

KÆRE BEBOERE

I dette Nyhedsbrev vil vi informere jer om stade på mockup projektet på facader og fremtidig indretning af gårdrummet.

Mockup - demonstrationsprojekt facader

Formålet med mockup'en er at afprøve de byggetekniske løsninger inden den store renovering. Facaderenoveringen er et demonstrations-projekt, hvor nye løsninger afprøves, imens der holdes en tæt dialog med Styregruppen, som består af SBI (Statens Byggeforsknings-institut), LBF (Landsbyggefonden) og Københavns kommunen.

Entreprenøren startede i februar 2021, på gadefacaden Skibelundvej nr. 22 og 24 med udgravning til ny fundering og opbygning af sokkel. Her vist det sig at eksisterende fundering ikke var udført, som på de originale tegninger. Ingeniøren måtte ændre på detaljetegningen inden udførelsen af den nye fundering kunne gennemføres. Der er blevet opført 5 prøvemure i gården med mursten i forskellige røde farver, ud af de 5 prøvemure er der i samråd med SBI og københavnskommune valgt 2 farver. Der er blevet opført yderlig en mindre prøve med de 2 valgt forskellige røde mursten på mockupen. Denne proces med valgt af mursten, som passer ind i de eksisterende murstens farve nuancer i dialog med styregruppen og rådgiver, har været tidskrævende. Det har været med til at forsinke udførelsen af mock up på Skibelundsvej nr.22 og 24

Tidsplanen for mockup'en

Efter udførelse af nyt fundament, sokkel og valg af mursten forventer vi en færdig mock up i juli/august 2021.

Der vil i de kommende måneder blive udført:

Efterisolering af facaden med murværk.

Udskiftning af vinduer i kælder og stuen skal udskiftes.

Udskiftning af altaner og altandørspartier i stuen og på 1.salen i nr. 22.

Udføres en prøve på ventilation med indtag i facaden, samt tilhørende radiatorer.

I ejendomskontoret udføres prøver på ventilationsgennemføring i indvendige vægge på traditionel måde vha. hulboring i væg med efterfølgende isætning af rist på væg. Der udføres også en alternativ løsning med ventilationshul bag gerigter på indvendige døre, som kan ventilere luften rundt i boligen.

Nyt gårdrum

I forbindelsen med renoveringen af bygningerne skal der også ske nye ting i gården og det tilstødende parkeringsareal. De nye tilgængelighedsboliger, håndtering af regnvand fra tage og et nyt affaldssystem betyder, sammen med ønsker fra Følgegruppen om et mere tidssvarende og oplevelsesrigt gårdmiljø, at gården som den opleves i dag vil ændre karakter.

I dag er gården udformet med en hesteskoformet sti, der omkranser et indre fællesareal. Stien giver i sin nuværende form ikke den krævede niveaufri adgang til tilgængelighedsboligerne og set i forhold til gårdens samlede areal er kun et mindre areal brugbart for alle.

Det nye forslag åbner gården op og tager større arealer i brug til fælles ophold, leg og oplevelser for alle aldersgrupper. En ny sti slynger sig gennem gården, fra p-plads til de nye tilgængelighedsboliger, og kobler sig undervejs til de eksisterende kældertrapper og op til det højtliggende driftskontor. Stien underopdeler gårdrummet i en række mindre græsarealer med forskellige funktioner og oplevelser. Stien stiger langsomt og sikrer at gangbesværede brugere kan komme niveaufrit fra p-plads til de fire nye tilgængelighedsboliger og driftskontoret uden at møde trin eller andre forhindringer undervejs. Langs stien laves der nye opholdsarealer med bænke, pergola og opsætningsplads for grill. Hver plads byder på forskellige oplevelser ift. beplantning og hvornår på dagen der er sol så det altid er muligt at finde et attraktivt sted at opholde sig. I det omfang det er muligt bevares de bedste eksisterende træer.

Som noget nyt skal vand fra tage og gårdrum fremover håndteres lokalt i gårdrummet. Det sker ved at lede vand fra tagedløb til en vandrendeforløb parallelt med facaden. Vandrenden fører tagvandet til regnbede og herfra videre til dræn udlagt i græsset for, i det omfang det er muligt, at nedsive vandet lokalt i gården. Vandet løber naturligt mod det laveste punkt og et større regnbed er derfor placeret i gårdens laveste punkt ved p-pladsen. Regnbeddet er en lavning i terrænet hvor vandet i et kortere tidsrum opstuvet for herfra at løbe videre ud i dræne. Resten af tiden er bedet tørt.

Vandrenden markerer en opdeling af gårdrummet mellem fællesareal i det indre gårdrum og halvprivate have/opholdszoner med nye terrasser ved stuelejlighederne langs facaden. Zonen er smallere end det nuværende haveareal for at en større del af gården kan benyttes af alle. Det foreslås tilplantet med græs, buske og små træer og kan, hvis det ønskes, tilplantes med hæk for at skabe en mere privat havezone.

Der laves en sandkasse til småbørnsleg, der omkranses af blomstrende buske og frugttræer. For de lidt ældre børn og voksne etableres en petanquebane med grusflade. Det nuværende driftsskur flyttes til en ny placering på p-pladsen hvor der også foreslås etableret storskraldsrum og nyt areal for havekompost. Det nuværende cykelhalvtag nedlægges og der etableres et nyt i kanten af gårdrummet.

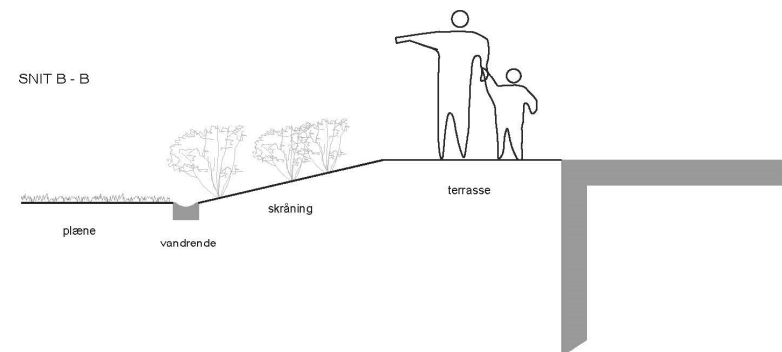
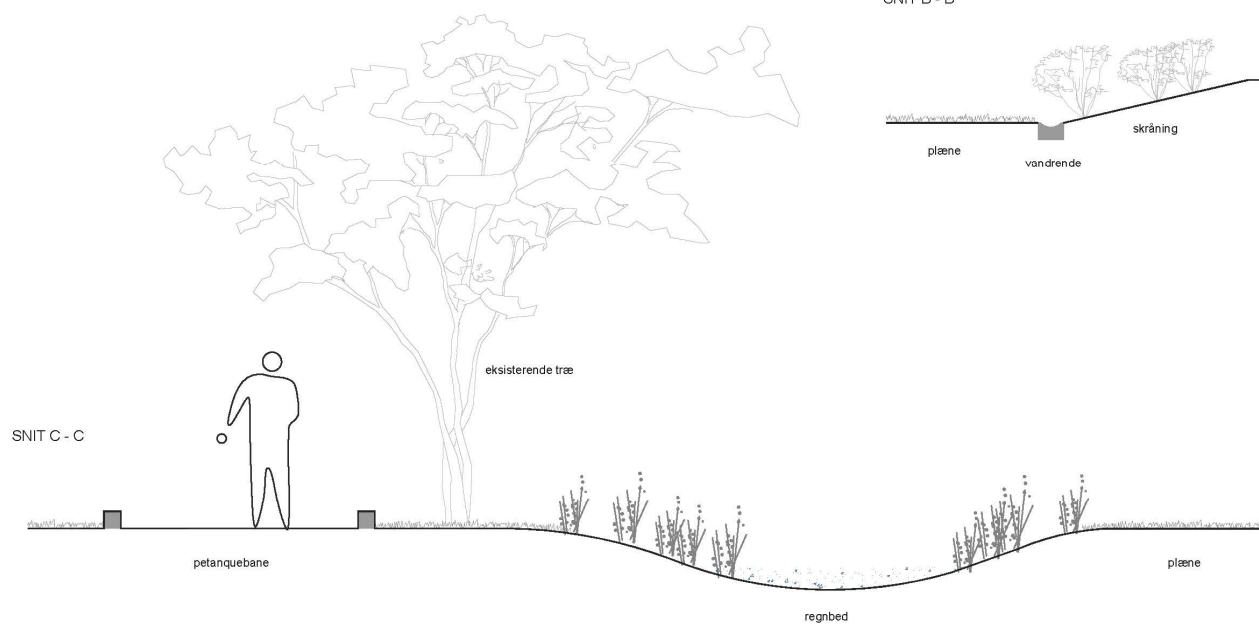
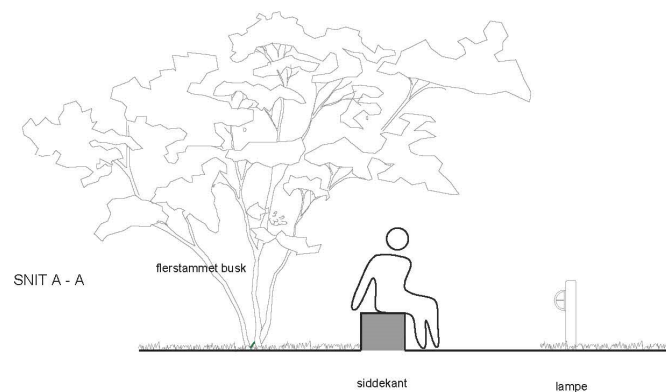
Det nuværende affaldssystem med containere på hjul erstattes af et nedgravet affaldssystem med underjordisk beholder. Tømning sker ved at en lastbil kører ind og løfter beholderen op og tømmer den. Fordelen er større kapacitet (under jorden) og et mere roligt udtryk end det nuværende store antal containere. Et antal der i fremtiden ville blive øget når der efter planen kommer nye affaldsfraktioner til.

Parkeringen suppleres med nye handicappladser og to el-ladestandere. Der etableres automatisk låge og port så renovationsbil og personbiler i fremtiden vil køre ind fra Skibelundvej og ud ved Randbølvej. Der sikrer et enkelt flow og minimerer farlige bakke- og vendesituationer hvor biler kun kan køre ind og ud ved Skibelundvej. Mellem p-areal og gårdrum etableres, der havelåge for at sikre at legende børn ikke forvilder sig ud af gårdrummet.

På de næste sider er vist en plantegning af gården og snit A-A, B-B og C-C. På planen kan man se hvor snittene er taget. Der er vist eksempler på hvordan legeplads, beplantning cykelskure mm kan se ud, men det endelige valg vil ske senere i samråd med Følgegruppen.

NYHEDSBREV 02

April 2021



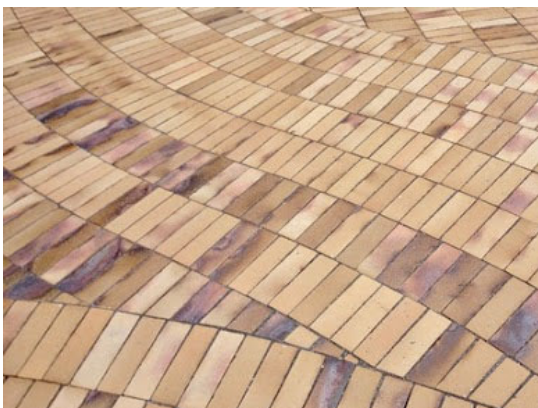
Referencer til gårdrum



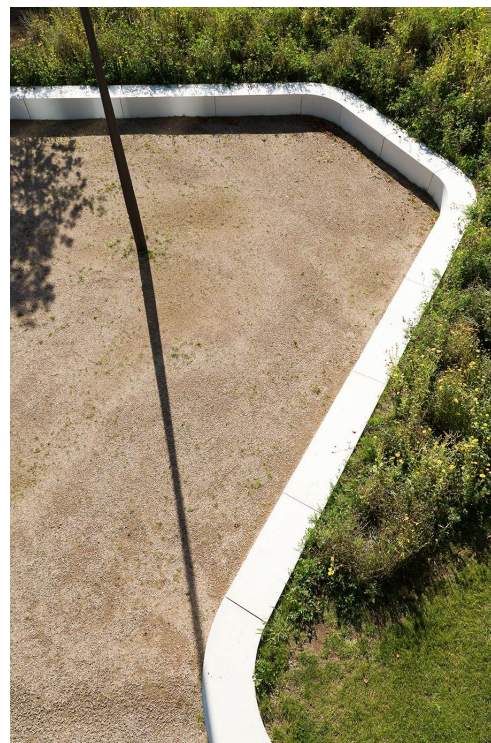
Indhegning af affald



Petanquebane



Klinkebelægning



Betontant og grusbelægning



Halvtag til cykler



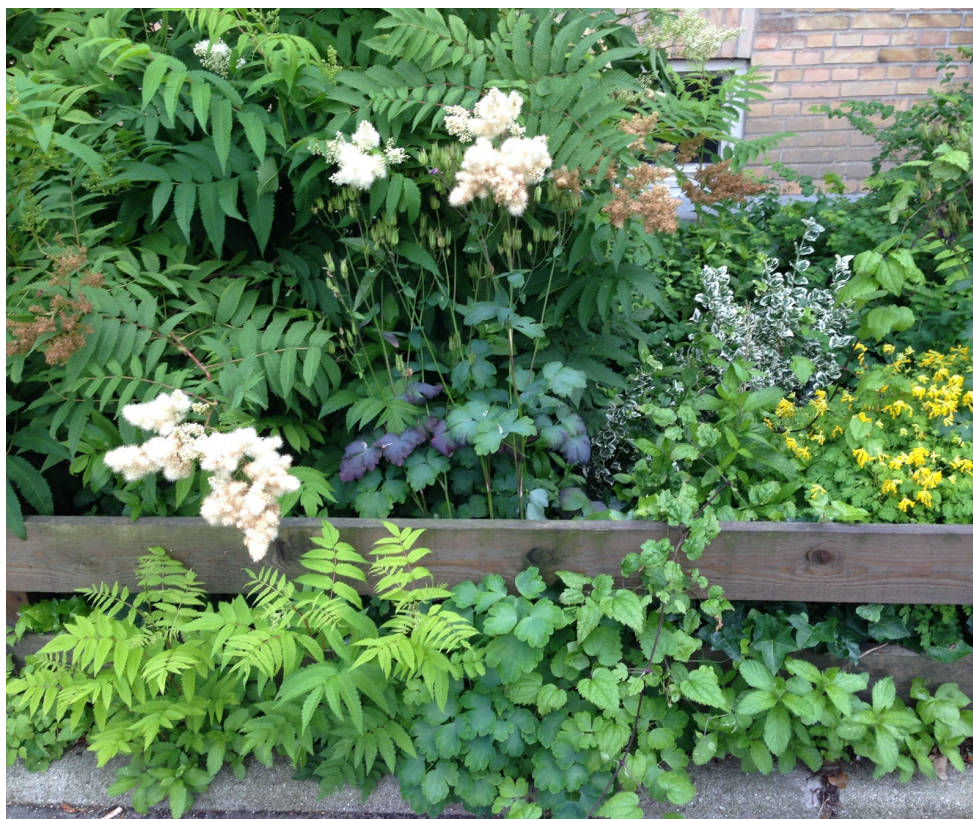
Sandkasse til småbørn

Referencer til beplantning



NYHEDSBREV 02

April 2021



Inspiration til kantzoner i sol/skygge



Syren



Uægte jasmin

LAR – anlægget i Sallinghus

LAR-koncept fra helhedsplanen bevares i udgangspunktet

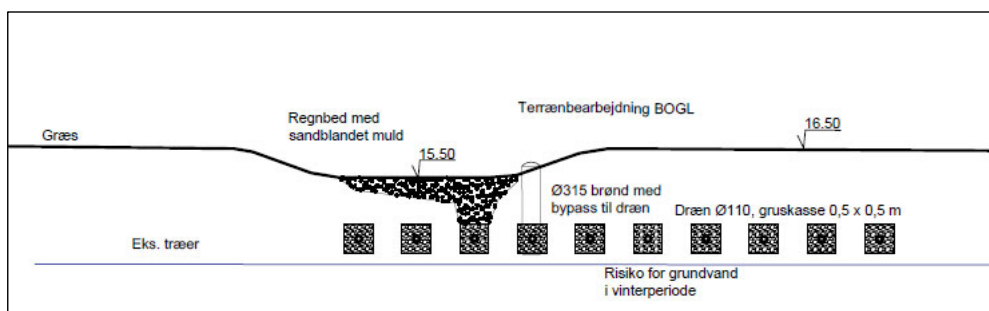
- Det betyder at regnvandet styres på overfladen fra tage (nedløb og belægninger) til de grønne arealer i gården.
- Hele terrænet bearbejdes så der sikres afstrømning væk fra bygninger til de grønne arealer.
- I de grønne arealer er der regnbede hvori vandet forsinkes og nedsives til underliggende dræn.

Forudsætninger har ændret sig siden udvikling af helhedsplanen, fordi nedsivningsevnen er dårlig og grundvandet står forholdsvis højt i vinterperioden.

Derfor udføres et anlæg med regnbede som forsinker regnvandet. Under regnbedene udføres dræn hvorfra der nedsives så meget regnvand som muligt.

Vi udnytter dermed den nedsivnings-kapacitet jorden har, og det regnvand der ikke kan nedsiver i jorden løber forsinket ud i kloakken.

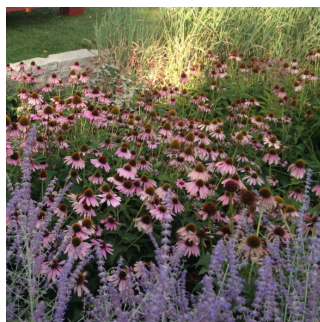
Dermed hjælper vi både med nedsivning til grundvand og aflaster kloakken ved skybrud. Anlægget vil udføres som nedenstående princip. I vil i overfladen kun se enkelte brønde og regnbede.



Regnbede – hvordan vil de komme til at se ud

Regnbedene vil have et andet udseende end græsplænerne i jeres gårdhave. Vi arbejder med følgende koncepter i samarbejde med BOGL.

- Regnbedene plantes til med stauder i bunden og i kanterne.
- Regnbedene tilsås med blomstergræs som klippes 1-2 gange om året.
- Regnbedene fremstår som en lavning i græsplænen (Fugtig i perioder) og klippes som græsplæne når den ikke er fugtig..



Tidsplan

Mockup

Mockup projekt er forsinket med ca. 1 måned
Forventes færdig juli/august 2021

Hovedtidsplanen

Myndighedsprojekt
Byggeandragende til Københavnskommune bygning - indsendt april 2021
Byggeandragende til Københavns kommune Gårdrum og LAR – indsendes juni 2021

Rådgiver arbejder med udbudsprojekt februar/ juli 2021
Udbud og licitation – juli/september 2021

Skema B
Indstilling af entreprenør og afdelingen godkendelse - oktober 2021
Udarbejdelse af skema B - oktober/november 2021
Godkendelse i LBF/kommunen - november 2021 - marts 2022 - forventet behandlingstid

Med venlig Hilsen
Følgegruppen