

Rødovre almennyttige Boligselskab CARLSRO

DAB mrk. PRJ-2016-00003
2303
NMC
E-mail nmc@dabbolig.dk
Direkte tlf. 77 32 05 08
Dato 17. december 2020

Kære beboere

Vi skal igen beklage at vi var nødt til at aflyse beboerorienteringsmødet den 6. december. Baggrunden herfor var, at kommunen tirsdag inden orienteringsmødet ændrede nogle af forudsætningerne i projektet, som vi ikke kunne have forudset. Det er vi enormt ærgerlige over.

I forbindelse med kommunens behandling af Carlsros helhedsplan er der sammen med dagsordenpunktet til økonomiudvalgets møde offentliggjort de dokumenter DAB har fremsendt til kommunen og det er sket med henblik på godkendelse af Skema A, som er en forudsætning for at kunne opnå tilskud fra Landsbyggefonden i perioden 2020-2026.

Vi vil derfor i denne skrivelse fortælle Jer nogle forudsætninger og tanker vi har om en helhedsplan i Carlsro og samtidig redegøre for, hvilke af de oplysninger I kan finde på kommunens hjemmeside om projektet, I kan tage til indtægt og hvilke I ikke kan.

Løbende driftsudgifter og fremtidige vedligeholdelsesplan

Nogle af de tanker Styregruppen har gjort sig er bl.a. hvordan driftsudgifterne kunne nedbringes i Carlsro efter en Helhedsplan er færdig. Dette for at de besparelser der så vil komme i driften, kan udligne nogle af de ekstra udgifter, der vil komme på den reelle husleje dermed udligner hinanden.

Carlsro har i mange år haft stigende driftsudgifter på vedligeholdelse, skimmel- og rottesager. Indtil 2016 fik Carlsro refunderet 50% af udgiften til skimmel- og rottesager af RAB, så udgifterne dermed blev holdt driftsbudgetmæssigt nede. Siden har I selv betalt det fulde beløb, da det ikke mere kan anses som en uforudset udgift.

Derudover så har vi også nogle store udgifter i de kommende 10 års budgetter, som fx tage, kloak, vandfremføring, isolering, gavle, faldstammer, varmekælder, varmestyring, ventilation, rottesikring og skimmelreoveringer. Alle disse ting, vil vi forsøge



DAB
Finsensvej 33
2000 Frederiksberg
CVR nr.: 55775214
Telefon: 77 32 00 00
Internet: dabbolig.dk
E-mail: dab@dabbolig.dk

Servicecenter:
man - fre 09.30 - 15.00
Omstilling:
man - tor 08.30 - 16.00
fre 08.30 - 15.00

at løse med Helhedsplanen, så beboerne bliver generet mindst muligt, så kort tid som muligt og vi vil kunne opnå støtte til nogle af disse arbejder, som følgearbejder via Landsbyggefonden, når vi laver en Helhedsplan i stedet for at løse det løbende.

Hvad er en helhedsplan

En helhedsplan er en samlet renoveringsplan, hvor man ikke kun renoverer det, der er strengt nødvendigt, men hvor man også udfører nogle arbejder på bygningerne og i boligerne, som giver dem nogle nye og bedre kvaliteter.

Ved at gennemføre helhedsplanen sikrer vi, at Carlsro som helhed er en sund og attraktiv boligafdeling, der lever op til fremtidige behov. Derudover sikrer vi, at der i mange år fremover ikke skal gennemføres større renoveringsarbejder i afdelingen.

Baggrunden for en helhedsplan i Carlsro

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.

Rækkehustyperne 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 300 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 velindrettede 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 historie.

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.

I forbindelse med den oprindelige udarbejdelse af ideoplægget til helhedsplanen har afdelingsbestyrelsen formuleret en vision for Carlsro omkring attraktive boliger og grønne områder med fokus på nuværende og kommende generationer, der skal fortsætte med at skabe rammer for fællesskab, ejerskab og stolthed.

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

- Fremtidssikrede boliger – varieret boligudbud svarende til nutidige boligtyper
- Fastholde et udbud af mindre boliger - tidssvarende boliger med eget bad og køkken
- Flere større familieboliger - gode dagslysforhold
- 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 forlighed

Andelen af "støttede" og "ustøttede" arbejder

De drøftelser der har været med Landsbyggefonden har i store træk drejet sig om de to åbenlyse overordnede emner, Langhuset og rækkehusene.

Noget af det, som Landsbyggefonden kan give støtte til i Langhuset er, at vi ændrer på boligstørrelserne, så der bliver mere variation i størrelserne fremover. Derved vil vi samtidig kunne omdanne et antal boliger til tilgængelige boliger, så der er mulighed for at blive i egen bolig eller afdelingen selvom man på sigt skulle blive bevægelses-hæmmet. Disse tiltag har styregruppen besluttet at arbejde videre med. Derudover er der behov for udskiftning af vand- og afløbssystemet, hvilket bl.a. bevirker at badeværelserne i Langhuset skal renoveres.

Generelt har rækkehusene en god planløsning, selvom de ikke er store, men typerne D og E er ikke så godt indrettet som typerne A, B og C. Derfor har Landsbyggefonden meddelt at de kan give støtte til at vi sammenlægger og ændrer D og E boligerne til tilgængelige boliger. Dette har styregruppen besluttet at arbejde videre med. Dette arbejde indeholder også at den underliggende gulvkonstruktion bygges om.

I de øvrige rækkehuse har Landsbyggefonden udbedt sig, at vi fremsender yderligere dokumentation for problemer med råd og skimmel i konstruktionen under gulvet, før Landsbyggefonden kan yde støtte til, at dette arbejde udføres. Den dokumentation har været svær at frembringe, da de fleste tilfælde der har været, er på grund af lukkede ventilationsriste.

Reduktion i boligantal

Som beskrevet, er planen at der sammenlægges 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. Det vil betyde at det samlede boligantal i Carlsro reduceres.

En hel renoveringsplan

Styregruppens og afdelingsbestyrelsens vision for Carlsro indebærer helhedstænkning, og derfor har ønsket og intentionen fra styregruppen og afdelingsbestyrelsen gennem hele forløbet været, at en helhedsplan i Carlsro også skal omfatte, hvad der vil være en fordel for hele Carlsro.

Tilbage melding fra Rødovre Kommune

Dagen før offentliggørelse af dagsorden, meldte kommunen ud at man ikke vil godkende en huslejestigning på 35% i Langhuset.

Det betyder, at det materiale som er tilgængeligt på kommunens hjemmeside vedr. projektets omfang, økonomi og husleje ikke kan tages til for gode varer, da beboerne ikke har stemt om en Helhedsplan endnu. Derfor er det fremsendt kun for at I kunne sikres pengene fra Landsbyggefonden og de dermed ikke forsvandt 31/12-20, så der skulle ansøges på ny i den næste pulje efter 2027.

Konsekvens for helhedsplanen

Udmelding fra kommunen har bevirket, at der er behov for at bearbejde helhedsplanen yderligere. Der skal tages stilling til hvilke arbejder der skal udføres i helhedsplanen og der skal udarbejdes nye budgetter og huslejberegninger.

Præsentation af en "ny" helhedsplan

Styregruppen og afdelingsbestyrelsen er allerede i fuld gang med arbejdet mod en helhedsplan for renovering af Carlsro. Vi forventer at kunne præsentere en plan for Jer i starten af 2021.

På styregruppens vegne

Med venlig hilsen

Nanna Marie Aae Christensen
Projektleder
Byg og renovering