



# HELHEDSPAN AFDELING 65 PRIORGGADE 5-9, KLOSTERGADE

HELHEDSPAN  
OKTOBER 2023

# INDHOLD

## 01 INTRODUKTION

- Hvor er vi?
- Formålet med en helhedsplanen
- Bebyggelsen
- Baggrund
- Hvem bor i afdeling 65

## 02 VISION

- Afdelingens værdier og mål

## 03 EKSISTERENDE FORHOLD

- Oversigt
- Blok 1
- Blok 2
- Blok 3

## 04 ANALYSE

- Af bygningens karakteristika
- Fællesfaciliteter i bebyggelsen
- Kvaliteter i bebyggelsen og udearealer
- Udfordringer i bebyggelsen og udearealer
- Kvaliteter i boligerne
- Udfordringer i boligerne

## 05 BEBOERPROCES

- Beboerperspektiver
- Den videre proces

## 06 TILTAG

- Overordnet plan for bygningerne
- Overordnet plan for boligen

## 07 BYGNINGERNE

- Eksisterende forhold - overblik over arbejder
- 7.1 Klimaskærmsrapport
  - 7.1.1 Kælder
  - 7.1.2 Gavle og øvrige facader
  - 7.1.3 Tag
  - 7.1.4 Døre og vinduer
  - 7.1.5 Trappeopgang
  - 7.1.6 Ventilation og indeklima
  - 7.1.7 Køkkener
  - 7.1.8 Lydundersøgelser
  - 7.1.9 Miljøsanering
- 7.2 Installationsrapport
  - 7.2.1 Vandinstallationer
  - 7.2.2 Varmeanlæg
  - 7.2.3 Kloak og afløb
- 7.3 Badeværelsesrapport
- 7.4 Termograferingsrapport

## 08 ARKITEKTONISK STRATEGI

- Oversigt
- Beskrivelse

## 09 BÆREDYGTIGHEDSTILTAG

- Overordnede plan for hele bebyggelsen
- Tiltag for alle boliger
- De 17 verdensmål

## 10 RENOVERING

- Blok 1 eksisterende forhold
- Blok 1 fremtidige forhold

## 11 SAMMENLÆGNING & TILGÆNGELIGHED

- Blok 2 eksisterende forhold
- Blok 2 fremtidige forhold

## 12 RENOVERING

- Blok 3 eksisterende forhold
- Blok 3 fremtidige forhold

## 13 BOLIGFORDELING

- Eksisterende boligfordeling
- Fremtidige boligfordeling

## 14 LANDSKABSSTRATEGI

- Beskrivelse
- Referencer

## 15 LIVET I MELLEM BLOKKENE

- Ankomst og udearealer
- Udearealer referencer
- Parkeringsstrategi
- Referencer

## 16 FÆLLESHUS - "MØDESTEDET"

- Program
- Plantegning
- Beskrivelse
- Reference billeder

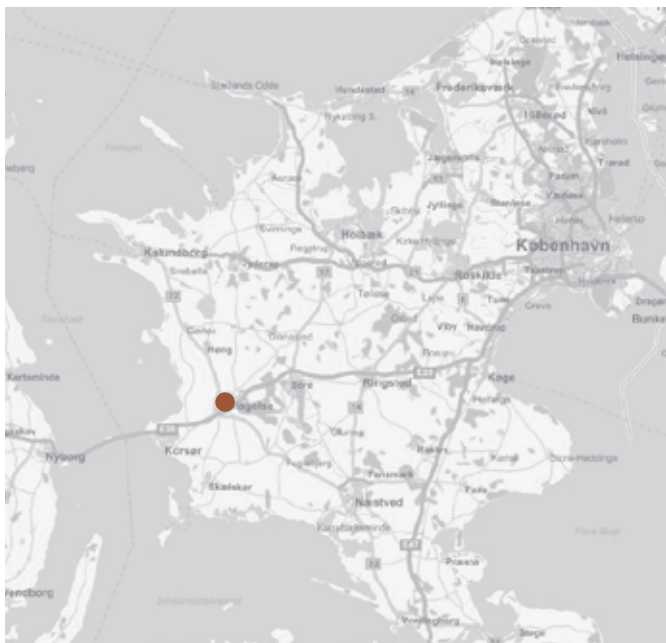
## 17 PROCESPLAN

- Beskrivelse
- Referencer
- Program
- Plantegning



# 01. INTRODUKTION

## HVOR ER VI?



FOBs boligafdeling 65, ligger i Slagelse på Klostergade og Priorgade. Afdelingen består af tre blokke i 2<sup>1/2</sup> etager med kælder opført i perioden 1958-62. Blokkene har sadeltag belagt med røde teglsten og røde murstens facader med pudset sokkel.

Afdelingen har i alt 88 boliger. Boligerne er små, og størstedelen er 1-værelsesboliger og en mindre del er 2-værelsesboliger, som alle spænder mellem 35 m<sup>2</sup> til 46 m<sup>2</sup>. Alle lejlighederne har entré, køkken og bad/toilet. Til opholdstuerne i stueetagen og 1. sal er der fransk altan.

### BELIGGENHED

Afdelingen er centralt placeret i Slagelse, med under en kilometers afstand til byens centrum, og med institutioner, hospital, svømmehal, sportsklubber og indkøbsmuligheder i en radius af ca. 1,5 kilometers afstand. De grønne omgivelser i lystanlægget ligger kun i 5 minutters gå afstand fra boligafdelingen.





# 01. INTRODUKTION

## FORMÅL MED HELHEDSPLEANEN

### HVORFOR EN HELHEDSPLEAN?

Formålet med helhedsplanen for Afdeling 65 er, at sikre sunde boliger med et godt indeklima og et bredt boligudbud med en varieret beboersammensætning, så afdelingen fremover er en attraktiv boligafdeling, hvor folk har lyst til at blive boende - og flytte til.

Afdelingen har i dag følgende udfordringer:

- Opfugtning og utidssvarende indrettet badeværelser
- Nedslidte faldstammer og afløb
- Tæring på varmerør
- Ikke tilstrækkeligt ventilation i boligerne
- Begrænset boligudbud (mange små boliger)
- Høj fraflytningsgrad

Helhedsplanen skal løse nævnte udfordringer, samt sikre at det sociale liv i fremtiden understøttes. Dette gøres ved at der etableres flere mødesteder og inviterende semiprivate rum i udearealerne, bedre kantzoner langs bygningerne og et større og varieret boligudbud med bedre tilgængelighed.



# 01. INTRODUKTION

## BEBYGGELSEN

I ALT: 3.490 M<sup>2</sup>  
FORDELT PÅ 88 BOLIGER  
3 etager  
88 boliger

Boligtyper	Antal boliger	m <sup>2</sup> /bolig	Samlet m <sup>2</sup>
1v	70	36	2.682
1v		37	
1v		38	
1v		39	
1v		40	
1v		41	
1v		42	
2v	18	43	808
2v		46	
2v		54	

Boliger i alt 88 stk.

M<sup>2</sup> i alt

3.490 m<sup>2</sup>\*

\*Inkl. trapper og gavler

# 01. INTRODUKTION

## BEBYGGELSEN

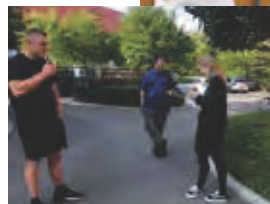


# 01. INTRODUKTION BAGGRUND

Den foreløbige HHP fra 2012 blev afvist af kommunen



Tilstandsrapport  
ArkiPlus  
Juni 2013



Beboerproces  
Kom og Hils på Rambøll  
Uge 39 - 2020



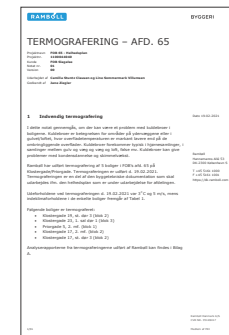
Badeværelsesrapport  
Rambøll  
Januar 2021



Installationsrapport  
Rambøll  
Januar 2021



Klimaskærmsrapport  
Rambøll  
Januar 2021



Termograferings-  
rapport  
Rambøll  
Februar 2021



Føreløbige helhedsplan  
ArkiPlus  
Februar 2012



2012

2013

2020

2021



# 01. INTRODUKTION

## BAGGRUND

- HISTORIK**
- 2004 Udskiftning af alle vinduer og døre
- 2012 ArkiPlus udarbejder foreløbig helhedsplan (februar)  
Helhedsplanen indeholdte boligsammenlægninger en reducere af boligantallet fra 88 boliger (1- og 2-værelses) til 56 boliger (1-, 2-, 3- og 4værelses), tilgængelighedsforbedringer og forbedret udearealer. Helhedsplanen blev dog afvist af kommunen, som havde et ønske om at bevare flest muligt af de små boliger. Der er aldrig opnået enighed omkring dette, og sagen er blevet henlagt.
- 2013 ArkiPlus udarbejder tilstandsrapport (juni)  
Tilstandsrapporten blev udarbejdet som et led i den foreløbige helhedsplan med formål at ansøge om mulige støttede midler hos Landsbyggefonden. Tilstandsvurderingen belyser generelle problemer i afdelingen mht. badeværelserne, herunder flisevægge i badeværelser med kalkaflejringer, huller og revnede flisefuger. Anbefalingen lød på at såfremt boliger renoveres, bør badeværelser renoveres med nye overflader (gulve og vægge).
- 2020 Rambøll afholder indledende beboerproces med fysisk tilstedevær i en uge i september i bebyggelsens udearealer. Her blev beboerne informeret om den opstartet proces omkring udarbejdelsen af en ny helhedsplan og interviewet omkring deres viden om afdelingen.
- 2021 Rambøll udarbejder Badeværelsesrapport (januar)  
Rapporten bekræfter tidligere tilstandsvurdering at badeværelserne bør renoveres totalt.
- 2021 Rambøll udarbejder VVS-Installationsrapport (Januar). Vurderingen af bebyggelsens installationer er at følgende bør udskiftes; varmerør, radiatorer, brugsvandsrør, faldstammer samt varmvandsbeholdere.
- 2021 Rambøll udarbejder Klimaskærmsrapport(januar)  
Rapporten afdækker både indvendige forhold i boligerne, murværk, facader, tag og miljøscreening.
- 2021 Rambøll udarbejder termograferingsrapport (februar). Rapporten afdækker om der er tilfælde af kuldebroer og træk i boligerne, da det kan give problemer med kondensdannelse og skimmelvækst.



## 02. VISION

### AFDELINGENS VÆRDIER OG MÅL

#### VISION: ATTRAKTIV BOLIGAFDELING

Afdeling 65 ligger tæt på alt i Slagelse, uddannelse, indkøb, transportmuligheder og grønne områder. Man kan ikke ønske sig et bedre sted at bo – og i fremtiden – i boliger med en nutidig standard. Det er målet at afdeling 65 i fremtiden bliver en attraktiv boligafdeling med tidssvarende boliger, blandede boligtyper og med en mere mangfoldig beboersammensætning, med plads til både unge, enlige og børnefamilier. Det skal være en boligafdeling i balance med varierede boligstørrelser, med plads til forskellige livssituationer.

#### VISION: VARIEREDE BOLIGTYPER

Med varierede boligtyper kan beboere blive i afdelingen igennem flere forskellige livssituationer. Som ung studerende med mindre behov for meget plads, til en boligstørrelse hvor der er plads til at stifte familie, og til en seniorvenlig bolig med niveaufri adgang.

Med et varieret boligudbud, skabes der grobund, for at flere beboere kan blive boende i afdelingen i længere tid, også selvom deres livssituation ændrer sig, og det giver de bedste forudsætninger for et robust nabo- og fællesskab og skaber et socialt bæredygtigt boligområde på lang sigt.

#### VISION: NUTIDIG STANDARD

Boligerne skal være sunde og gode, med et godt indeklima og tidssvarende indretning. Bebyggelsen skal være inviterende og give en følelse af sammenhæng, særligt med fokus på en blød overgang fra bygningerne til de grønne udearealer, uden bilkørsel, så man trygt kan sende sine børn ned og lege selv.

Afdeling 65 ønsker sunde og tidssvarende boliger og velholdte bygninger. Det skal være en boligafdeling med varierede boligtyper, en blandet beboersammensætning, og med godt og trygt naboskab der skaber rammerne for fællesskab og det gode liv.

#### EN ATTRAKTIV AFDELING 65

ER EN BOLIGAFDELING I  
BALANCE MED VARIEREDE  
BOLIGSTØRRELSER MED  
PLADS TIL FORSKELLIGE  
LIVSSITUATIONER

#### EN ATTRAKTIV AFDELING 65

SOCIALT BÆREDYGTIGT  
BOLIGOMRÅDE MED PLADS  
TIL DET GODE LIV, NABO- OG  
FÆLLESSKAB

#### EN ATTRAKTIV AFDELING 65

MED SUNDE TIDSSVARENDE  
BOLIGER I GOD KVALITET

### 03. EKSISTERENDE FORHOLD OVERSIGT

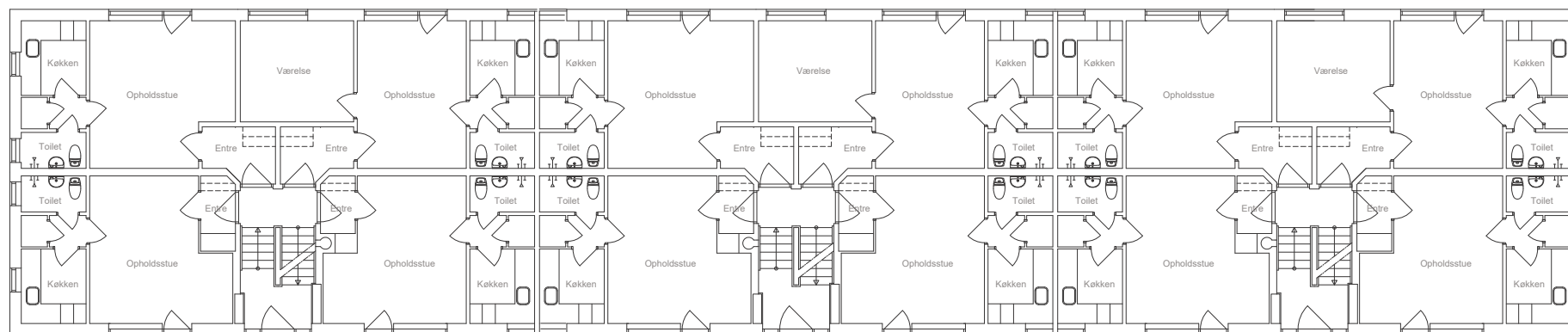
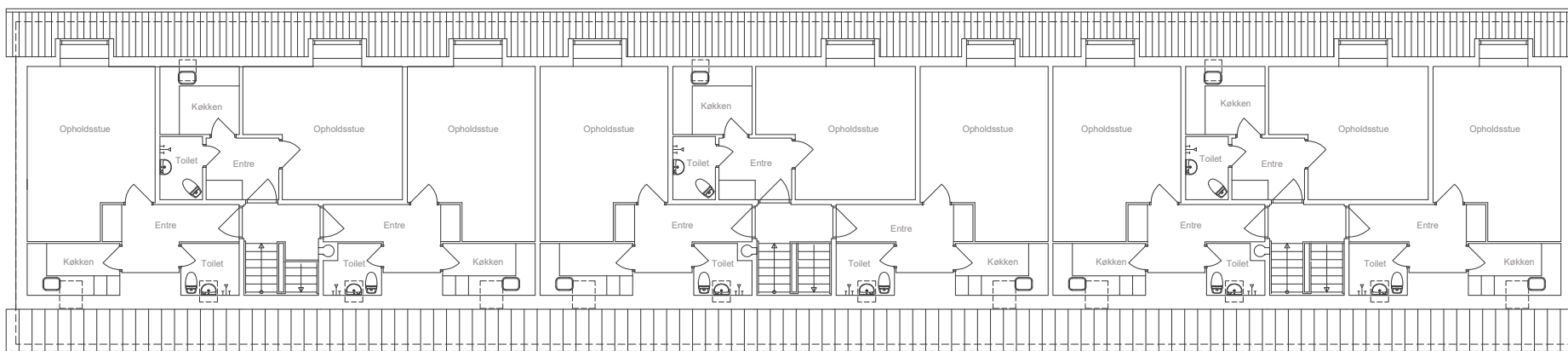




# 03. EKSISTERENDE FORHOLD

## BLOK 1

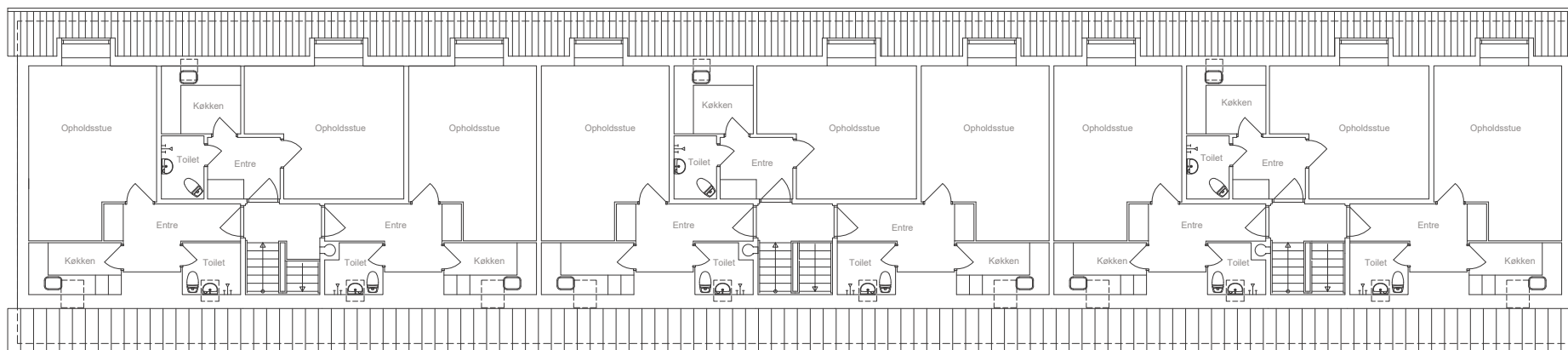
### ORIGINAL TEGNING BLOK 1 MED BESKRIVELSE



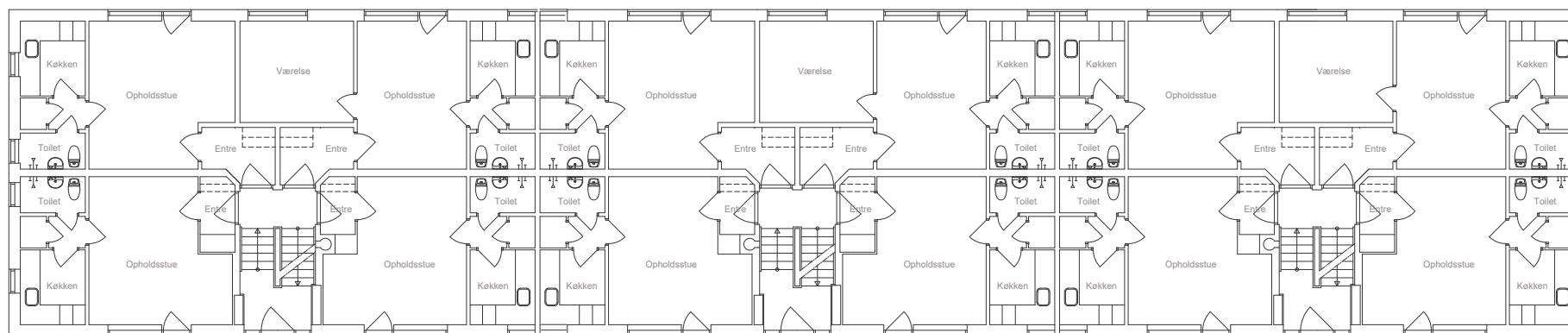
# 03. EKSISTERENDE FORHOLD

## BLOK 2

### ORIGINAL TEGNING BLOK 2 MED BESKRIVELSE



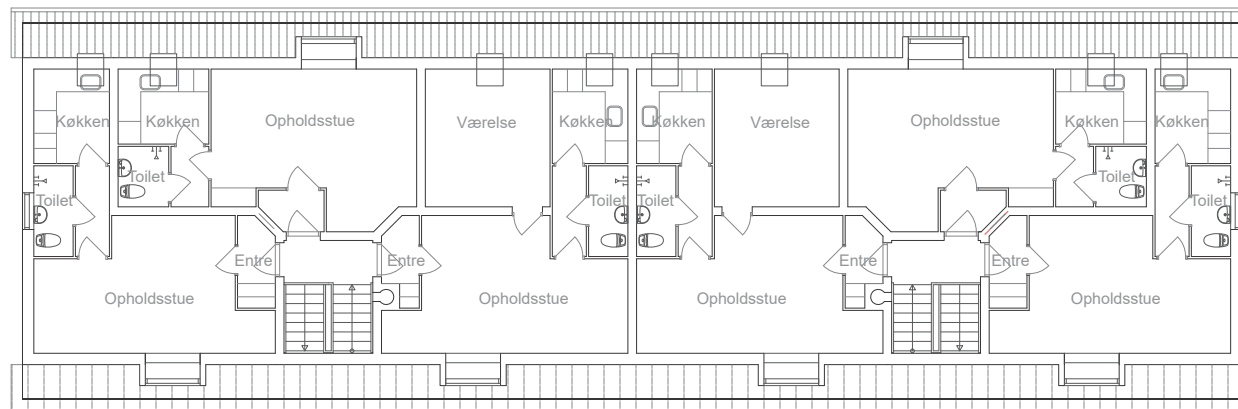
### TAGETAGE.



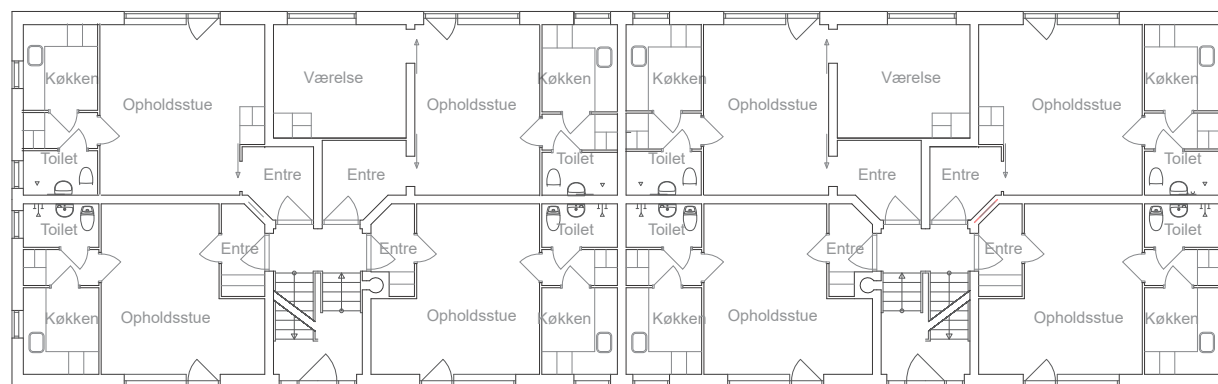
# 03. EKSISTERENDE FORHOLD

## BLOK 3

### ORIGINAL TEGNING BLOK 3 MED BESKRIVELSE



TAGETAGE



1 SAL



STUEN

ANALYSE



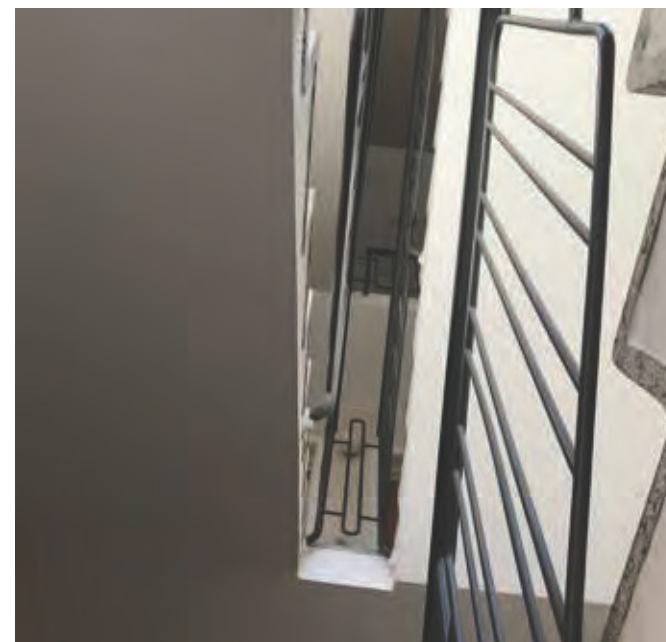
## 04. ANALYSE

### AF BEBYGGELSEN KARAKTERISTIKA

#### BESKRIVELSE

Det tre blokke er alle 2<sup>1/2</sup> etager med boliger i stuen, 1. sal og 2. sal. En klassisk stangbebyggelse opført i perioden 1958-1962. Indgangspartierne er markante, indbydende og lyse med et stort glas parti.

Bygningerne er opført med røde mursten, røde tagsten samt hvide vinduesrammer. Udearealerne er åbne og grønne som giver luft og plads omkring blokkene.



## 04. ANALYSE

### FÆLLES FACILITETER I BEBYGGELSEN

#### FÆLLES FACILITETER I AFDELINGEN

- Vaskeri
- Beboerlokale
- Grønne udearealer
- Parkering
- Cykelkælder



## 04. ANALYSE

### KVALITETER I BEBYGGELSEN OG UDEAREALER

#### KVALITETER I BEBYGGELSEN

- Placeret med kort afstand til daginstitutioner, indkøbsmuligheder og indrætsmuligheder
- Private haver ved blok 3
- Grønt stiforløb der løber nord for bebyggelsen



## 04. ANALYSE

### UDFORDRINGER I BEBYGGELSEN OG UDEAREALER

#### UDFORDRINGER VED BEBYGGELSEN

- Parkering og kørselsforhold er placeret centralt i bebyggelsen og opdeler bebyggelsen
- Mangler gode opholdsmuligheder i udearealerne
- Mangler 'oaser' i udearealerne, som ikke føles overvågede





## 04. ANALYSE

### KVALITETER I BOLIGERNE

#### KVALITETER I BOLIGEN

- Lav husleje
- God udsigt fra boligen



## 04. ANALYSE

### UDFORDRINGER I BOLIGERNE

#### UDFORDRINGER VED BOLIGEN

- Små boliger med utidssvarende indretning
- Boligerne er ikke gennemlyste
- Badeværelserne har delefunktion til håndvask og brusenishe
- Køkkener fra original opførelse og er slidte
- Gulvene er slidte
- Støjgener i mellem boligerne



## 05. BEBOERPROCES

### BEBOERPERSPEKTIVER

#### IDENTITET

Langt de fleste beboere nævner den billige husleje og at der er stille og rolig i bebyggelsen som de største kvaliteter ved at bo i afdelingen. Der er dog også flere beboere der nævner, at der er larm og udfordringer med psykiske syge, utilpassede unge og andre med særlige behov.

Afdelingen omtales både som en ghetto, hvor der er ballade, men også som et sted med fred og ro, hvor man kan passe sig selv. Der er tilsyneladende forskel på de tre blokke, hvor 'den store' blok (Priorgade 5-9) er mere præget af larm, uro, nabostøj og – ifølge beboere – episoder hvor politiet har været der pga. hashhandel og uro.

#### NABOSKAB

I de andre blokke er der stille og roligt og godt naboskab hvor man hilser på hinanden. Da der er meget lyd mellem boligerne og man bor tæt med fire boliger på hver etage, giver det naboskab på både 'godt og ondt'. Man kender hinanden og hilser, men



**ER DU NYSGERRIG?**  
- KOM OG MØD OS!

**Kære beboere**

I denne uge vil rådgivere fra Rambøll dukke op hos jer for at registrere byggetekniske skader i og rundt om boligerne, men også for at få jeres input med i renoveringsprocessen, og svare på eventuelle spørgsmål.

Du kan møde os på parkeringsområderne fra **mandag d. 21 til torsdag d. 24 september** i tiderne:

Mandag d. 21	10:00 - 12:00
Tirsdag d. 22	10:00 - 12:00
Onsdag d. 23	10:00 - 12:00
Torsdag d. 24	10:00 - 12:00

Vi ser frem til at møde jer!

Med venlig hilsen  
Rambøll

**RAMBØLL**

der er også meget lyd mellem boligerne, man kan høre når toilet bruges og der er mangel på privatliv pga. man kan høre alt fra de øvrige boliger på etagen. At beboerne bor så tæt giver også i nogle tilfælde anledning til nabokonflikter.

Udearealerne bliver brugt lidt og tilsyneladende forskelligt fra blok til blok. Der er flere beboere der nævner de ikke har lyst til at opholde sig på de få borde/bænke der er, da de føler sig overvåget.

De omkringliggende afdelinger, også hørende under FOB, er der ikke meget synergi med. Enkelte beboere har dog familie boende i de andre afdelinger, og er vokset op i området.

Mange fra naboområdet går igennem afdeling 65 og ud på stien og derfor ligger afdelingen ikke som en isoleret enklave i forhold til naboafdelinger og den øvrige by.

## 05. BEBOERPROCES

### DEN VIDERE PROCES

#### DEN VIDERE PROCES

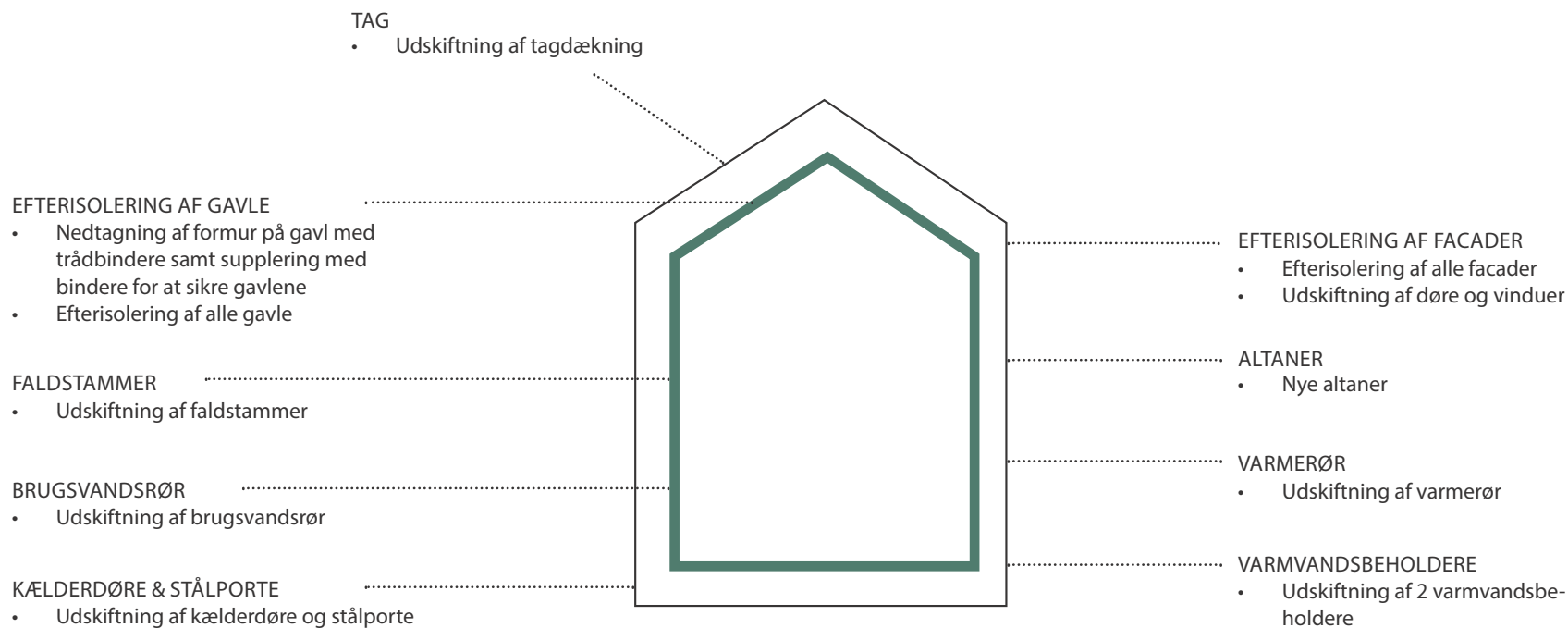
Det forventes, at der kan gennemføres en beboerproces, således at der kan afholdes ekstraordinært afdelingsmøde om skema A i andet halvår af 2023.

Det er vigtigt, at møde beboerne i øjenhøjde og fortælle om helhedsplanens indhold og præmisser, inden afstemning om skema A planlægges 'uformelle' møde/kontortid, hvor der orienteres om indholdet i helhedsplanen. Endvidere udarbejdes informationsmateriale således at beboerne har et oplyst grundlag at stemme ud fra.



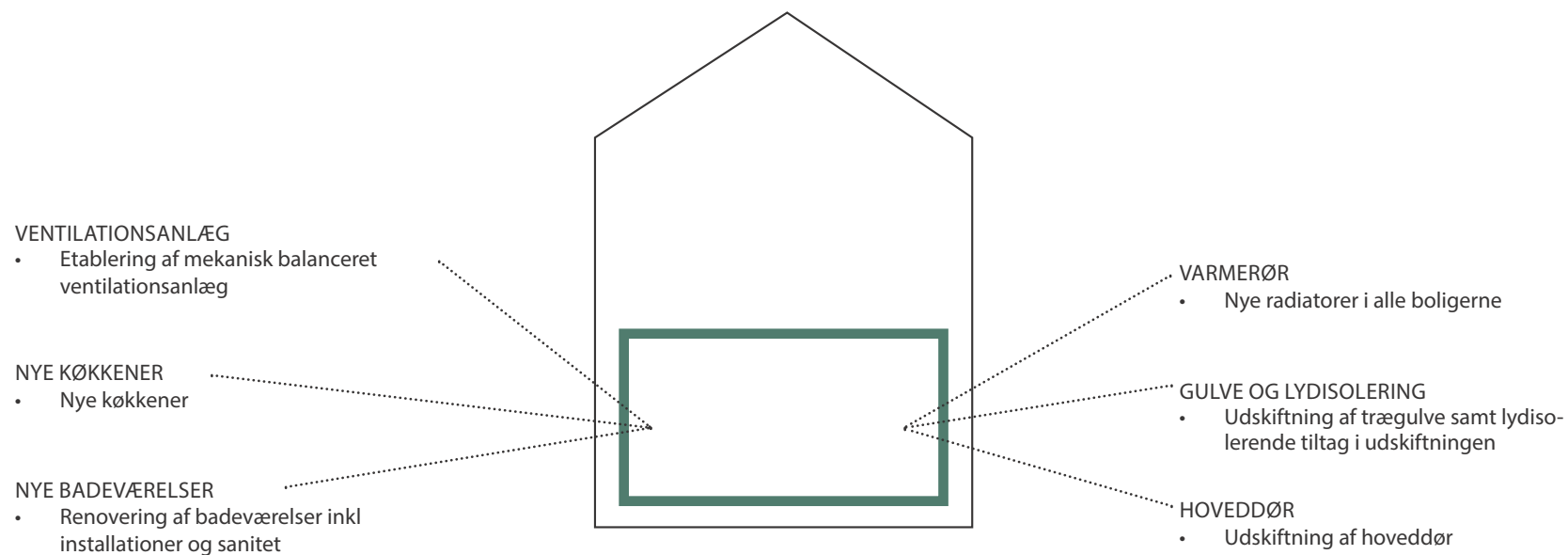
## 06. TILTAG

### OVERORDNET PLAN FOR BYGNINGERNE



## 06. TILTAG

### OVERORDNET PLAN FOR BOLIGERNE





BYGNINGERNE

# 07. BYGNINGERNE

## EKSISTERENDE FORHOLD - OVERBLIK OVER ARBEJDER

### EKSISTERENDE FORHOLD

#### 7.1 KLIMASKÆRMSRAPPORT

7.1.1 Kælder

7.1.2 Gavle og øvrige facader

7.1.3 Tag

7.1.4 Døre og vinduer

7.1.5 Trappeopgang

7.1.6 Ventilation og indeklima

7.1.7 Køkkener

7.1.8 Lydundersøgelser

7.1.9 Miljøsanering

#### 7.2 INSTALLATIONSRAPPORT

7.2.1 Vandinstallationer

7.2.2 Varmeanlæg

7.2.3 Kloak og afløb

#### 7.3 BADEVÆRELSESRAPPORT

#### 7.4 TERMOGRAFERING



## 07. BYGNINGERNE



## 07. BYGNINGERNE

### EKSISTERENDE FORHOLD - KLIMASKÆRMSRAPPORT - 7.1.1 KÆLDER

#### 7.1.1 KÆLDER

Alle blokke i bebyggelsen har kældre, som fremstår i acceptabel stand, med rå betongulve og malede vægge og lofter.

Driften har tidligere oplevet vandskader i kældrene i alle tre blokke ved skybrud, hvor kloakvand er trængt ind/op i kældrene. Årsagen til de mange vandindtrængninger skyldes iht. driften, at rørene er underdimensionerede, samt at blokkene ligger lavt, hvormed vandet løber tilbage og ind i kældrene.

Kloakledninger var egentlig sat til udskiftning i 2025, men er rykket frem til nu grundet store problemer med vand i kældrene.

#### ANBEFALINGER

- Skybrudssikring skal indtænkes i landskabsplanen, særligt kældernedgange, lysninger samt ved det sænkede terræn ved det eksisterende beboerlokale.
- Pudsreparation udføres i nødvendigt omfang af den indvendige side af kælderydervæggene.
- Reparation af revnerne i kælderdekkene, samt udskifte de indvendige døre i kældrene, som er blevet fugtskadede efter vand i kældrene.



## 07. BYGNINGERNE

### EKSISTERENDE FORHOLD - KLIMASKÆRMSRAPPORT - 7.1.2 GAVLE OG ØVRIGE FACADER

#### 7.1.2 GAVLE OG ØVRIGE FACADER

Murværket på to af blokkene er fuldmurede og derfor uden isolering. Gavlene er af massivt murværk, og der er risiko for kritiske kuldebroer.

På en tredje blok er der konstateret korroderede trådbindere i gavltrekanten på en af blokkene, hvormed der er risiko for nedstyrtning af gavlformuren.

Det anbefales derfor, at formuren nedtages og der suppleres med bindere for at sikre gavlene. I samme omgang bør man efterisolere de kolde fuldmurede gavle på de to øvrige blokke, for at sikre mod kuldebroer og skimmelvækst samt for at give et ensartet udtryk i afdelingen.

Termograferingen har påvist kritiske kuldebroer mange steder på facader og gavle, samt meget lave overfalde temperaturer.

#### ANBEFALINGER:

- Efterisolering af gavlene og facader på alle tre blokke



## 07. BYGNINGERNE

### EKSISTERENDE FORHOLD - KLIMASKÆRMSRAPPORT - 7.1.3 TAG

#### 7.1.3 TAG

Tagværk er udført med hanebåndspær med trempel, fastgjort på hhv. murrem og indstøbte beslag i etagedæk. Tagværker er beklædt med lægter og røde falstagsten, understrøget, og med nyere underfugning indvendigt i tagrum.

Trækonstruktionen fremstår i god stand, men tagfladerne er i varierende stand med ujævne rygninger, og understrygningen fremstår desuden partielt porøs og er der er foretaget mange lappeløsninger.

Isoleringen i tagrummet er ført helt op til tagfladen ved tagfoden, hvormed ventilationen ved tagfoden er mangelfuld. Dette kan medføre skimmelvækst i tagrummene med nedbrydning af tagkonstruktionen til følge.

#### ANBEFALINGER

- Udskiftning af tagdækning til nye tegltage inklusiv efterisolering (jr. grøn screening)
- Ventilationen i tagrummene sikres, ved at sikre udluftning ved tagfoden
- Udskiftning af tagrender og nedløb





## 07. BYGNINGERNE

### EKSISTERENDE FORHOLD - KLIMASKÆRMSRAPPORT - 7.1.4 DØRE OG VINDUER

#### 7.1.4 VINDUER OG DØRE

Vinduer og døre er alle udskiftet i 2004 til plastvinduer og -døre. Vinduer er indadgående. Vinduer i tagfladen er i boliger udført som vippevinduer fra Velux med termoglas. Vinduespartier over dørpartier ved trappeopgange er de oprindelige af træ og med 1 lag glas. Kældervinduer er de oprindelige af træ, med 1 lag glas, og de oplukkelige rammer er tophængte og udadgående.

Udvendigt er både vinduer og døre i vedligeholdelsesmæssig god stand og fortsat funktionsdygtige, men utætte, jf. termografering. Såfremt der udføres udvendig efterisolering af facader og gavle anbefales det, at vinduer og yderdøre udskiftes.

Kældervinduerne vurderes at have opbrugt deres levetid med begyndende råd og afskallende maling. Vinduespartier ved trappeopgang er med råd og anbefales udskiftet.

#### ANBEFALINGER:

- Alle vinduer udskiftes
- Vinduespartierne udskiftes til nye træ/alu-partier med energiruder, for at opnå energibesparelse.



## 07. BYGNINGERNE

### EKSISTERENDE FORHOLD - KLIMASKÆRMSRAPPORT - 7.1.5 TRAPPEOPGANG

#### 7.1.5 TRAPPEOPGANGE

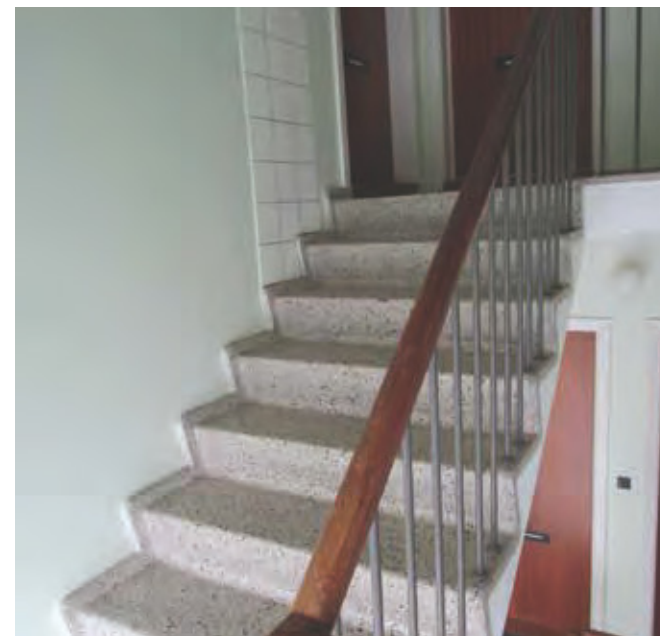
Trapper i opgangene er udført af støbt beton med terrazzo på trin, stødtrin og reposer. Vægge er malerbehandlet. Terrazzo fremstår generelt med revner mellem trappe og repos. Enkelte steder fremstår vægge og underside af trapper med afskallet puds.

Der er fint med dagslys i trappeopgangene, idet vinduespartier i facaden er et gennemgående lodret bånd.

Opgangene er i vedligeholdelsesmæssig acceptabel stand.

#### ANBEFALINGER:

- Bør males, revnerne i terrazzo udbedres og udførelse af pudsreparationer



## 07. BYGNINGERNE

### EKSISTERENDE FORHOLD - KLIMASKÆRMSRAPPORT - 7.1.6 VENTILATION & INDEKLI-

#### 7.1.6 VENTILATION & INDEKLIMA

Boligerne er naturligt ventileret med aftrækskanaler i badeværelser og køkkener, ventiler i ydervægge samt friskluftventiler i vinduer og terrassedøre. Der er dog ikke ventilationsspalte under døren ud til badeværelset.

Der er vinduer i køkkener, men ikke emhætter. Dog er der i enkelte boliger opsat emhætte med kulfilter.

Beboere oplyser, at der bliver meget fugtigt og lugter af mug i boligen efter bad, og de skal have døren åben ud til badeværelset og vinduer åbne for at få ventileret den fugtige luft ud, da der ellers bliver meget fugtigt i resten af boligerne, hvilken medfører trækgener om vinteren.

Det vurderes, at den nuværende naturlige ventilation ikke i tilstrækkelig grad kan fjerne den fugt, som bliver genereret af beboerne ved madlavning, badning etc., idet det ikke er muligt at foretage gennemtræk i boligen, da boligen er ensidigt beliggende.

#### ANBEFALINGER:

- Etablering af mekanisk ventilation i alle boligerne, enten i form af behovsstyret udsugning eller mekanisk balanceret ventilation.



## 07. BYGNINGERNE

### EKSISTERENDE FORHOLD - KLIMASKÆRMSRAPPORT - 7.1.7 KØKKENER

#### 7.1.7 KØKKENER

I de fleste boliger er køkkenet det oprindelige, kun i en enkelt af de gennemgåede boliger havde beboer selv udskiftet køkkenet. Køkkenerne fremstod i varierende stand, dog generelt slidte.

#### ANBEFALINGER:

- Udskiftning af køkkener bør overvejes i forbindelse med en modernisering af boligerne



## 07. BYGNINGERNE

### EKSISTERENDE FORHOLD - KLIMASKÆRMSRAPPORT - 7.1.8 LYDUNDERSØGELSER

#### 7.1.8. LYDUNDERSØGELSER

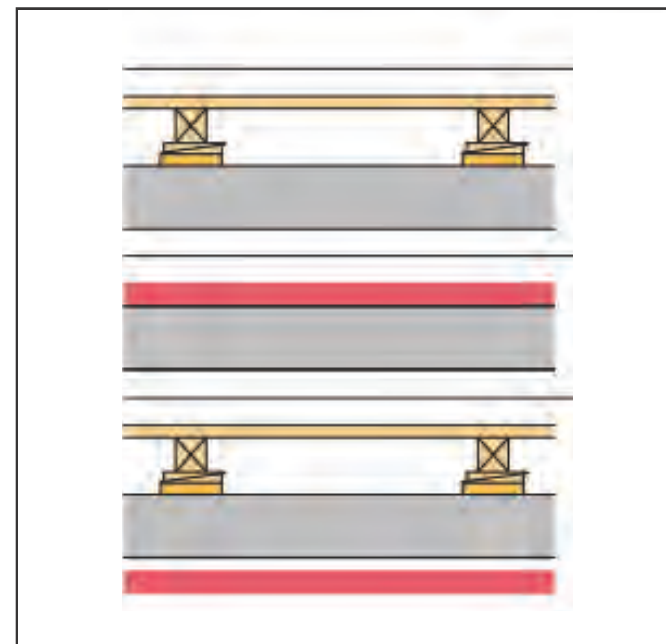
Mange beboere har oplyst, at der er meget lyd i boligerne.

Såfremt der foretages tilgængelighed og sammenlægninger anbefales etablering af lydreducerende tiltag for de lodrette lejlighedsskel. I boliger, hvor der foretages tilgængelighed og sammenlægninger, anbefales således etablering af fritstående gipsforsatsvægge uden på de eksisterende lejlighedsskel for at opnå en luftlydisolation  $\geq 55$  dB.

Herudover anbefales etablering af lydreducerende tiltag for etagedækkene i alle boliger, idet trægulvene alligevel anbefales udskiftet. Dette kunne eksempelvis være ved etablering af nye trægulve på strøer med trinlyddæmpende brikker og etablering lydisolierende underloft. Dette vil medføre en luftlydisolation på 55-57 dB og et trinlydniveau på 51-53 dB, hvorved kravene er overholdt.

#### ANBEFALINGER:

- Lydisolerende tiltag i forbindelse med bolig-sammenlægninger, tilgængelighedsboliger og evt. udskiftning af gulve (tiltagene anbefales som udgangspunkt i alle boliger)



## 07. BYGNINGERNE

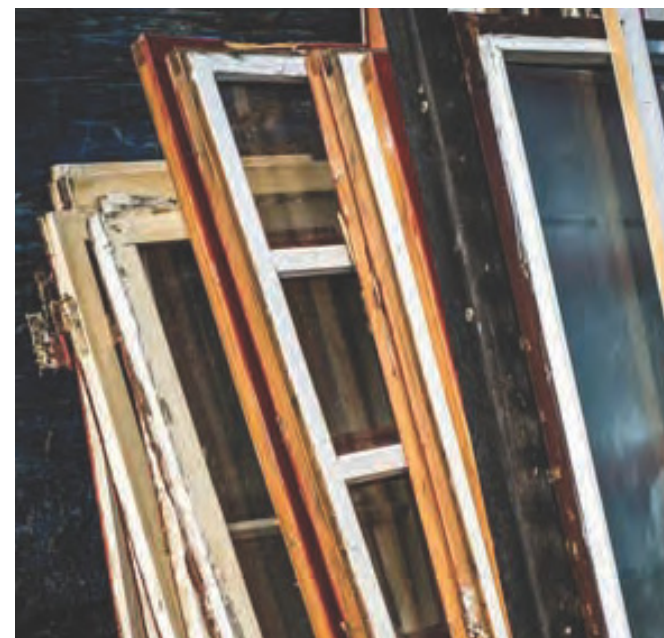
### EKSISTERENDE FORHOLD - KLIMASKÆRMSRAPPORT - 7.1.9 MILJØSANERING

#### 7.1.9 MILJØSERNING

Der er konstateret forekomster af tungmetaller, PCB og klorerede paraffiner, i de undersøgte materialer, hvilket betyder at flere bygningsdele/materialer skal håndteres, som forurenede affald eller farligt affald i forbindelse med en renovering.

#### ANBEFALINGER:

- Forinden udbud bør der foretages en miljøkortlægning





## 07. BYGNINGERNE

### EKSISTERENDE FORHOLD - INSTALLATIONSRAPPORT - 7.2.1 VANDINSTALLATIONER

#### 7.2.1 VANDINSTALLATIONER

Driften har oplyst, at vandrør huler og piber, og at der er lavt tryk på vandet. Driften oplyser desuden, at afdelingen bruger mange penge på at udskifte rørdele på vandinstallationen, og de vurderer, at det er et accelererende problem. Samtidig oplever de et stigende antal vandskader som følge af rørbrud på både brugsvandsrør og faldstammer. Brugsvandsrørene er med begyndende nedbrydning, og som i flere boliger har ført til vandskader.

Det vurderes, at der vil komme flere og flere vandskader som følge af brud på vandrør, hvorfor brugsvandsinstallationen bør udskiftes.

#### ANBEFALINGER:

- Udskiftning af brugsvandsrør i alle boliger samt i kældre. Ved udskiftning skal de skjulte installationer føres som pex-rør (rør-i-rør) og der skal udføres afspærringsventiler for vandinstallationen i alle boliger.
- Udskiftning af 2 stk. varmtvandsbeholdere (det vurderes at de er 1000-1500 L).



## 07. BYGNINGERNE

### EKSISTERENDE FORHOLD - INSTALLATIONSRAPPORT - 7.2.2 VARMEANLÆG

#### 7.2.2 VARMEANLÆG

Levetiden på de to varmtvandsbeholdere i varmecentralen vurderes at være tæt på opbrugt og bør udskiftes i forbindelse med en større renovering i afdelingen. Varmecentralen er nyrenoveret i forbindelse med konvertering til fjernvarme, og vurderes at have en restlevetid på mere end 25 år. Øvrige varmeinstallationer er de oprindelige og der er mange udskiftninger og tæring, hvorfor varmeinstallationen bør udskiftes.

#### ANBEFALINGER:

- Udskiftning af varmerør i alle boliger samt i kældre
- Udskiftning af radiatorer i alle boliger (1-værelses: 3 stk., 2-værelses: 4 stk.):  
70x3+18x4=282stk.)



## 07. BYGNINGERNE

### EKSISTERENDE FORHOLD - INSTALLATIONSRAPPORT - 7.2.3 KLOAK & AFLØB

#### 7.2.3 AFLØB

Faldstammer er med begyndende tegn på gennemtæring. Levetiden på de gamle støbejernsfaldstammer er opbrugt. Samtidig oplyser driften, at der ofte forekommer tilstopninger ved bøjningerne, hvorfor de anbefales udskiftet. Den øvrige afløbsinstallation samt gulvafløb i badeværelserne vurderes at være i samme stand, og bør ligeledes udskiftes. Der bør udføres en TV-inspektion af drænene, således at tilstanden på disse kendes.

#### ANBEFALINGER:

- Udskiftning af faldstammer (8 stk. à ca. 12 m (3 etager + kælder) pr. opgang, i alt 8 opgange)
- Udskiftning af afløbsrør i boligerne, inkl. gulvafløb
- TV-inspektion af drænene



## 07. BYGNINGERNE

### EKSISTERENDE FORHOLD - BADEVÆRELSESRAPPORT - 7.3 BADEVÆRELSE

#### 7.3 BADEVÆRELSE

Badeværelserne i afdeling 65 er de oprindelige fra 1960/65. Der er udført byggetekniske undersøgelser af 9 udvalgte badeværelser, hvilket svarer til ca. 10 % af alle boliger i afdelingen. Se rapporten, vedhæftet som bilag II Badeværelsesrapport.

Vurdering af badeværelsernes tilstand er udført på baggrund af følgende:

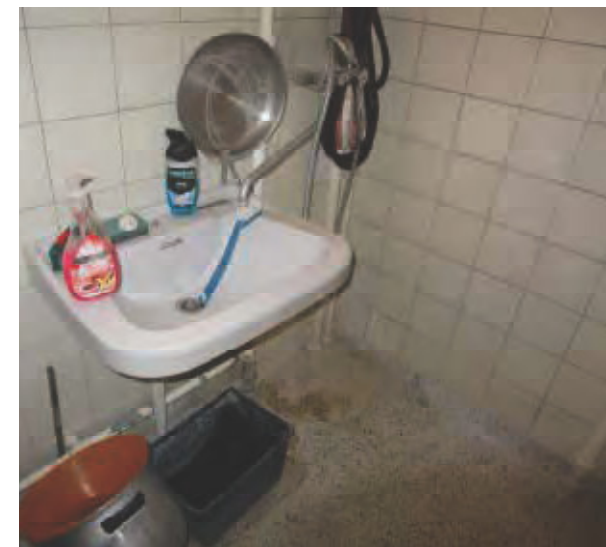
- Visuel gennemgang af udvalgte badeværelser
- Ikke-destruktive fugtmålinger i gulve og vægge
- Gennemgang af eventuelle tidligere udførte undersøgelser og rapporter
- Interview med driften

#### UDFORDRINGER

Beboere oplyser, at badeværelserne bliver ekstremt fugtige efter bad, og fugtmålinger viser, at der generelt kan måles forhøjet fugt i gulve og vægge i bruseområde.

Der er registreret revner i terrazo, skrukke fliser og enkelte revnet fliser, badeværelserne er udført uden våderumsmembran, vand kan dermed trænge ind og medføre vand- og skimmelskader.

Sanitet fremstår generelt uden registrerede skader, men af ældre dato. Armaturet i de fleste badeværelser er med defekt, dvs. det anvendes både til håndvask og bad.



## 07. BYGNINGERNE

### EKSISTERENDE FORHOLD - BADEVÆRELSESRAPPORT - 7.3 BADEVÆRELSE

#### VURDERING

Generelt er badeværelserne nedslidte, utidssvarende og der er i de fleste gennemgåede badeværelser registreret opfugtning, særligt af gulve og vægge i bruseområde.

Opfugtningerne vurderes at skyldes, at badeværelserne ikke er udført med vådrumsmembran, i kombination med nedslidte overflader med revner i terrazzoen samt nedbrudte fuger og utætheder omkring gennemføringer og gulv afløb.

Levetiden på badeværelserne vurderes at være tæt på opbrugt.

#### ANBEFALING

Det anbefales, at badeværelserne totalrenoveres med vådrumstætning og nye overflader. Renoveringen vil medføre en restlevetid for badeværelserne på 25-30 år.

Badeværelsesrenoveringen vil omfatte:

- Etablering af div. foranstaltninger ift. evt. asbest i fliseklæb, miljøsanering.
- Sanitet, fliser og terrazzo fjernes i hele badeværelset.
- Alle gulv afløb udskiftes og der etableres nyt afretningslag på gulv.
- Installering af separat armatur til hhv. håndvask og bad, inkl. etablering af nødvendige installationer hertil.
- Vand- og afløbsinstallationer udskiftes.
- Der etableres ny brus niche, med eget afløb, fald og opkant. Der udføres fald på det øvrige gulv til afløb.
- WC udskiftes.
- Der udføres nyt MK-godkendt vandtætningssystem iht. SBI-anvisning 252



## 07. BYGNINGERNE

### EKSISTERENDE FORHOLD - TERMOGRAERINGSRAPPORT - 7.4 KULDEBROER

#### 7.4 KULDEBROER

Der er udført termografering i fem boliger i afd. 65 for at afdække om der kan være et problem med kuldebroer i boligerne. Kuldebroer er betegnelsen for områder på ydervæggene eller i gulvet og loftet, hvor overfladetemperaturen er markant lavere end på de omkringliggende overflader.

Kuldebroer forekommer typisk i hjørnesamlinger, i samlinger mellem gulv og væg og væg og loft, false mv. Kuldebroer kan give problemer med kondensdannelse og skimmelvækst.

#### UDFORDRINGER / VURDERING

Der blev påvist kuldebroer ved vinduer og franske altaner, og træk ved opgangsdørene.

Følgende er angivet som kritiske kuldebroer:

- omkring vinduer og døre
- kviste og brystninger
- ved samlinger mellem facader/galv/etagedæk
- på overflader mod tag skunk

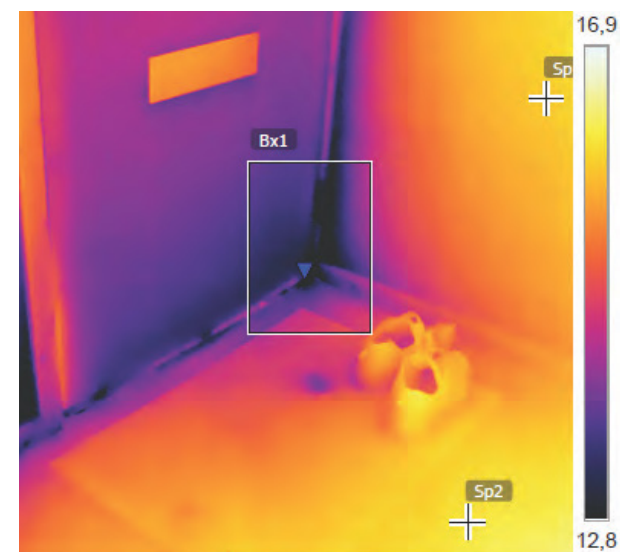
#### ANBEFALING

Kritiske kuldebroer skal afhjælpes ved fysisk at fjerne dem med

- efterisolering
- udskiftning
- kuldebrosafbrydelse

Væsentlige kuldebroer kan afhjælpes ved

- balanceret mekanisk ventilation







## 08. ARKITEKTONISK STRATEGI

### BESKRIVELSE

For at skabe et bredere boligudbud der kan sikre beboeres mulighed for, at blive i afdelingen, også når man etablerer familie, udføres der boligsammenlægning.

I blok 2 etableres der tilgængelighedsboliger som samtidigt udvides til 2- til 4-værelsesboliger og parkering samles omkring blokken, som giver den kortest mulig gåafstand for gangbesværet.

I udearealerne skabes der flere trygge, grønne områder i mellem blok 1 og blok 3, som giver en mere samlet oplevelse af bebyggelsen.

Bebyggelsen fremtidssikres med større og tidsvarende indrettet boliger, som giver potentiale for at beboere får en længere lejeperiode i afdelingen, som kan være med til at understøtte et mere stabilt og større naboskab.



## 09. STRATEGI I HELHEDSPLAN = STRATEGI FOR SLAGELSE KOMMUNE

### HELHEDSPLANENS SAMMENHÆNG TIL SLAGELSE KOMMUNES STRATEGI

#### AFDELING 65 - PLADS TIL ALLE

FOB afdeling 65 har en stor mængde af samme boligtyper, hvorfor beboersammensætningen også er noget ensartet. Mestendels består beboersammensætningen af enlige og unge studerende, der fraflytter afdelingen ved endt studietid, idet boligerne er for små og nedslidte (se side 10-11 for uddybning af beboerforhold) Der bor stort ikke ingen børn i afdelingen.

Slagelse kommune vil gerne tiltrække og fastholde nye såvel som nuværende borgere, hvor fokus især er på

- Unge under uddannelse
- Børnefamilier, som er yngre højtuddannede med høj indkomst
- Børnefamilier, som er mellemindkomst familier med flere børn
- Etablerede

Kommunen ønsker forskellige boligformer til ældre bl.a. lejeboliger i en overskuelig boligstørrelse og med et rimeligt huslejeniveau. Boligerne skal være med tilgængelighed, og i områder hvor der er plads til mødesteder og aktivitetsmuligheder, samt let adgang til kollektiv transport mv. (strategi for boliger til ældre, Slagelse Kommune 2021)

Et bredere boligudbud i afdelingen med 2 og 4-værelses boliger sikrer mulighed for, at blive i afdelingen, både som ung, der gerne vil etablere familie, og som mindre børnefamilie. Med etablering af 15 tilgængelighedsboliger imødekommer afdelingen kommunens ønske, om gode boliger i varieret størrelse til ældre, gangbesværede mv.

Således kan beboerne blive boende i afdelingen i længere tid, og den store fraflytning mindskes.

#### AFDELING 65 I BALANCE - ET BLOMSTRENDE OMRÅDE

FOB vil, som forelagt kommunen, ommærke 30 boliger til ungdomsboliger i andre afdelinger. Derved får afdeling 65 forskellige boligtyper, og der kan der tilbydes boliger til den unge familie, familien med et par børn, unge og seniorer (se side 63).

Med forskellige boligtyper og varieret beboersammensætning, bliver afdeling 65 en afdeling i balance og de mindre boliger til studerende 'spredes ud til andre afdelinger.

Slagelse kommune ønsker boligområder i balance, i tråd med dette skabes der med helhedsplanen plads til et socialt bæredygtigt boligområde med boliger og steder til det gode liv, nabo- og fællesskab med fx forbedring af udearealer og beboerlokalet så det kan bruges til fælles aktiviteter i afdelingen.

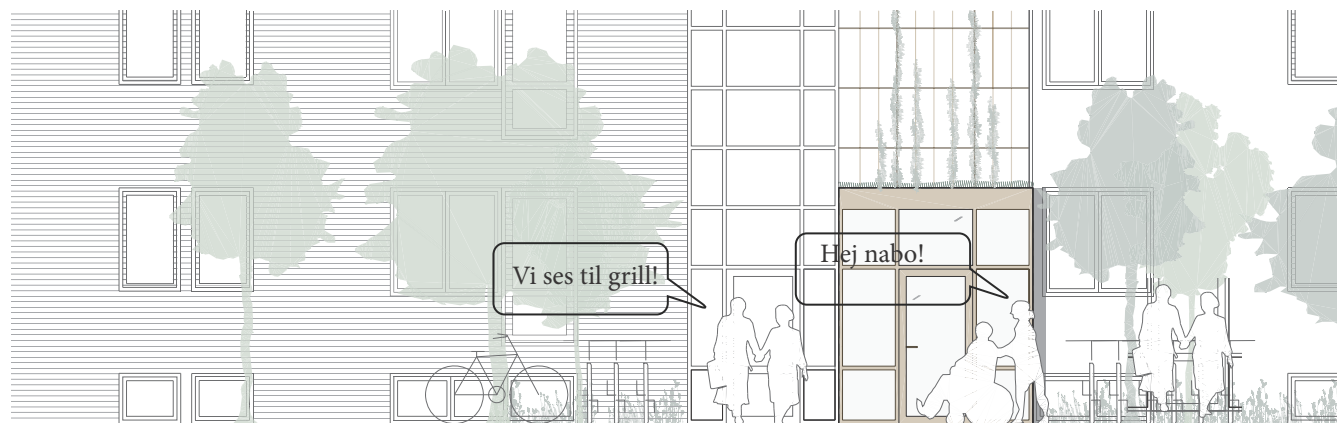
En boligafdeling med blandet beboersammensætning, med godt og trygt naboskab - et sted med fællesskab og hvor man ønsker at bo mange år, både som enlig, som børnefamilie og som senior

#### AFDELING 65 - ÅBENT BOLIGOMRÅDE

Afdeling 65 har en fantastisk placering, tæt på byen og med god sammenhæng til de øvrige almene naboafdelinger.

Med helhedsplanen skabes der trygge udearealer og grønne områder i mellem blok 1 og blok 3, der giver en mere samlet oplevelse af bebyggelsen. Sammenhængen til stien - og dermed byen - forbedres og styrkes (se side 66-70).

Slagelse kommune ønsker levende boligområder med naboskab og sammenhæng til byen - almene boligområder i balance. En styrket bosætning øges ved at have boligområder, der bl.a. er for de studerende, der er tæt på byliv og studier og for de ældre med tilgængelige boliger tæt på indkøbsmuligheder og et godt lokalområde. (strategi for den almene sektor 2025, side 8), (Udviklingsstrategi 2022, Slagelse Kommune)



# 10. BÆREDYGTIGHEDSTILTAG BEBYGGELSEN

## OVERORDNET PLAN FOR HELE BEBYGGELSE

### PUNKTER SOM KAN INDARBEJDES I HELHEDSPLANEN

#### NYT FÆLLESHUS: HELHEDSPLAN

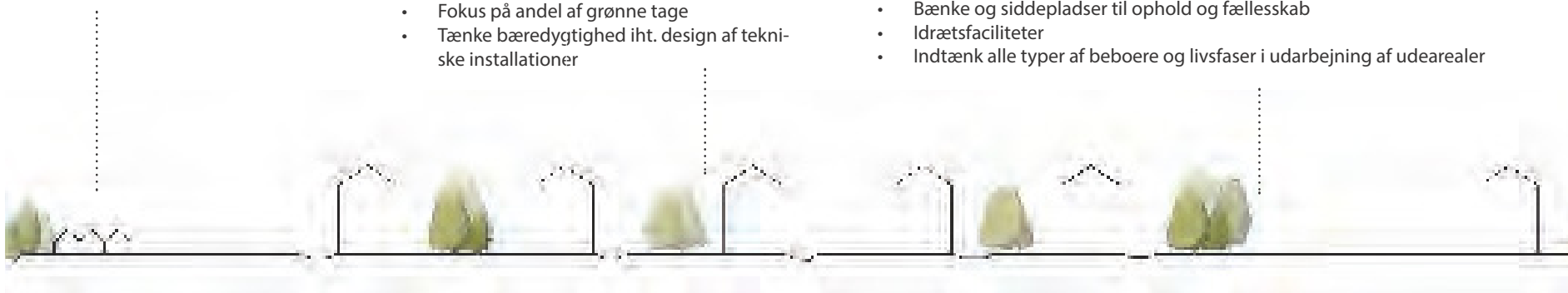
- Flexibel med plads til arrangementer af forskellige størrelse
- Relation til omgivelserne og med placering et strategisk sted i afdelingen, så det er nemt for alle at kigge forbi
- Opholdsområder
- Identitetsdannelse
- Fællesskab/aktiviteter

#### UDEOMRÅDER: OPMÆRKSOMHEDSPUNKT

- Bepantning af tag og facade
- Fokus på andel af grønne tage
- Tænke bæredygtighed iht. design af tekniske installationer

#### UDEOMRÅDER: HELHEDSPLAN

- Overdækket cykelparkering
- Barnevognsplads
- Forplads ved højhus udarbejdes med fokus på fællesskab og tryghed
- Variation i opholdssteder og aktiviteter, der er attraktive til flere typer af beboere
- Variation i landskab og beplantning
- Bedre belysning
- Nyttehaver
- Bænke og siddepladser til ophold og fællesskab
- Idrætsfaciliteter
- Indtænk alle typer af beboere og livsfaser i udarbejning af udearealer





# 10. BÆREDYGTIGHEDSTILTAG BEBYGGELSEN

## OVERORDNET PLAN FOR HELE BEBYGGELSEN

### PUNKTER SOM KAN INDARBEJDES I HELHEDSPLANEN

#### TRYGHED OG SIKKERHED: HELHEDSPLAN

- Belysning på p-pladser samt afmærkning på hovedstier
- Tilgængelighed
- Kantzoner langs bygninger, der aktiverer liv
- Inviterende indgangspartier med særlig identitet

#### UDNYTTET GRÆSAREAL: HELHEDSPLAN

- Hundelufterplads
- Nyttehaver
- Boldbane

#### UDEOMRÅDER: OPMÆRKSOMHEDSPUNKT

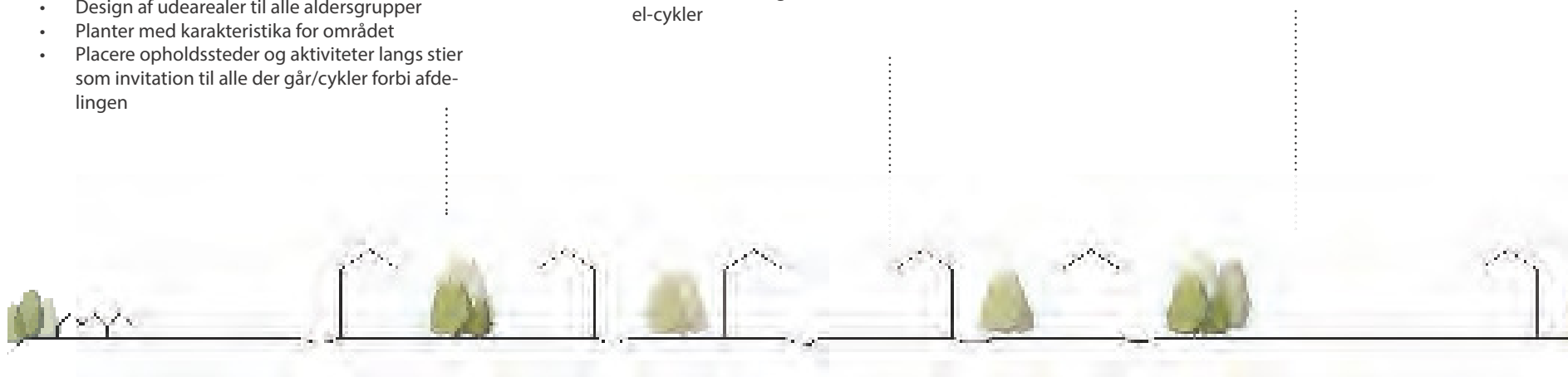
- Legeplads: 03-09-12 år
- Frugttræer
- Mulighed for at dyrke selv
- Biodiversitet fra området
- Affaldscontainer
- Projekt til fælles aktiviteter

#### UDEOMRÅDER FOR ALLE I NABOLAG: OPMÆRKSOMHEDSPUNKT

- Design af udearealer til alle aldersgrupper
- Planter med karakteristika for området
- Placere opholdssteder og aktiviteter langs stier som invitation til alle der går/cykler forbi afdelingen

#### EFTERISOLERING: OPMÆRKSOMHEDSPUNKT

- Vedligeholdelsesfri
- Solceller: Kan bruges evt. i vaskeri, eller til el-cykler



# 10. BÆREDYGTIGHEDSTILTAG, BOLIGERNE

## TILTAG FOR ALLE BOLIGERNE

### MEDBESTEMMELSE

- Nedsættelse af byggeudvalg som følger udarbejdelse af HHP, projektering og udførelse
- Input til designdetaljer gennem workshop/informationsmøder

### FÆLLESSKAB

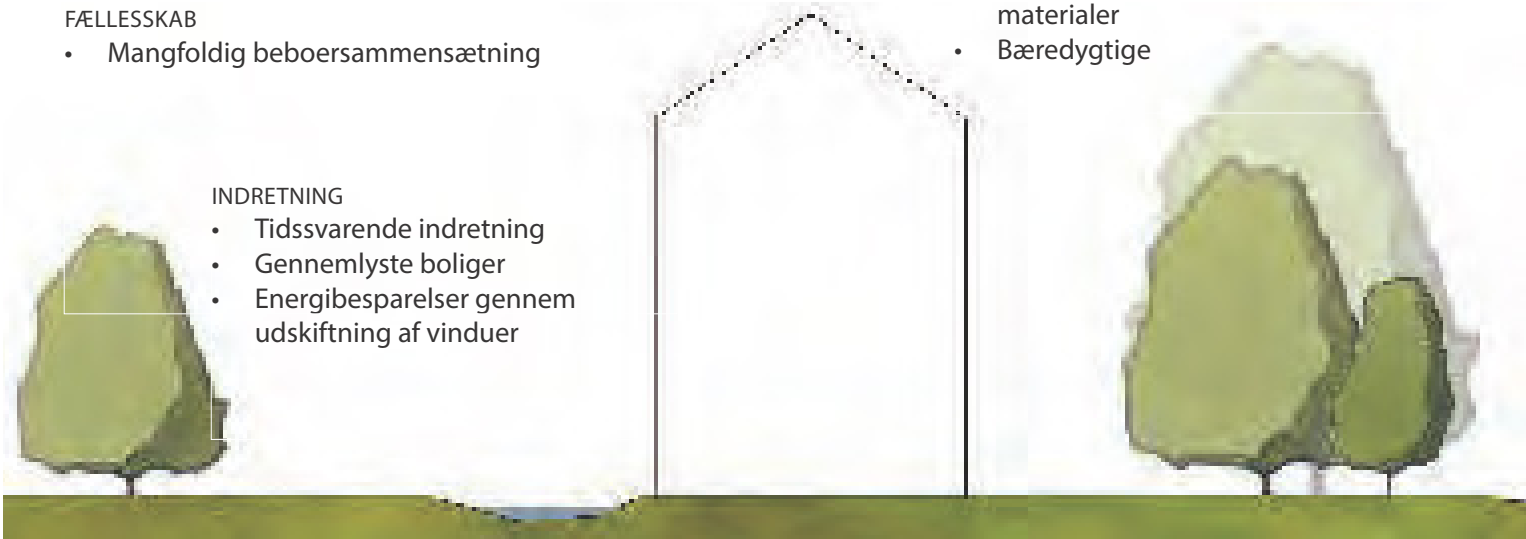
- Mangfoldig beboersammensætning

### INDRETNING

- Tidssvarende indretning
- Gennemlyste boliger
- Energibesparelser gennem udskiftning af vinduer

### MATERIALER

- Æstetisk i tråd med eksisterende materialer
- Bæredygtige



# 10. BÆREDYGTIGHEDSTILTAG

## DE 17 VERDENSMÅL

NEDENSTÅENDE VERDENSMÅL KAN INDARBEJDS/FREMHÆVES EFTER ØNSKE



Verdensmål 3:  
SUNDHED OG TRIVSEL  
Fællesskab, sunde bolgier, trykthed, uformelle mødesteder, medansvar,



Verdensmål 6:  
RENT VAND OG SANITET  
Vandbesparende armatur, og toiletter,  
EVT. forsækelse af regnvand, opsamling af vandt til haverne



Verdensmål 7:  
BÆREDYGTIG ENERGI  
evt. individuel forbrugs afregning, det sunde indeklima.



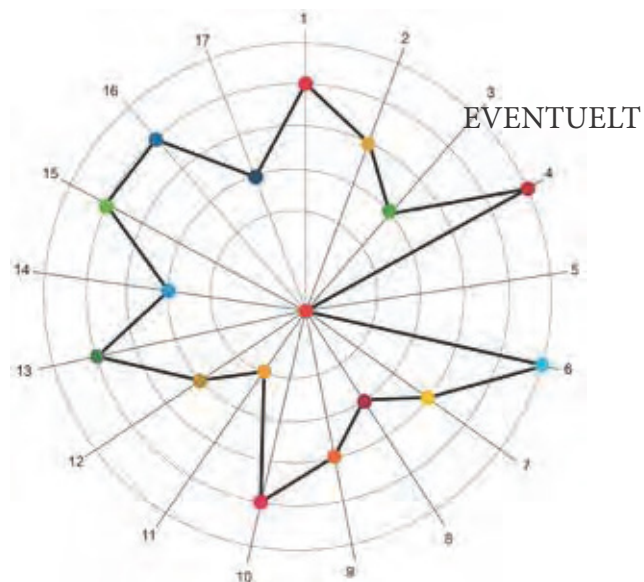
Verdensmål 11:  
BÆREDYGTIGE BYER OG LOKALSAMFUND  
Tilgængelige boliger, familieboliger, fællesskab, delemetoder, affaldshåndtering



Verdensmål 12:  
ANSVARLIGT FORBRUG OG PRODUKTION  
Trækonstruktion, sunde matiraler, ev.t genbrug af eksisterende matrialer, minmerign af marialeforbrug (dele ordning)

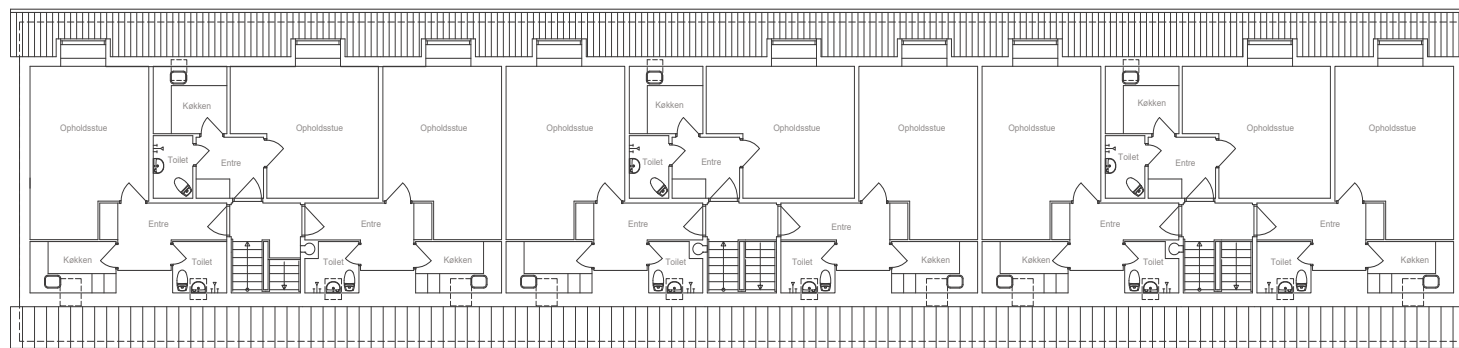


Verdensmål 15:  
LIVET PÅ LAND,  
Forbedring af biodiversiteten, vertikal begrønning, nyttehaver, produktion af fødevare  
EVT. forsækelse af regnvand

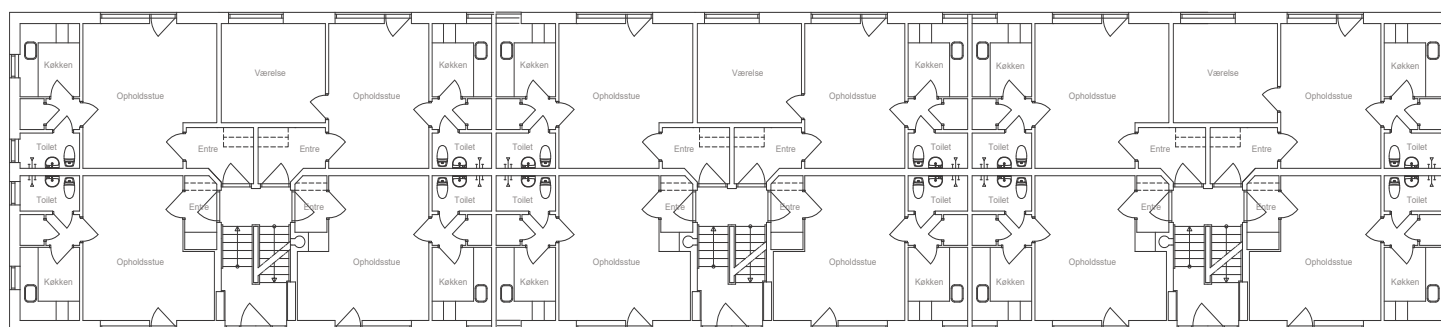


# 11. OMBYGNING

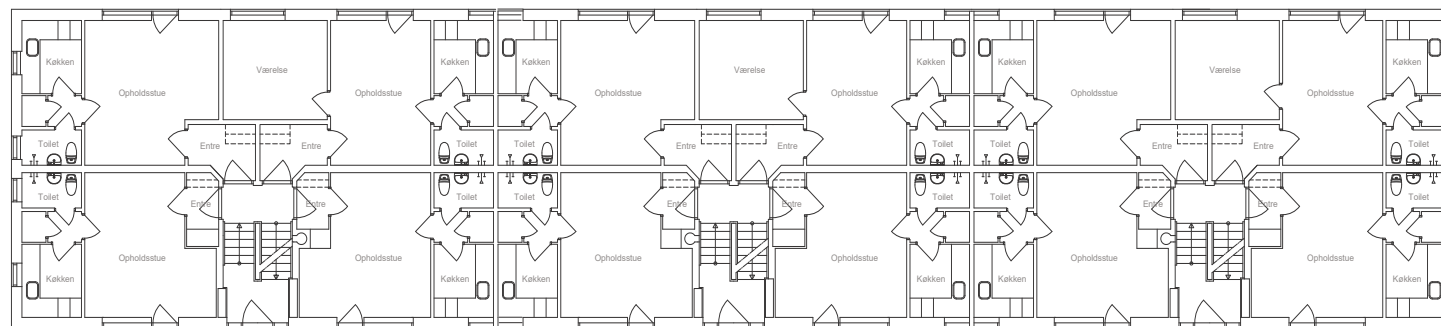
## BLOK 1 EKSISTERENDE FORHOLD



TAGETAGE



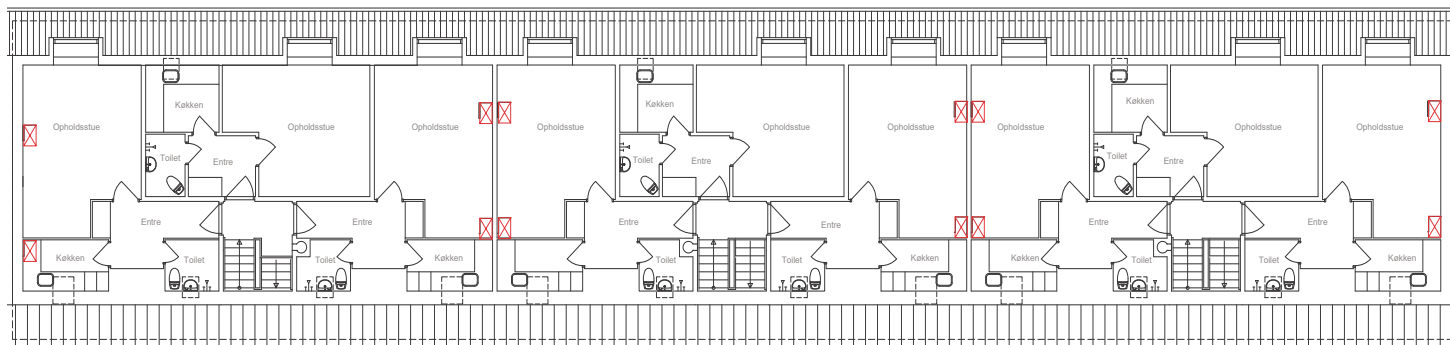
1.SAL



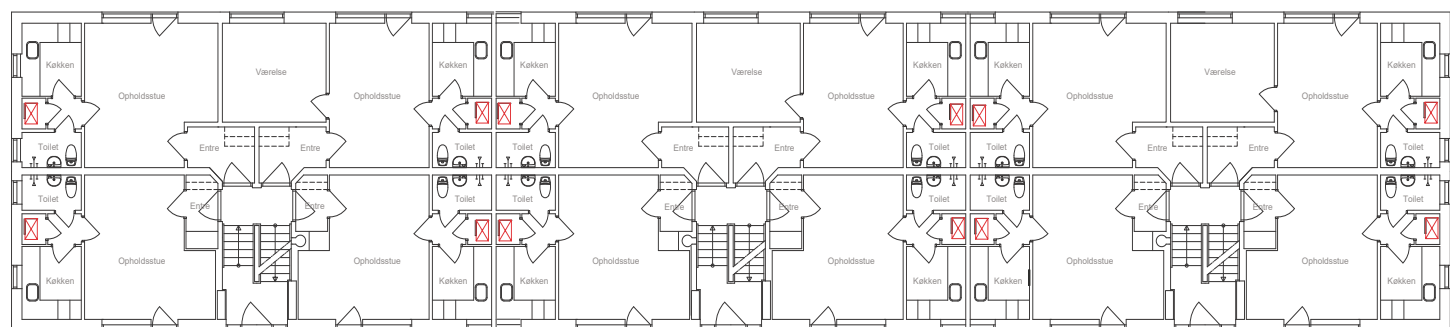
STUETAGE

# 11. OMBYGNING

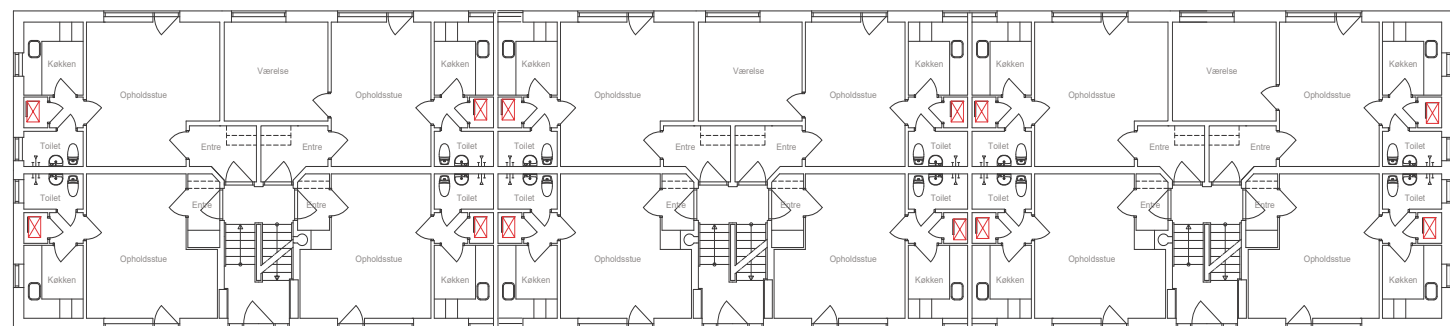
## BLOK 1 FREMTIDIGE FORHOLD,



TAGETAGE



1. SAL

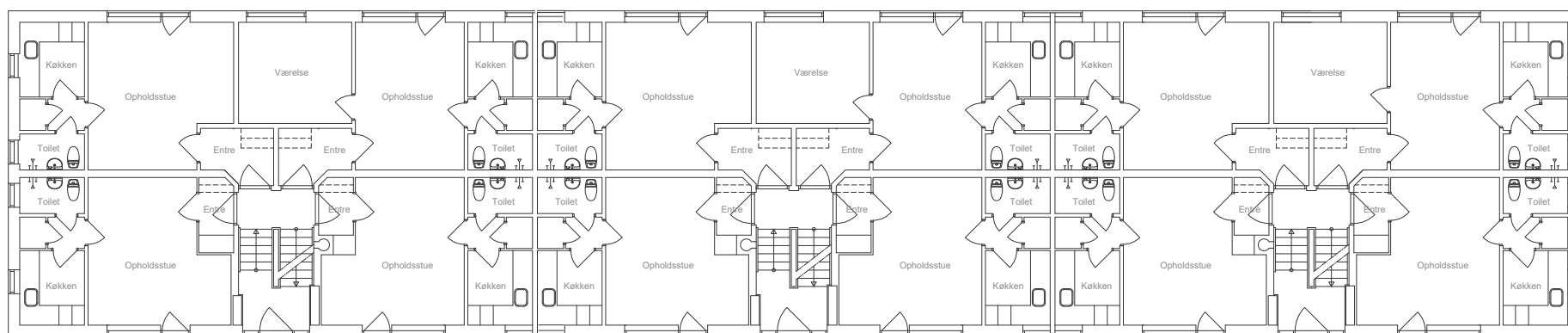
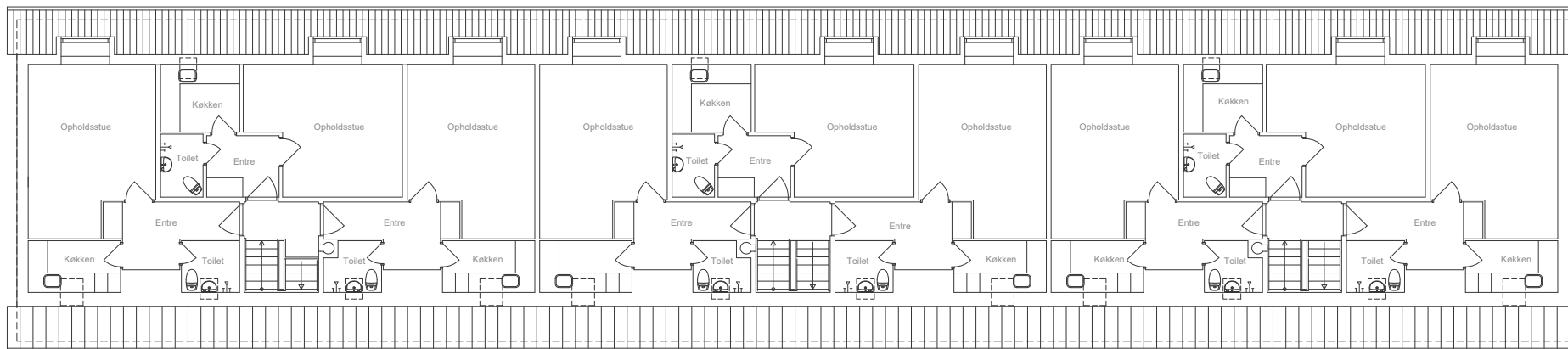


✕ Angiver placering af skat for ventilation

STUEETAGE

## 12. SAMMENLÆGNING OG TILGÆNGELIGHED

### BLOK 2 EKSISTERENDE FORHOLD



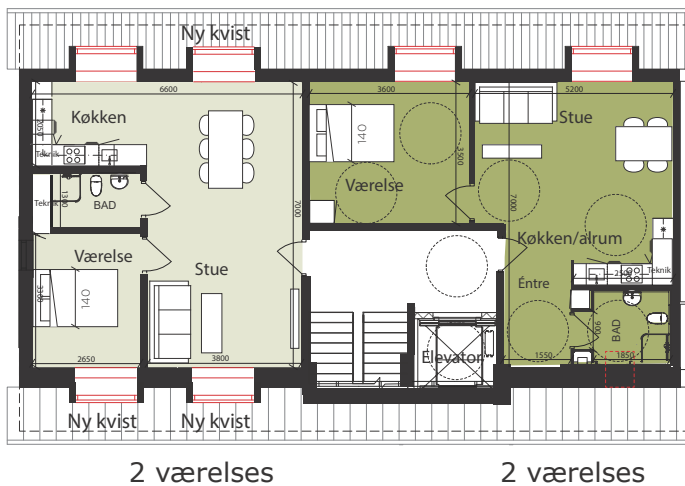


# 12. OMBYGNING

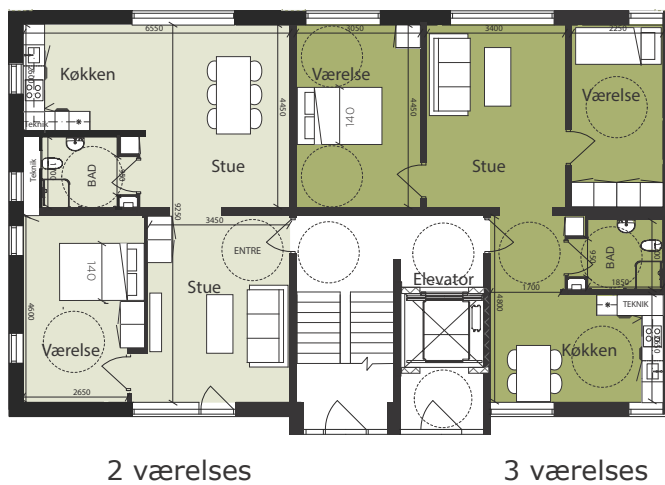
## BLOK 2 FREMTIDIGE FORHOLD

SAMMENLÆGNING OG TILGÆNGELIGHED  
 9 LEJEMÅL BLIVER TIL 6 LEJEMÅL

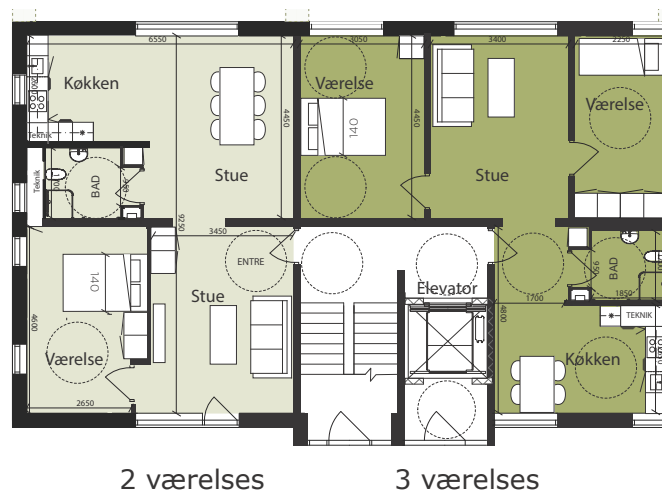
TAGETAGE  
 SAMMENLÆGNING



STUEETAGEN  
 TILGÆNGELIGHED



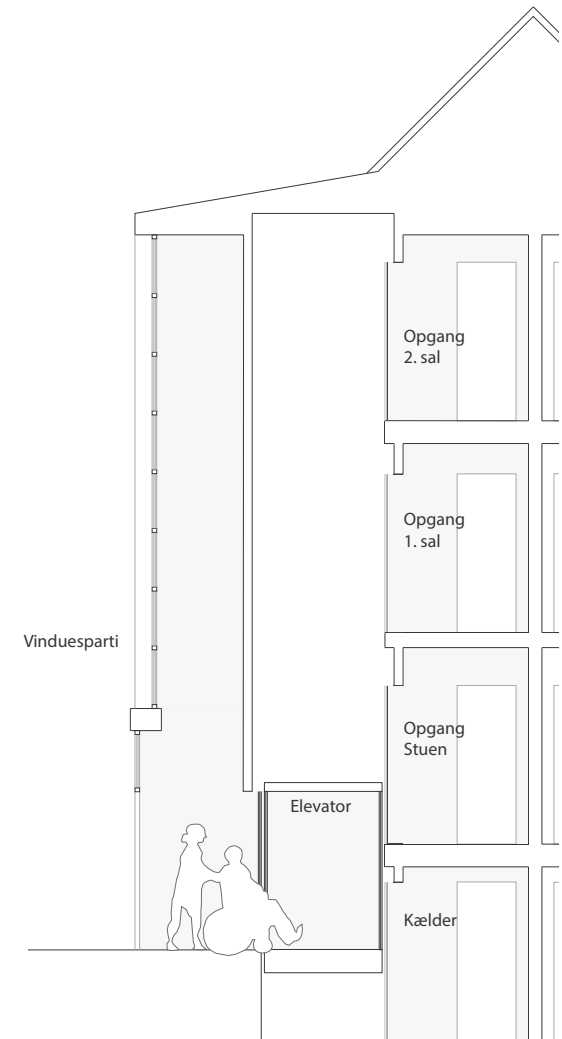
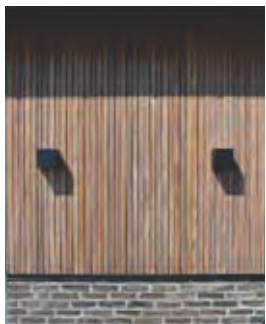
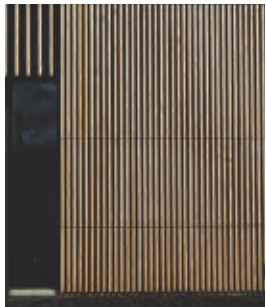
1 SAL  
 TILG.



# FACADE MOD ØST OG SNIT GENNEM ELEVATOR

BLOK 2, ELEVATORÅRN I TRÆ  
STEDSEGRØNNE KLATREPLANTER

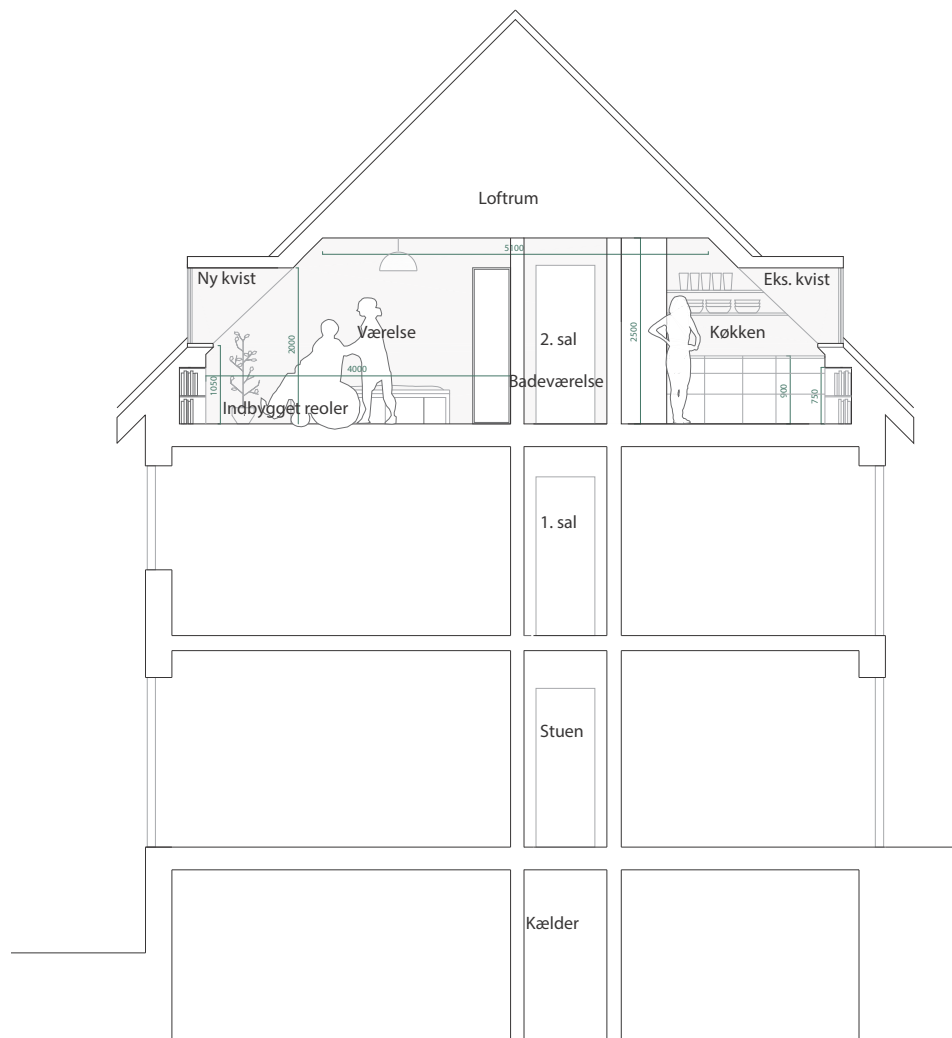
## REFERENCER



# SNIT

SKITSE, TAGLEJLIGHED

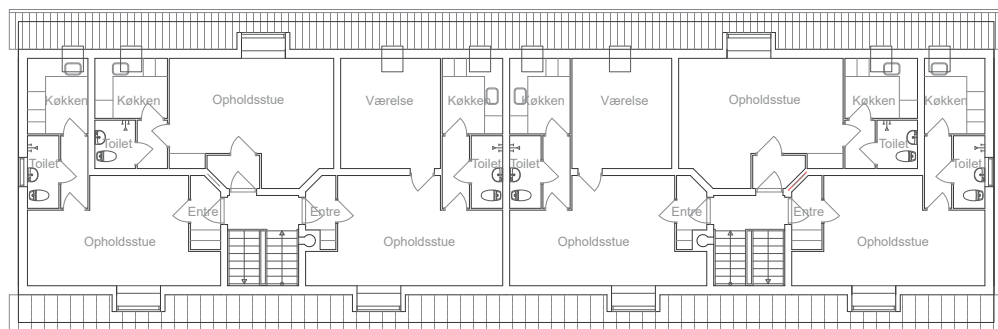
## REFERENCER



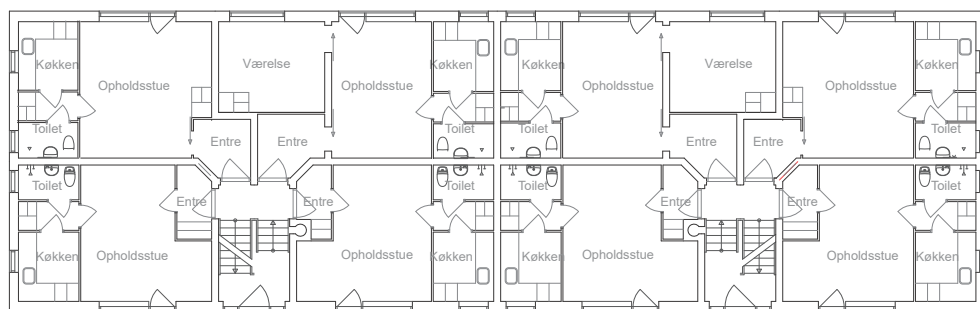


# 13. RENOVERING

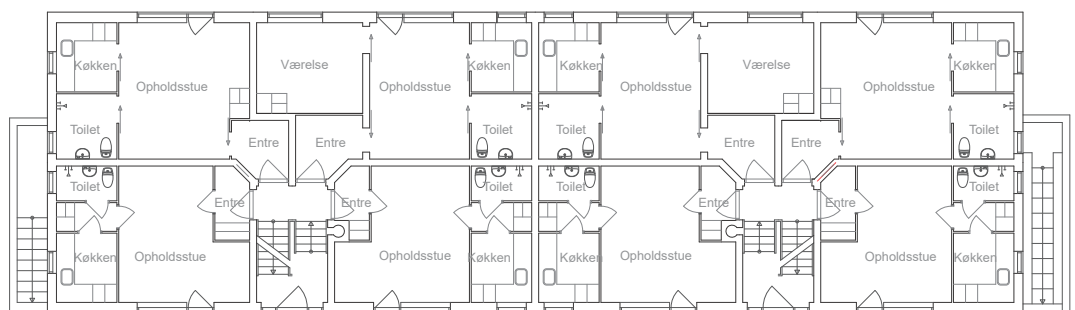
## BLOK 3 EKSISTERENDE FORHOLD



TAGETAGE



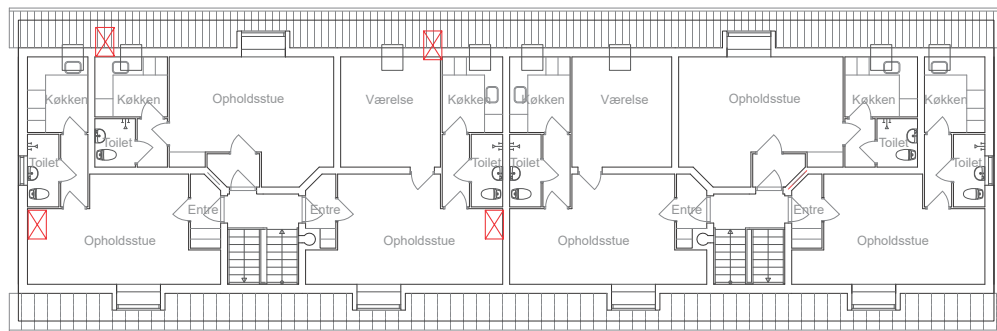
1. SAL



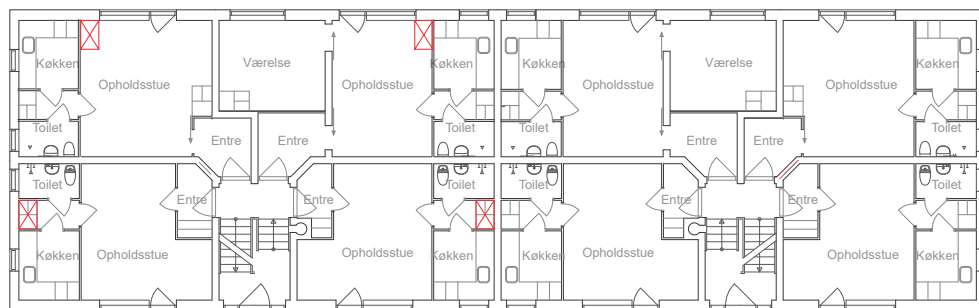
STUEETAGEN

# 13. RENOVERING

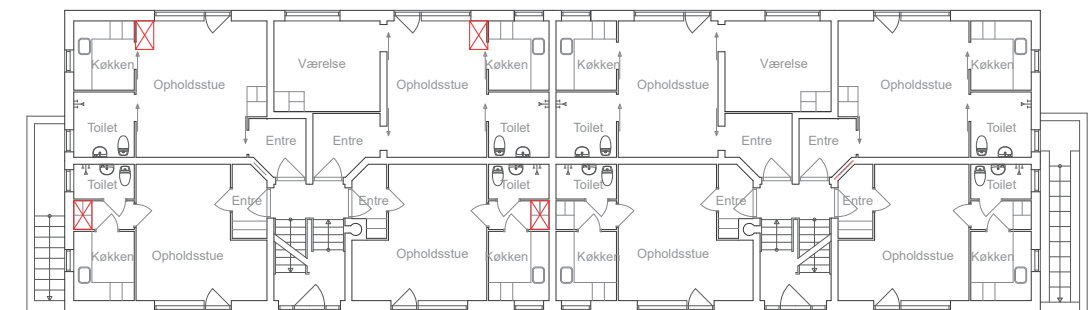
## BLOK 3 FREMTIDIGE FORHOLD



TAGETAGE



1. SAL



✕ Angiver placering af skakt for ventilation

STUEETAGEN



# 14. BOLIGFORDELING

## EKSISTERENDE BOLIGFORDELING

Boligtyper      Antal boliger      m<sup>2</sup>/bolig      Samlet m<sup>2</sup>

1v	70	36	2.682
1v		37	
1v		38	
1v		39	
1v		40	
1v		41	
1v		42	
2v		18	
2v	46		
2v	54		

Boliger i alt 88 stk.

M<sup>2</sup> i alt 3.490 m<sup>2</sup>\*

\*Inkl. trapper og gavler

I ALT: 3.490 M<sup>2</sup>  
FORDELT PÅ 88 BOLIGER

3 etager  
88 boliger







# 15. LANDSKABSSTRATEGI

## REFERENCER



# 16. LIVET I MELLEM BLOKKENE

## ANKOMST- OG UDEAREALER

### UDEAREAL KONCEPT

- Blødere overgang fra bebyggelsen til udearealerne
- Stiforløb der forbinder bebyggelsen
- Legeplads til en bredere beboersammensætning
- Skybrudssikring
- Flere opholdsmuligheder
- 'Private' haver som trækker mere liv ud for boligerne





# 16. LIVET I MELLEM BLOKKENE

## UDEAREALER REFERENCER



Eksempler på belægninger på forplads og terrasser



Bænke/siddemøbler i udearealerne og ved fælleshus



Variert beplantning i udearealerne

## 16. LIVET I MELLEM BLOKKENE

### PARKERINGSSTRATEGI



#### PARKERING

- 13 parkeringspladser med indkørsel fra Priorgade
- 18 parkeringspladser foran blok 2
- Etablering af handicappladser
- Renovation rykkes når begge parkeringsområder



## 16. LIVET I MELLEM BLOKKENE

### REFERENCER



70 Reference - biodivers beplantning



Reference - beplantning langgangstier



Reference - belægning og sidde møbel



# 17. FÆLLESHUS - MØDESTEDET

## BESKRIVELSE

Mødestedet er et mindre fælleshus på under knap 80 m<sup>2</sup>, som skal skabe plads til mere naboskab og liv i bygningen.

Det anbefales placeret i mellem blok 1 og 3, hvor det i sammenhæng med det større grønt område let kan tage de nærliggende grønne udearealer i brug, og dermed får Mødestedet en større kapacitet.

Mødestedet skal være fleksibelt nok til, at omfavne flere forskellige typer aktiviteter, også på samme tid. Der skal være mulighed for udlejning af huset til private arrangementer, og til forskellige aktiviteter afholdt af afdelingen, så som beboerklubber, uformelle og formelle møder.

Omkring Mødestedet kan der etableres nyttehaver eller blomsterbede til vedligeholdelse af beboerne selv.

Huset skal opføres med fokus på bæredygtige materialer og sund indeklima.



Værksted

Udendørs ophold



# 17. FÆLLESHUS - MØDESTEDET

## REFERENCER



Blomster, bærbuske og ophold omkring fælleshuset.



Fleksibelt område til fest, yoga, leg etc.

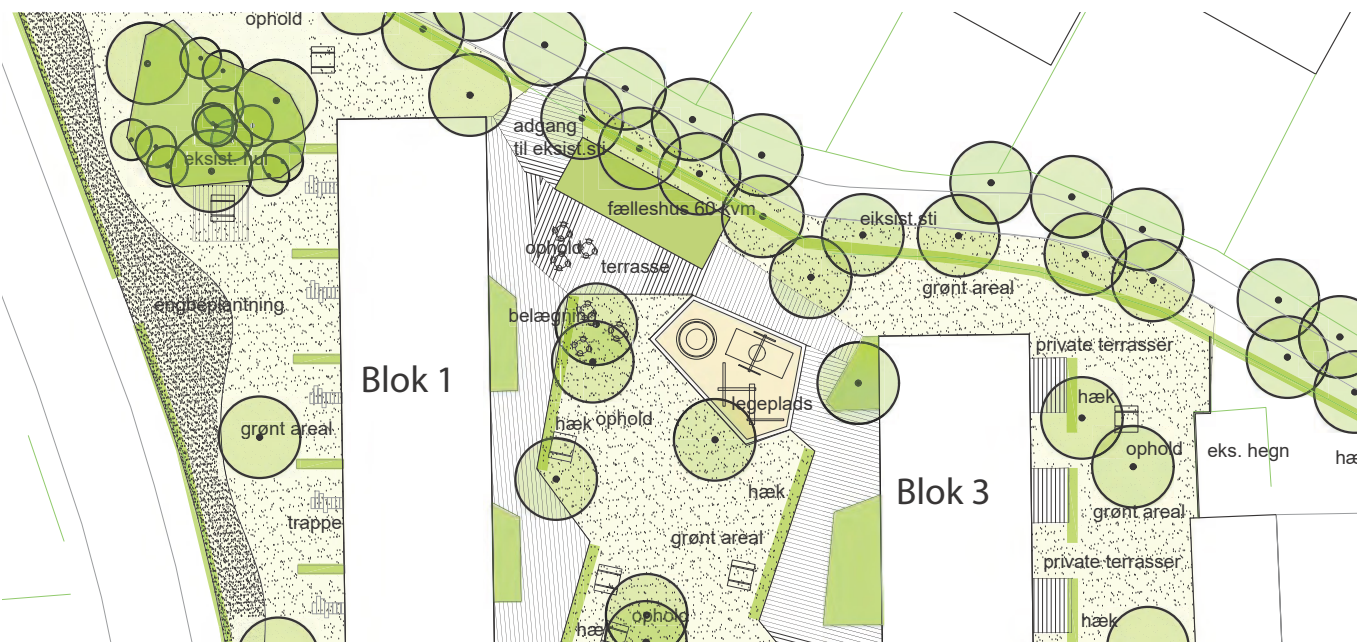


Legeredskaber omkring fælleshuset.

# 17. MØDESTEDET

## PROGRAM

### PLACERING AF MØDESTEDET



#### Fleksibel brug af Mødestedet:

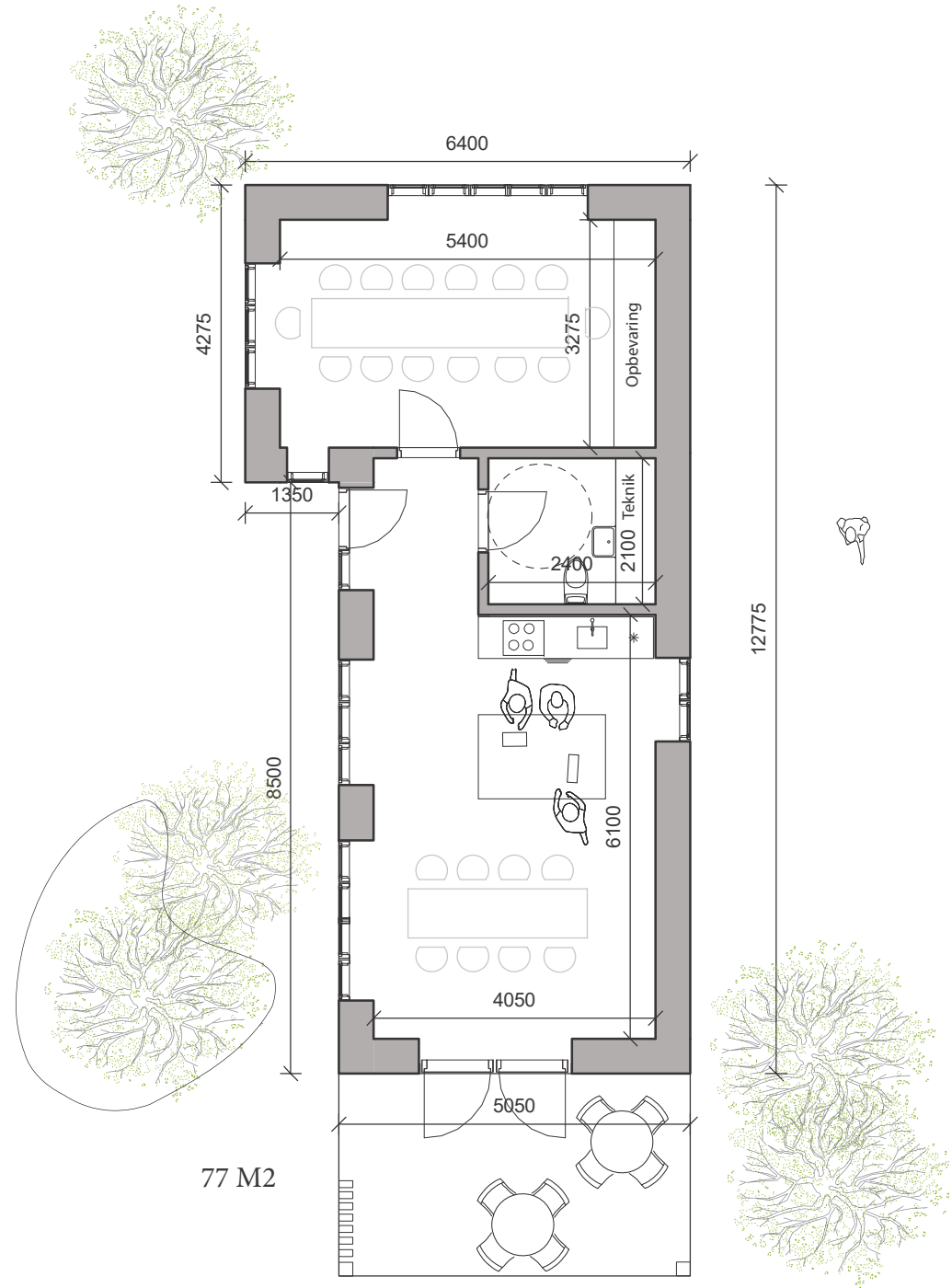
- Kan udlejes/lånes til private arrangementer, til arrangementer for hele afdelingen som fx sommerfest, til interessefællesskaber som fx strikkeklub, nyttehaver laug, yogaklub mv
- Informationskilde/center til afdelingen - med plads til opslag fra bestyrelsen, beboere m.m.
- Plads til flere aktiviteter på samme tid
- Spontant mødested
- Uformelle og formelle møder som fx bestyrelsesmøder

Opføres Mødestedet som en del af første etape af renoveringen, kan huset bruges under renoveringen til informations- og mødested.



# 17. MØDESTEDET

PLANTEGNING



77 M2

# 18. PROCESPLAN

HVAD SKER DER NU?

