

# BIRKEPARKEN HELHEDSPPLAN





Illustration af indgangsside, blok 64



## FORORD

Forandringerne i Birkeparken er uundgåelige. Dels fordi Birkeparken er opført i 1970'erne og derfor, helt naturligt, trænger til en grundig renovering og modernisering, og dels fordi Birkeparken er en del af den lovbestemte udviklingsplan for Fremtidens Vollsmose, der blev vedtaget af Odense Byråd og FABs og Civicas repræsentantskaber i foråret 2019.

I den lovbestemte udviklingsplan for Fremtidens Vollsmose, er det besluttet, at der skal nedrives 1000 boliger, hvoraf 200 boliger skal nedrives i Birkeparken.

Nedrivningerne skal skabe plads for udvikling af nye bygninger med boliger og erhverv, og skal sikre, at det lovbestemte krav om maksimalt 40% almene familieboliger i Vollsmose er opfyldt i 2030.

Målet med helhedsplanen er at skabe et tidssvarende, trygt og lækkert boligområde med plads til alle – både inde og ude. I fremtiden vil man mødes på kryds og tværs af de bygninger og opgange, man bor i, f.eks. i de nye fælleslokaler, som bliver fordelt i hele afdelingen.

Illustration af blok 63 og 64, set fra udviklingsareal





Illustration af udsigt fra højhus, blok 63

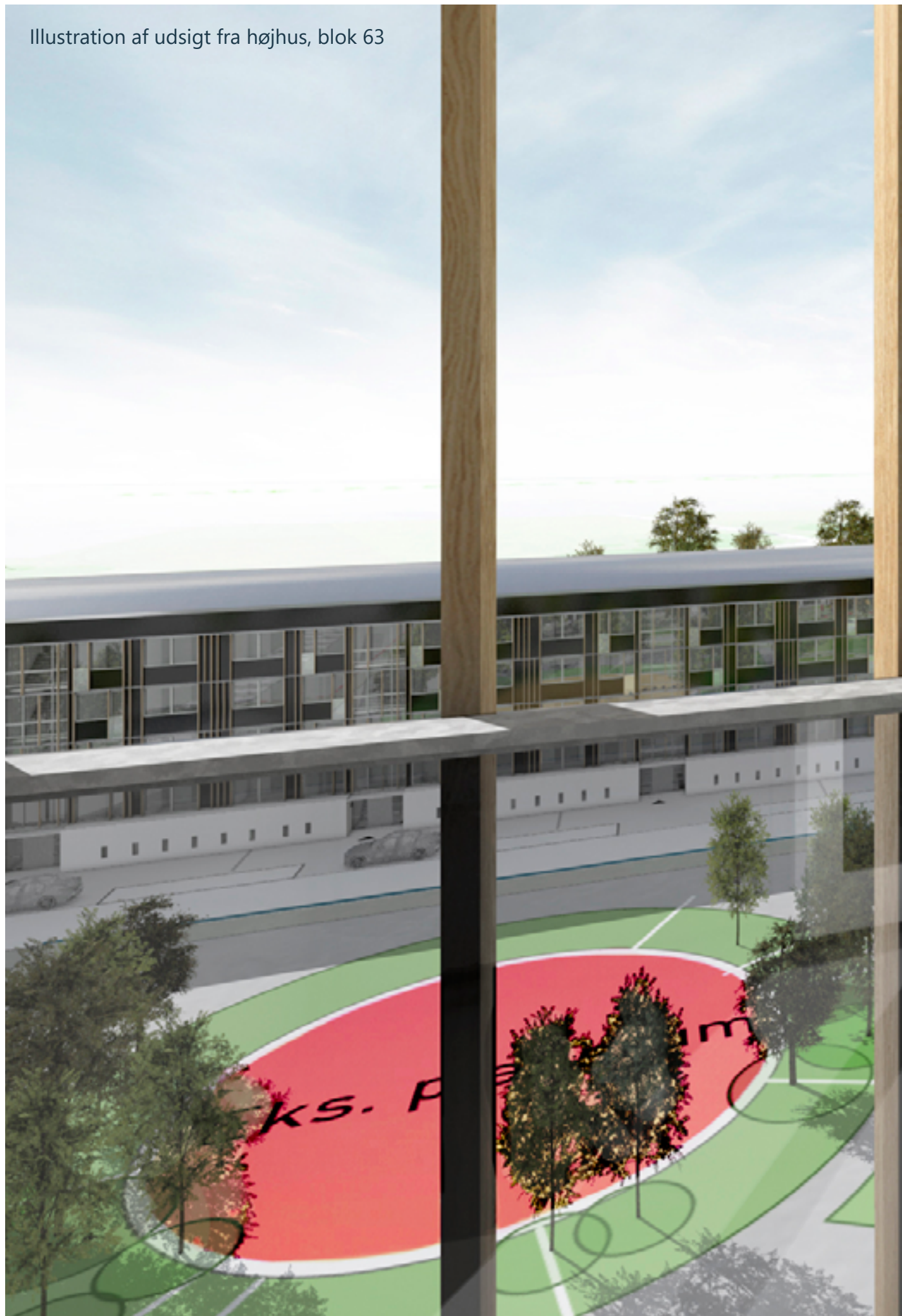


Illustration af rækkehuse, set fra vænget





# OM HELHEDSPLANEN

FAB laver en helhedsplan, når en boligafdeling er blevet slidt og trænger til en gennemgribende renovering og modernisering.

Formålet er at afdelingen fastholder et fuldt funktionsdygtigt niveau, og samtidigt fremtidssikres med moderne og attraktive boliger, som vedvarende kan udlejes.

Som almen boligorganisation har FAB mulighed for at søge støtte hos Landsbyggefonden til udførelse af en helhedsplan. Landsbyggefonden har en række krav til indhold og kvalitet i helhedsplanen og har derfor en meget central rolle i helhedsplanen.

Birkeparken er nedslidt og derfor skal alle boliger, som ikke nedrives, renoveres. Der er lavet omfattende forundersøgelser af bygninger, rørinstallationer, indeklima mv. som alt sammen ligger til grund for vurderingen af, hvad der skal renoveres eller udskiftes.

## DER SKAL BL.A. GØRES NOGET VED:

- Unødigt højt varmetab og høje varmeregninger
- Trækgener fra vinduer og døre
- Dårligt indeklima i boligerne pga. manglende ventilation
- Fugt i boliger og risiko for skimmelsvamp
- Nedslidte rør- og afløbsinstallationer med risiko for svigt
- Dårlig tilgængelighed for ældre og gangbesværede

## BÆREDYGTIGHED

Helhedsplanen i Birkeparken sker efter FABs målsætning om at skabe boligområder, der indtænker grønne og miljørigtige løsninger.

Boligerne skal være sunde og attraktive at bo i, og der arbejdes derfor med en række konkrete fokusområder, herunder:

- Anvendelse af miljørigtige og robuste byggematerialer
- Optimering af boligens indeklima og energiforbrug
- Skabe attraktive, trygge og driftsvenlige udearealer
- Understøtte bæredygtig beboeradfærd, f.eks. ved affaldssortering.

Birkeparken renoveres med afsæt i et helhedsorienteret perspektiv, hvor både miljømæssige, økonomiske og sociale kvaliteter vurderes og tilgodeses.

Når Birkeparken står færdigrenoveret, er det målsætningen, at afdelingen bliver certificeret til DGNB-sølv.

## NEDRIVNING

Som følge af den lovbestemte udviklingsplan for Fremtidens Vollsmose, skal der nedrives boliger i Birkeparken.

På fotoet er boliger, der skal fjernes, markeret med rødt.

## GENHUSNING

Renoverings- og ombygningarbejderne i Birkeparken er så omfattende, at alle beboere skal genhuses.



## STØTTE FRA LANDSBYGGEFONDEN

Landsbyggefonden er en selv-ejende institution, der er stiftet af almene boligorganisationer og oprettet ved lov.

Landsbyggefonden støtter og udvikler alment boligbyggeri gennem forskellige låne- og tilskudsmuligheder.

Fonden fungerer som en form for "sparekasse" for de almene boligorganisationer, da fondens

indtægter stammer fra almene beboeres husleje.

Landsbyggefonden støtter udelukkende ekstraordinære dele af den fysiske helhedsplan, som blandt andet tilgængelighedsboliger og udearealer.

Helhedsplanen indeholder både dele, som Landsbyggefonden støtter (f.eks. bygningskader) og dele, som fonden ikke

støtter (f.eks. vedligeholdelsesarbejder).

Udover støtten fra Landsbyggefonden finansieres helhedsplanen ved at boligafdelingen løbende har sparet op til renoveringer og vedligeholdelse – kaldet henlæggelser.

Nødvendig finansiering derudover dækkes bl.a. af huslejestigninger i boligafdelingen.



# UDEAREALER I KORTE TRÆK

Illustration af blok 66 set fra havesiden



## GADER OG VEJE

Nye gader kommer til at føre trafikken ind til boligerne. Boligerne bliver orienteret med indgang ud til gaderne, således at der skabes mere åbenhed og synlighed i bebyggelsen. Gaderne bliver indrettet til lav hastighed og med sikre overgange, der er med til at dæmpe trafikken.

De nye vejadgange sikrer samtidig, at flere beboere fremover kan parkere helt tæt på egen bolig.

Landsbyggefonden giver direkte tilskud på ca. 36 mio. kr. til de nye veje, forsyninger mv. der skal ændres, som en konsekvens af nedrivningerne.



## PARKERING

Der er disponeret med ca. 250 p-pladser i Birkeparken, svarende til ca. 1 p-plads pr. bolig. Det er muligt at etablere flere, hvis der skulle være behov. Det er dog et mål at prioritere god plads til grønne arealer. Enkelte p-pladser anlægges derfor ikke fra starten, men bliver udlagt som grønne arealer, der ved behov kan omdannes til parkeringspladser. Parkeringsarealer forberedes for etablering af ladestandere til elbiler.

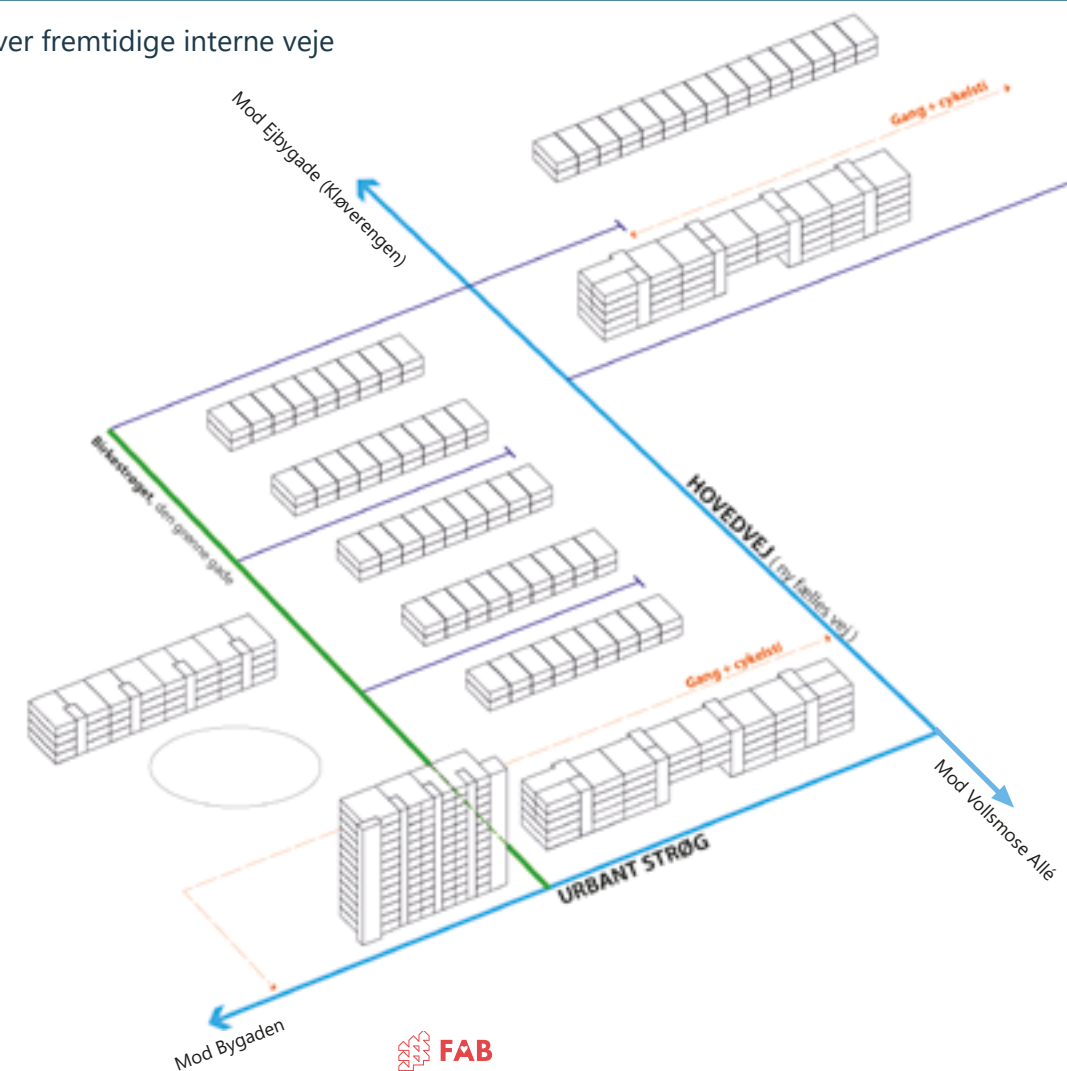


## OPHOLDSAREALER

I de grønne arealer omkring boligerne skabes der nye spændende og hyggelige opholds- og aktivitetspladser, som er synlige fra boligerne.

Ligeledes skabes der større aktivitetspladser ved de nye markante indgangspartier med hver deres funktion. Dette er med til at aktivere hele området og gøre Birkeparken til et godt sted at bo – uanset alder og køn.

Diagram over fremtidige interne veje





# TIDSPLAN

Ifølge den lovbestemte udviklingsplan for Fremtidens Vollsmose, skal den samlede plan være udført inden 2030. Nedrivninger og renoveringer i Birkeparken udføres i perioden fra 2023 til 2026.

Det bliver altså en ca. 3-årig periode, hvor der vil ske store ændringer i Birkeparken.

Illustration af adkomstparti mod nord i blok 64





