



REV. 0 - 13.09.2021

AFD. 233 - ROSENVÆNGET 1-7 - AULUM HELHEDSPÅN FOR AFDELINGEN

AFDELINGEN I DAG

Fællesbo afd. 233 er placeret i byen Aulum mellem de større byer Holstebro & Herning. Afd. 233 ligger opdelt i 2 bygningskroppe på Rosenvænget 1 til 7 nær togstation, fritidsaktiviteter, skole samt indkøbsmuligheder.

Området hvor afd. 233 er placeret fremstår i dag primært som privat parcelhuskvarter. Afdelingen består af 20 familieboliger fordelt på 4 trappeopgange. Bebyggelsen er opført i 1963 med høj kælder, stueetage samt 1.sal.

Udenomsarealerne er opdelt i 2 primære rum hvor det ene imod nummer 1 & 3 indeholder gode udeopholdsmuligheder samt legefaciliteter – dog af ældre dato. Det andet imod 5 & 7 indeholder mindre opholdsareal som dog synes sparsomt benyttet da opholdsmulighederne ved 1 & 3 er bedre.

Parkering sker direkte fra vejen Rosenvænget og beboerne giver udtryk for at nuværende antal ikke er tilstrækkeligt.

Der er i forlængelse af afdelingen for nyligt oprettet større samlede velfærdsfaciliteter for de ansatte som udgør ejendomsfunktionærerne for nærliggende Fællesbo afdelinger på det grønne areal imod Skolegade.

Afdelingen er opført i røde tegl, eternitpladetag, altaner i massiv beton-bund & brystning. Vinduer er efter opførelsen skiftet til plastikvinduer i indadgående dreje / kip. Kælderen er delvist udgravet og indeholder, depotrum, vaskefaciliteter, cykelrum samt teknik. Ud fra ældre tegningsmateriale er det konkluderet at ejendommene er opført i jernbeton hvor vægge i stueplan er udført sammenstøbt med dæk på alle spændretninger.

De 2 bygningskroppe som afd. 233 består af, er identisk indrettet. Hvor hver bygningskrop indeholder 2 opgange med 2 stk. 4.værelses boliger 4 stk. 3. værelses boliger, 2 stk. 1. værelsesboliger samt 2 stk. 2. værelsesboliger.

Eksisterende boliger bærer præg af datidens indretningsstandarder med smalle fordelingsgange, små utilsvarende badeværelser, adskilt køkken samt adgang til mindre altaner. Dvs. at boligsammensætningen i afdelingen faktisk er blandet – dog forventes det at især de små boliger i fremtiden udgør en boligtype som ikke er ønskværdig i forhold til en attraktiv udlejning. Boligerne er endvidere ikke med installeret balanceret automatisk ventilation hvilket resulterer i dårligt indeklima for beboerne.



AFDELINGEN I BILLEDER

Rosenvænget 1 & 3



AFDELINGEN I BILLEDER

Rosenvænget 5 & 7



AFDELINGEN I BILLEDER

Udearealerne



FÆLLES OPHOLDSAREAL VED RONSENVÆNGET 1 & 3



VELFÆRDSBYGNING I FORBINDELSE MED AFDELINGEN



CYKELSKUR VED ROSENVÆNGET 1 & 3



EKSISTERENDE LEGEPLADS

BYGGESKADER & OPRETNING

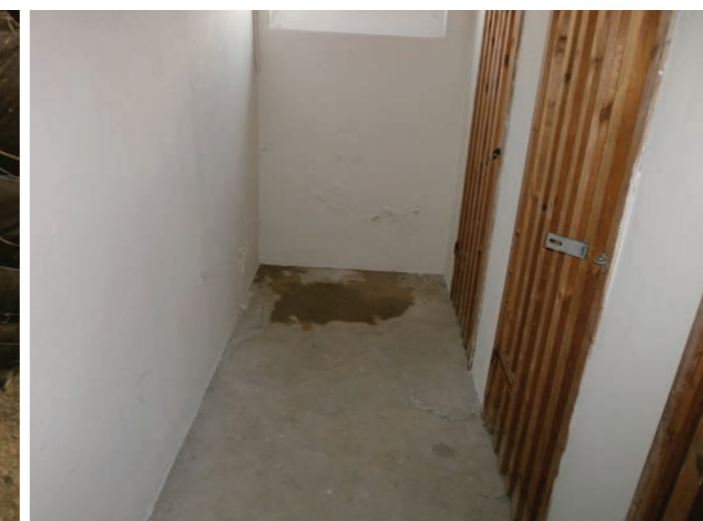
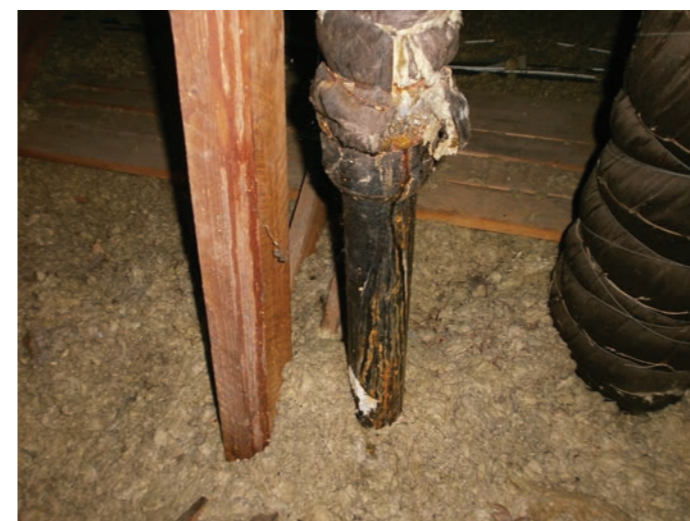
Der er udført faglig tilstandsrapport for afdelingen vedlagt denne Helhedsplan. Nedenfor er de væsentlige byggeskader dog oplyst i punktform.

- + **Dårlige tegloverligger** – udskiftes igennem Helhedsplanen.
- + **Revner og fugeskader i murværk** – reparationer udføres igennem Helhedsplanen.
- + **Dårlige sålbænke** – udskiftes igennem helhedsplanen.
- + **Dårligt murværk og vandindtrængning ved indgangsbort** – inddækkes med zink igennem Helhedsplanen.
- + **Indvendige revner ved gavlvæg** – udbedres igennem Helhedsplanen.
- + **Dårlig adgang til loftrum** – nye loftlemme udføres igennem Helhedsplanen.
- + **Manglende kondensisolering af rør** – udskiftes igennem Helhedsplanen.

Derudover menes det at følgende punkter skal indgå i Helhedsplanen ved opretning for at bevare afdelingens udlejningsmuligheder fremadrettet.

- + **Dårligt tag** – tagplader er løbende skiftet, dog kan det konkluderes at tagets levetid som helhed er opbrugt – taget udskiftes igennem helhedsplanen.
- + **Udskiftning af isolering i tagrum** – Udskiftes som led i nyt tag på grund af fare for asbest / PCB.
- + **Revner & skader i kældre** – udbedres igennem Helhedsplanen.
- + **Utætte / dårlige vinduer samt opgangspartier** – Udskiftes til nye træ-alu partier igennem Helhedsplanen.
- + **Nedbrudte radiatorer** – udskiftes igennem Helhedsplanen
- + **Nedbrudte vandinstallationer** – udskiftes igennem Helhedsplanen.
- + **Manglende udsugning fra badeværelse** – ny løsning igennem Helhedsplanen.

Derudover er der stort ønske fra beboerne samt Fællesbo om at totalrenoverer boligerne hvor følgende arbejder indeholdes i Helhedsplanen; Nye overflader, lydisolering af boligskelet, nye køkkener, nye badeværelser, nye vand / varme installationer, nye afløbsinstallationer, ny balanceret automatisk ventilation, ny boligfordeling/struktur således de små boliger gøres mere attraktive. Derudover er der ønske om udvidet altaner samt haver. Se næste side for uddybende beskrivelse.



HELHEDSPANENS INDHOLD

+ Bedre boligindretninger

Eksisterende indretninger er ikke tidssvarende – derfor indeholder Helhedsplanen forslag til nye indretninger hvor boligerne i fremtiden vil fremstå som totalrenoverede med nye overflader, bad & køkken. Dette gøres samtidigt med at størstedelen af boligerne ikke får væsentlige ændringer ved boligareal eller værelsesantal. Derudover benyttes eksisterende vinduesåbninger således ombygningen optimeres økonomisk. Samtidigt forsøges det at forbedre de 1. - & 2. værelses boliger som afdelingen indeholder. Dette gøres igennem mindre sammenlægninger / omrokering af arealer hvorved boligantallet i bebyggelsen forbliver uændret. Med ombygningen af de mindre 1- og 2 værelses boliger etableres der gode mindre 2-værelses boliger i afdelingen, som er en boligtype der opleves at være stor efterspørgsel på. En optimering og dermed fremtidssikring af de mindre boliger i afdelingen er med til at sikre et differentieret udbud af boliger i hele afdelingen, der modsvarer en bred målgruppens boligbehov.

- Ingen tilgængelighed

Da bebyggelsen er opført i jernbeton hvor alle indvendige vægge i stueplan er støbt sammen med bærende dæk uden spændretninger, anses byggeriet ikke som egnet til at etablere tilgængelighedsboliger da disse ville indebære væsentlige konstruktive ændringer, som økonomisk vil vanskeliggøre tilvejebringelsen af gode tilgængelighedsboliger indenfor nuværende bygningskrop & økonomiske ramme.

+ Facader & tag

Der vil igennem Helhedsplanen ske en forskønnelse af afdelingens udtryk. Dette sker igennem et nyt tag bestående af tagpap, nye vinduer, terrassedøre & opgangspartier i træ-alu hvor opsprosningsen foreslås tilbageført til et mere klassisk udtryk, hvilket også gør vinduespudsning nemmere for beboerne. I forbindelse med vinduesudskiftningen udskiftes samtlige sålbænke til skiffersålbænke. Den ødelagte bort ved opgangspartierne inddækkes i zink således indtrængende vand elimineres.

Nye overliggerer samt udskiftning af dårlige fuger udføres i samme udtryk sten og fugefarve som eksisterende for derved at skabe et sammenhængende udtryk for bebyggelsen efter endt renovering.

+ Udearealerne

Udearealerne fremstår i dag indbydende, relativt flotte med gode fælles opholdsarealer afskærmet bag nummer 1 & 3. Der er et gennemgående ønske fra beboerne om at dette fælles opholdsareal udvides med mere overdækket areal således de sociale møder oftere kan forekomme – også i mindre godt vejr. Legepladsen nærliggende det fælles opholdsareal er af ældre dato og vil derfor anses at skulle fornyes / opdateres igennem Helhedsplanen.

Det grønne areal bag nummer 5 & 7 fremstår ubrugt og der foreslås derfor at stueplansboligerne i denne blok kan inddrage noget af det grønne areal til udvidet private simple flisehaver, således afdelingen gøres mere attraktiv for beboere der ønsker kombinationen af simpelt lejemål samt større privat udeareal.

De nuværende parkeringsforhold for cykler anses som værende tilstrækkeligt hvilket beboerne også har givet udtryk for. Der forligger beboerønske om at der dannes flere parkeringspladser til biler – derfor udvides eksisterende parkering med 4 pladser som erstatter eksisterende bed samtidigt med at der netop er oprettet yderligere parkeringspladser i forbindelse med det nye varmemesterkontor hvor beboerne kan benytte parkeringsarealet udenfor arbejdstiden.

+ Altaner

Bebyggelsens altaner er i dag indeliggende, smalle og differentieret i størrelsen. Til sammen giver dette ikke tidssvarende altaner hvor beboerne har gode opholdsmuligheder. Derfor foreslås det at eksisterende betonbrystninger fjernes og altandækkene udvides med nyt værn i tilsvarende arkitektur som eksisterende. Derved får altanerne en størrelse hvor de kan indeholde cafebord samt udeophold for flere personer samtidigt. Som tidligere nævnt foreslås det endvidere at der dannes flisehaver for stueplansboligerne i nummer 5 & 7.

Skitser, visioner og forslag for ovenstående kan ses på de kommende sider i Helhedsplanen.



BEDRE BOLIGINDRETNINGER

Eksisterende forhold

TYPE 1

Boligareal ca. 93 m²
4V
Antal boliger : 4 stk.

1/7

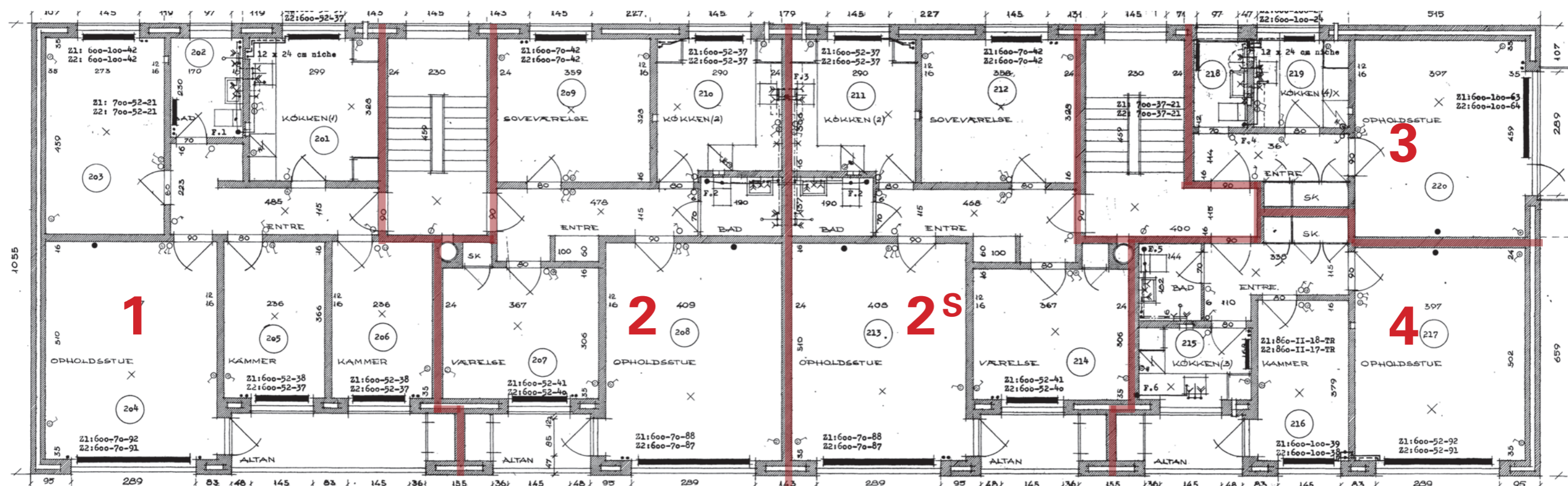
TYPE 2 & 2^S

Boligareal ca. 81 m²
3V
Antal boliger : 8 stk.

3/5

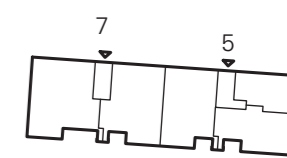
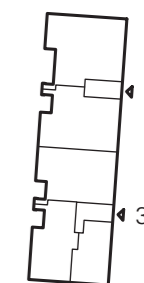
TYPE 3

Boligareal ca. 41 m²
1V
Antal boliger : 4 stk.



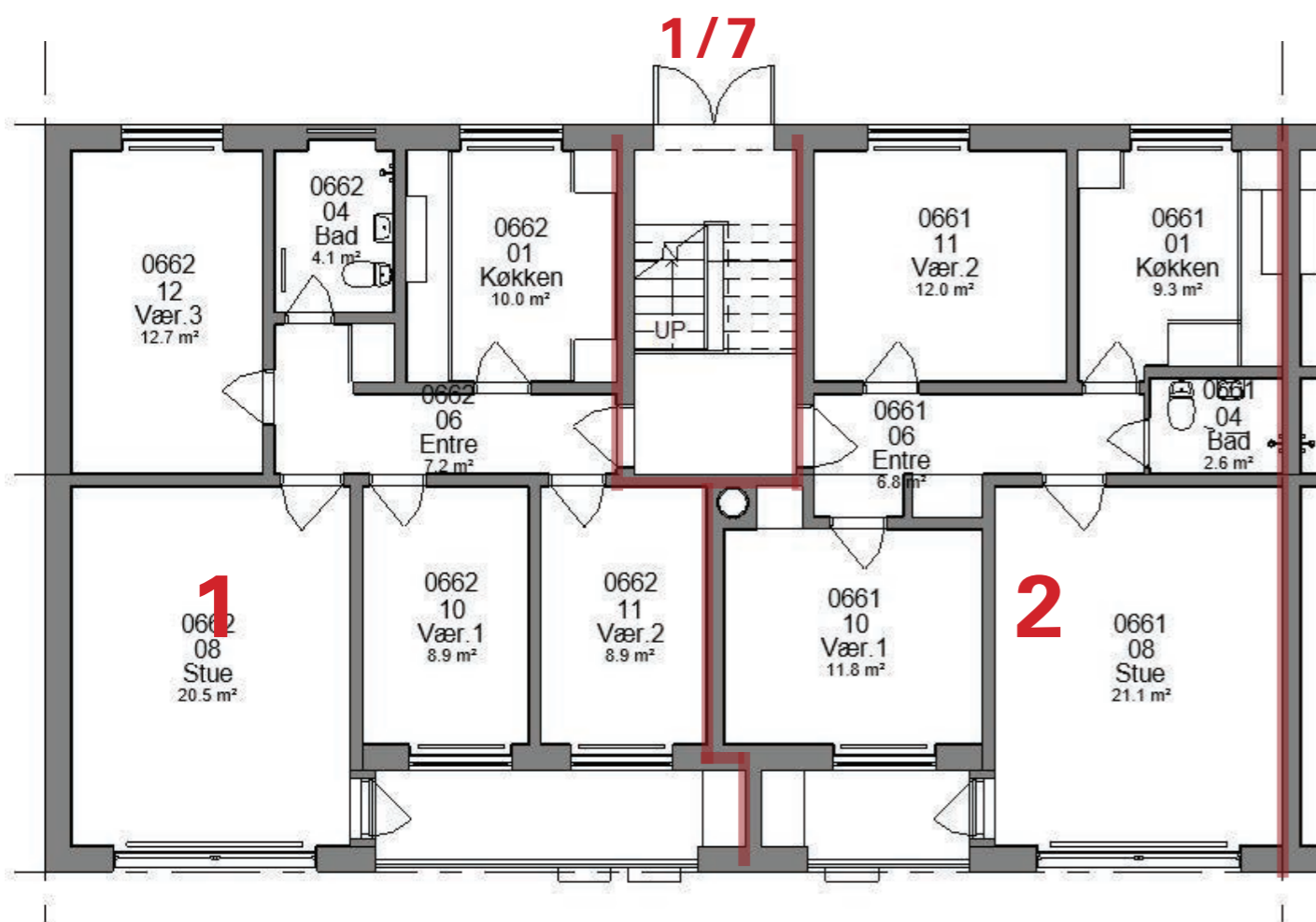
TYPE 4

Boligareal ca. 56 m²
2V
Antal boliger : 4 stk.



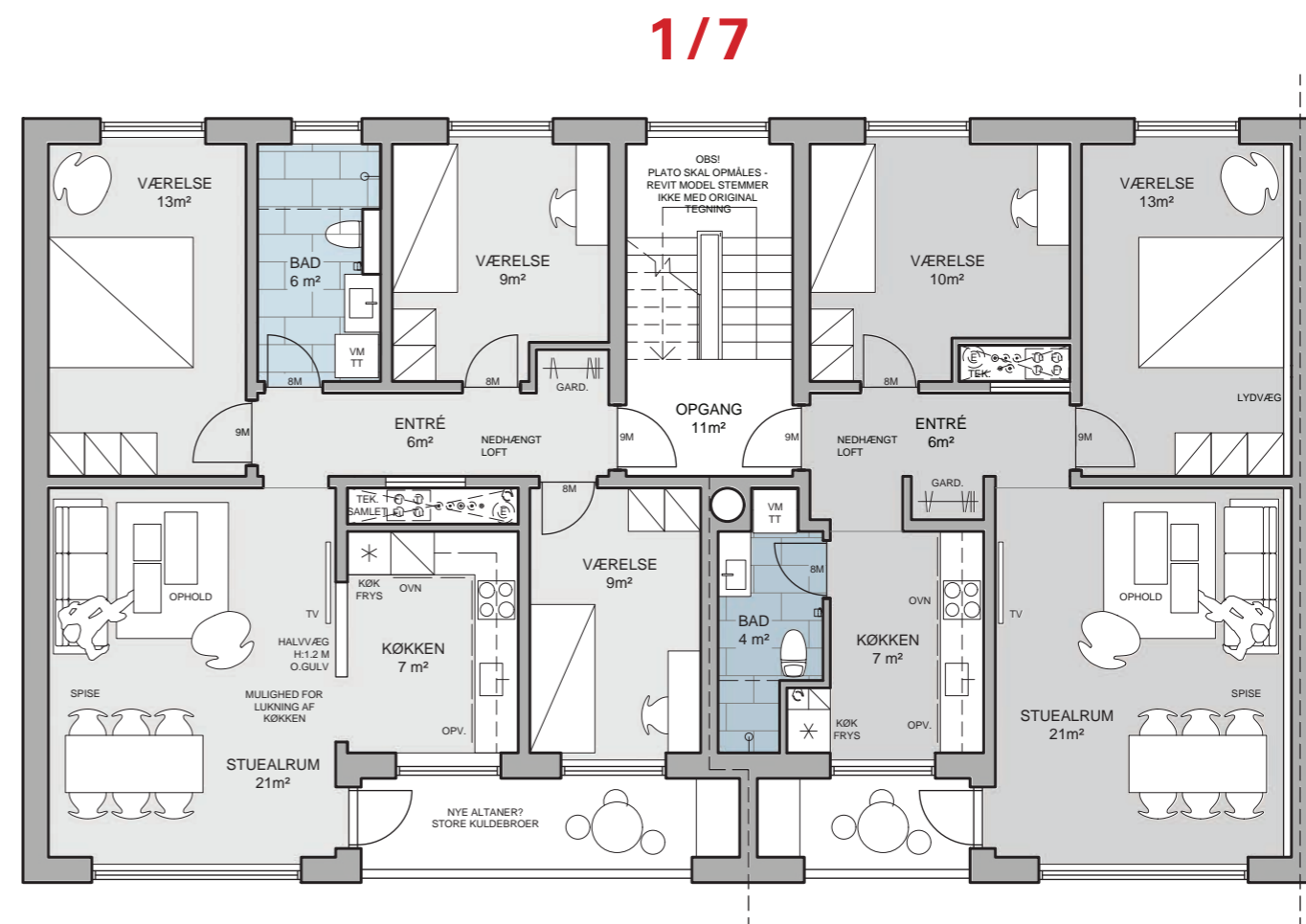
BEDRE BOLIGINDRETNINGER

Rosenvænget 1 & 7 - forslag til fremtidig indretning



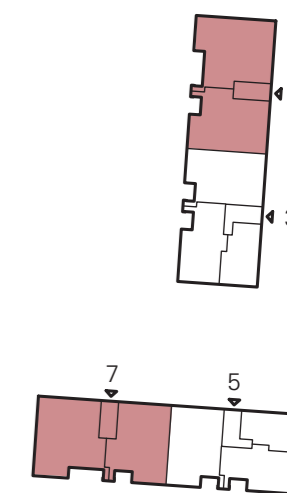
TYPE 1
Boligareal ca. 93 m²
4V

TYPE 2
Boligareal ca. 81 m²
3V



TYPE O-1
Boligareal ca. 93 m²
4V

TYPE O-2
Boligareal ca. 81 m²
3V



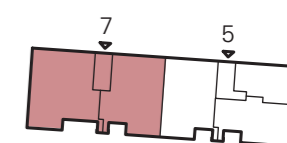
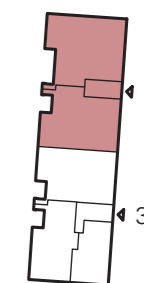
BEDRE BOLIGINDRETNINGER

Rosenvænget 1 & 7 - forslag til fremtidig indretning



TYPE O-1
Boligareal ca. 93 m²
4V

TYPE O-2
Boligareal ca. 81 m²
3V



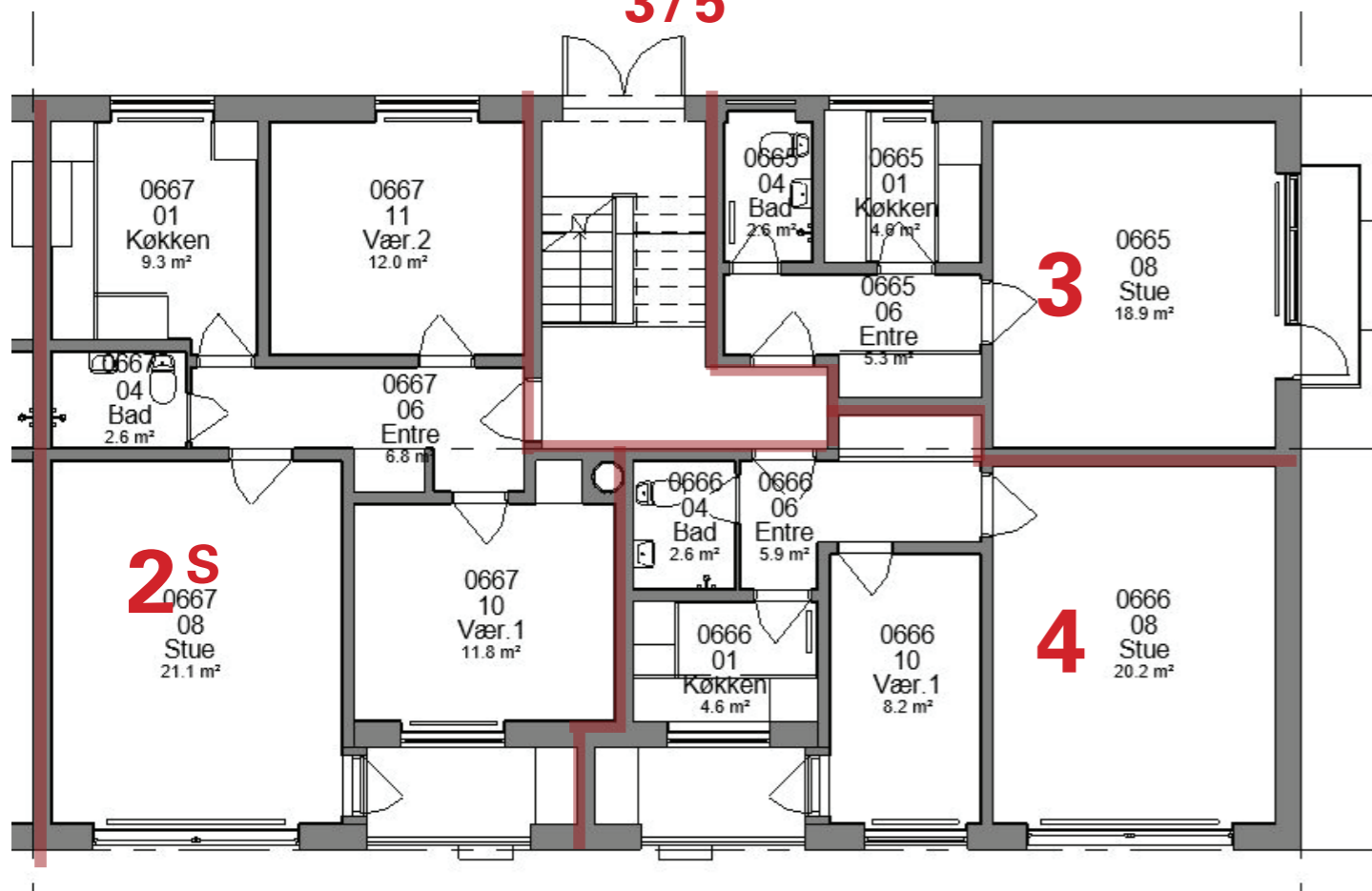
BEDRE BOLIGINDRETNINGER

Rosenvænget 3 & 5 - forslag til fremtidig indretning

3/5

TYPE 3

Boligareal ca. 41 m²
1V



TYPE 2^s

Boligareal ca. 80 m²
3V

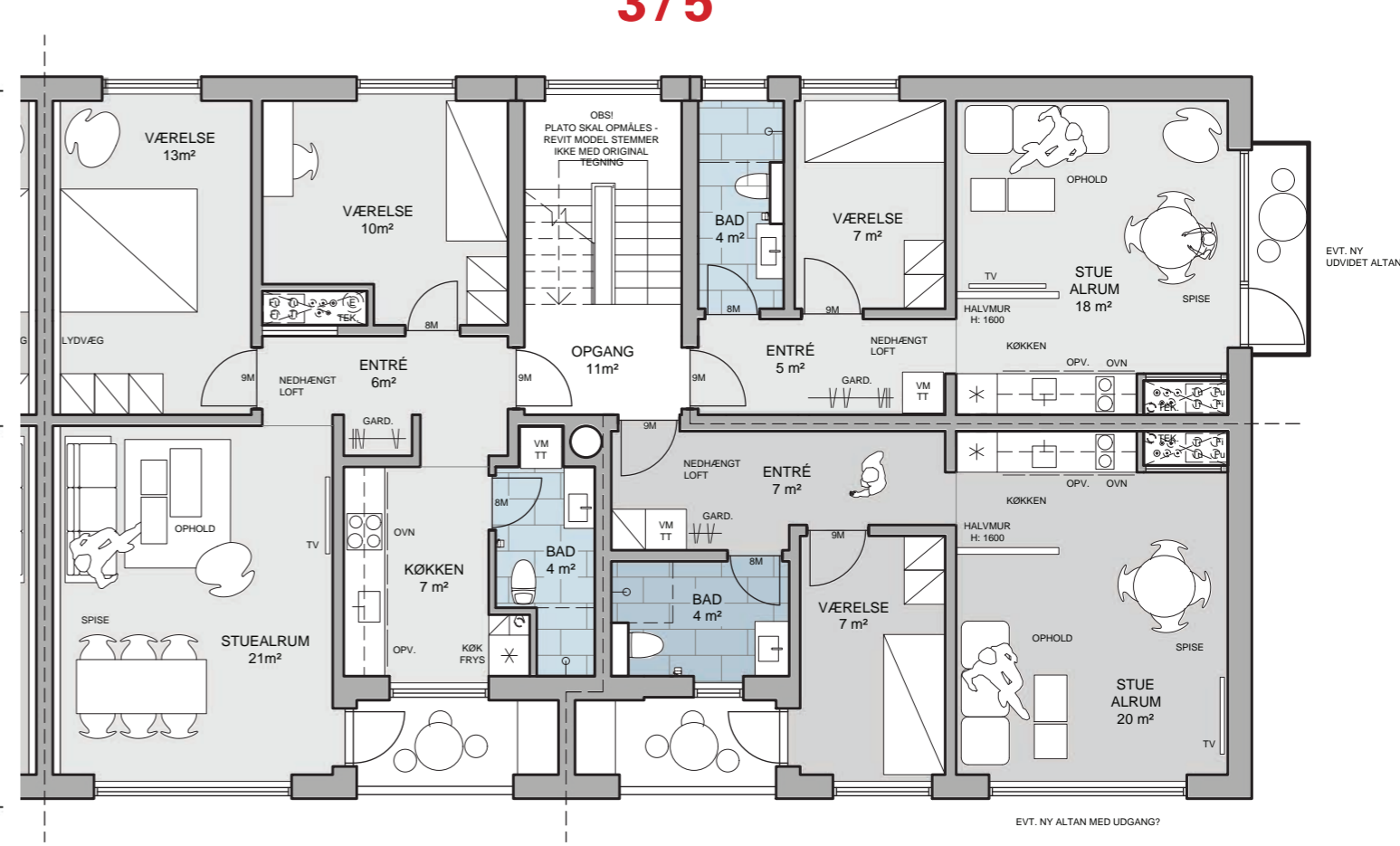
TYPE 4

Boligareal ca. 56 m²
2V

3/5

TYPE O-3

Boligareal ca.46 m²
2V

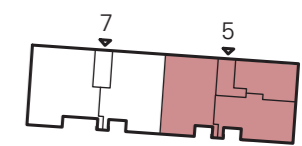
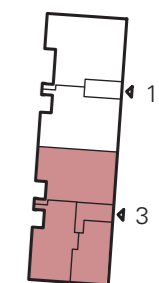


TYPE O-2^s

Boligareal ca. 79 m²
3V

TYPE O-4

Boligareal ca. 52 m²
2V



BEDRE BOLIGINDRETNINGER

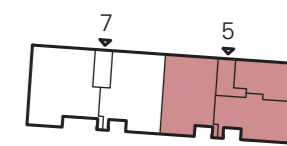
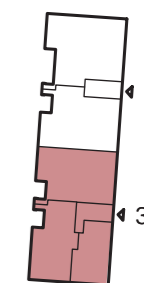
Rosenvænget 3 & 5 - forslag til fremtidig indretning

TYPE O-3
Boligareal ca. 46 m²
2V



TYPE O-2^s
Boligareal ca. 79 m²
3V

TYPE O-4
Boligareal ca. 52 m²
2V



BEDRE BOLIGINDRETNINGER

Opdateret boligsammensætning & arealskema

OPGØRELSE FØR HELHEDSPLAN

BOLIGTYPE	ANTAL	AREAL	PROCENT
1. VÆRELSES BOLIGER	4 STK.	41 m ²	20%
2. VÆRELSES BOLIGER	4 STK.	56 m ²	20%
3. VÆRELSES BOLIGER	8 STK.	80-81 m ²	40%
4. VÆRELSES BOLIGER	4 STK.	93 m ²	20%
IALT	20 STK.	1.404 m²	



OPGØRELSE EFTER UDFØRT HELHEDSPLAN

BOLIGTYPE	ANTAL	AREAL	PROCENT
1. VÆRELSES BOLIGER	0 STK.	- m ²	0%
2. VÆRELSES BOLIGER	8 STK.	46-52 m ²	40%
3. VÆRELSES BOLIGER	8 STK.	79-81 m ²	40%
4. VÆRELSES BOLIGER	4 STK.	93 m ²	20%
IALT	20 STK.	1.404 m²	



FACADER, TAG & UDVIDET ALTANER

Forslag til fremtidigt udtryk
Ankomstfacade



FACADER, TAG & UDVIDET ALTANER

Forslag til fremtidigt udtryk

Havefacade ved Rosenvænget 1 & 3



FACADER, TAG & UDVIDET ALTANER

Forslag til fremtidigt udtryk
Havefacade ved Rosenvænget 5 & 7
Flisehaver i stueplan





FACADER, TAG & UDVIDET ALTANER

Forslag til fremtidigt udtryk
Havefacade ved Rosenvænget 5 & 7
Flisehaver i stueplan



FACADER, TAG & UDVIDET ALTANER

Eksisterende typisk altan
Ikke tidsvarende størrelse



FACADER, TAG & UDVIDET ALTANER

Forslag til udvidet altan
Plads til socialt samvær med familien

AFDELINGENS UDEAREALER
Markering af fremtidige tiltag

MULIGHED
FOR OPDATERING
AF LEGEPLADS

MULIGHED
FOR EKSTRA
OVERDÆKKET
OPHOLD

MULIGHED
FOR EKSTRA
PARKERING

MULIGHED
FOR PRIVATE FLISEHAVER
MED NEDGANG FRA EKSIS-
TERENDE ALTAN

