



REV. 0 - 13.09.2021

AFD. 530 - VESTERGADE 25-31 - VILDBJERG
HELHEDSPAN FOR AFDELINGEN

AFDELINGEN I DAG

Fællesbo afd. 530 er placeret i byen Vildbjerg nær Herning. Afd. 530 består af en enkelt etageblok på Vestergade 25 til 31 nær togstation, dagligvare- og specialbutikker, bibliotek, stor sportshal samt ride- og svømmehal, daginstitutioner samt skoler.

Området hvor afd. 530 er placeret fremstår i dag som privat parcelhuskvarter i kombination med almene boliglejemål. Afdelingen består af 18 familieboliger fordelt på 4 trappeopgange. Bebyggelsen er opført i 1964 med høj kælder, stueetage samt 1.sal.

Udenomsarealerne er massive med stort parklignende areal inkl. mindre udeopholdsmuligheder samt legefaciliteter – dog af ældre dato.

Parkering sker ved privat parkeringsanlæg foran indgangspartierne og synes af at være tilstrækkelig for bebyggelsen, da der for nyligt er anlagt yderligere pladser jf. billedematerialet. Cykelparkeringen anses for at være utilstrækkelig og uhensigtsmæssigt placeret for afdelingens beboere.

Arealet foran opgangene er ikke differentieret da det består udelukkende af belægninger hvilket ikke giver mulighed for gående tilflugt ved forbi kørende biler.

Afdelingen er opført i gule tegl, Skifer eternittag, 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.

Afdelingen udgøres af 4 trappeopgange med 2 stk. 4.værelses boliger 12 stk. 3. værelses boliger samt 4 stk. 2. værelsesboliger. Eksisterende boliger bærer præg af datidens indretningsbehov 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 med nuværende indretning i fremtiden udgør en boligtype som ikke er ønskværdig. Ifølge Fællesbo udlejningsafdeling er der efterspørgsel på gode 3-værelses samt velindrettede 2-værelses boliger. De store 4 værelses udgør i deres nuværende stand ikke et eftertragtet lejemål. Boligerne er endvidere ikke med installeret balanceret automatisk ventilation hvilket resulterer i dårligt indeklima for beboerne.



AFDELINGEN I BILLEDER

Vestergade 25 - 31



AFDELINGEN I BILLEDER

Udearealerne & faciliteter i terræn



BYGGESKADER & OPRETNING

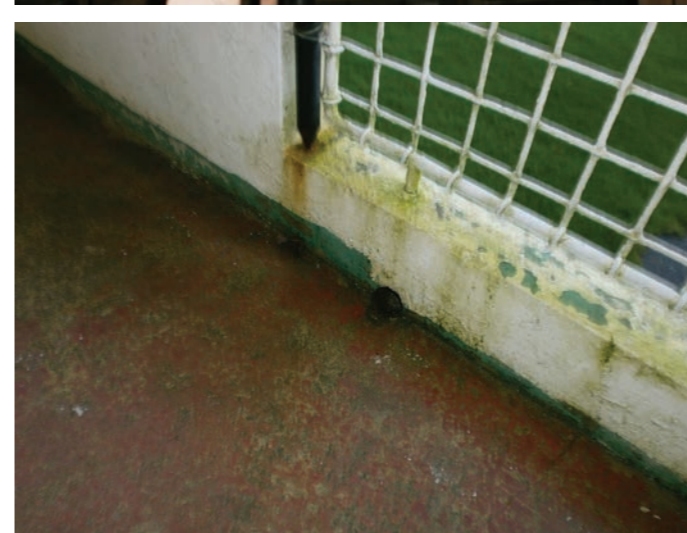
Der er udført faglig tilstandsrapport for afdelingen vedlagt denne Helhedsplan. Nedenfor er de væsentlige byggeskader dog oplyst i punktform.

- + **Dårlige tegloverligger** – udskiftes igennem Helhedsplanen.
- + **Revner og fugeskader i murværk** – reparationer udføres igennem Helhedsplanen.
- + **Revner, afskalninger etc. ved altaner.** – udskiftes / udbedres igennem helhedsplanen.
- + **Utætte / dårlige vinduer samt opgangspartier – forkert montering** – Udskiftes til nye træ-alu partier igennem Helhedsplanen.
- + **Afskalning af fliser i badeværelser** – udbedres igennem Helhedsplanen.
- + **Manglende kondensisolering af rør** – udskiftes igennem Helhedsplanen.
- + **Dårlige rør i badeværelse** – udskiftes igennem Helhedsplan.

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

- + **Dårligt tag** – det konkluderes at tagets levetid 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.
- + **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, Nye køkkener, nye badeværelser, nye vand / varme installationer, nye afløbsinstallationer, ny balanceret ventilation, ny boligfordeling/struktur således de små boliger gøres mere attraktive. Derudover er der ønske om nye udvidede altaner. Der udføres også omfangsdræn igennem Helhedsplanen således kældre og konstruktioner får bedre vilkår i forhold til fugt. 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 ændret areal eller værelsesantal. Derudover benyttes eksisterende vinduesåbninger således ombygningen optimeres økonomisk. Igennem Helhedsplanen forbedres de 2. værelsesboliger, som afdelingen indeholder. Dette gøres igennem mindre sammenlægninger / omrokering af arealer ved sideliggende 3.værelses bolig hvorved boligantallet i bebyggelsen forbliver uændret. Med ombygningen af de mindre 2- værelses boliger samt sideliggende 3-værelses bolig 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.

+ Tilgængelighedsboliger

Da afdelingen har ønske om at tilvejebringe større tilgængelighedsboliger er der igennem Helhedsplanen foreslået at der oprettes en tilgængelighedsopgang i nummer 31. Denne opgang er valgt da den indeholder afdelingens store 4. værelsesboliger, som ikke er attraktive i forhold til udlejningen i området. Derfor fratages denne boligtype areal til en ny hurtiglift med stop i terræn således der tilvejebringes niveaufri adgang for opgangens fremtidige beboere. Grunden til at der ønskes at anvende en hurtiglift er at denne kun betjener 2 etager samtidigt med at denne løsning vil være økonomisk ansvarlig Helhedsplanen taget i betragtning. I alt udføres 4 boliger som tilgængelighedsboliger.

Indretningen af boligerne tager udgangspunkt i den generelle fremtidige moderne indretning for resterende boliger i afdelingen hvor der dog flyttes yderligere vægge for at opfylde tilgængelighedskravene.

+ 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. Farven på de nye partier foreslås udført i Ral 9005 som en kontrast til den lyse facadesten for derved at give bebyggelsens udtryk endnu et løft.

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 i åben forbindelse til det store grønne areal som tilhører afdelingen. Der er et gennemgående ønske fra beboerne om at dette fælles opholdsareal udvides med grillplads samt 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 anslås at skulle fornyes / opdateres igennem Helhedsplanen. I forbindelse med denne fornyelse / opdatering er det et ønske fra beboerne at der tilvejebringes legeredskaber for de mindre børn 1-3-årsalderen.

De nuværende parkeringsforhold for cykler anses som værende utilstrækkeligt hvilket beboerne også har givet udtryk for. Afdelingens cykelskur ligger nord for opgang 31 hvilket er uhensigtsmæssigt for beboere der bor i modsatte ende af afdelingen. Derfor foreslås det at eksisterende cykelparkering bevares samtidigt med at der dannes nyt cykelskur ud for opgang 25 således parkeringsmulighederne for cykler spredes ud i afdelingen.

Ved ankomstarealet etableres der grønne afgrænsninger samt mulighed for gæstecykelparkering således der differentieres imellem køreareal og forareal foran opgangsdørene. Derved skabes der en mere sikker atmosfære ved mødet mellem kørende & gående.

+ Altaner

Bebyggelsens altaner er i dag meget smalle hvilket resulterer i utidssvarende private udearealer. Derfor foreslås det at eksisterende altaner fjernes og erstattes med nye i tilsvarende arkitektur som eksisterende. Derved får altanerne en størrelse hvor de kan indeholde cafebord samt udeophold for flere personer samtidigt. Altanerne udføres ens og ud fra minimumsstørrelsen for tilgængelighedsaltanerne som udføres ved opgang 31.

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



BEDRE BOLIGINDRETNINGER

Eksisterende forhold

TYPE 3

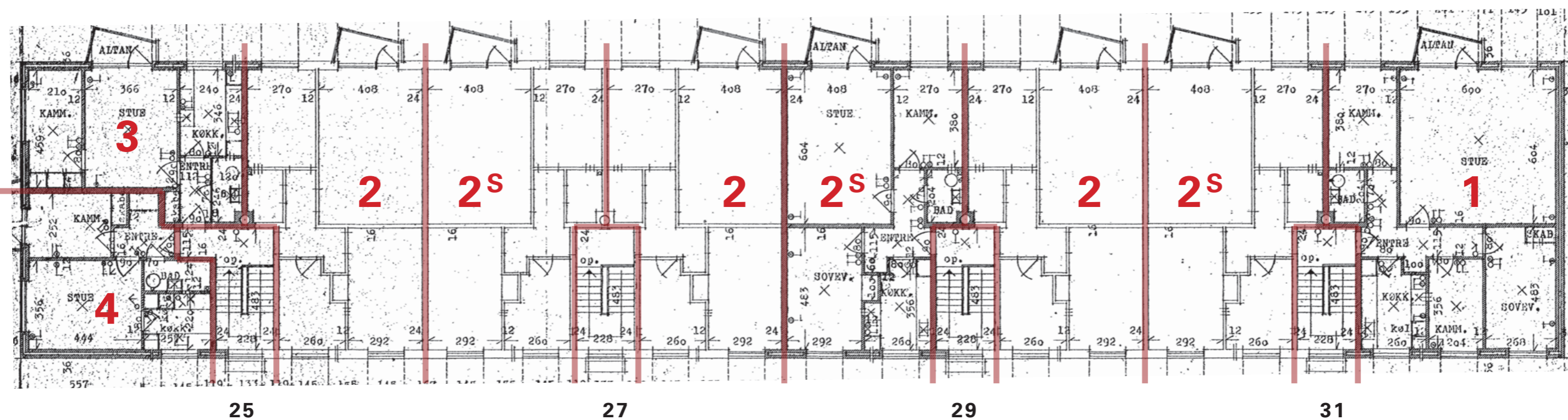
Boligareal ca. 54 m²
2V
Antal boliger : 2 stk.

TYPE 2 & 2^s

Boligareal ca. 85 m²
3V
Antal boliger : 12 stk.

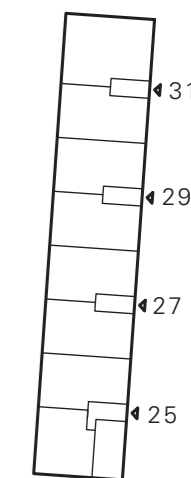
TYPE 1

Boligareal ca. 108 m²
4V
Antal boliger : 2 stk.



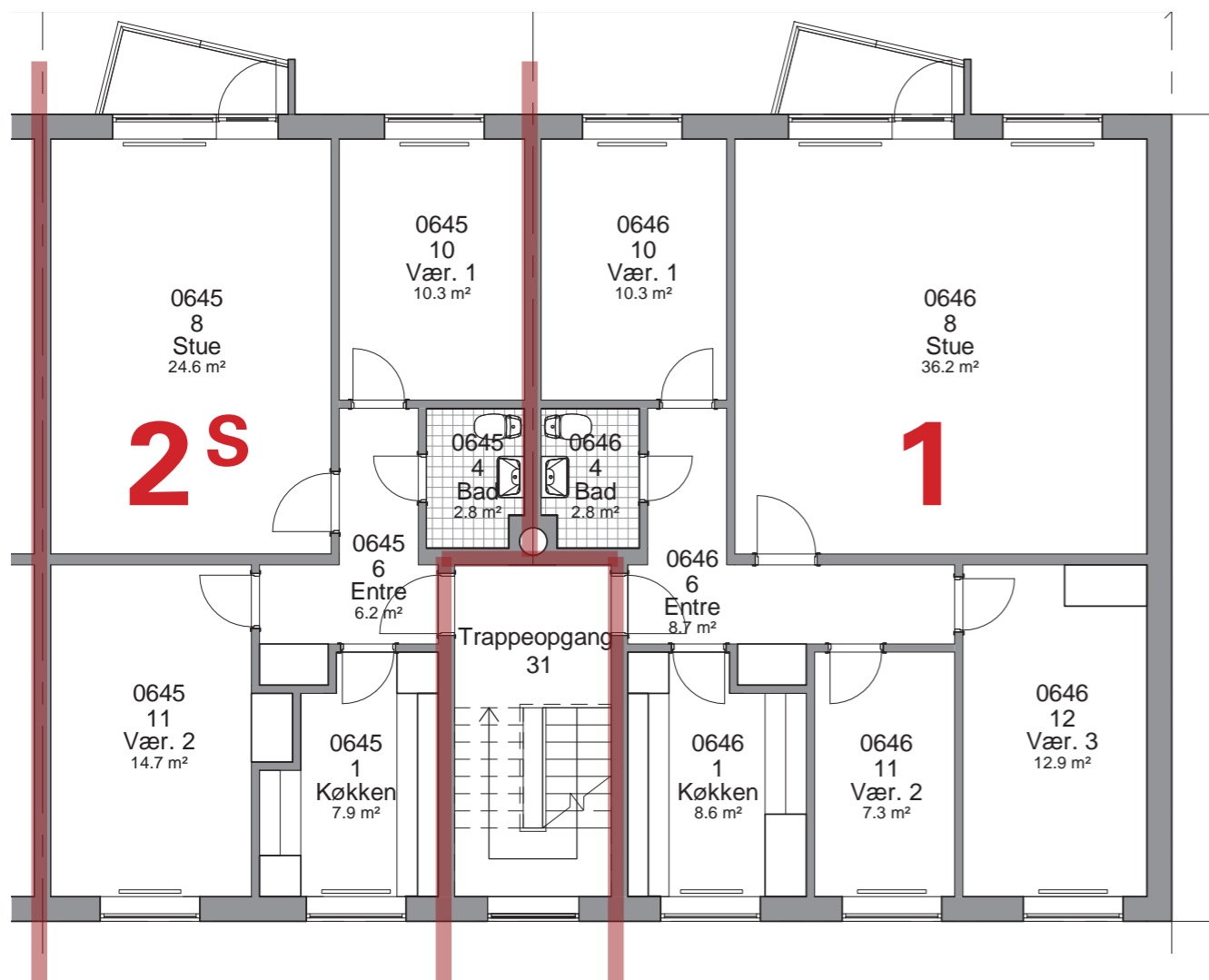
TYPE 4

Boligareal ca. 52 m²
2V
Antal boliger : 2 stk.



BEDRE BOLIGINDRETNINGER

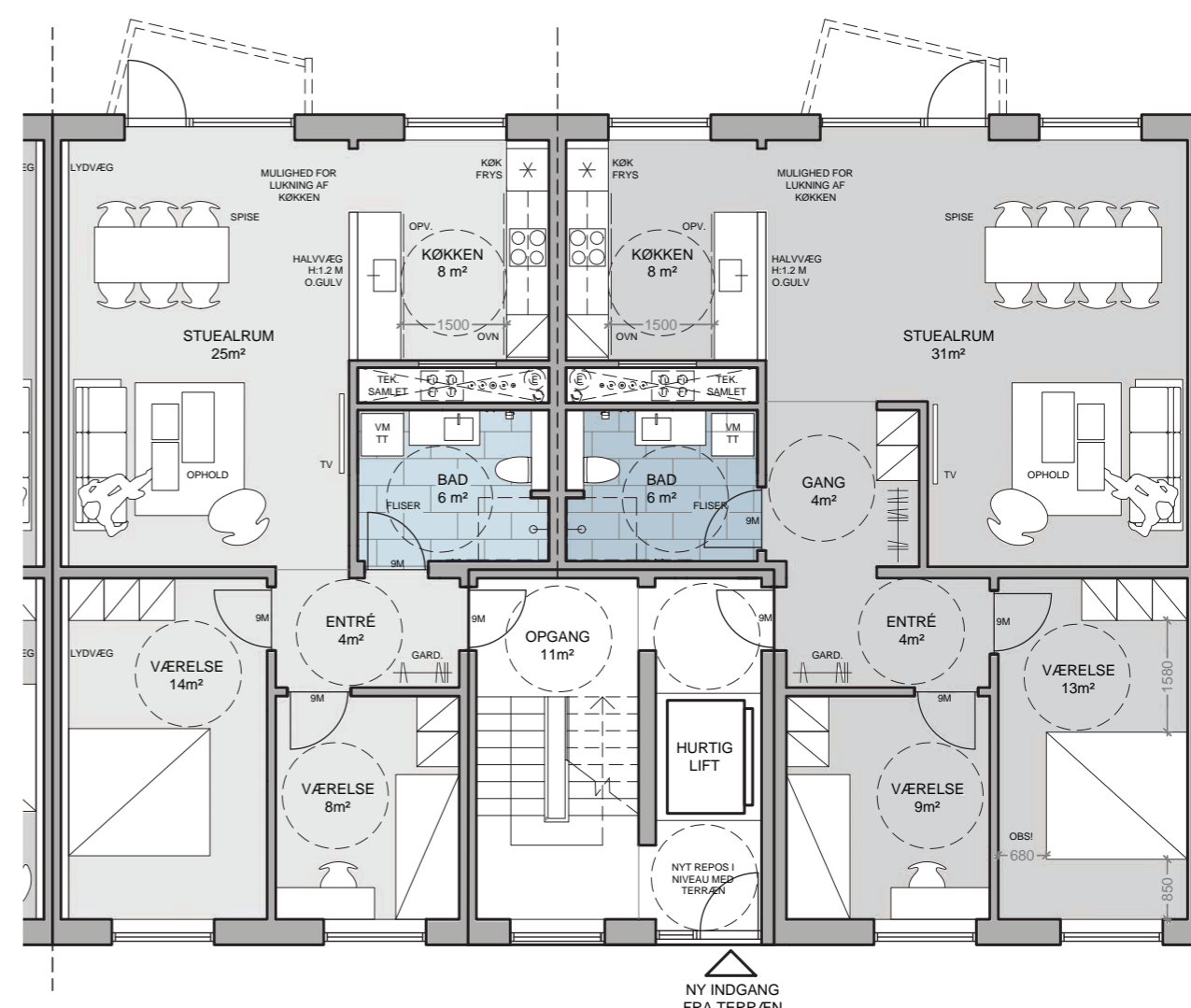
Vestergade 31



TYPE 2^s
Boligareal ca. 85 m²
3V

31

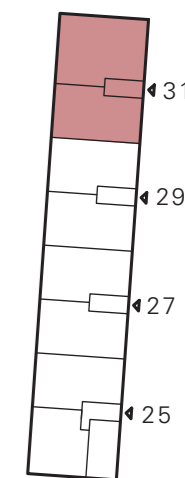
TYPE 1
Boligareal ca. 108 m²
4V



TYPE T-2^s
Boligareal ca. 89 m²
3V

31

TYPE T-1
Boligareal ca. 104 m²
3V



BEDRE BOLIGINDRETNINGER

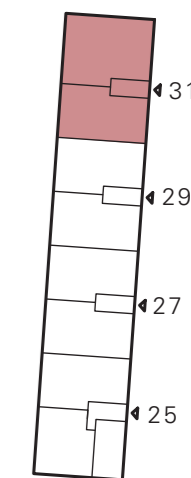
Vestergade 31



TYPE T-2^s
 Boligareal ca. 89 m²
 3V

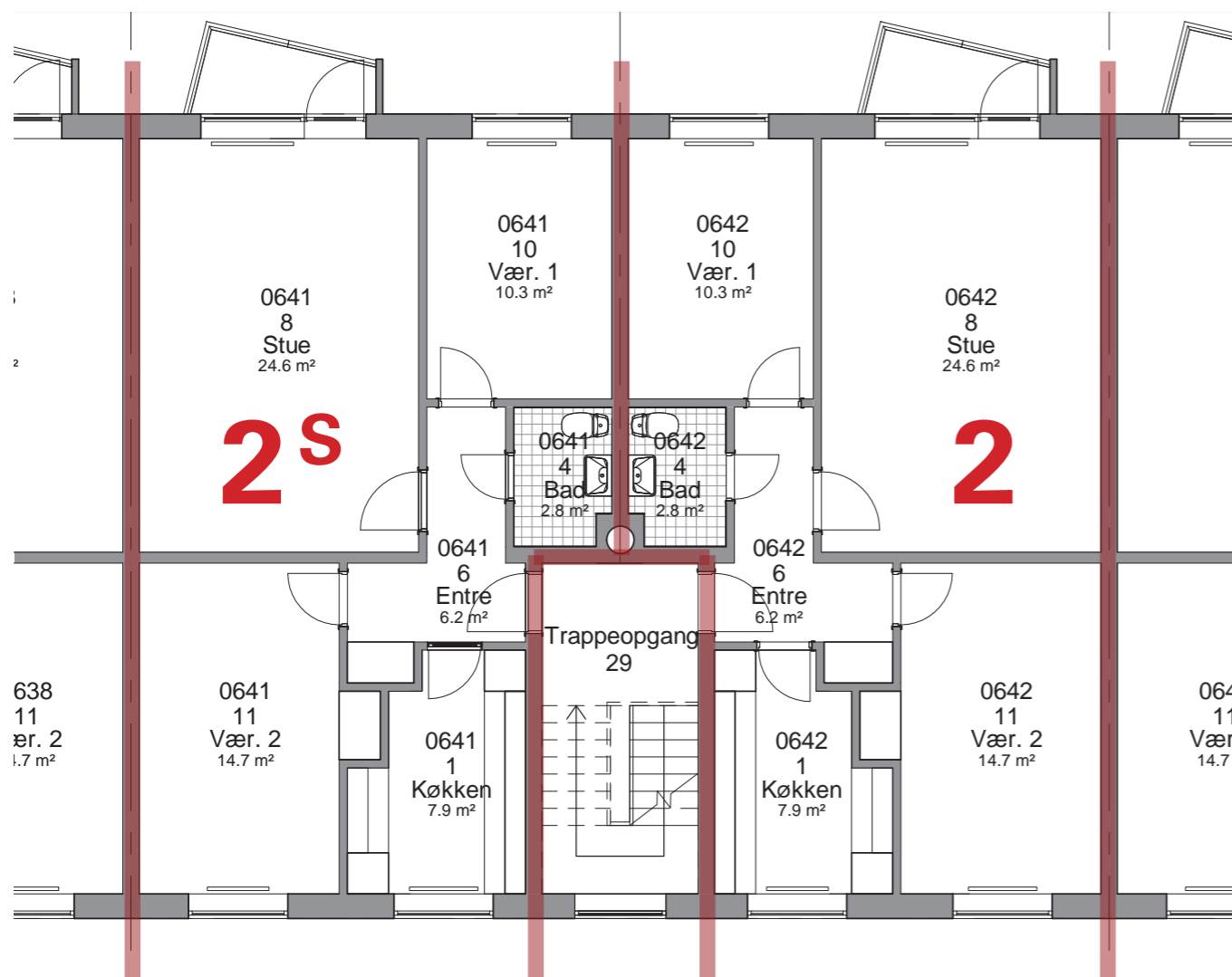
31

TYPE T-1
 Boligareal ca. 104 m²
 3V



BEDRE BOLIGINDRETNINGER

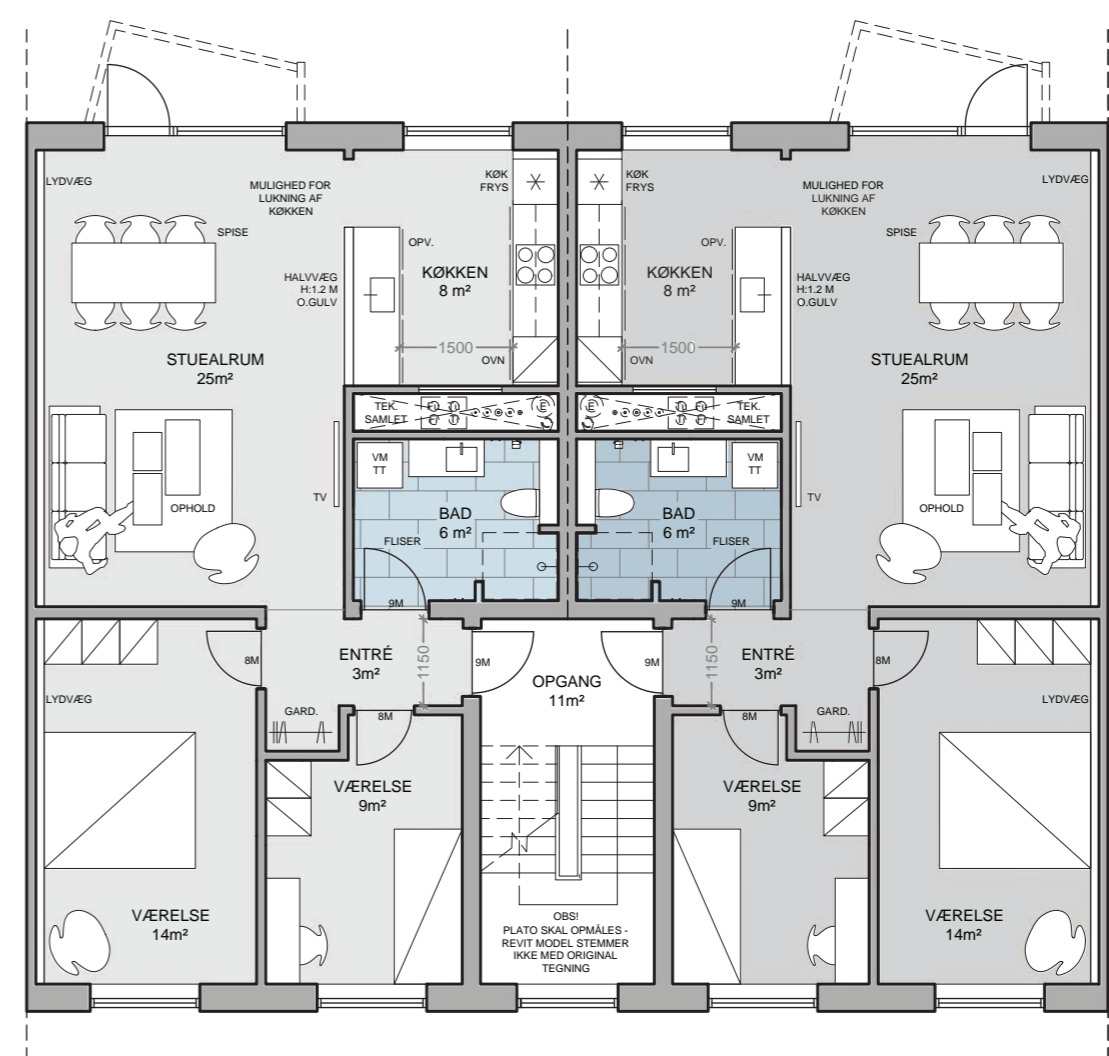
Vestergade 27 & 29



TYPE 2^s
Boligareal ca. 85 m²
3V

27
29

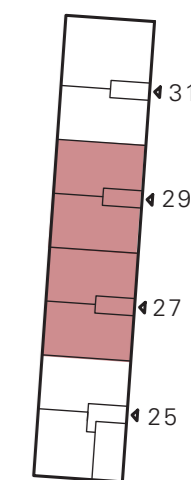
TYPE 2
Boligareal ca. 85 m²
3V



TYPE O-2^s
Boligareal ca. 85 m²
3V

27
29

TYPE O-2
Boligareal ca. 85 m²
3V



BEDRE BOLIGINDRETNINGER

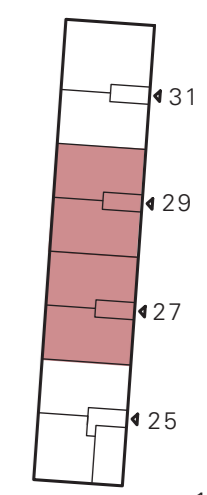
Vestergade 27 & 29



TYPE O-2^s
 Boligareal ca. 85 m²
 3V

27
29

TYPE O-2
 Boligareal ca. 85 m²
 3V

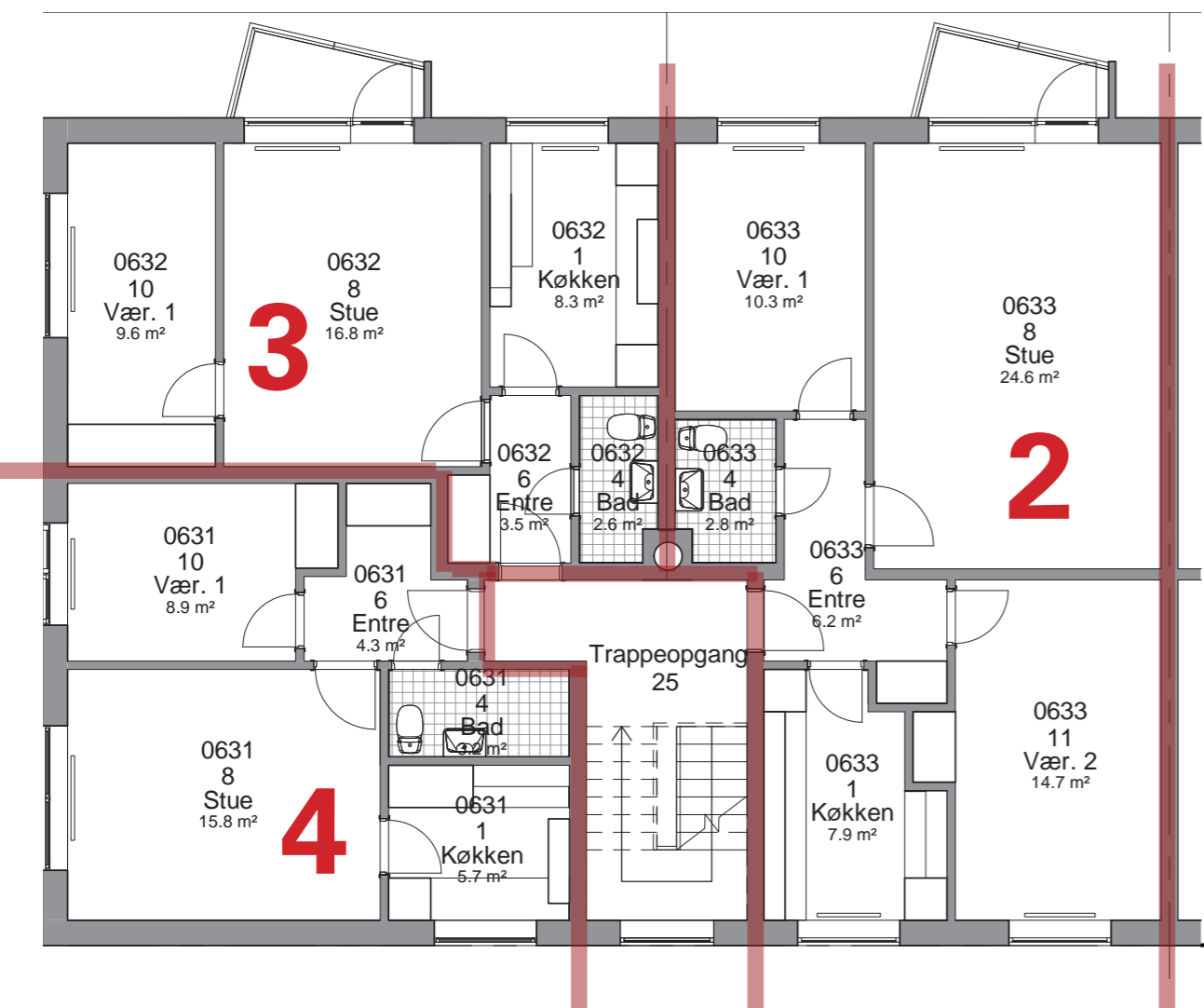


BEDRE BOLIGINDRETNINGER

Vestergade 25

TYPE 3

Boligareal ca. 54 m²
2V



TYPE 4

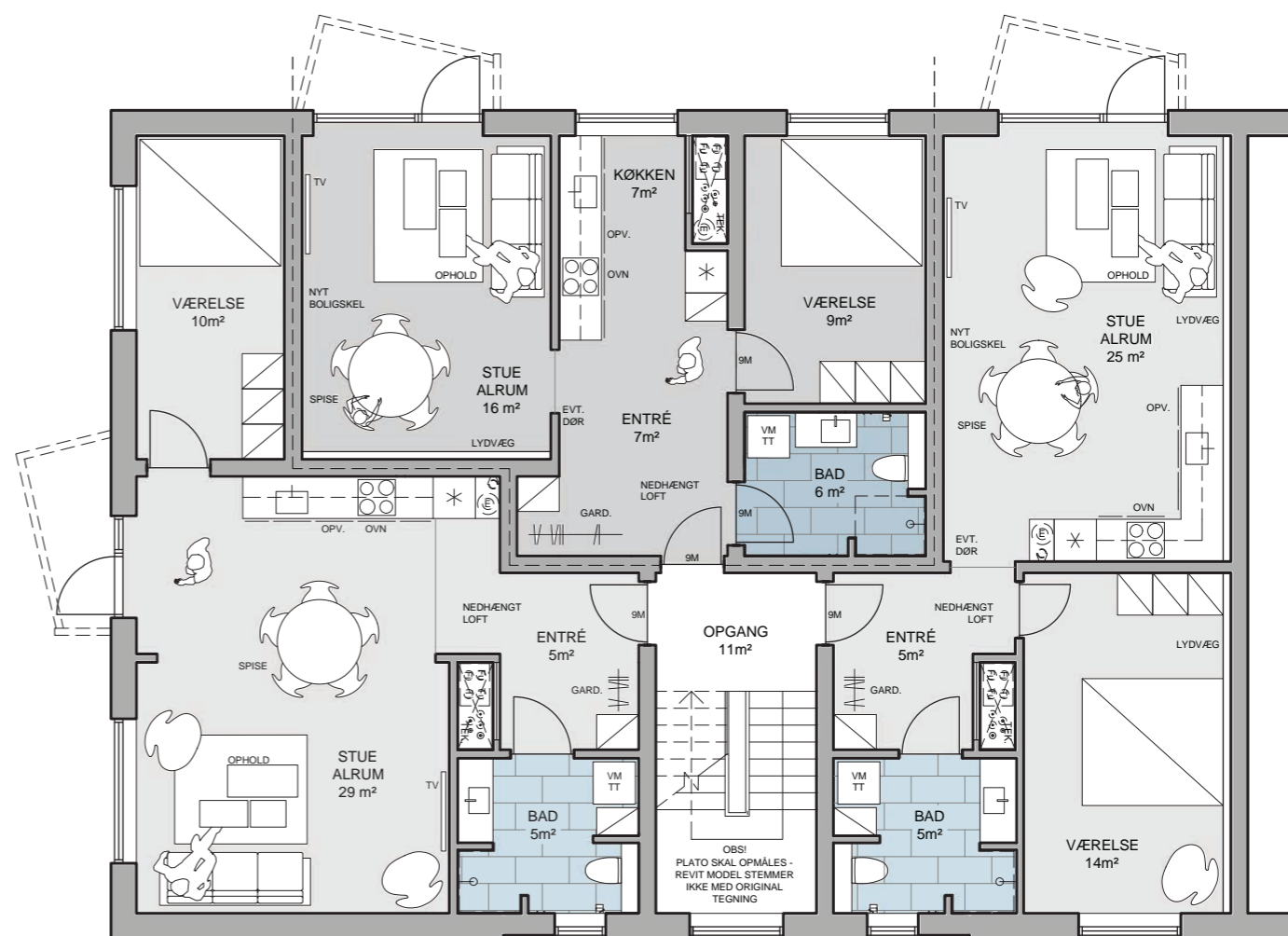
Boligareal ca. 52 m²
2V

TYPE 2

Boligareal ca. 85 m²
3V

TYPE O-3

Boligareal ca. 59 m²
2V



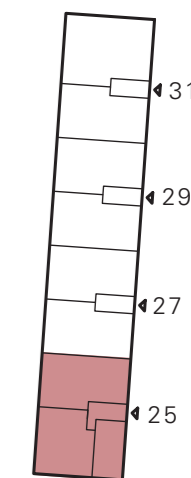
TYPE O-4

Boligareal ca. 65 m²
2V

25

TYPE O-5 (NY)

Boligareal ca. 64 m²
2V



BEDRE BOLIGINDRETNINGER

Vestergade 25

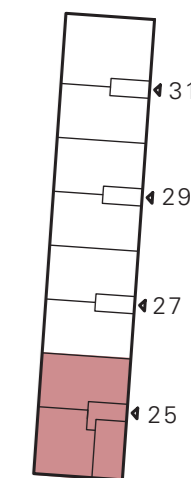
TYPE O-3
Boligareal ca. 59 m²
2V



TYPE O-4
Boligareal ca. 65 m²
2V

25

TYPE O-5 (NY)
Boligareal ca. 64 m²
2V



BEDRE BOLIGINDRETNINGER

Opdateret boligsammensætning & arealskema

OPGØRELSE FØR HELHEDSPLAN

BOLIGTYPE	ANTAL	AREAL	PROCENT
1. VÆRELSES BOLIGER	0 STK.	- m ²	0 %
2. VÆRELSES BOLIGER	4 STK.	52-54 m ²	22 %
3. VÆRELSES BOLIGER	12 STK.	85 m ²	67 %
4. VÆRELSES BOLIGER	2 STK.	108 m ²	11 %
IALT	18 STK.	1.434 m²	



OPGØRELSE EFTER UDFØRT HELHEDSPLAN

BOLIGTYPE	ANTAL	AREAL	PROCENT
1. VÆRELSES BOLIGER	0 STK.	- m ²	0 %
2. VÆRELSES BOLIGER	6 STK.	59-65 m ²	33 %
3. VÆRELSES BOLIGER	12 STK.	85-104 m ²	67 %
4. VÆRELSES BOLIGER	0 STK.	- m ²	0 %
IALT	18 STK.	1.434 m²	
<i>HVORAF</i>			
<i>TILGÆNGELIGHEDS-</i>	<i>4 STK.</i>		<i>22%</i>
<i>BOLIGER</i>			



FACADER, TAG & UDVIDET ALTANER

Forslag til fremtidigt udtryk

Ankomstfacade - tilgængelighedsopgang



FACADER, TAG & UDVIDET ALTANER

Forslag til fremtidigt udtryk

Ankomstfacade - opgang uden tilgængelighed



FACADER, TAG & UDVIDET ALTANER

Forslag til fremtidigt udtryk
Havefacade





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
& GRILLPLADS

LEG

FÆLLES
OPHOLD

GRØNT
FÆLLESAREAL

TØRRESKUR

CYKEL P

OBS!
NYETABLERET
PARKERINGS
AREAL

AFFALD

VESTERGÅDE

MULIGHED FOR
EKSTRA CYKELSKUR

LINDE ALLÉ

MULIGHED FOR
MERE AFGRÆNSET AREAL
FORAN TRAPPEOPGANGE

