

RENOVERING TIL- OG OMBYGNING DEN GRØNNE TREKANT

NYHEDSBREV

juni 2024, side 1/9

Kære beboere,
Vi ønsker at holde jer alle informeret om de kommende ændringer og byggeprojektet i vores boligområde.

Derfor får du her en overordnet opdatering fra vores beboermøde den 6. juni 2024, hvor der deltog beboere fra ca. 40 lejemål og repræsentanter fra organisationsbestyrelsen, administrationen i Bo-Vita, driften, forandringssekretariatet, BO-VEST, Teknik- og Miljøforvaltningen fra Københavns Kommune og arkitekter fra Vandkunsten.

RENOVERING AF VORES BOLIGER:

Tilstandsrapporter viser, at der er behov for at renovere:

- Tag, tagrender, facader og sokler.
- Opgange, altaner, kældertrapper og elevator-skakte.
- Elinstallationer og udskiftning til LED-belysning.
- Vinduer i GM-bygningen.
- Badeværelser og køkkener.
- Indvendige gulve og indbyggede skabe.
- Legepladser og gårdrum.
- Klimatilpasningsløsninger i forhold til fremtidens større regnmængder.
- Brandforhold skal optimeres.
- Kloakker skal besigtiges, renoveres og fremtidssikres.
- Renoveringen er endnu ikke vedtaget af beboerne i Den Grønne Trekant.

DU KAN IKKE BO I DIN BOLIG, IMENS DEN BLIVER RENOVERET

Det er ikke til at bo i en bolig uden køkken og bad, derfor bliver du nødt til at flytte imens din bolig renoveres, det kaldes genhusning.

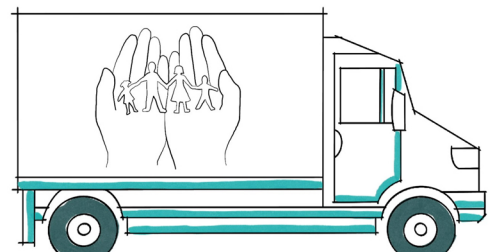
Målet er, at alle beboere bliver genhuset i Den Grønne Trekant i de boliger, som vi i øjeblikket udlejer på midlertidige lejekontrakter.

**Det betyder, at alle,
der ønsker at blive boende i
Den Grønne Trekant,
kan blive boende.**

Renoveringen af boligerne i Den Grønne Trekant kommer til at ske i etaper, så alle skal ikke flytte på en gang.

Vi forventer at gå i gang med at renovering af boligerne medio 2026.

Læs mere om genhusning på næste side ...



GENHUSNING

DU HAR TO MULIGHEDER FOR GENHUSNING

Der bliver lagt en plan for, hvornår du som beboer skal flytte/genhuses imens din bolig renoveres.

I god tid, inden din bolig skal renoveres, bliver du varslet. Ifølge loven skal du varsles mindst 3 måneder før din flytning. Du bliver også inviteret til beboermøder og får mere information.

Når du skal genhuses, får du tilbudt to løsninger:

1. Midlertidig genhusning

Midlertidig genhusning betyder, at du flytter midlertidigt imens din bolig renoveres, og flytter tilbage igen til den samme lejlighed.

Du har også mulighed for at selv at finde en bolig imens din bolig bliver renoveret. Hvis du selv finder en bolig, får du din husleje refunderet.

2. Permanent genhusning

Permanent genhusning er, hvis du flytter til en ny bolig, og ikke flytter tilbage igen.

Hvis du ønsker det, har du mulighed for at flytte permanent til en ny bolig i Den Grønne Trekant eller i en af Bo-Vitas andre boligafdelinger.

Boliger tilbydes ud fra dine ønsker og hvor længe du har boet hos Bo-Vita, din bo-ancinitet. Du kan maks. få tilbud om to boliger.

Økonomi

1. Ved midlertidig genhusning:

- Du betaler det samme i husleje, mens du genhuses. Er huslejen lavere i genhusningsboligen, så betaler du også en lavere husleje. Du kommer ikke til at betale mere, hvis du bliver genhuset til en større bolig.
- Kan du selv finde en anden bolig, er det også en mulighed. I så fald vil du spare huslejen.
- Eventuelle tilskud som boligstøtte og andre ydelser fortsætter uændret.
- Du skal ikke betale indskud i din midlertidige genhusningsbolig.
- Opbevaring tilbydes, hvis der ikke er plads til alle dine ejendele i den midlertidige genhusningsbolig.

2. Ved permanent genhusning:

- Hvis du vælger at fraflytte din bolig permanent, for at flytte til en ny bolig, betragtes lejeforholdet som nyt, uanset om din nye bolig evt. er i Den Grønne Trekant. Det betyder, at der skal betales den husleje, som din nye bolig koster – ligegyldigt om den er højere eller lavere i forhold til den husleje som du betaler i dag.
- Du skal selv betale difference mellem dit gamle indskud i Den Grønne Trekant og det nye indskud i en ny bolig.
- Du har mulighed for at få hjælp til eventuelt at afdrage indskud på en ny bolig.
- Du gives maks. op til 2 skriftlige tilbud om en ny bolig. Hvis der takkes 'nej' til begge tilbud, må man selv finde en ny bolig.

Som beboer modtager du et skema fra genhusningsteamet, hvor behov og ønsker kan noteres. Der vil også være mulighed for personlige samtaler.

Når du skal flytte

- Du skal selv sørge for at pakke ned og pakke ud.
- Du skal rengøre din bolig, når du flytter.
- Bo-Vita stiller flyttekasser til rådighed.
- Bo-Vita betaler og sørger for flyttefirma.
- Du skal pakke dit kælderrum ned og få opbevaret dine ejendele et andet andet sted.

Forbrug af vand, varme og el

- Du skal betale a conto-vand, -varme og -el.
- Dit forbrug aflæses, når du flytter for at blive genhuset, og når du flytter tilbage igen.

HAR DU SPØRGSMÅL?

Se mere på
bo-vita.dk under
byggeri/
Den Grønne Trekant eller
kontakt
forandringssekretariatet.

HELHEDSPLAN

BAGGRUND FOR HELHEDSPANEN MED OM- OG TILBYGNING SAMT NEDRIVNING

Den 23. november 2022 stemte 79,4 % af de fremmødte beboere "ja" på et ekstraordinært afdelingsmøde i Den Grønne Trekant til, at Bo-Vita fortsætter med planerne for reovering, delvis nedrivning, til- og ombygning samt salg af byggeretter i Den Grønne Trekant til opførelse af private boliger på grunden ud mod Vermundsgade. Planerne er godkendt af Københavns Kommune.

Årsagerne til planerne om om- og tilbygning samt nedrivning er:

1. Det er marginale faktorer, der afgør, om Den Grønne Trekant bliver et omdannelsesområde.
2. Boligerne i Den Grønne Trekant trænger ifølge tilstandsrapporter til at blive reoveret, og ifølge Almenloven er vi som alment boligområde forpligtet til at vedligeholde boligerne.
3. Det er en økonomisk dyr investering at reovere boligerne i Den Grønne Trekant. Salg af byggeretter til opførelse af private boliger kan være med til at finansiere reoveringen, så huslejen kan holdes nede.
4. Københavns Kommune arbejder i øjeblikket med en større lokalplan for området Vermundskvarteret, hvor man ønsker at større sammenhæng til den omkringliggende by og mulighed for at etablere dagligvarebutik samt lægehus i Den Grønne Trekant. Derudover ønsker man, at Sigurdsgade bliver mere grøn.

OVERORDNET VISIONER FOR HELHEDSPANEN:

- Den Grønne Trekant skal fremtidssikres, og trygheden i området skal øges.
- Antallet af almene boliger fastholdes i Den Grønne Trekant.
- Antallet af P-pladser til eksisterende boliger fastholdes, men omplaceres.
- Der etableres nye almene tagboliger med terrasser og altaner.
- På grund af tagets hældning kan der bygges op til to etager yderligere på bygningerne uden en markant højdestigning.
- Der tages højde for sol- og lysindfald.
- Der skabes bedre adgangsforhold til boligerne med elevatorer i alle opgange og bedre dagslysforhold i opgange.
- Der etableres nye udgange i stuelejlighederne med små haver og grønne områder med stier.
- Fællesrum flyttes op fra kælderen og indrettes udvalgte steder i stueetagerne.
- Trygge forbindelser i området, hvor porte og gennemgange gøres bredere og højere.
- Den Grønne Trekant åbnes op for blød trafik og kun begrænset adgang for biler.
- Vi forventer at opstarte byggeprojektet med helhedsplan samtidig med reoveringen af vores boliger medio 2026.

Se følgende sider, hvor helhedsplanen vises i billeder med forklarende tekst ...



1. Området åbnes så der skabes offentlige forbindelser gennem området til den omkringliggende by



2. Transformation og fortætning, skal sikre bedre og tydeligere byrum



3. Boligsammensætning skal understøtte den blandede by



4. Fællesfunktioner skal aktivere stueetager og øge trygheden



5. Forhaver og gårdrum skal opgøres og bidrage til at øge trygheden og ejerskabet i området

fortætning med nye bygninger

Større variation i boligtyper

2-3 værelses boliger til single/par

3, 4 og 5 værelses boliger

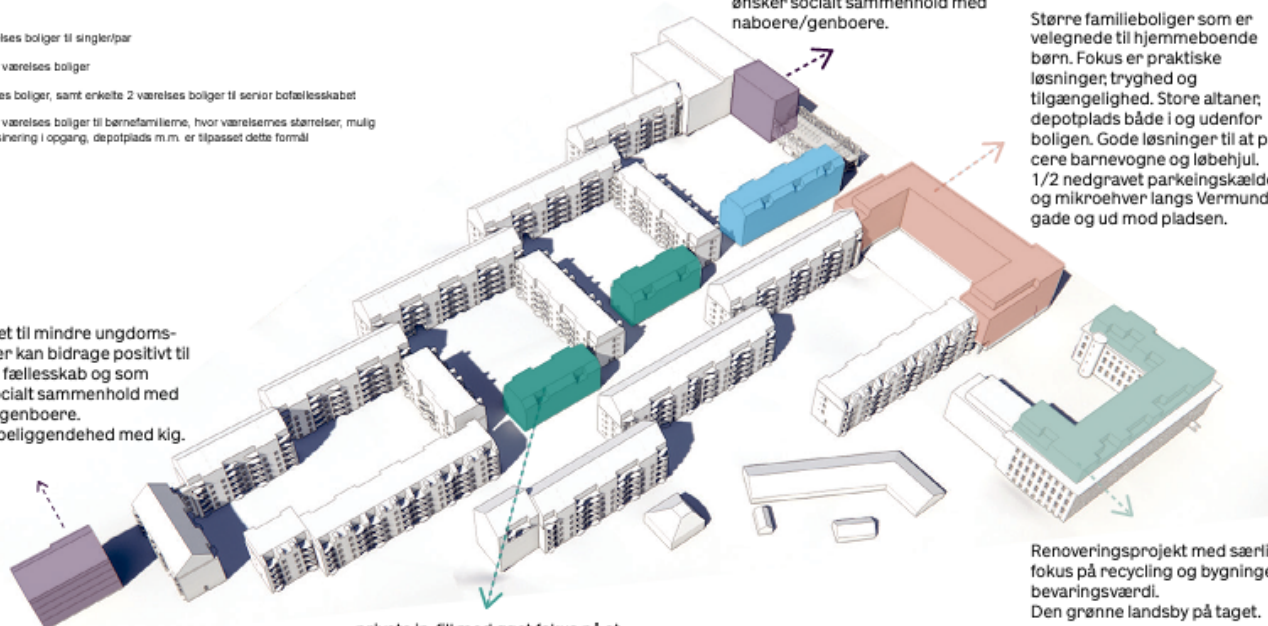
3 værelses boliger, samt enkelte 2 værelses boliger til senior boligselskabet

3, 4 og 5 værelses boliger til børnefamilierne, hvor værelses størrelser, mulig opmagasinering i opgang, depotplads m.m. er tilpasset dette formål

Disponeret til mindre ungdomsboliger der kan bidrage positivt til det aktive fællesskab og som ønsker socialt sammenhold med naboere/genboere. Attraktiv beliggenhed med kig.

Disponeret til mindre ungdomsboliger der kan bidrage positivt til det aktive fællesskab og som ønsker socialt sammenhold med naboere/genboere.

Større familieboliger som er velegnede til hjemmeboende børn. Fokus er praktiske løsninger, tryghed og tilgængelighed. Store altaner, depotplads både i og udenfor boligen. Gode løsninger til at placere barnevogne og løbehjul. 1/2 nedgravet parkeringskælder og mikroehver langs Vermundsgade og ud mod pladsen.



private in-fill med øget fokus på at optimere tryghed og sameksistens med eksisterende beboere. Fokus på at modvirke ulighed og socialt udsatte, - divers boligsammensætning og fællesfunktioner i stueetagen.

Renoveringsprojekt med særligt fokus på recycling og bygningens bevaringsværdi. Den grønne landsby på taget.

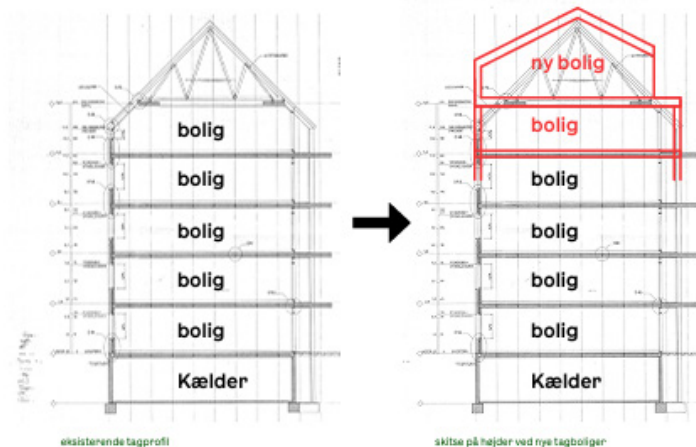
Sokkeludstykning:
Det fremgår somme tider af lokalplaner, at de enkelte delområder, ejendomme eller lign. ikke må udstykes i yderligere matrikler eller sketreguleringer. Det kunne derfor være fint, om der blev muligt at sokkeludstykning af de enkelte byggefejer mod etablering af en grundejerforening, der var fælles for hele området. Line ved formentlig bedst om og hvordan der gives bedst mulig fleksibilitet ifm. lokalplanen.

- Ungdomsboliger
- Seniorbolifællesskab
- Landsbyen på taget/recycling
- Private in-fill
- Familieboliger

VISION – fortsat

Almene tagboliger

På den eksisterende bebyggelse placeres tagboliger i 1 og 2 etager med terrasser og altaner.



Parkering

Antallet af eksisterende p-pladser fastholdes i området og supleres med nye pladser til de nye boliger

Der etableres et parkeringshus på hjørnet af Rovsinggade og Vermundsgade og parkering i kælder mod Vermundsgade.

Eksisterende



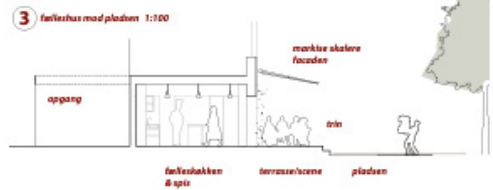
Scenarie A



VISION – fortsat

Strædet

Strædet åbnes indrettes med byrum og mødesteder samt forzoner til nye fællesrum



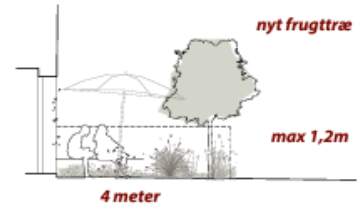
VISION – fortsat

Kantzoner og haverum

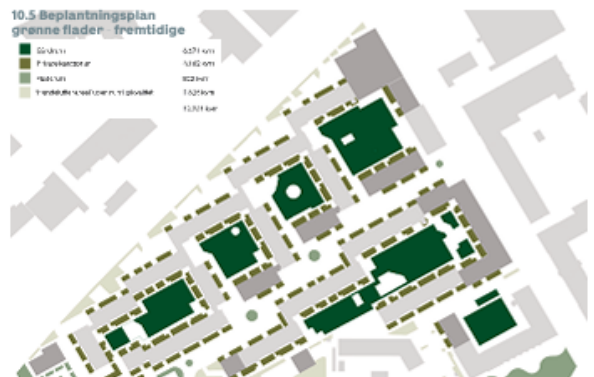
Nye og eksisterende stuelejligheder indrettes med haver mod gårdum og mod stier og strædet etableres indgange med en lille forzone med plads til ophold.



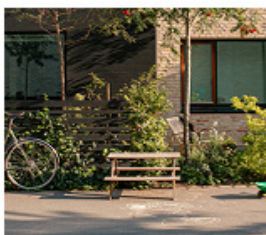
Kantzoner mod strædet og stierne



Kantzoner mod gårdum



Kantzoner og haverum



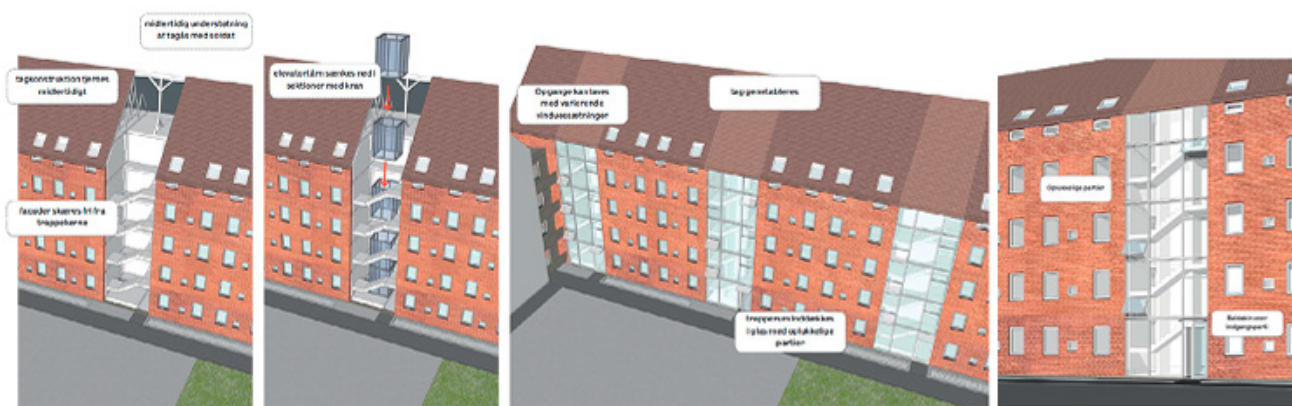
referencer på kantzoner mod stier og strædet



VISION – fortsat

Opgange i eksisterende bygninger

Opgangen disponeres med elevatorer nye indgangsdøre i stueetagerne og glaspartier der giver en mere aktiv og levende facade.



Beplantning

6 Gårdrum - siddemulighed - foldning



Der skal skabes identitet og variation gårdrummene imellem. Gårdrummene får en anden oplevelse end det grønne indre strøg i og med at træerne er markant højere og terrænet er mere varieret nu hvor der ikke skal køre brandredningskøretøjer.

NY AFFALDSLØSNING

NY AFFALDSLØSNING

Københavns Kommune har nye krav til affaldssortering og Den Grønne Trekant har fået påbud fra Arbejdstilsynet, som kræver, at arbejdsmiljøet omkring tømning af affaldscontainere i kælderen bliver forbedret.

På beboermødet den 6. juni vedtog beboerne derfor enstemmigt, at:

- Lukke alle affaldsskakter.
- Etablere 7 affaldsøer, hvor affald skal sorteres i forskellige affaldsbeholdere efter anvisninger fra Københavns Kommune.
- Vi får tømt affald to gange om ugen.
- Udgifter dækkes fra boligafdelingens opsparring.
- Der sker ingen huslejestigning.
- Vi forventer at etablere de nye affaldsøer i efteråret 2024. Mere information følger.

HAR DU SPØRGSMÅL?

Se mere på bo-vita.dk under byggeri/
Den Grønne Trekant eller kontakt forandringssekretariatet.



Samlet vision for Den Grønne Trekant.