



RIISINGSPARKEN HELHEDSPLAN

FAB afdeling 61



FAB

COWI

CREO
ARKITEKTER

LAND+
landskabsarkitekter

INDHOLD

INDLEDNING

Indledning	4
Baggrund og formål	6
Boligområdet og dets beboere	8
Byen og nærområdet	8
Bebyggelsen Riisingsparken	9
Eksisterende forhold	9
Boligerne	10
Udearealerne	10
Bygningsfysiske udfordringer	11
Beboersammensætningen i afd. 61	12
Afdelingens udlejningssituation	14

INDSATSOMRÅDER

Vision	16
Overordnede tiltag	18
Ombygning af lejlighedstype E	20
Fælleshus	22
Tilgængelighed	24
Altaner	26
Nye cykelskure	28
Facader	29
Indgangspartierne	31
Ankomst illustration	32
Nyt vaskeri	33
Fremtidige forhold	35
Landskab	36
Tidsplan	42
 Bilagsliste	 43



INDLEDNING

I samarbejde med Fyns Almennyttige Boligselskab (FAB) har COWI og Creo Arkitekter udarbejdet en fysisk helhedsplan for afdeling 61, Riisingsparken, Odense.

Den endelige helhedsplan er en optimering og revidering af den foreløbige helhedsplan for afdelingen efter Landsbyggefondens, afdelingens og FABs anvisninger.

Helhedsplan er udarbejdet for at skabe et overblik over afdelingens renoveringsbehov, ud fra en samlet vurdering af afdelingens væsentligste udfordringer og nuværende kvaliteter.

Hensigten med helhedsplanen er, at dokumentere afdelingens tilstand samt komme med løsningsforslag til en fremtidssikring af afdelingen med fokus på konkurrencedygtighed og fremtidig udlejningssituation.



BAGGRUND OG FORMÅL

Helhedsplanen for FAB afdeling 61, Riisingsparken, Glentevej 47-87 og Risingvej 27-37, 5000 Odense C skal skabe forståelse for bebyggelsens bygningskonstruktive, indretningsmæssige, miljømæssig og sociale udfordringer.

Planen giver et bud på en gennemtænkt helhedsorienteret indsats, som løser afdelingens konkrete problemer, og som vil kunne sikre afdelingen og byen gode, attraktive og tilgængelige boliger.

Afdelingens væsentligste udfordringer:

- Massive bygningsfysiske problemer, der skaber indeklimate problemer
- Utidssvarende boliger med manglende tilgængelighed
- Utryghed
- Skæv beboersammensætning med (for) høj andel af socialt udsatte beboere.

DET BOLIGSOCIALE ARBEJDE

Riisingsparken har siden 2013 været en del af den boligsociale helhedsplan i området. En plan hvor yderligere tre afdelinger fra to andre boligorganisationer (Civica og Odense Boligselskab) også indgår. Den igangværende boligsociale helhedsplan for området er gældende for perioden 2017-2021 og er et samarbejde mellem boligorganisationerne, BoligSocialt Hus og Odense Kommune.

Den boligsociale helhedsplan har som overordnet formål at arbejde for et trygt og velfungerende boligområde. Et boligområde, hvor flere kommer i uddannelse og job, hvor børn og unge er aktive i skole-, uddannelses- og fritidsliv, hvor forældre har indblik i og forståelse for børns og unges dagligdag, og hvor beboerne er betydningsfulde deltagere i et fællesskab.

De fire afdelinger i området har med enkelte kortere pauser figureret på regeringens ghettoliste siden 2010. Området fremgår under benævnelsen "Solbakken" og risikerer at blive en hård ghetto i 2020. Boligorganisationerne, BoligSocialt Hus og Odense Kommune har et tæt og koordineret samarbejde med henblik på at få området af ghettolisten. Områdets udfordringer skyldes primært, at mange beboere er uden tilknytning til arbejdsmarkedet eller uddannelse, at en stor andel alene har en grunduddannelse samt en høj andel af dømte.

Den fysiske helhedsplan for Riisingsparken og den Boligsociale helhedsplan, som Riisingsparken er del af, arbejder sammen og understøtter hinanden. Hvor det boligsociale arbejde drejer sig om at opbygge ressourcer i området og løfte beboerne, skal den fysiske helhedsplan bidrage til at skabe flere forskellige boligtyper samt boliger, udearealer og fælles faciliteter af god kvalitet, med attraktivitet for flere forskellige beboergrupper.

I forbindelse med den kommende fysiske helhedsplan vil der være samarbejde med den boligsociale helhedsplan i forhold til at få områdets beboere i praktik, uddannelsesforløb og job inden for byggebranchen.

De tre boligorganisationer i området samarbejder også om "Rising Star", et projekt under Lokale- og Anlægsfondens pulje "Fælles Rum". Puljen "Fælles Rum" indgår i Lokale og Anlægsfondens indsats for at løfte fritidslivet i udsatte boligområder og i Realdanias indsats "By i balance".

"Rising Star" har som formål at skabe positive fællesskaber og legitime væresteder, således at færre unge tiltrækkes af u hensigtsmæssige gøremål, men i stedet samles med andre unge om positive aktiviteter.

De tre boligorganisationer samarbejder også om et infrastrukturprojekt for området med henblik på forbedringer af udearealer, som åbner op og skaber bedre sammenhæng mellem boligområdet og den omkringliggende by. Forventningen er, at projektet kommer til afstemning blandt beboerne vinteren 2019/20 med henblik på videre ansøgning til LBF.

Samlet set er der således igangsat planer om en omfattende transformation af kvarteret, der på såvel det fysiske som sociale plan kan udvikle området i en mere positiv retning.

Formål

Helhedsplanen skal bidrage til at sikre gode fysiske rammer både ude og inde. Afdelingen skal fremtidssikres, så den fremadrettet kan tiltrække og fastholde forskellige beboergrupper, heriblandt også ældre og børnefamilier og sikre en varieret beboersammensætning.



BOLIGOMRÅDET OG DETS BEBOERE

BYEN OG NÆROMRÅDET

Odense er en by i udvikling og Odense Kommune investerer over de kommende år flere milliarder i strategisk byudvikling med en vision om at udvikle byen til dansk storby.

Riisingsparken er en etagebebyggelse beliggende i den østlige del af Odense kun 4 km fra Odense C på Risingvej og Glentevej. Trafikmæssigt er Risingvej forbundet med Ejbygade mod øst og Kochsgade mod vest.



Luftfoto af nærområdet Riisingsparken

En af afdelingens styrker er dens bynære placering med nærhed til skole, uddannelsesinstitutioner og indkøbsmuligheder. Fra afdelingen er der endvidere kort afstand til centrum, bl.a. via gode busforbindelser tæt ved boligen samt stisystem.

Der er offentlig bustrafik på Risingvej stiforbindelser både mod centrum og store grønne områder ved Ejbygade og mod Center Øst. Ejbygade fører endvidere direkte mod Rosengårdscentret, Bilka m.v. Syd for Riisingsparken løber Kertemindestien med direkte forbindelse til centrum.

Bebyggelsen ligger i umiddelbar forlængelse af et villakvarter overfor Risingsskolen med ca. 700 elever. Syd-øst for bebyggelsen er der flere erhvervsuddannelsesinstitutioner og detailhandel.

Parkering til bebyggelsen sker på Risingvej og Glentevej uden for boligopgangene, der er ikke samlet parkering for området.



Luftfoto – placering i forhold til Odense Centrum

BEBYGGELSEN

EKSISTERENDE FORHOLD

Riisingsparken er opført omkring 1954 efter 1950'ernes normer og krav til byggeskik, som et traditionelt 50'er byggeri med klassisk grundmuret hus i røde mursten og med rødt tegltag. Bebyggelsen består af 3 etagers blokke fordelt på 147 lejemål uden elevatorer. Den er placeret langs grundskel som en parkbebyggelse, der omkranser et grønt fællesområde med fælleshus i 2 plan og selskabslokale centralt placeret i bebyggelsen.

Afdelingen har gode friarealer og fælles parkeringspladser. Der er et mindre garageanlæg i afdelingen og fælles vaskeri i kælderen ved Glentevej 51. Ved Glentevej 85 er der etableret ejendomsmesterkontor i 2004.

Bebyggelsen ligger på matrikel 9da, Skt. Jørgensmark, Odense Jorder, med et grundareal på 15.560 m², inkl. 330 m² vejareal. Kommunerammeplan "Glentevej 1.D6" er gældende for området. Her er anført: "Der må ikke opføres yderligere bebyggelse bortset fra enkelte mindre byg-ninger, der skal anvendes fælles for områdets beboere."

Der er ingen lokalplan for området.

Bebyggelsen er registreret med følgende arealer i BBR:

ADRESSE (BYGNINGS NR.)	ANTAL BOLIGER	BEBYGGET AREAL	BYGNINGS AREAL	KÆLDER (<1,25m)	BOLIGAREAL	ERHVERV	ADGANGSAREAL
GLENTEVEJ 47 (1)	84	1492 m ²	4476 m ²	1495 m ² (1495 m ²)	4476 m ²	-	
GLENTEVEJ 75 (2)	27 (+1)	746 m ²	2122 m ²	746 m ² (682 m ²)	1945 m ²	151 m ²	217 m ²
RISINGSVEJ 27 (3)	36	654 m ²	1962 m ²	654 m ² (654 m ²)	1962 m ²	-	-
I ALT	147 (148)	2892 m²	8560 m²	2895 m² (2831 m²)	8383 m²	151 m²	217 m²
GLENTEVEJ 47 (4) GARAGE	-	169 m ²	-	-	-	169 m ²	-

Arkitektur

Riisingsparken er et fint arkitektonisk eksempel på et tidstypisk byggeri, der med sine lange bygninger og flotte haveanlæg, bliver et væsentligt arkitektonisk element i hele kvarteret.

Bygningerne danner, sammen med andre store bygninger som f.eks. skolen og boligbebyggelserne overfor, en magtfuld, og flot sammenhæng der præger hele kvarteret. Der lægges derfor op til en nænsom renovering, der værner om både historie og intention, for at bevare Riisingsparkens identitet og arkitektoniske udtryk.

Renovering og vedligehold

Siden opførelsen i 1954 er der løbende udført vedligeholdelsesarbejder og gennemført enkelte større forbedringer i 1986/87 med udskiftning af tagpap og vinduer.

El- og VVS-installationer fremstår originalt.

BOLIGERNE

Boligerne er traditionelt indrettede med relativt lille køkken, bad og mindre værelser. De er generelt godt vedligeholdte og for en dels vedkommende, har man gennemført individuelle moderniseringer.

Afdelingen indeholder i alt 147 boliger fordelt på 2-, 3- og 4-værelses boliger (1. januar 2011)

BOLIGTYPE	ANTAL	AREAL FRA	AREAL TIL
2-rums	108 stk.	45,7 m²	61,8 m²
3-rums	24 stk.	53,7 m²	60,6 m²
4-rums	15 stk.	63,2 m²	96 m²
I ALT	147 stk.		

UDEAREALER

Udearealerne ligger i dag hen som grønne, åbne arealer uden nogen særlige funktioner. Fællesarealet er delvist åbent ud mod Glentevej, hvor adgang for biltrafik til p-pladserne ved boligblokkene er dominerende. På sydsiden af bebyggelsen er der et meget tæt grønt beplantet bælte som afskærmer mod den offentlige stiforbindelse til Odense C, Kertemindestien. Landskabet i og omkring bebyggelsen, bærer også præg af sin tid og der lægges op til en værdiskabende, men også skånsom renovering.



BYGNINGSFYSISKE UDFORDRINGER

Ekstraordinære byggetekniske problemer

Byggeteknisk har Riisingsparken en væsentlig problemstilling. Alle facader er massivt murværk, der forårsager indeklimaproblemer i form af kuldebroer og risiko for kondensering indvendigt, og heraf følgende skimmelforekomster, dokumenteret ved termografiundersøgelser (jf. bilag C). De indvendige lejlighedsskel er også mangelfuldt udført med lydproblemer som følge.

Vinduer er i meget dårlig stand, og der er risiko for at defekte vinduesrammer falder ned, hvorfor der er foretaget en del akutte reparationer (jf. bilag D).

Bebyggelsen er opført uden mekanisk boligventilation.

De tekniske installationer er nedslidte og utidssvarende, hvilket er naturligt for et byggeri med den nævnte alder, uanset at der løbende har været vedligeholdt på byggeriet.

Utidssvarende boliger med manglende tilgængelighed

De eksisterende lejligheder er alle udført uden tilgængelighedshensyn, med små badeværelser, små køkkener og uden elevatorer karakteristisk for tiden, hvor bebyggelsen er opført. Som resultat må ældre beboere fraflytte deres hjem med negative konsekvenser for beboersammensætningen.

For nærmere uddybelse og dokumentation af bebyggelsens fysiske standard og tilstand henvises til bilag A, C og D.

BEBOERSAMMENSÆTNINGEN I AFD. 61

Der var pr. 1. januar 2018 registreret 201 beboere fordelt på 147 boliger i Riisingsparken.

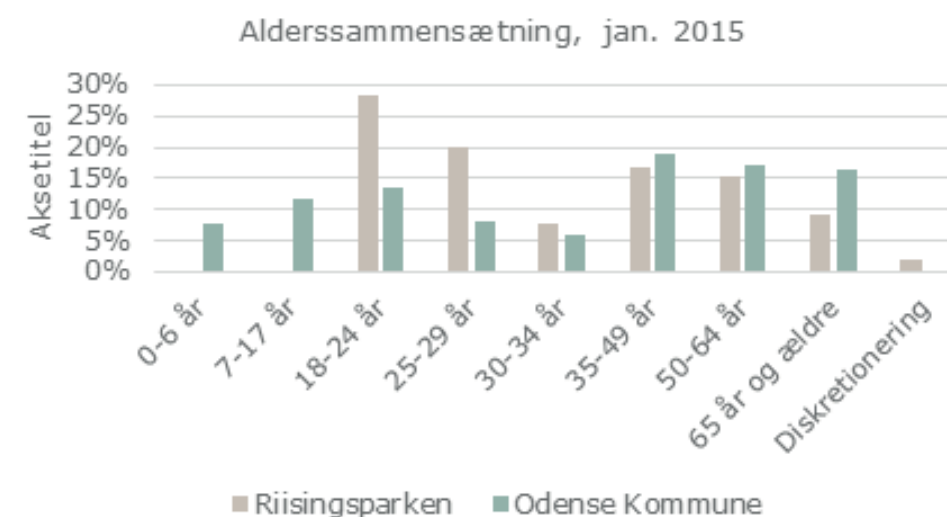
I det følgende gives en overordnet karakteristik af beboersammensætningen med afsæt i de af regeringen udpegede kriterier for udsatte boligområder. Statistiske nøgletal er baseret på oplysninger fra Dan-marks Statistik og FAB. For mere detaljeret analyse af beboersammen-sætningen henvises til Bilag B "Analyse af statistiske nøgletal i FAB afd. 61, Riisingsparken"

Skæv beboersammensætning

Med udgangspunkt i de kriterier, regeringen har opstillet til bedømmelse af boligområders udsathed, er Riisingsparkens beboersammensætning ikke hensigtsmæssig.

Kendetegnende for beboersammensætningen er:

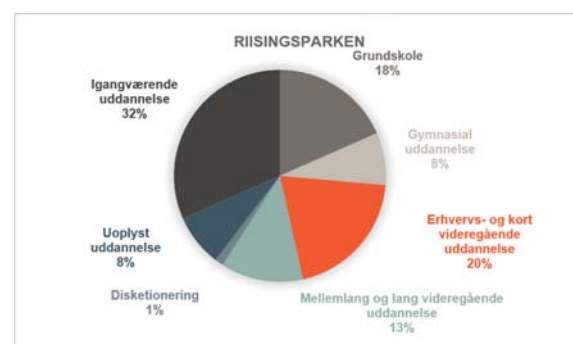
- Ringe aldersspredning uden beboere under 18 år og meget få ældre beboere (65+), mens 0-17 år slet ikke er repræsenterede. Der har igennem de seneste 5 år ikke boet børn under 18 år i afdelingen.



- Mange husstande med unge, enlige, mandlige beboere. Aldersgruppen 18-30 år er stærkt overrepræsenterede sammenlignet med andelen i kommunen.
- Andelen af beboere i alderen 18-64 år uden tilknytning til arbejdsmarkedet eller uddannelse udgør 40,7%
- Andelene af beboere dømt for overtrædelse af straffeloven, er meget høj og ligger på 4,68%
- Andelen af indvandrere/efterkommere fra ikke vestlige lande er i Riisingsparken 39,3%⁽²⁾

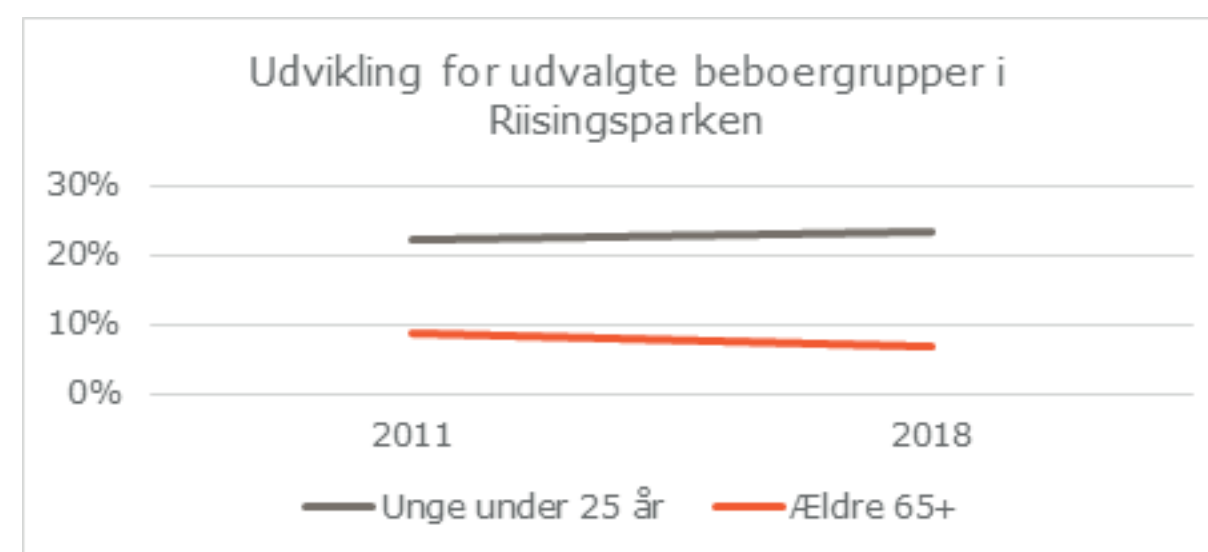
⁽²⁾ Som del af området Solbakken, bestående af 4 forskellige afdelinger med mere end 1300 beboere samlet set, er Riisingsparken på regeringens ghettolisten, da andelen af indvandrere og efterkommere fra ikke-vestlige lande i 2018 er 54%. For Riisingsparken alene er andelen 39,3%.

- Andelen af beboere, der alene har en grunduddannelse, er relativt høj med 55%.
- Beboerne har markant lavere indtjening end kommunegennemsnittet. Gennemsnitlig bruttoindkomst for skattepligtige beboere i alderen 15-64 år er lav (mindre end 54 % af den gennemsnitlige bruttoindkomst for samme gruppe i regionen)
- Andelen af indvandrere/efterkommere fra ikke vestlige lande er 39,3 %. Til sammenligning lå andelen af indvandrere/efterkommere fra ikke vestlige lande i Odense Kommune for 2015 på 10,8%. Særligt aldersgrupperne 18-29 år er overrepræsenterede.
- Andelen af beboerne i igangværende uddannelse er steget markant siden 2013 og umiddelbart fortsat stigende. Andelen ligger 27% over kommunegennemsnittet.
- Den personlige årsindkomst for til- og fraflyttere ligger i gennemsnit lavere sammenlignet med Odense Kommune, mest markant for tilflyttere. For fraflyttere ses siden 2010, et markant fald i den personlige årsindkomst.

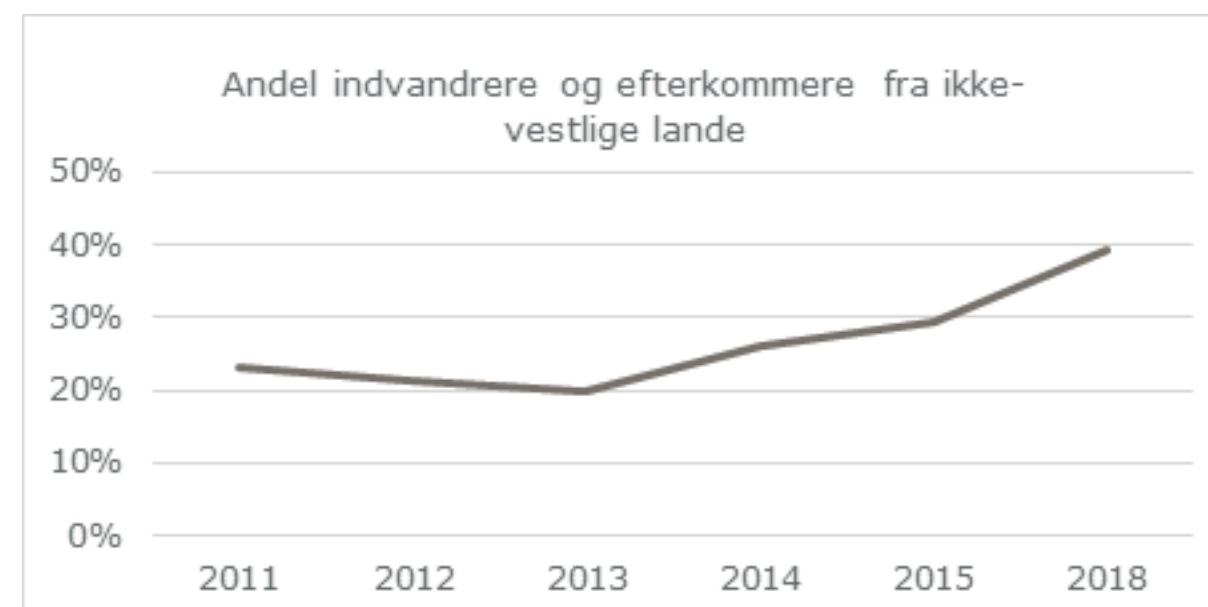


Udvikling i beboersammensætningen

Udviklingen i beboersammensætningen i forhold til alderssegmenter har været relativt uændret i perioden 2011-18.



I forhold til andelen af indvandrere og efterkommere fra ikke vestlige lande har udviklingen været negativ med en stigning fra 23,2% i 2011 til 39,3% i 2018.



AFDELINGENS UDLEJNINGSSITUATION

Riisingsparken er en attraktiv afdeling med god venteliste. Der har ingen ledighed været de seneste 5 år og udlejningssituationen er stabil. Dog er der en relativ høj fraflytningsprocent på 24% i 2018. Sammenlignelige afdelinger i FAB har en årlig flytteprocent på 11-12%⁽³⁾.

FLYTNINGER I AFD. 61 RIISINGSPARKEN	2015	2016	2017	2018
INTERNE FLYTNINGER	3	0	0	0
EKSTERNE FLYTNINGER	7	1	0	0
ANTAL FLYTNINGER	42	32	36	44
FLYTTEPROCENT	22,28%	17,39%	19,56%	23,91%

Huslejeniveauet ligger i den lave ende med et gennemsnit på kr. 621 pr. m² pr. år inkl. eventuelle tillæg for forbedringsarbejder i 2018/19 sammenlignet med FABs øvrige afdelinger, hvor den gennemsnitlige husleje spænder mellem kr. 500-950 pr. m² pr. år (jf. 'Oversigt - huslejeniveauer i FAB 2019', s. 14 skema).

Huslejen modsvarer lejlighedernes standard, og i de lejligheder, hvor man har gennemført individuelle moderniseringer, er dette afspejlet i huslejen.

Forventet huslejestigning ved gennemførelse af helhedsplanen ligger på 24,9% svarende til 776 kr m² pr. år i 2018/19 priser.

⁽³⁾ 2015-18, antal flytninger beregnet på baggrund af antal flytninger. Sammenlignelige afdelinger: afd. 12 Mosegårdsparken B og afd. 22 Tofteparken B i perioden

Oversigt - huslejeniveauer i FAB 2019
(grundhusleje ekskl. tillæg for forbedringsarbejder)

Afdeling	Afdelingsnavn	Adresse	Samlet areal	Gns.leje
32	Korsløkkeparken B	Beboelse	5.306,4	500,6
15	Fyrreparken	Beboelse	42.929,0	535,3
34	Korsløkkeparken F	Korsl.vej (34) lejemål 381-646	17.773,5	556,2
51	Højstrupparken	Beb.b.1-321+331-608	40.381,1	556,4
33	Korsløkkeparken C	Beboelse Jens Juels Vej 2-56	16.245,4	582,3
34	Korsløkkeparken F	J.L.Vej (36), lejemål 647-816	13.681,6	583,8
1	Næsbyvænget	Næsbyvænget	944,0	588,2
16	Birkeparken	Beboelse	36.129,8	593,1
61	Riisingsparken	Beboelse	8.211,0	603,5
35	Korsløkkeparken E	Beboelse	12.052,4	611,9
23	Odense	Beboelse Sanderum III (57-59)	306,0	615,7
23	Odense	Beboelse Vibekev./Fåborgvej	4.069,0	623,6
12	Mosegårdsparken B	Høj. bebygg., 182-431	19.355,0	624,8
22	Tofteparken B	Beboelse Bregnevej 1-9	10.209,4	626,6
23	Odense	Beboelse Pårup/Allesø	614,0	628,1
51	Højstrupparken	Beb.322-330	490,0	629,5
23	Odense	Beboelse Sanderum III (52-56)	422,0	633,7
12	Mosegårdsparken B	Lav. bebygg.,160-181+432-471	5.321,4	649,7
23	Odense	Beboelse Stenl-Fangel	246,0	679,3
82	Klostergården	Beboelse Vg. 36-38 U.bo.	1.041,6	680,0
82	Klostergården	Beboelse Klosterv. ung.	1.523,0	681,4
87	Sedenparken	Beboelse	1.700,0	687,2
11	Mosegårdsparken A	Beboelse	10.968,4	698,8
82	Klostergården	Beboelse Vg. 62 ungb.	435,0	701,4
23	Odense	Beboelse Sanderumvej 3	180,0	705,3
31	Korsløkkeparken	Beboelse	4.936,0	722,5
27	Hindehøj Parken	Beboelse	12.248,6	725,8
84	Sønderport	Beboelse etape 1-3	9.061,8	728,9
23	Odense	Beboelse Pårup b.60,64,65,66	340,0	731,3
17	Tjørnehaven	Beboelse	21.691,0	738,5
37	Korsløkkeparken G	Beboelse (37) Nyb. 313-339	12.504,0	746,3
37	Korsløkkeparken G	Beboelse (38) Nyb. 289-311	18.359,0	746,5
20	Glasværket	Beboelse Br.Plads 29-31,33-37	3.188,0	748,1
24	Frederiksgade	Beb. Fr. Gade 60+64	1.440,0	753,8
34	Korsløkkeparken F	Nyb.vej (39) lejemål 1357-1536	12.324,0	759,2
14	Nedergården	Beboelse	8.290,4	759,5
84	Sønderport	Beboelse etape 4	2.937,0	763,9
21	Tofteparken A	Beboelse	6.787,0	765,1
86	Pile dammen	Beboelse	6.500,0	768,5
85	Hammerparken	Beboelse	1.520,0	777,8
75	Blangstedgård	Beboelse Blommegrenen	2.753,7	782,5
75	Blangstedgård	Stammen	1.763,5	782,6
24	Frederiksgade	Beb. Fr. Gade 16-20	1.303,0	783,3
10	Bofællesskabet Glasværket	Beboelse etape 4	1.413,1	787,2
74	Over Holluf Parken	Beboelse	2.405,7	792,3
26	Niels Bohr Parken	Beboelse	20.977,0	797,0
79	Højsletten	Beboelse Aliegd/Godth.	1.036,0	799,9
10	Bofællesskabet Glasværket	Beboelse etape 5	551,1	803,4
75	Blangstedgård	Beboelse Kirsebærgr.	2.025,4	811,4
90	Odense Havn	Beboelse	5.210,8	815,6
25	Herluf Trolle Parken	Beboelse rækkehuse	15.594,5	815,7
82	Klostergården	Beboelse Vg. 54-62, Klosterv.	4.468,0	837,7
82	Klostergården	Beboelse Vindeg. 42-50	1.935,6	838,6
88	Tolderlundsvej	Beboelse	7.214,2	840,8
76	Midtbyen	Beboelse	1.409,0	845,8
71	Frederik VII's Stiftelse	Beboelse Sad.Vand.Alb.	2.199,0	846,4
38	Stjerneæblehave	Beboelse	4.393,2	846,9
70	Sct. Joseph	Beboelse	4.662,0	849,5
92	Trinekær	Beboelse	6.402,9	860,5
40	Korsløkkeparken K	Beboelse Korsløkkehaven 2 + 6	2.604,0	860,8
91	Skovbrynet	Beboelse	7.172,4	872,7
24	Frederiksgade	Beb. Fr. Gade 10-12	1.336,2	889,3
79	Højsletten	Beboelse Sadolinsgade	2.170,6	900,7
71	Frederik VII's Stiftelse	Beboelse Vandværksvej 9A-9C	250,0	911,4
13	Brogården	Beboelse	824,4	920,0
29	Landsbysamfund	Beboelse	1.105,0	939,5
71	Frederik VII's Stiftelse	Beboelse Reventlowsvej	296,0	944,1
40	Korsløkkeparken K	Beboelse Korsl.Ha. 5-85	2.332,0	1.220,8

Huslejens udvikling over de seneste år fremgår af nedenstående skema.

PERIODE	GENNEMSITLIG HUSLEJE PR. M ²	HUSLEJESTIGNING KR/%
2009/2010	480	
2010/2011	490	+10/2%
2011/2012	535	+45/8,4%
2012/2013	547	+12/2,2%
2013/2014	566	+19/3,4%
2014/2015	554	-12/-2,1%
2015/2016	568	+14/2,4%
2016/2017	606	+38/6,3%
2017/2018	616	+10/1,6%
2018/2019	621	+5/0,8%

I 2019 er der implementeret fleksible kriterier ved udlejning for at styrke beboersammensætningen. Dette har ikke mindsket interessen for boligerne.

VISION

Riisingsparken er et fint og tidstypisk byggeri opført i 1950'erne, hvor der var et voksende behov for udflytning fra bymidterne. Det er derfor vigtigt at de originale, arkitektoniske træk bibeholdes. Vi vil derfor lægge op til en meget nænsom renovering, hvor vi blot tilføjer elementer, som er med til at øge boligkvaliteten og velfærden.

Der tilføjes bl.a. elevator i dele af bebyggelsen, indretning af tilgængelige boliger, nye altaner til tilgængelige boliger, et nyt vaskehus, der placeres centralt i udearealerne midt i bebyggelsen samt et nyindrettet fælleshus med portgennemgang til haven. Den enkelte bolig vil også blive ombygget med ventilation, moderniseret køkken og toilet / bad.

Det er vores håb, at modernisering og renovering af Riisingsparken vil medvirke til en mere åben, imødekommende og attraktiv bebyggelse, hvor beboernes trivsel er i højsædet. Målet er, at alle disse forbedringer skal bidrage til at sikre gode fysiske rammer både inde og ude, så afdelingen i fremtiden kan tiltrække og fastholde forskellige beboergrupper, heriblandt også ældre unge og børnefamilier.

Visionen for Riisingsparkens helhedsplan er derfor at afdelingen vil fremstå som en tidssvarende, tryk og attraktiv bebyggelse fuld af liv og bevægelse på tværs af alle aldre.

FREMTIDIG SITUATIONSPLAN



OVERORDNEDE TILTAG

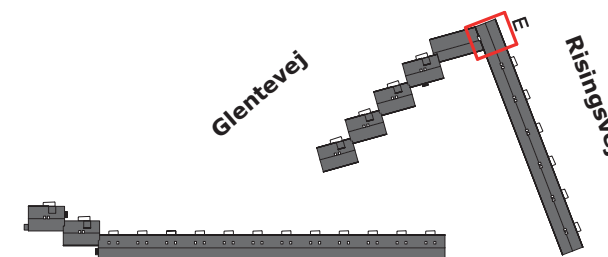
- Reparation af murværk og fuger i facaderne
- Ny tagpapdækning
- Nye facade partier / vinduer
- Renovering af 111 boliger (Nye køkkener, ny sanitet i bad, nye rørføringer, el, ventilation)
- Ombygning/sammenlægning af 1 bolig
- Ombygning af 36 boliger til tilgængelige boliger + elevator
- Nye overdækninger/indgangspartier ved opgangsdøre
- Altaner
- Nye cykelskure
- Nyt fælles vaskeri
- Ombygning af fælleshus
- Opgradering af landskab
- Tekniske installationer
- Renovering af fjernvarmeledninger og kloak
- Etablering af nedgravede affaldsstationer (molokker)

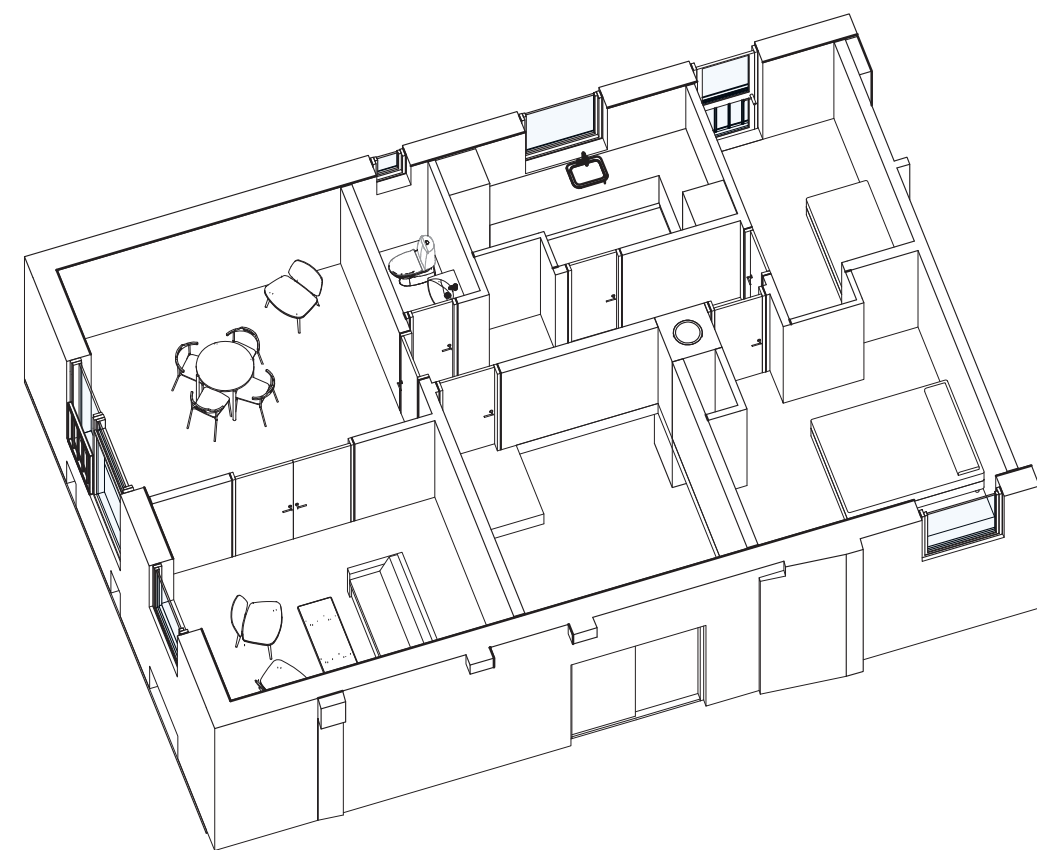


OMBYGNING AF LEJLIGHEDSTYPE E

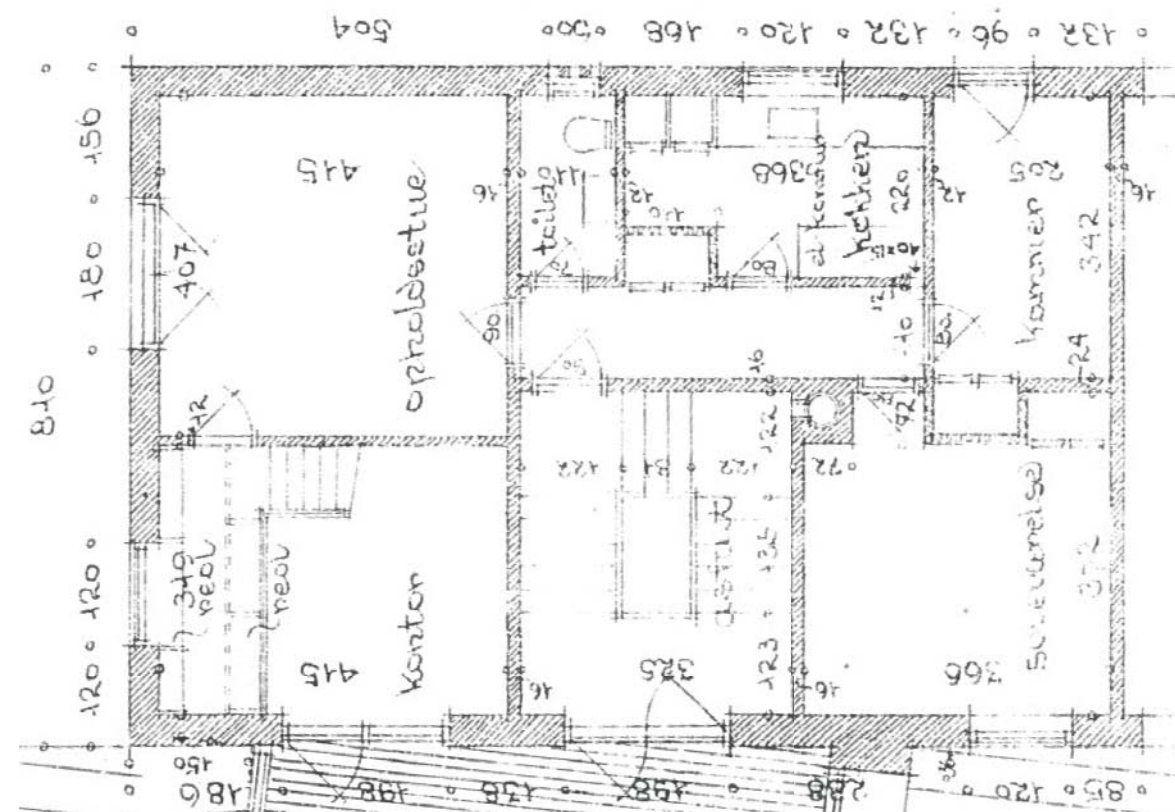
Den væsentligste ændring i denne bolig er, at den bliver større. Årsagen er at det rum, der i dag bruges til flugtvej fra fælleshuset og til depot for viceværten, nedlægges som sådan.

En andet specielt forhold ved lejligheden er, at den omkranser trappen således, at der kun er én lejlighed pr. etage. Ydermere er der nu direkte adgang fra terræn til trappeopgangen idet portgennemgangen nu er åbnet for, bl.a., at skabe bedre passage til og fra vaskehuset.

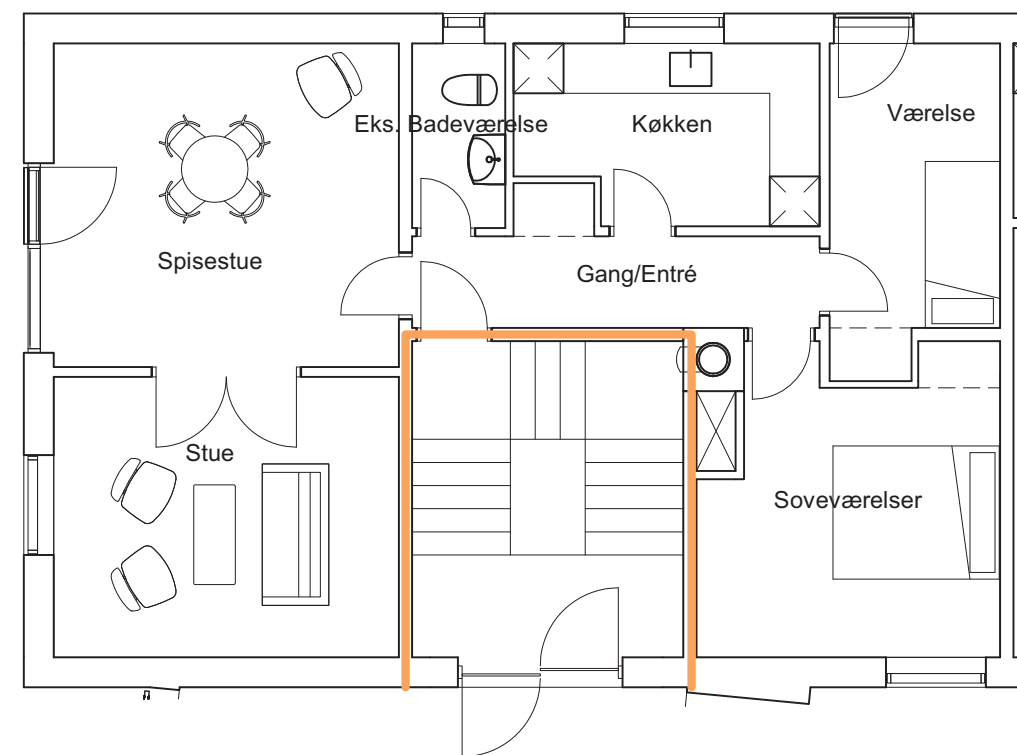




Isometri, FREMTIDIGE FORHOLD



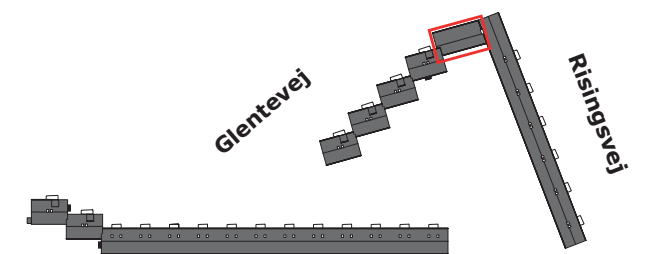
Boligplan, EKSISTERENDE FORHOLD

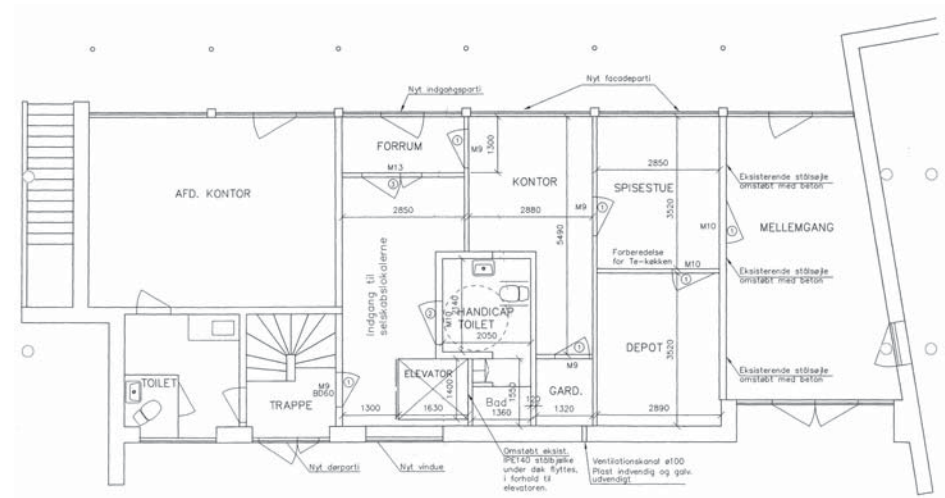


Stueplan, FREMTIDIGE FORHOLD

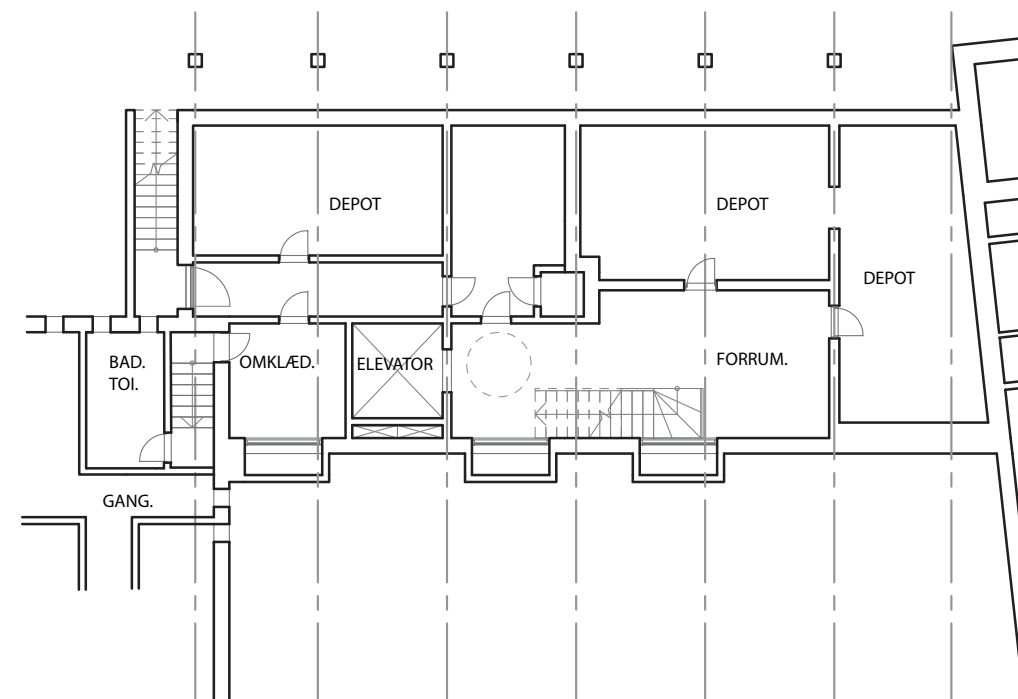
FÆLLESHUS

Der sker også en omfattende renovering og ombygning af afdelingens fælleshus, der både løfter værdien og giver rum til at afholde flere forskellige typer af arrangementer samtidig. Græsarealerne foran fælleshuset indrettes, ved hjælp af hækbeplantning, som små lukkede haver hvor beboere, der anvender fælleshuset, har mulighed for at trække udenfor i mindre fællesskaber. I stueetagen indrettes kontor. Der etableres ny elevator for at styrke tilgængelighed samt etablering af handicap toilet på 1.sal.

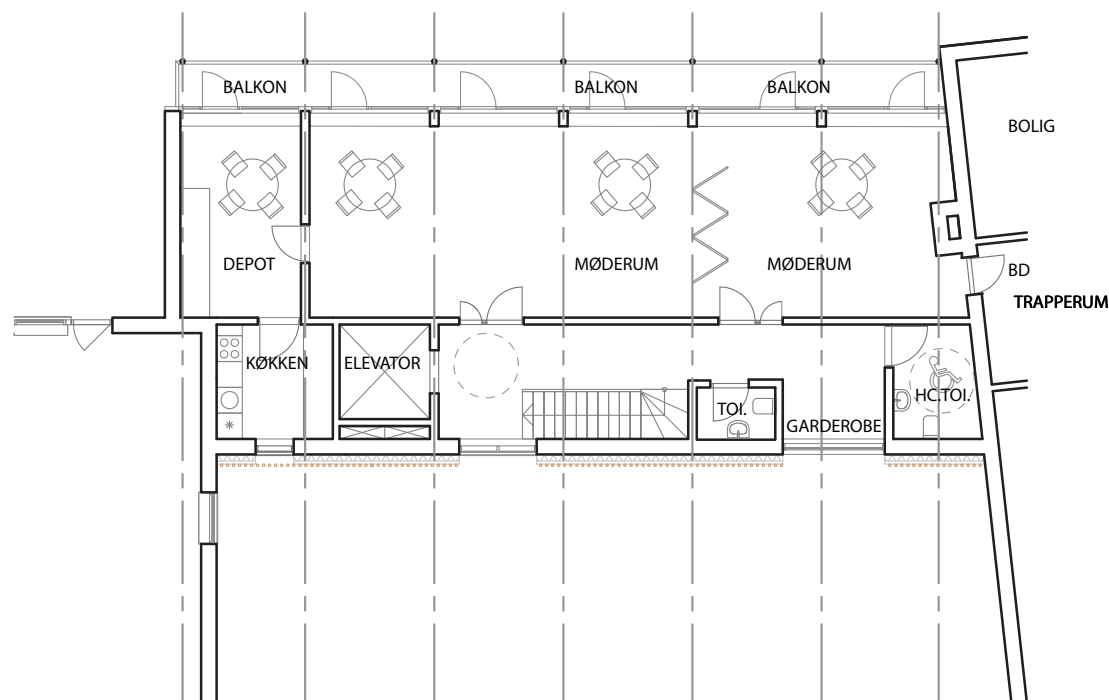




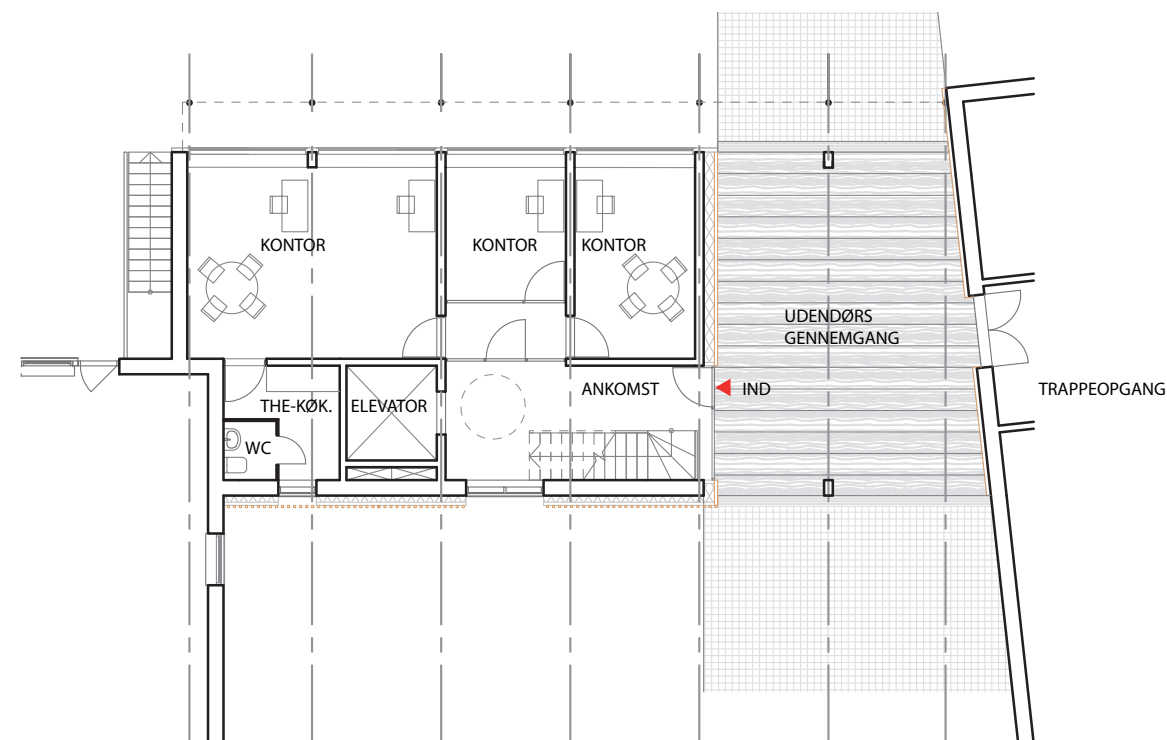
Boligplan, EKSISTERENDE FORHOLD



KÆLDERPLAN 1:200



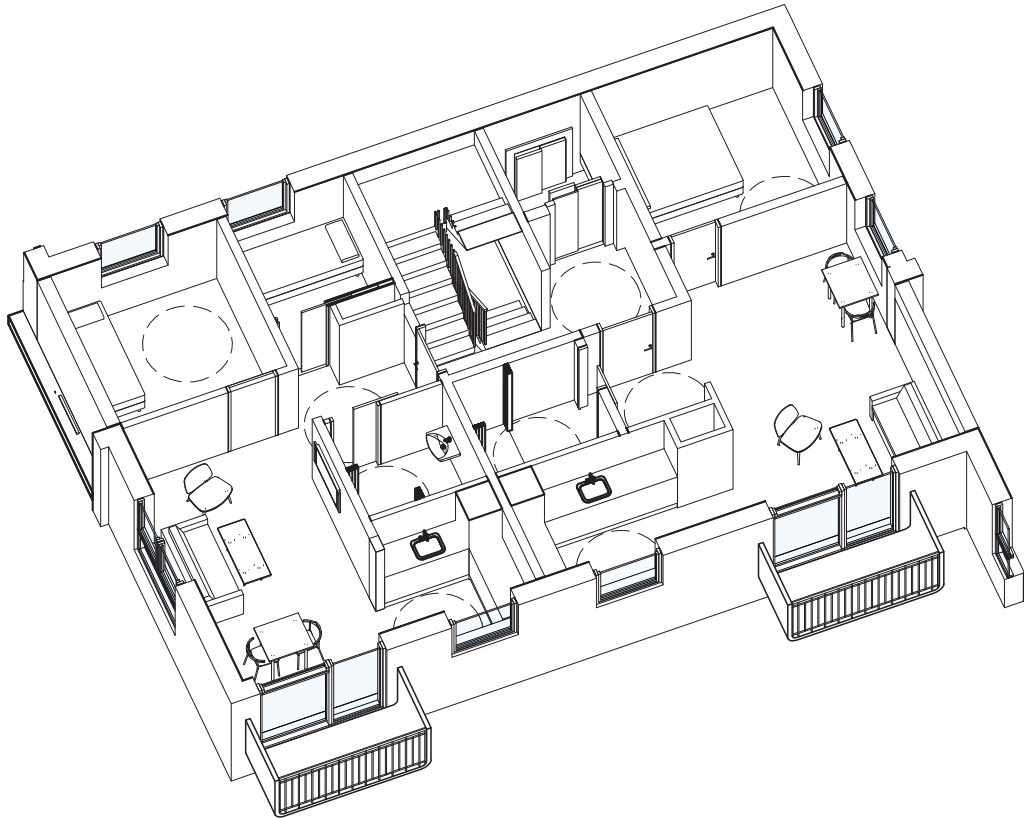
1. SALSPLAN 1:200



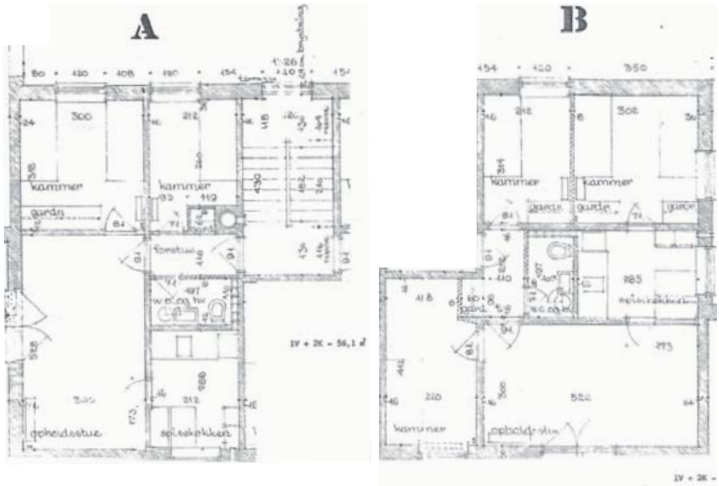
STUEPLAN 1:200

TILGÆNGELIGHED

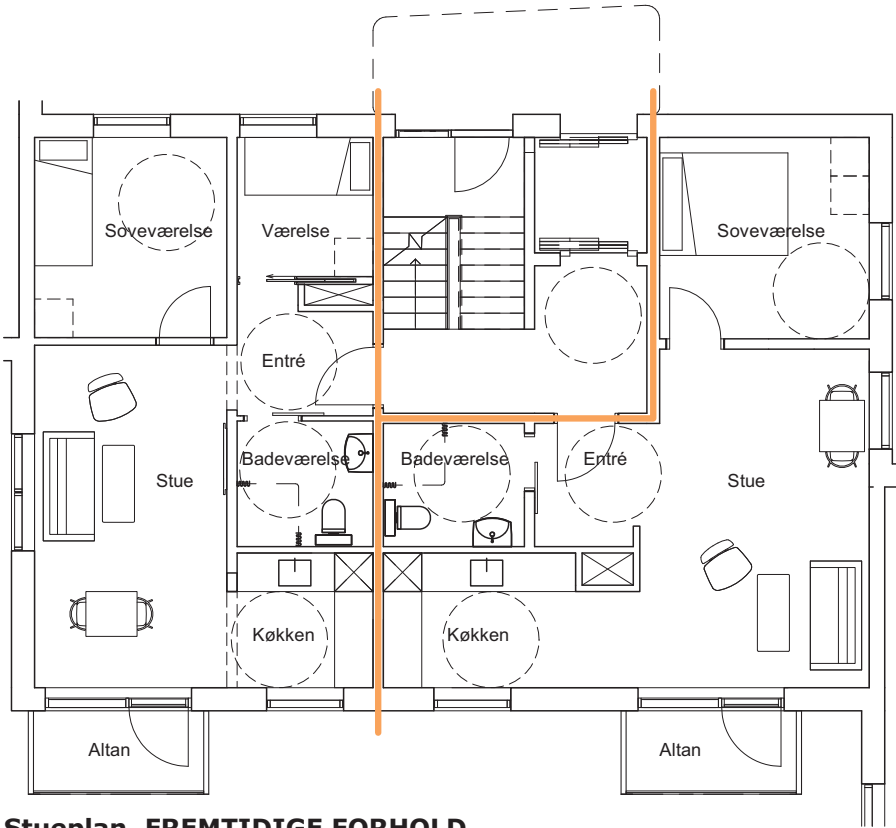
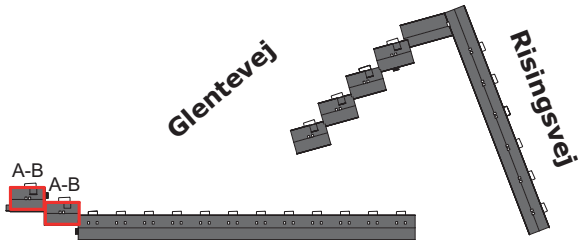
I arbejdet med at bringe bygningernes fysiske tilstand og indretning op til nutidig standard, bliver der også ombygget 36 boliger til tilgængelige boliger. Boligerne totalrenoveres og tilføjes bl.a. nye altaner, nye badeværelser, nye køkkener og de vil få direkte adgang til ny indeliggende elevator.



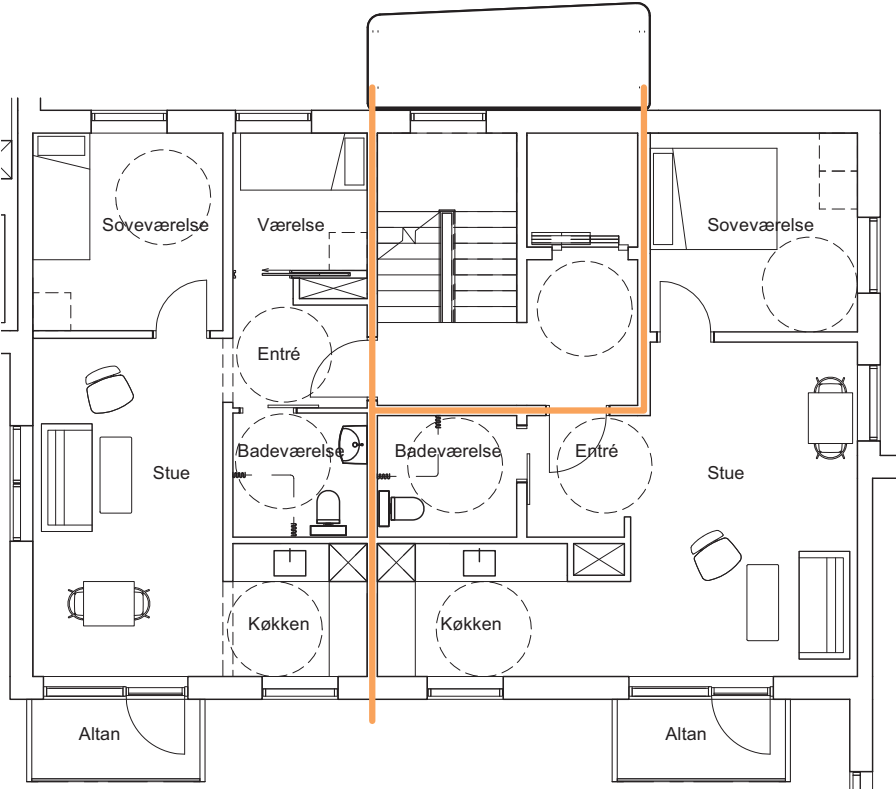
Isometri, FREMTIDIGE FORHOLD



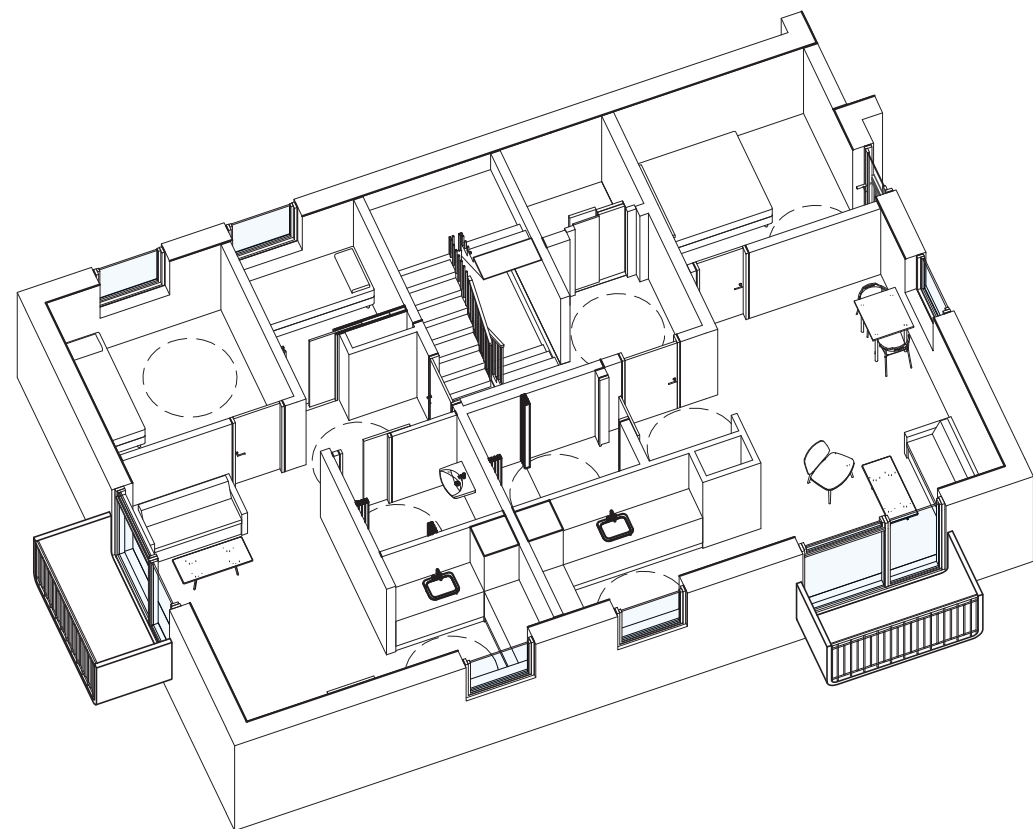
Boligplan, EKSISTERENDE FORHOLD



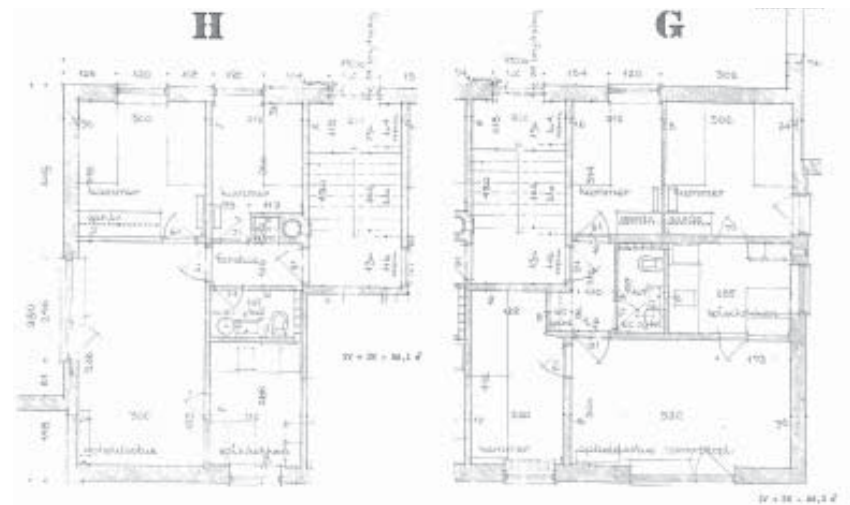
Stueplan, FREMTIDIGE FORHOLD



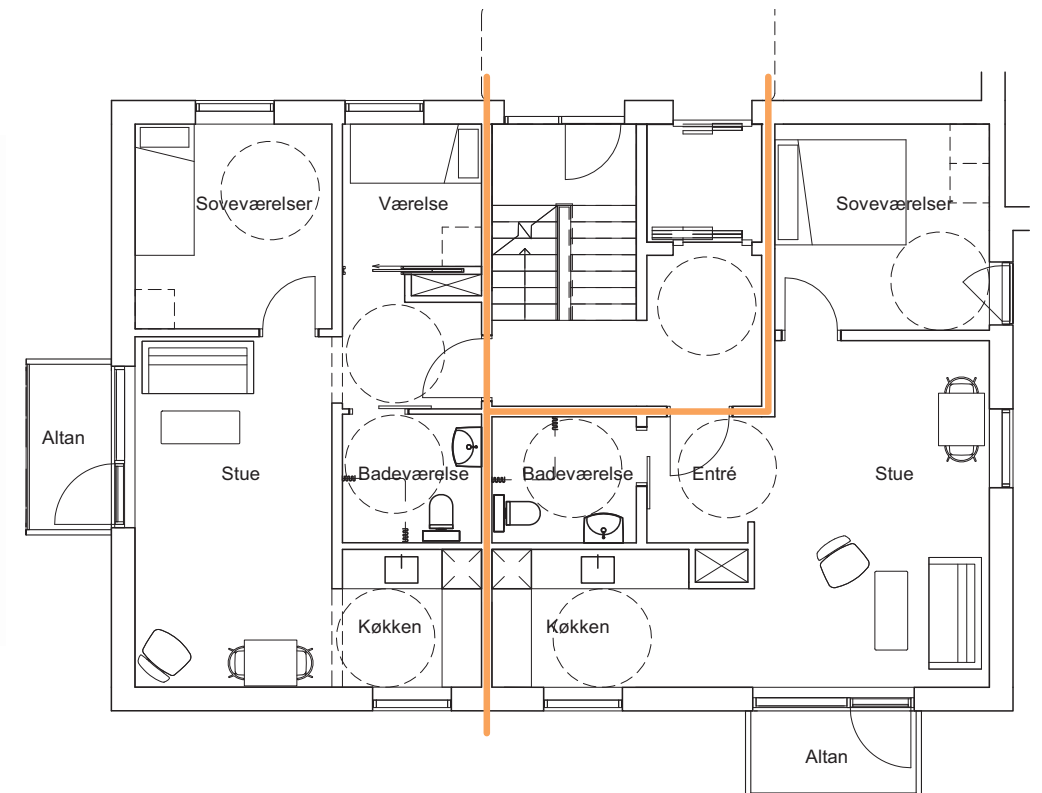
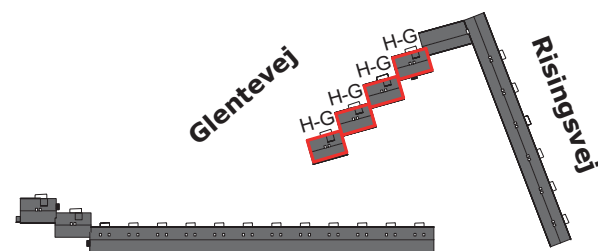
1. sal, FREMTIDIGE FORHOLD



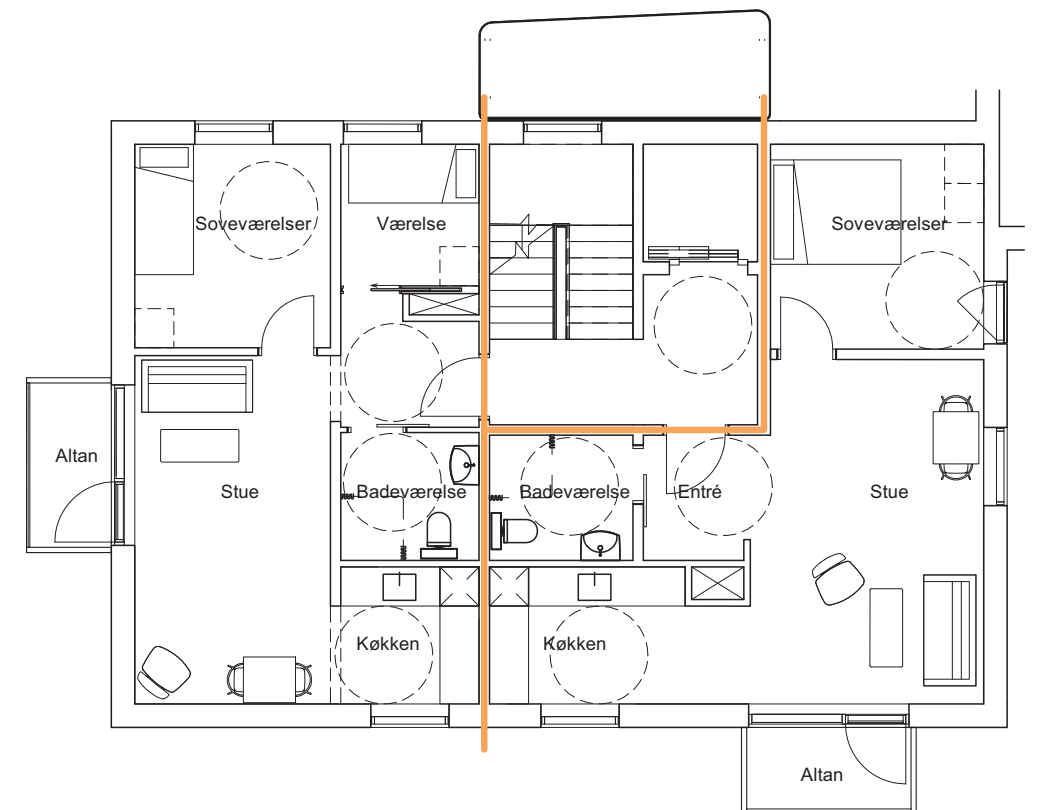
Isometri, FREMTIDIGE FORHOLD



Boligplan, EKSISTERENDE FORHOLD



Stueplan, FREMTIDIGE FORHOLD

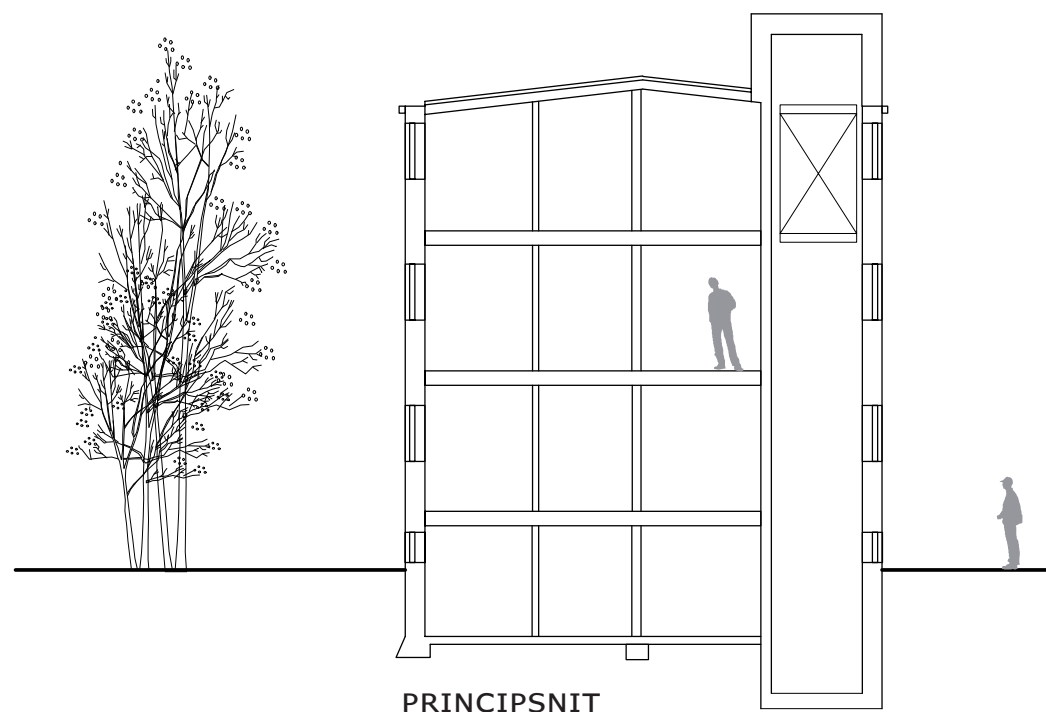


1. sal, FREMTIDIGE FORHOLD

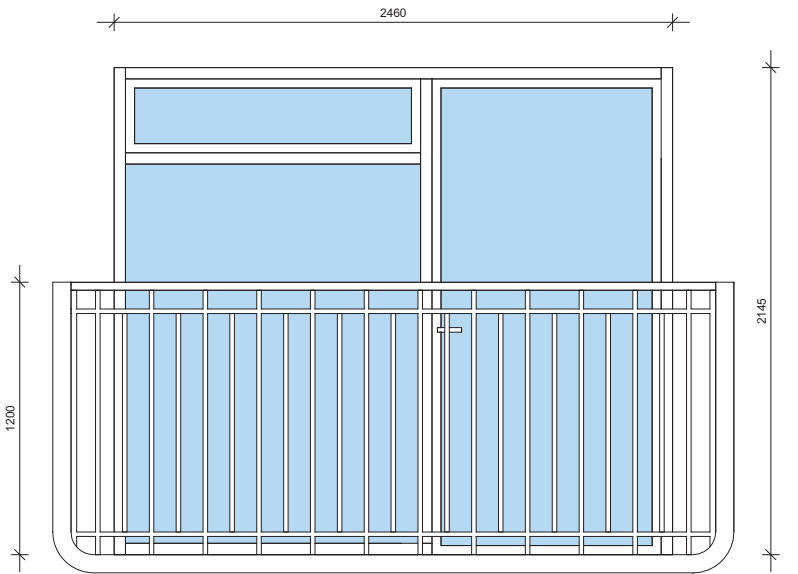
ALTANER

Der monteres altaner ved alle tilgængelige boliger. Ved en tilgængelig boliger forstås en lejlighed hvor der er taget specielt hensyn til beboere, der benytter kørestol. Kørestolsbrugere har ikke muligheden for at komme tæt på en "fransk altan" for at kunne nyde den friske luft. Derfor monteres der altan ved disse lejligheder.

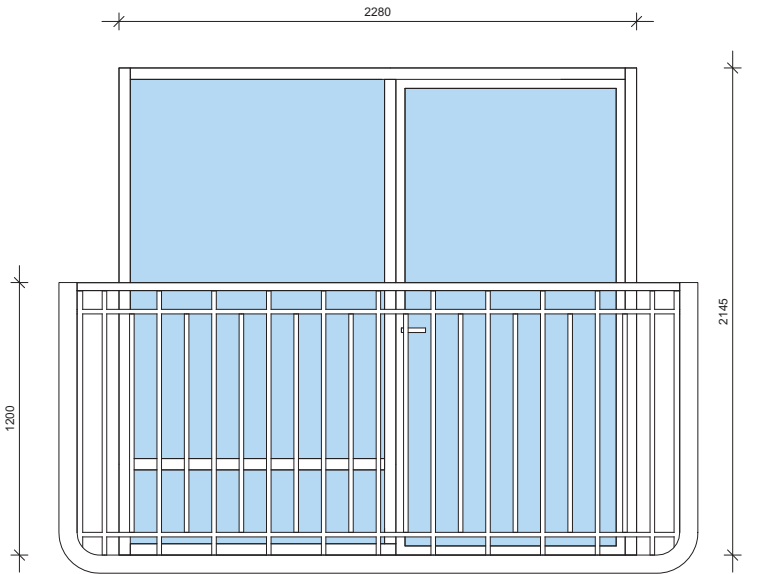
Altanerne er i niveau med stuegulvet og har en størrelse, så brugeren kan bevæge sig rundt på altanen. De er konstrueret så begge "gavle" er lukkede, mens hele fronten er transparent. Det betyder at man dels kan følge med i hvad der sker i haven og samtidig åbner man op for dagslys på selve altanen og inde i stuen.



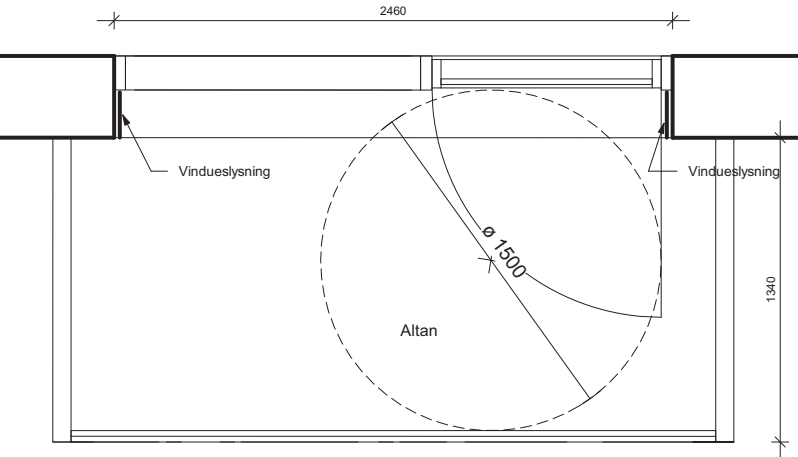
SKITSE MED ALTANDYBDEN



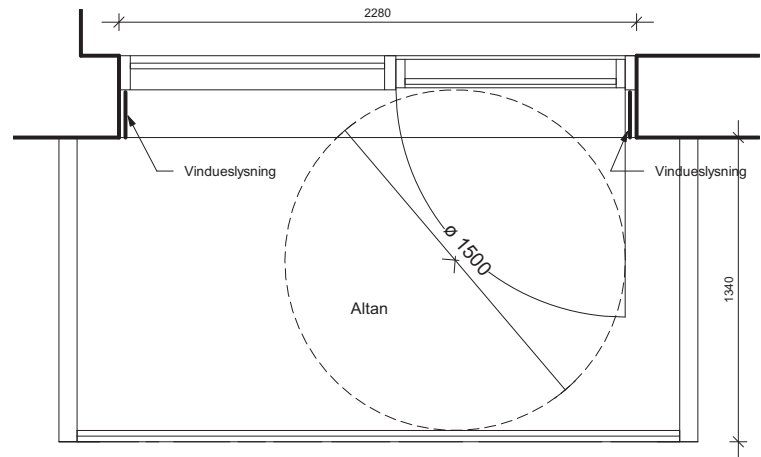
Opstalt H og G



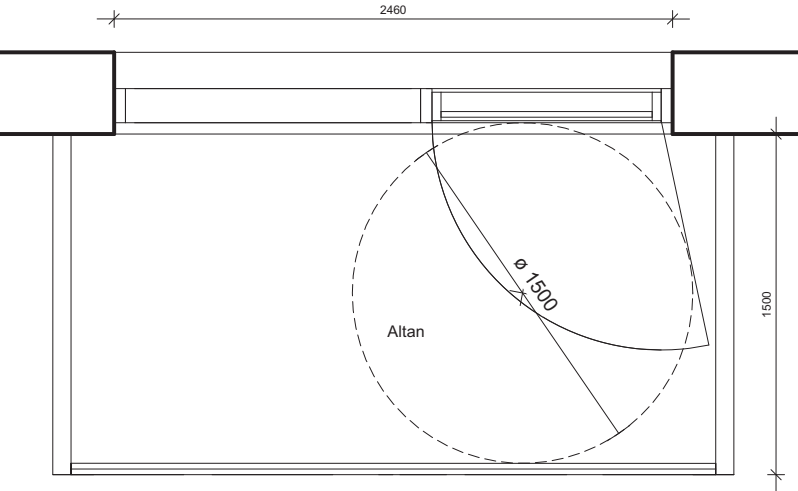
Opstalt A og B



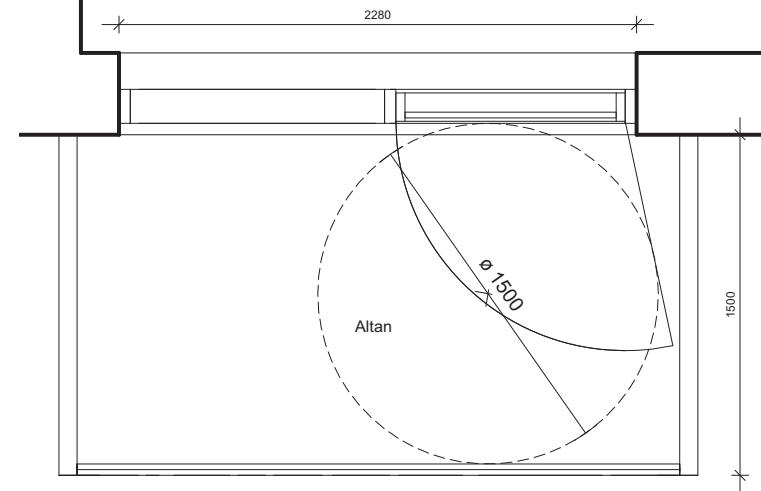
Lejlighed type H og G - option 2



Lejlighed type A og B - option 2



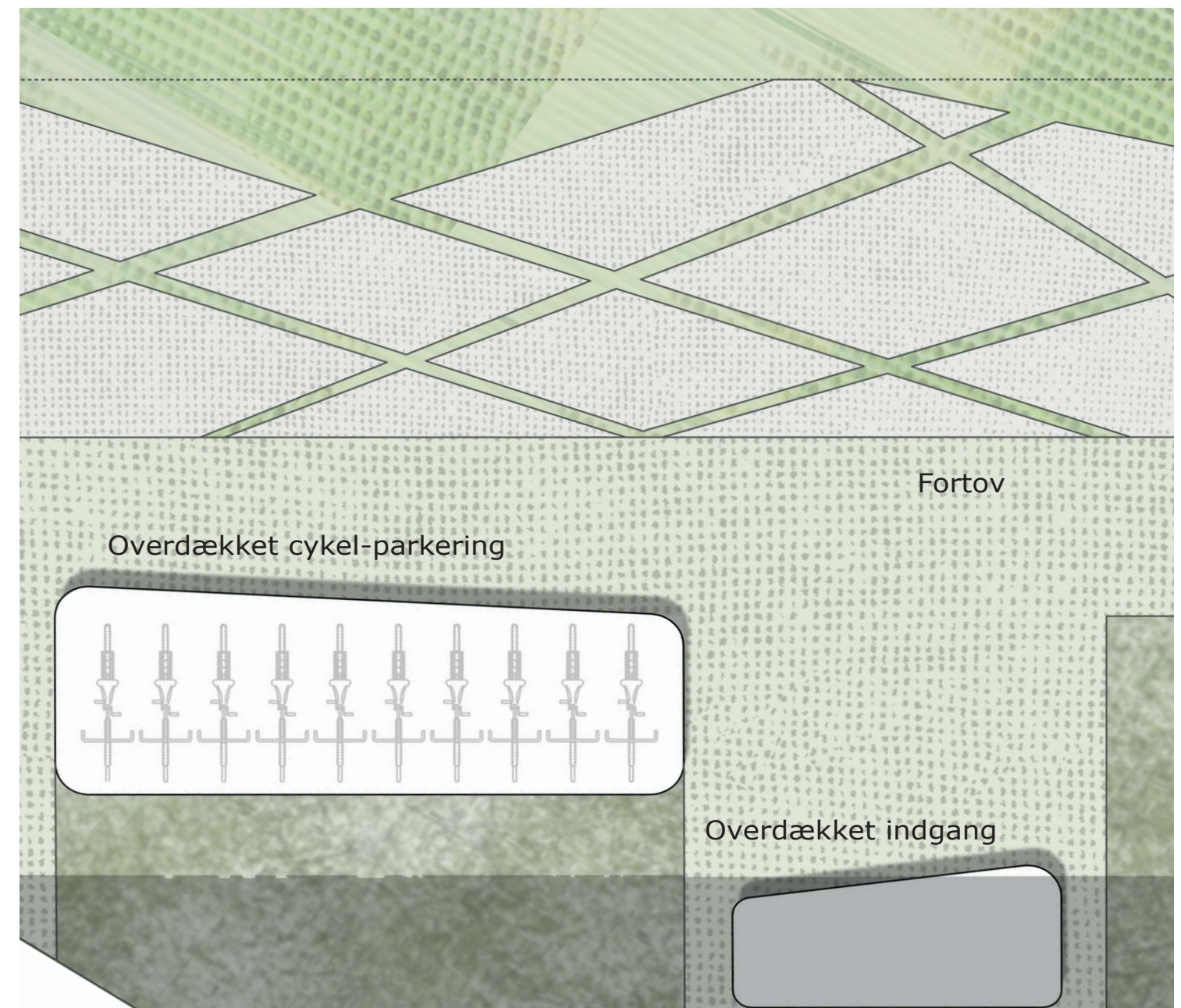
Lejlighed type H og G - option 1



Lejlighed type A og B - option 1

NYE CYKELSKURE

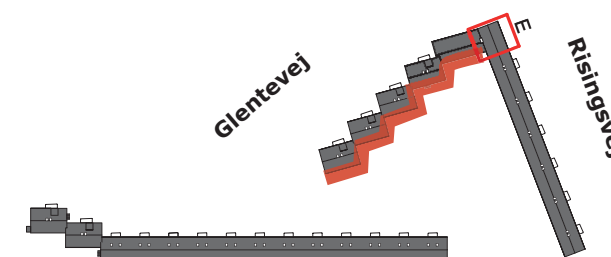
Foran de enkelte indgangsportaler etableres der nye overdækkede cykelparkeringsmuligheder. Overdækningerne er med til at understrege og skabe den nye arkitektoniske signatur for området. De fremstår lette og svævende og tager udgangspunkt i overdækningerne ved indgangsdørene. Konstruktionen tænkes udført i hvidt stål for at matche materialitet og skabe det samme lette udtryk. Cykeloverdækningerne placeres alle steder med en ryg af beplantning/ buske, så de nye elementer bliver naturligt indpasset omkring ankomstarealerne.



FACADER

I princippet bliver der ikke rørt ved de eksisterende facader, men i bebyggelsen mod Glentevej placeres tilgængelige boliger. Det betyder bl.a. at nogle vindueshuller lukkes fordi der indbygges elevatorer, og der tilføjes en dør ved terræn til elevatoren. Lukning af vindueshullerne sker med røde teglsten som de eksisterende.

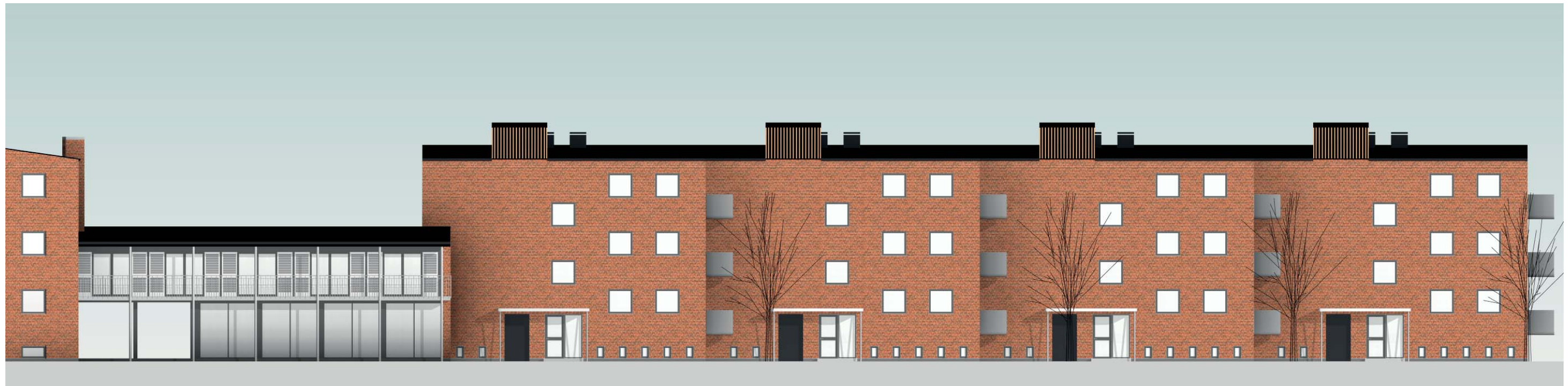
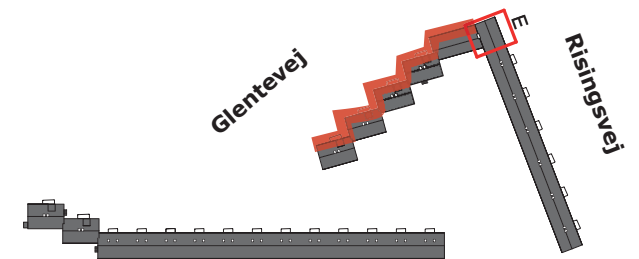
Der påbygges nye overdækninger af indgangs- og elevatordøre. På havesiden af bygningerne monteres altaner, og der isættes nye dør / vinduespartier mellem stue og altan.



HAVEFACADE

Fælleshusets facade mod Glentevej er, i modsætning til bebyggelsens tunge, røde teglstensfacader, åben og let med store glaspartier og lette facade elementer både i stue og på 1. sal. Det giver en perfekt visuel og flot arkitektonisk binding af bygninger mod Glentevej og Risingvej. Dette træk forstærkes yderligere ved den bredere, åbne, port der etableres i forbindelse med ombygningen af fælleshusets øvrige rum. Specielt er vi opmærksomme på at den lette facade fastholdes med store sammenhængende glaspartier mod fællesrum og kontorer sikrer gode dagslysforhold.

Mod haven er facaden mere lukket og beklædes med træpaneler i samme udformning og dimensioner som på vaskehuset. På den måde signaleres sammenhæng mellem fællesarealerne.



GADEFACADE

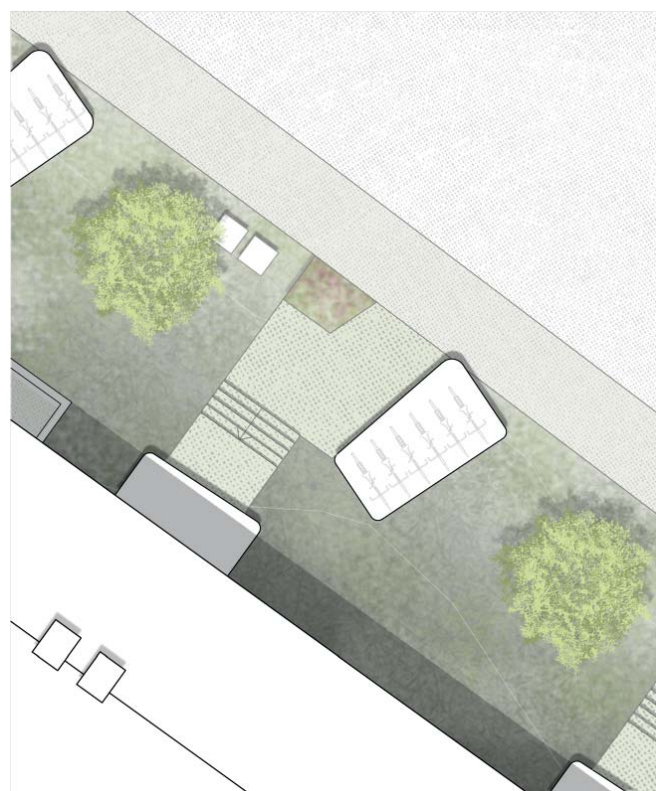
INDGANGSPARTIERNE

Indgangspartierne er vigtige pejlemærker i en bebyggelse. De er også identitetsskabende, og betydende for bygningernes samlede arkitektur.

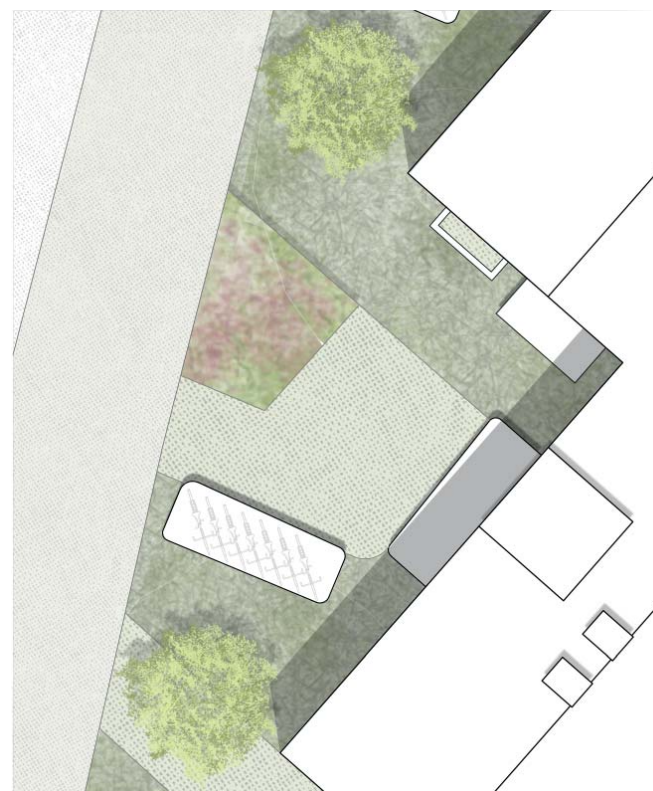
Vi har derfor valgt at holde fast i det oprindelige design med "spinkle" galvaniserede stålrør som understøtning og en lidt mere "tung" overdækning.

Samtidig har overdækningen en asymmetrisk form for at øge det spændstige.

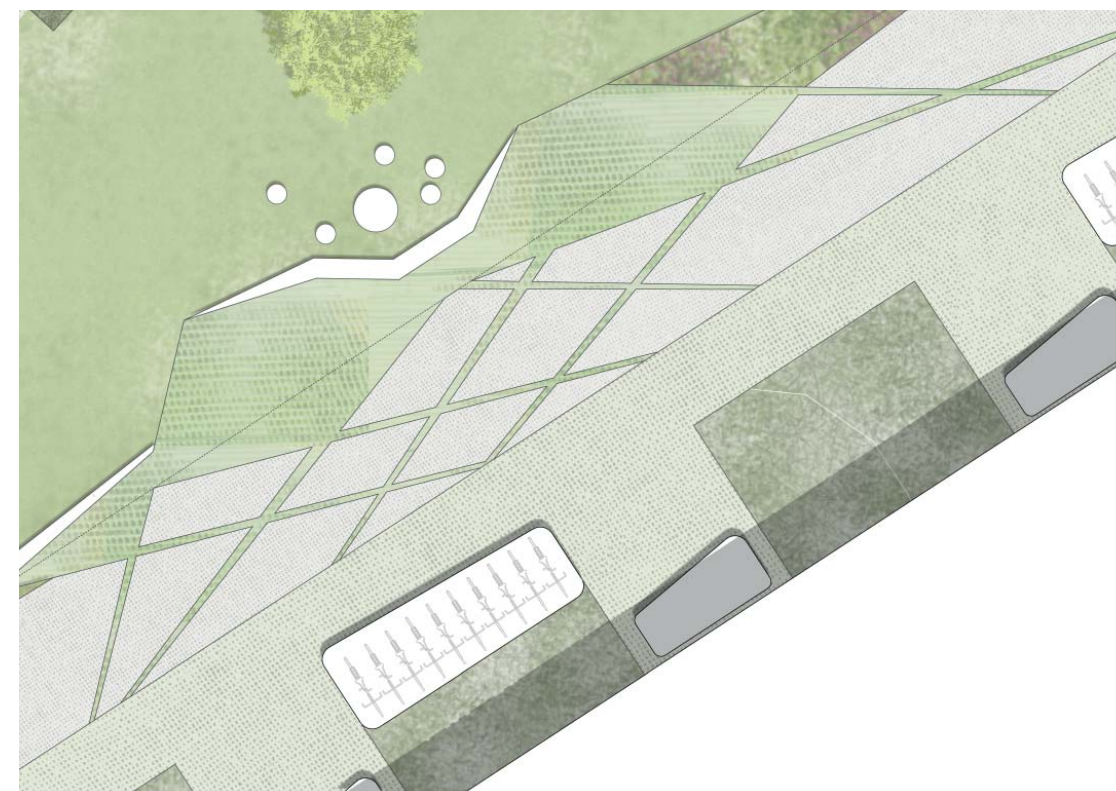
Fremtidigt vil der være cykelparkering i kælderen, men der er ved hver indgang skabt et overdækket areal til et antal cykler. Konstruktionen er her den samme for at skabe et visuelt arkitektonisk element, der skaber en forbindelse mellem bygning og have / ankomst.



Adgang fra Risingsvej



Adgang fra Glentevej (tilgængelige boliger)



Adgang fra Glentevej

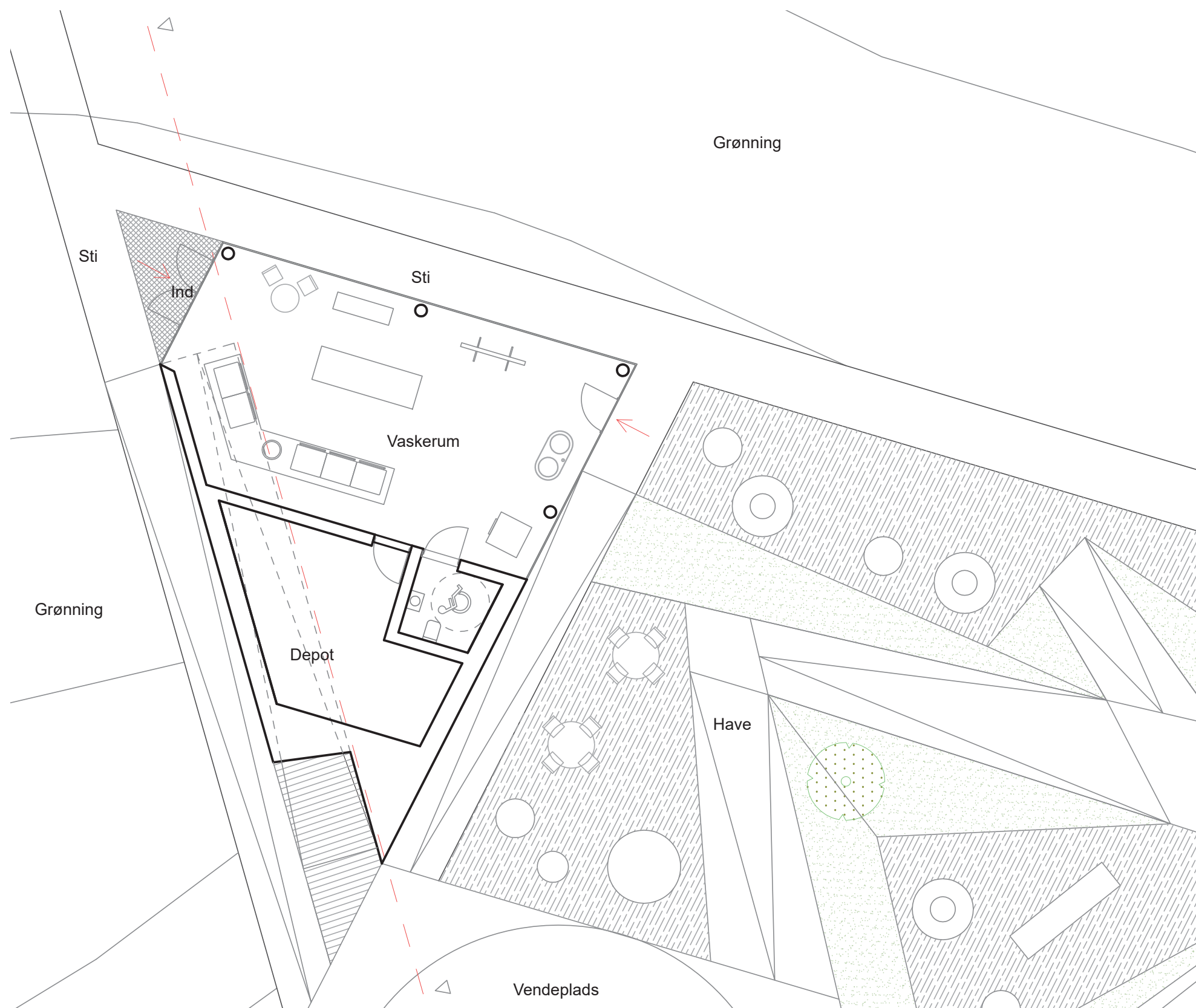
ANKOMST ILLUSTRATION



Adgang fra Glentevej



Adgang fra Glentevej (tilgængelige boliger)



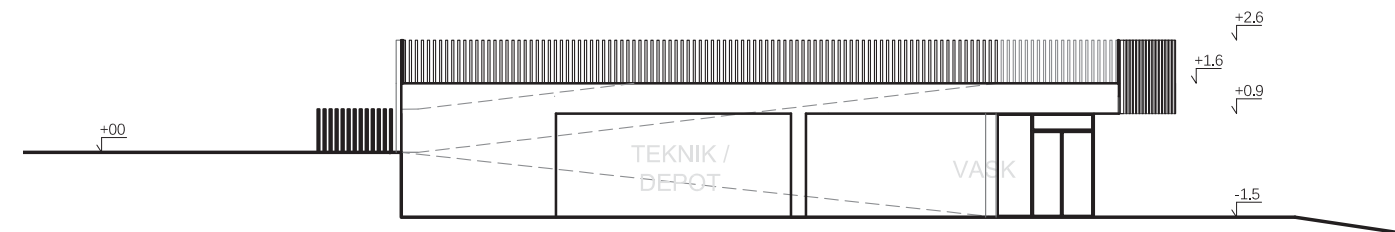
NYT VASKERI

Det eksisterende vaskeri er placeret i kælderen. Det er derfor ikke tilgængeligt for dårlig gående og kørestolsbruger. Til erstatning etableres der nyt vaskehus.

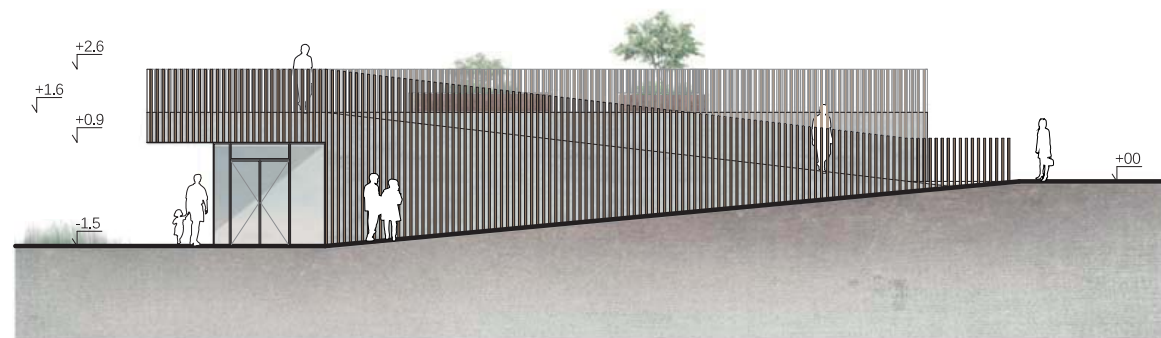
Det nye vaskehus placeres centralt i haven, på græsplænen skråning, og bliver udformet med fuld tilgængelighed. Der bliver opholdsplads på tagfladen og der etableres blomsterbede og mindre terrasser omkring huset. Rent arkitektonisk tilfører vaskehuset sammen med fælleshuset et nyt og imødekommende facadeudtryk der understøtter de fælles funktioner, der kan være med til at underbygge fællesskabet i afdelingen.



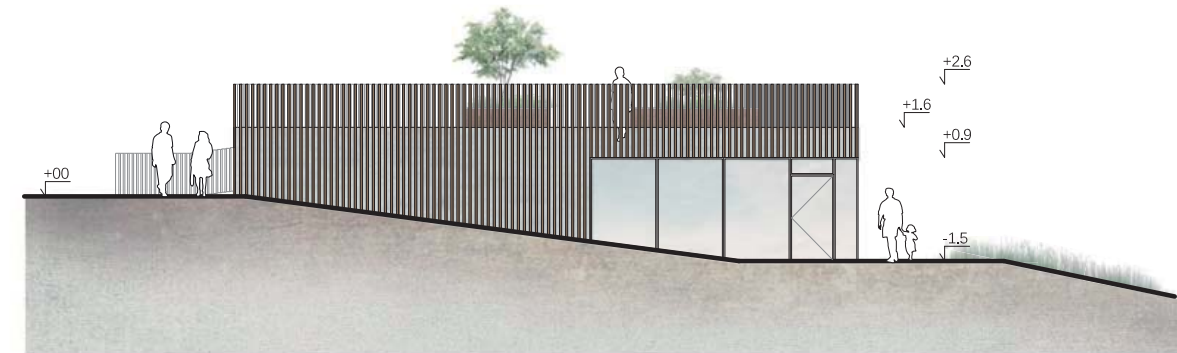
FREMTIDIGE FORHOLD



Snit



Facader



Snit/facader vaskeribygning

LANDSKAB

Det fremtidige omdrejningspunkt i uderummet er det centrale vaskehus med fælles tagterrasse. Huset indskrives i en større trekant, hvor niveauerne i gårdrummet bindes sammen af et samlet rampeanlæg, der giver fuld tilgængelighed. Mellem ramperne dannes der mindre pladser til ophold, legeområder og større beplantningsfelter, der kan benyttes som fælleshave. Nye stiforbindelser til og fra Kertemindestien og gennem det nye fælleshus binder det samlede gårdrum sammen og skaber et dynamisk flow gennem bebyggelsen. Midt i bebyggelsen etableres en ny adgangsvej og parkering samles i en lomme, for at friholde mest muligt af området for trafik. Infrastrukturen ænders, så den vestlige del friholdes for "hverdagstrafik" og kun benyttes ved flytninger, af udrykningskøretøjer og ved andre særlige omstændigheder. Praktisk løses det ved, at stiarealet og adgangsvejen til boligerne belægges og det resterende af færdselsarealet udlægges som armeret græs. De ydre kanter forsynes med indbyggede bænke til ophold og arealet betragtes som legegade.



FREMTIDIG SITUATIONSPLAN





Planudsnit / Boligindgang. Glentevej
Cykelparkering



Planudsnit / Vaskeribygning



Planudsnit / Fælleshus & Portgennem-

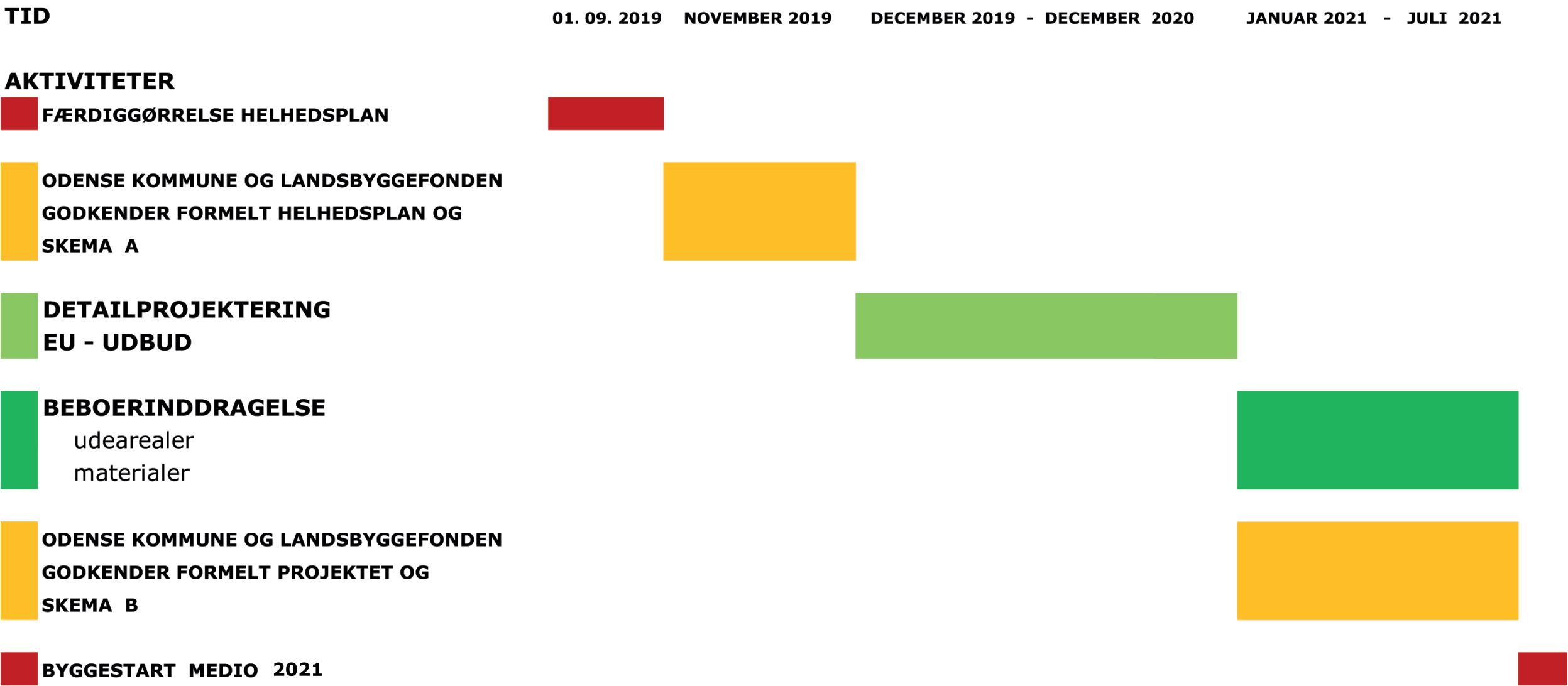


Adgang fra Risingsvej



Adgang fra Glentevej (tilgængelige boliger)

TIDSPLAN





BILAGSLISTE

Bilag A: Byggeteknisk dokumentation af bebyggelsens fysiske standard og tilstand, Rev. 1 (*udarbejdet af Henneby Nielsen, 2011 11 23*)

Bilag B: Analyse af statistiske nøgletal i FAB afd. 61, Riisingsparken (*udarbejdet af COWI, 2015 10 15*)

Bilag C: Termografering, februar 2014 (*udarbejdet af COWI*)

Bilag D: Vurdering af vinduer (*udarbejdet af COWI 2013 11 12*)