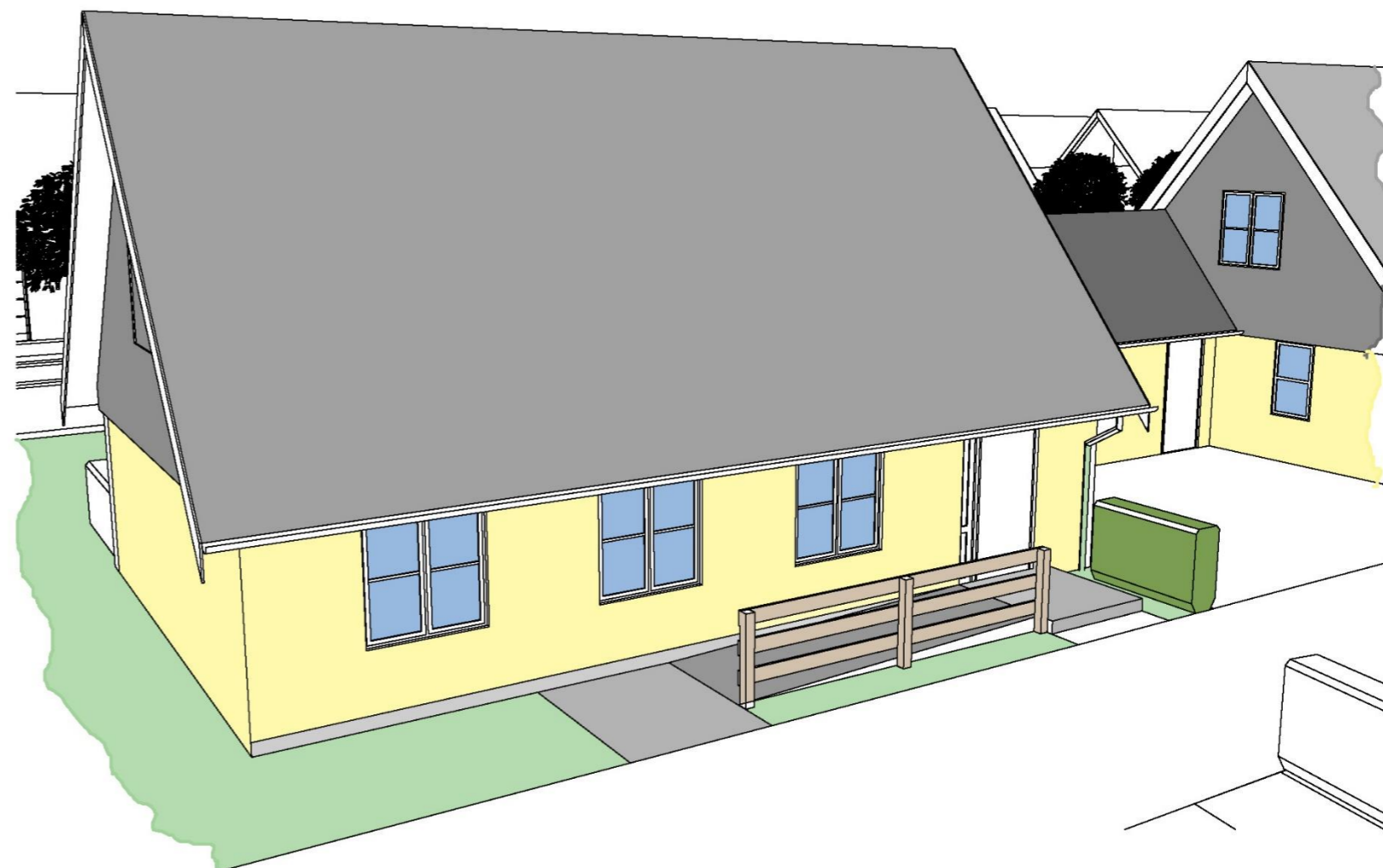


TILGÆNGELIGHED – RAMPEANLÆG

For de boliger som ombygges til tilgængelighedsboliger, etableres niveaufri adgang fra interne vej til hoveddør og på havesiden reguleres terrænen til terrassedør.

På indgangssiden til boligerne etableres platform med størrelse jf. SBIs anvisninger på min. 1,5x1,5 meter udenfor hoveddør og med et rampeløb langs facade, med hældning max. 1:20 og rampebredde 1,3 meter. Ved start på rampe etableres en platform i niveau med vejniveau på min. 1,3x1,3 meter. Rampe forsynes med værn.

På havesiden reguleres i terrænen med flisearealer og rampeløb til græsplænen.



Principskitse for etablering af ramper til tilgængelighedsboliger

FÆLLES GRØNNING

I boligområdet omkring Styrmandsstræde er boligerne disponeret med private haver omkransede af hække, placeret ryg-mod-ryg kun adskilt af en fælles sti.

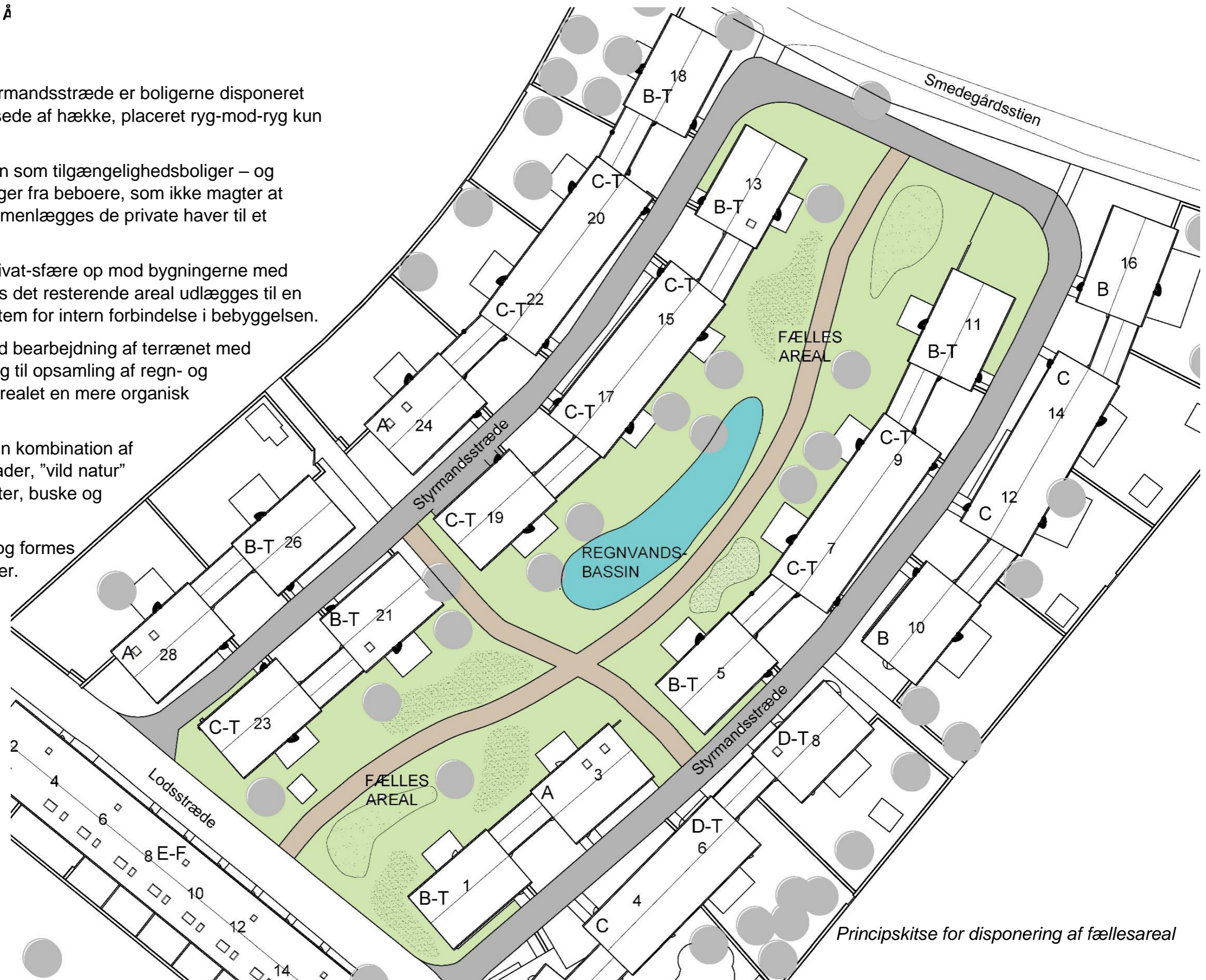
Som følge af nyindretningen som tilgængelighedsboliger – og erfaringer og tilbagemeldinger fra beboere, som ikke magter at holde en privat have – sammenlægges de private haver til et fælles grønt anlæg.

Der anlægges fortsat en privat-sfære op mod bygningerne med private terrassearealer, mens det resterende areal udlægges til en fælles grønning med stisystem for intern forbindelse i bebyggelsen.

Grønningen omlægges med bearbejdning af terrænet med små bakker og en sænkning til opsamling af regn- og overfladevand, som giver arealet en mere organisk overflade.

Arealerne anlægges med en kombination af plejede og klippede græsflader, "vild natur" med enggræsser og blomster, buske og træer.

I de "vilde" arealer klippes og formes nicher til små opholdsarealer.



Principskitse for disponering af fællesareal