HELHEDSPLAN

TORVEGÅRD

Afdelingsmøde
18. november 2024

FSB Gladsaxe

FA09 TRYGHED, FÆLLESSKAB OG SELVSTÆNDIGHED

pålsson arkitekter

zoffmannholm landskabsarkitekter

DANAKON - øje for lidt mer!

DAGSORDEN

1. VELKOMMEN
2. AFDELINGEN I DAG
3. HVAD ER EN HELHEDSPLAN
4. PROJEKT
5. VIDERE PROCES
6. ØKONOMI
7. SPØRGSMÅL
8. AFSTEMNING

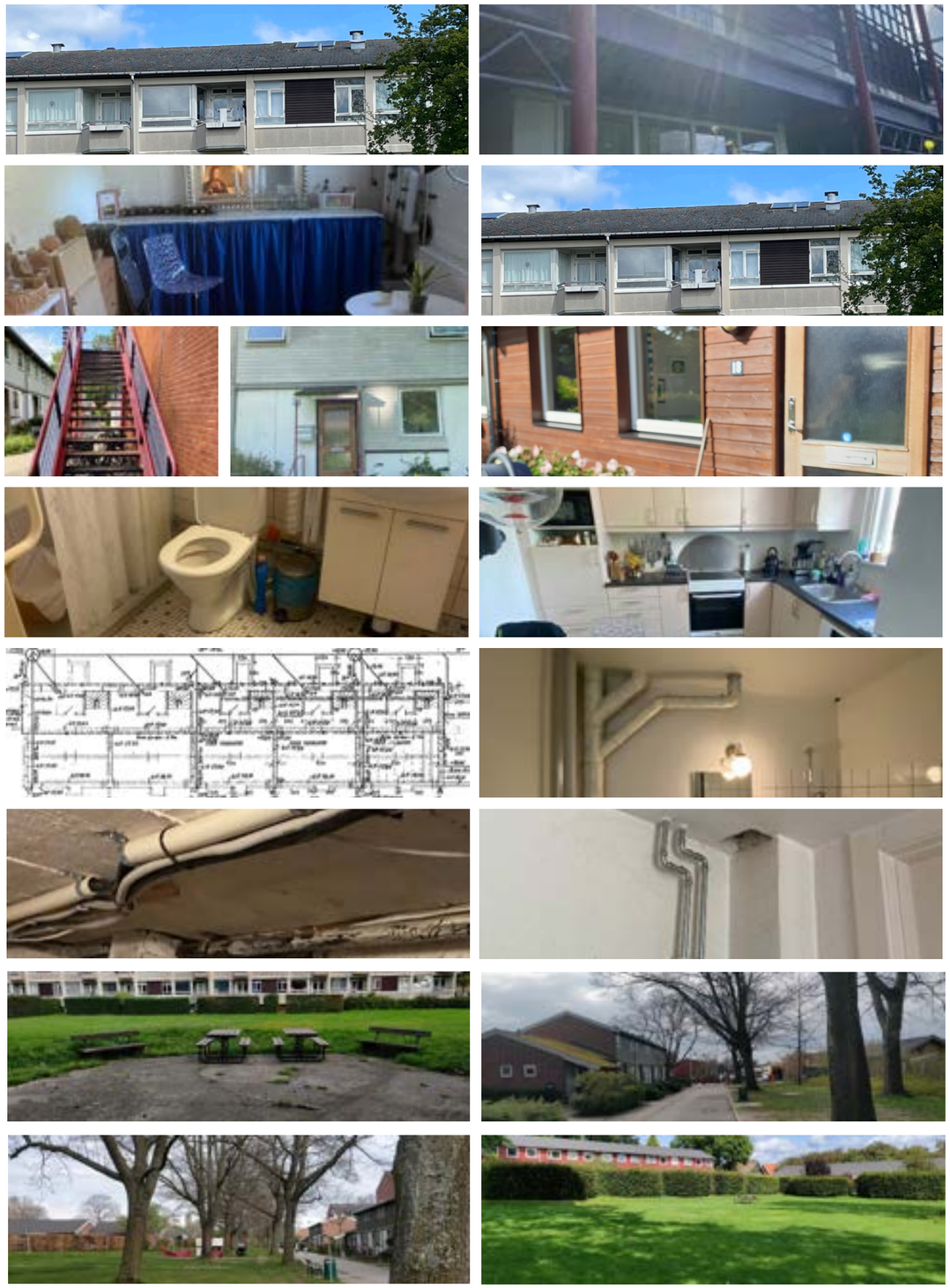
2. AFDELINGEN I DAG

BYGNINGER OG LANDSKAB

Torvegård har behov for en del vedligeholdelses-arbejder, der **skal** udføres med eller uden helhedsplan

NØDVENDIGE ARBEJDER:

- Kloak - *levetid overskredet*
- Tage på blokke - *levetid overskredet*
- Tage på skure til to-plans boliger - *levetid overskredet*
- Karnapper på ældrevenlige boliger - *levetid overskredet*
- Lette facader på blokke - *levetid overskredet*
- Døre og vinduer på blokke - *0-5 år*
- Belægning ved parkeringspladser - *0-10 år*
- Lette facader på rækkehuse - *5-10 år*
- Murede gavle i hele bebyggelsen - *5-10 år*
- Svalegang til ældrevenlige boliger - *5-10 år*
- Forhaver - har fald mod bygninger - *5- 10 år*



BOLIGSOCIALT

et ønske om..

Fællesskaber

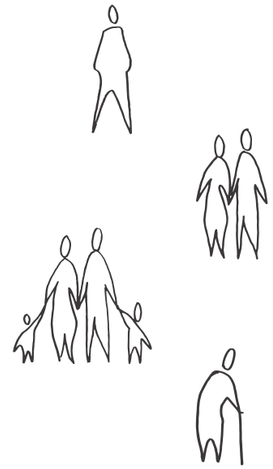
Beboere imellem

Ejerfornemmelse

For bolig og område

Mødesteder

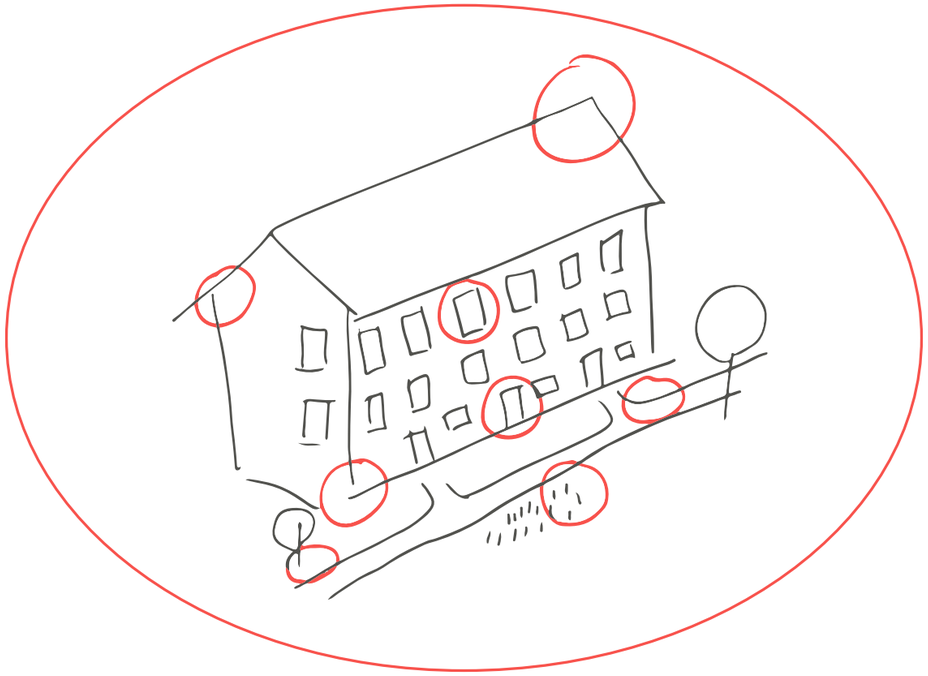
Både de planlagte
og de uplanlagte



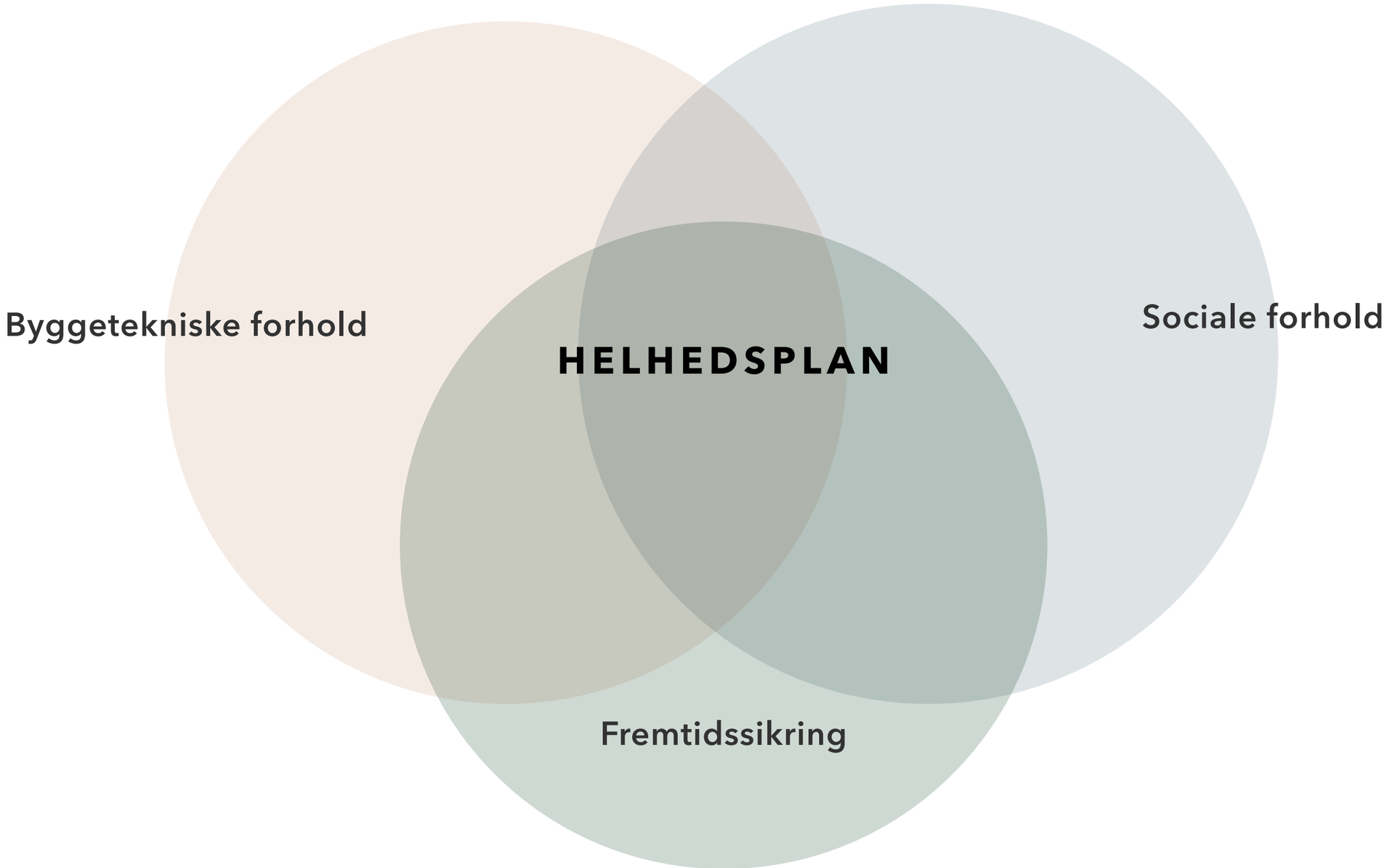
Plads til alle

Gennem hele livet

En helhedsplan samler flere enkelte renoveringer
til en samlet renovering
- **en helhed.**



3. HVAD ER EN HELHEDSPLAN



TYPISKE SPØRGSMÅL

Hvor lang tid tager en helhedsplan?
Det tager typisk minimum 6-10 år, fra man først begynder at udvikle en helhedsplan til håndværkerne kan gå i gang.

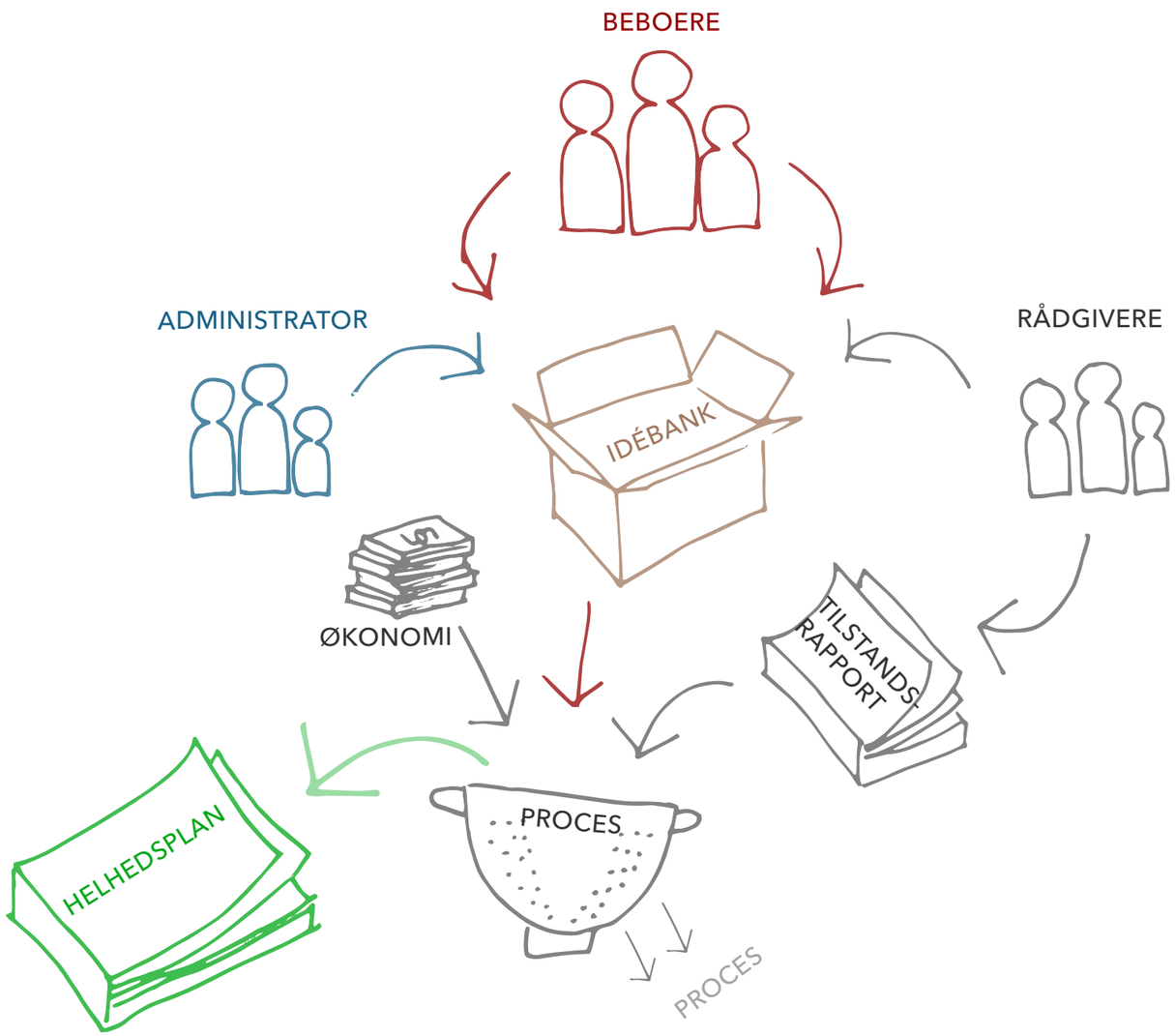
Hvem betaler?
Beboerne betaler typisk en del over huslejen.
Landsbyggefonden støtter med billige lån.

Hvem bestemmer hvad der skal med?
Organisationsbestyrelsen beslutter om der skal udvikles en helhedsplan.
Beboerne er med til at bestemme, hvad der skal med i planen.

Kan man blive boende mens der bliver bygget?
I størstedelen af Torvegården bliver man boende i sin bolig,
og der vil blive taget de nødvendige beboerhensyn.

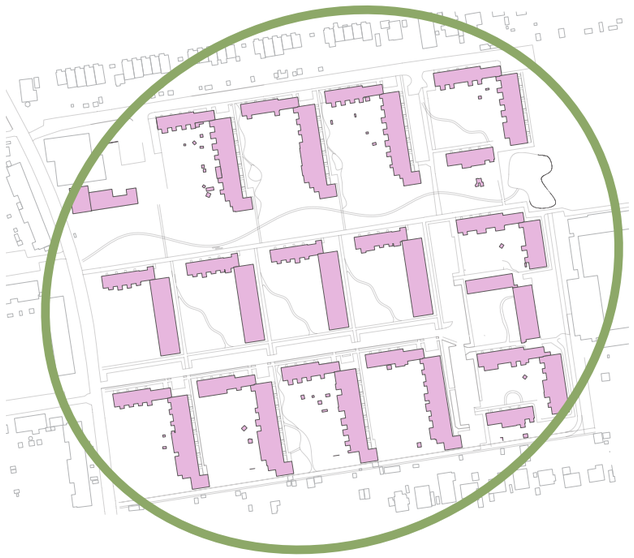
HELHEDSPLAN TORVEGÅRD

INDSAMLING AF IDÉER TIL HELHEDSPLANEN



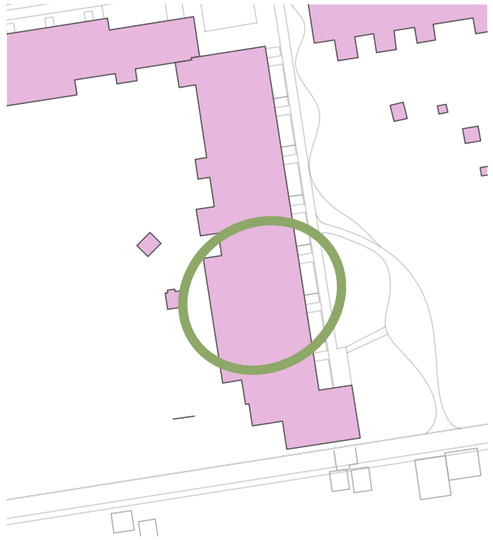
4. PROJEKT

Hele Torvegård
Området og det store fællesskab



Naboskab
Fællesskab og nærmiljø

Hjem
Boligen



4. PROJEKT

DET FREMTIDIGE TORVEGÅRD

- Plads til ophold og møder
- Blandet beboersammensætning
- Omlægning af infrastruktur
- Landskabelige lommer og oplevelser

NY INFRASTRUKTUR

- Affaldsøer
- Depotrum v. 2-plans huse
- Containerplads nedlægges og flyttes
- Ejsingvej nedlægges som kørevej (Brandvej bevares)

Signaturforklaring

- Kørebane for skraldevogn/brandvej
- Stier der kan anvendes som brandvej
- Overdækket affaldsø
- Containerplads

NY INFRASTRUKTUR

- Ejsingvej som kombineret gang- og cykelsti, samt brandvej

- Parkeringspladser renoveres med ny asfalt og slidlag

- Eksisterende stier renoveres med ny belægning

- Supplering med nye grusstier

- På Breumvej etableres et fortov med hækafgrænsning

Signaturforklaring

- Kørebane
- Eksisterende parkering
- Nye parkeringspladser
- Nye handicapparkeringspladser
- Gangstier
- Cykel/gangsti

PARKERING

- 251 eksisterende parkeringspladser

- 262 fremtidige parkeringspladser

- Alle nye og omlagte parkeringspladser forberedes til el-ladestandere (69 stk)

- Skråparkering på Breumvej nedlægges og erstattes af længdeparkering

- Trailerparkering nedlægges

Signaturforklaring

- Eksisterende parkering
- Nye parkeringspladser
- Nye handicapparkeringspladser
- Eksist. handicapparkeringspladser
- Parkering på COOP´s matrikel(ingen

FRIAREALER - REGNVAND OG BEPLANTNING

- Vandopsamling fra tage og stier som en del af oplevelses- og biodiversitetsprojekt

- Afvandingsprojekt

Kontrast mellem det "vilde" og plejede

Stiforløb mellem trærækker

Skatepark

Løbehjulsbane

FRIAREALER - LEG, OPHOLD, LYS OG TRYGHED

- Tryghedsskabende lys

- Leg

Legeplads med naturpræg og gode klatremuligheder

Stemningsbelysning

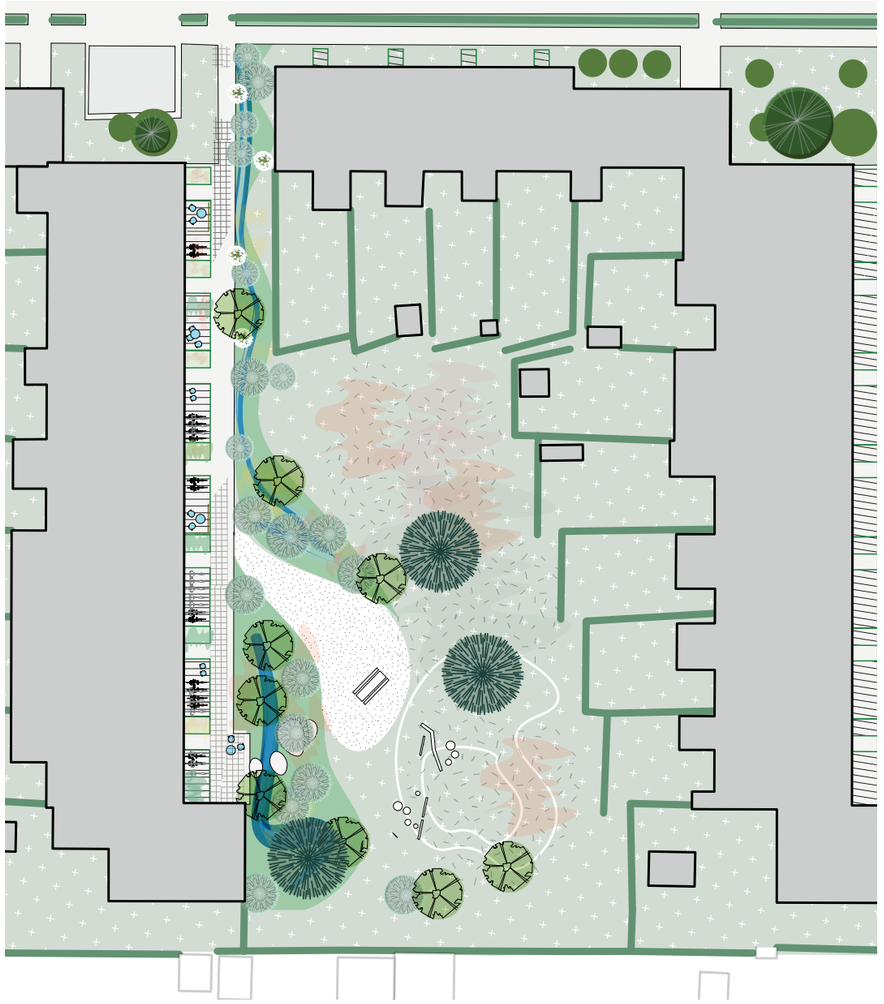
4. PROJEKT

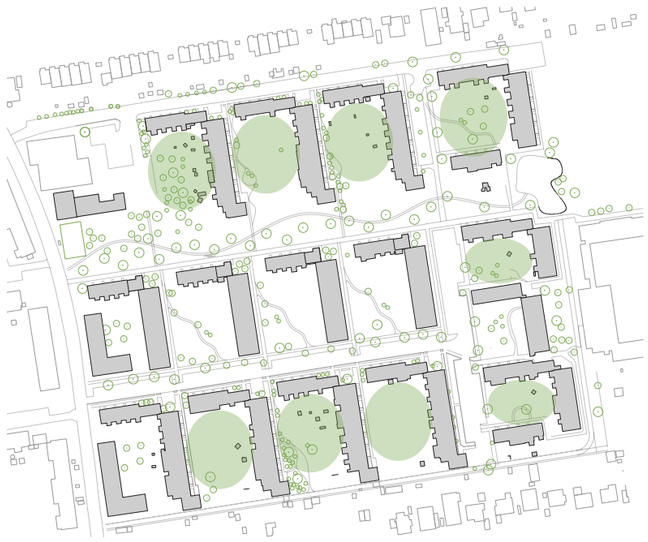
DET FREMTIDIGE TORVEGÅRD

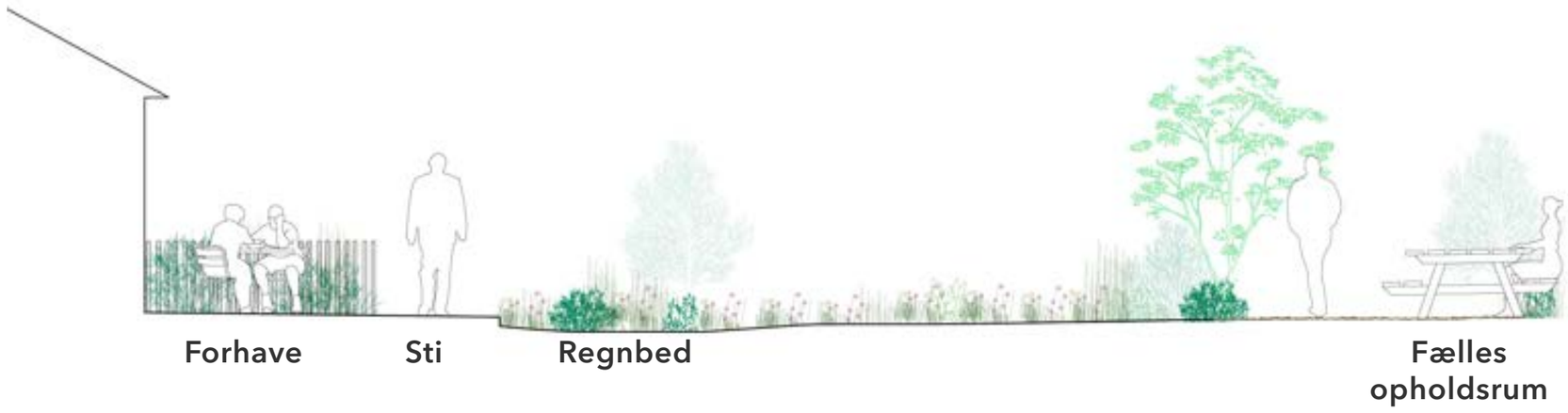
4. PROJEKT

GÅRDRUM MELLEM ET-PLANS OG TO-PLANS RÆKKEHUSE

- Mulighed for niveaufri adgang
- Sti udvides
- Langs stien etableres ‘vild’ og naturpræget beplantning
- Plæner med højt græs og blomsterflor
- Centralt fælles opholdsrum
- Forskellige funktioner i haverummene







4. PROJEKT

GÅRDRUM MELLEM ET-PLANS OG TO-PLANS RÆKKEHUSE

- Mulighed for niveaufri adgang

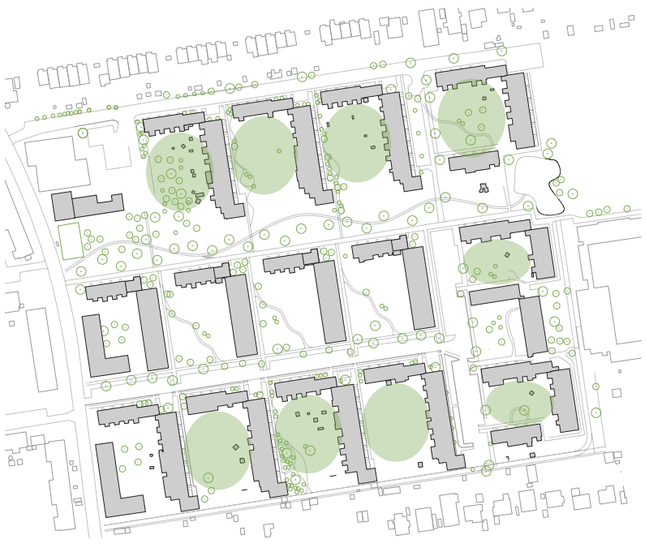
- Sti udvides

- Langs stien etableres ‘vild’ og naturpræget beplantning

- Plæner med højt græs og blomsterflor

- Centralt fælles opholdsrum

- Forskellige funktioner i haverummene



Forhave med stakit

Legeforløb som indpasses i beplantningen

4. PROJEKT

GÅRDRUM MELLEM BLOKKE, TO-PLANSRÆKKEHUSE OG HC-BOLIG

- Affaldsø ved hver blok

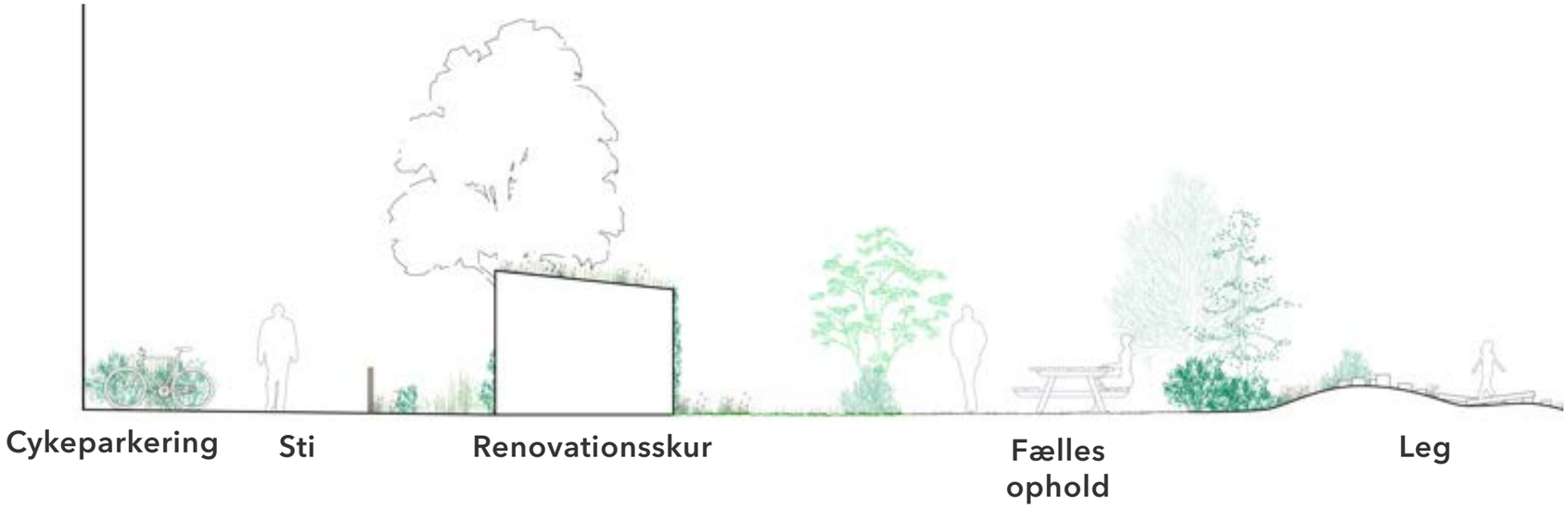
- Grusstier diagonalt

- Fælles ophold og grillplads

- Forskellige aktivitetsmuligheder

- Naturpræget beplantning med prydværdi

- Større arealer tilsås med græsser og blomster



GÅRDRUM MELLEM BLOKKE, TO-PLANSRÆKKEHUSE OG HC-BOLIG

- Affaldsø ved hver blok

- Grusstier diagonalt

- Fælles ophold og grillplads

- Forskellige aktivitetsmuligheder

- Naturpræget beplantning med prydværdi

- Større arealer tilsås med græsser og blomster

Fælles opholds- og grillplads

Lysåbne bede der skaber rum

ET-PLANS RÆKKEHUSE

ET-PLANS RÆKKEHUSE INKL. HC-BOLIGER

4. PROJEKT

OVENLYS
I badeværelser

TAG
Afrenses

GAVLE
Efterisoleres og afsluttes med skalmur

VINDUER
Vinduer udskiftes til ventilationsvinduer

FACADER
Efterisoleres og afsluttes med træbeklædning

HOVEDDØRE
Eksisterende hoveddøre renoveres

TO-PLANS RÆKKEHUSE

TO-PLANS RÆKKEHUSE INKL. BLOK F

VINDUER
Vinduer udskiftes til ventilationsvinduer

NYT VINDUE
I trapperum

TAG
Afrenses

GAVLE
Efterisoleres og afsluttes med skalmur

BALDAKIN
Nye baldakiner tilsvarende eksisterende, evt. med sedumtag

FACADER
Efterisoleres og afsluttes med plade- eller træbeklædning.

HOVEDDØRE
Eksisterende hoveddøre renoveres

FORSLAG TIL FACADEUDTRYK

Eksisterende facade

Forslag 1
Brændt træ og
pladebeklædning

Forslag 2
Brændt træ og
ubehandlet træ

BLOKKE

BLOK 1, 2 OG 3

INDGANGSFACADE OG GAVLE

VINDUER
Vinduer udskiftes til ventilationsruder

NYT TAG
Med solceller

GAVLE
Efterisoleres og afsluttes med skalmur

BALDAKIN
Nye baldakiner tilsvarende eksisterende, evt. med sedumtag

FACADER
Efterisoleres og afsluttes i dette forslag med skalmur

HAVEFACADE

ALTANER
Der etableres nye altaner.
I stuen får disse nedgang til haven.

FACADER
Efterisoleres og afsluttes med træbeklædning.

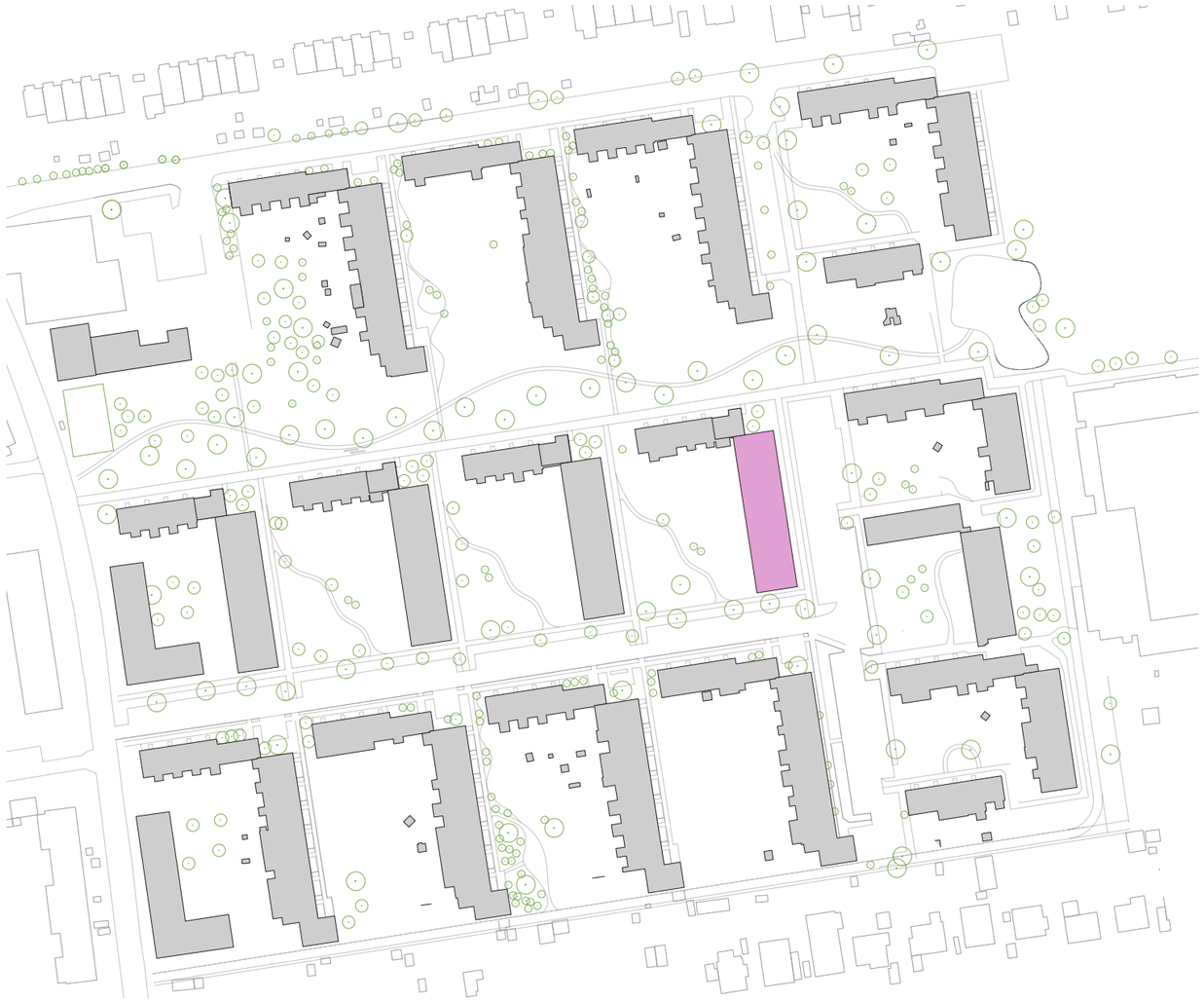
TILGÆNGELIGHEDSBLOK

- Blok totalrenoveres til tilgængelighedsboliger

- Støtte fra Landsbyggefonden

- Placering grundet adgangsforhold til elevator og parkeringsplads (flex-trafik) samt skyggepåvirkning på omkringliggende boliger

- Øger antal beboere til at dele afdelingens udgifter



BLOK 4

INDGANGSFACADE

TAGBOLIGER
Ekstra etage

ALTANGANGE
Niveaufri adgang

ALTANGANGE
TAGBOLIGER
Tilbagetrukket

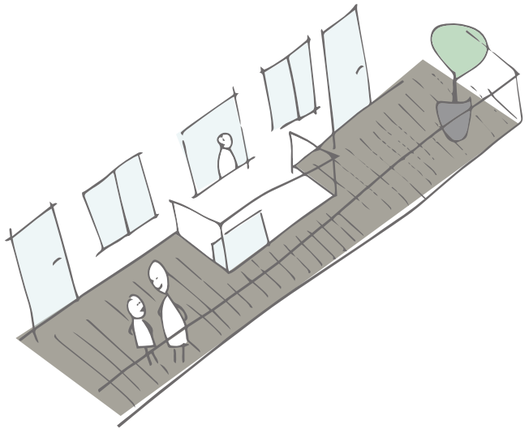
ELEVATOR
Med fem stop

HAVEFACADE

4. PROJEKT

ALTANGANG

TRAPPE TIL HAVE



GAVL
Tagboliger tilbagetrækkes fra eksisterende gavl og facade

ELEVATOR
Med fem stop

VISUALISERING AF GAVL VED NY TILGÆNGELIGHEDSBLOK

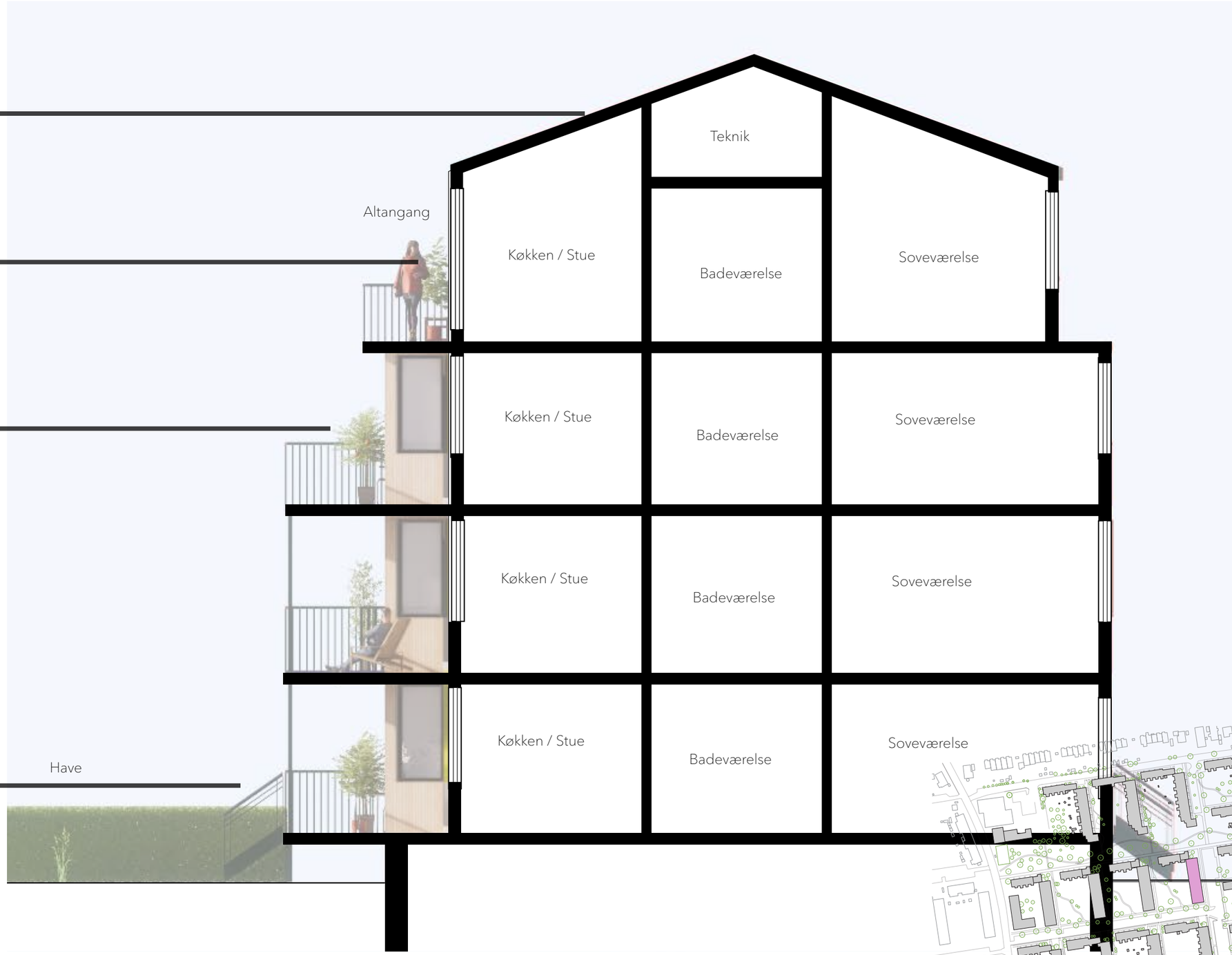
4. PROJEKT

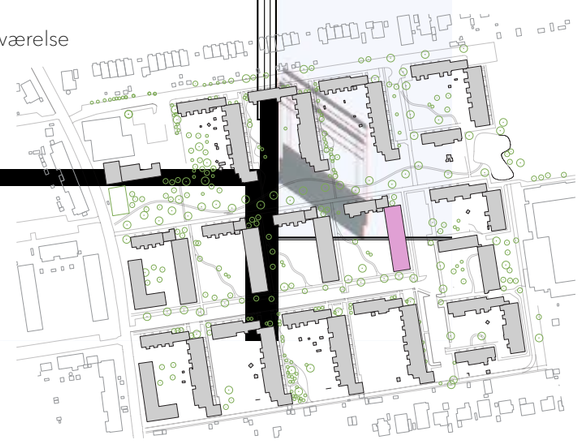
TAGBOLIGER
Bag eksisterende facadeflugt

ALTANGANG
Tilbagetrukket

ALTANGANG
Ophold og adgangsvej

TRAPPE
Direkte adgang til have



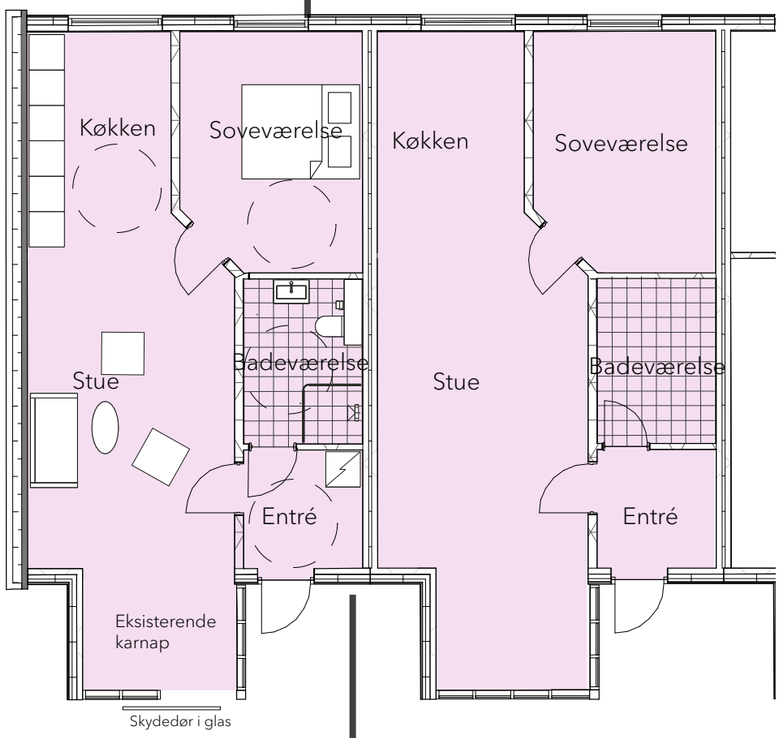


SENIORBOLIGER

EKSISTERENDE TILGÆNGELIGHEDSBOLIGER

4. PROJEKT

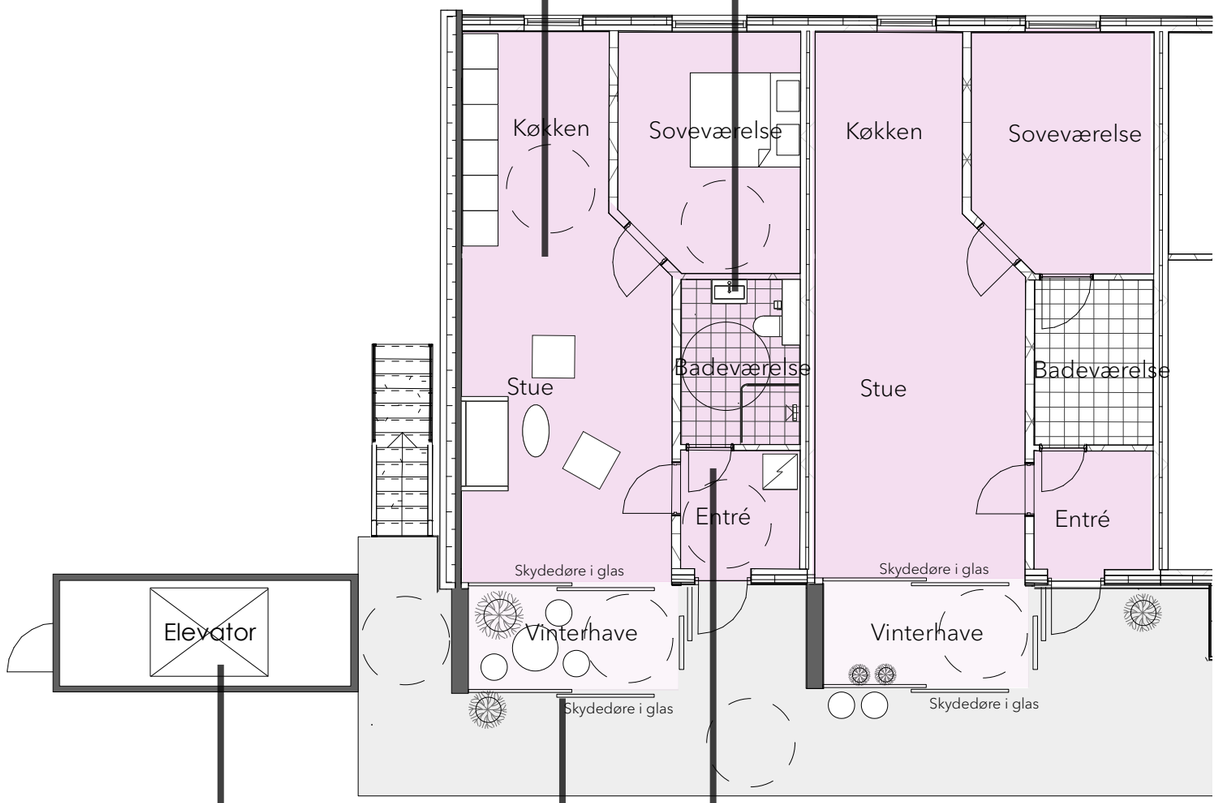
VINDUER
Vinduer udskiftes til ventilationsvinduer



FACADER
Efterisoleres

DØR BLOKERES

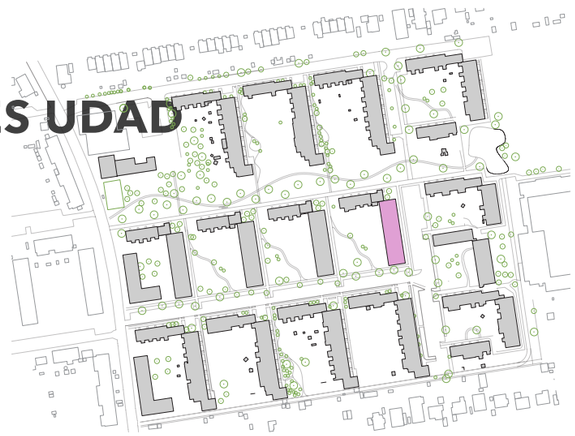
VÆG FJERNES



ELEVATOR

NY KARNAP

DØR VENDES UDAD



SENIORBOFÆLLESSKAB

FORSLAG TIL NYE SENIORBOLIGER

4. PROJEKT

FORSLAG TIL NYE SENIORBOLIGER

- To bofællesskaber på hhv. 6 og 7 boliger

- Boliger med mulighed for fællesskab

- Fællesområde til at udfolde interesser og aktiviteter
    - Ophold
    - Fællesspisning
    - Nyttehaver
    - Indendørs værksted
    - O.lign.

- Boligerne bliver alle tilgængelige, så det er muligt at blive boende i afdelingen - også når man bliver ældre

- Øger antal beboere til at dele afdelingens udgifter

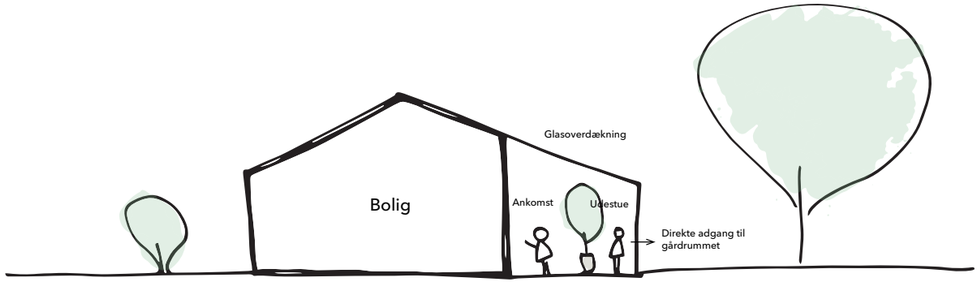
- Den nye boligstruktur afskærmer mod Rygbjerg Allé og skaber et privat gårdrum mod eksisterende boliger

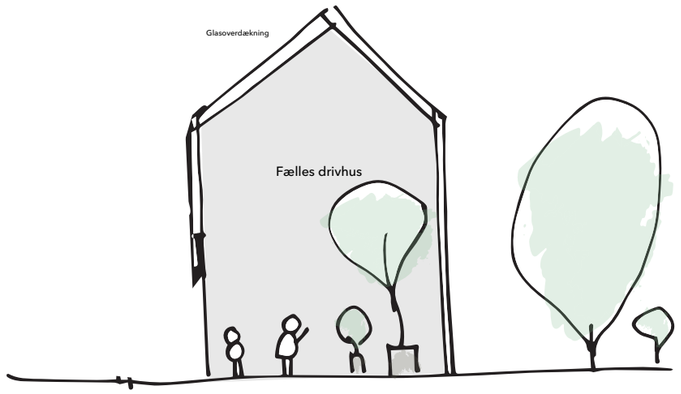
4. PROJEKT

SENIORBOFÆLLESSKAB - NYE SENIORBOLIGER

- Adgang til boligerne kan udformes som fælles vinterhave

- Adgangsveje vil understøtte møder og fællesskab





VISUALISERING AF ADGANGSVEJ
VED NYT SENIORBOFÆLLESSKAB

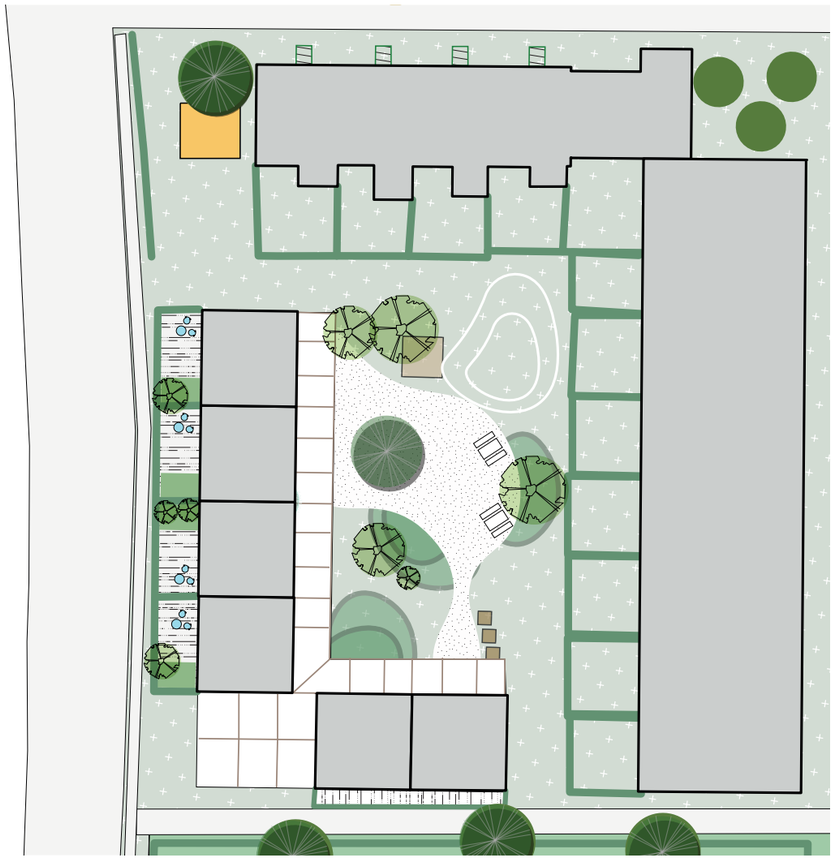
4. PROJEKT

SENIORBOFÆLLESSKAB - NYE SENIORBOLIGER

- Private haver mod Rygbjerg Allé

- På indgangssiden laves fælleshaver med sansehavetema

- Fokus på samvær og gode opholdsmuligheder



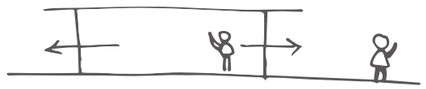
FÆLLESHUS

PLACERES DELVIST I NUVÆRENDE ‘KLUBBEN’

ØNSKEDE FUNKTIONER FRA WORKSHOP

TRANSPARENT OG VARMT
- også når det er mørkt

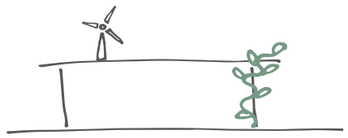
TILGÆNGELIGT FOR ALLE



SYNLIGT OG INVITERENDE

AFLÅSTE SKABE

FLEKSIBELT



BÆREDYGTIGT

PLADS TIL FÆLLESSKAB BÅDE UDE OG INDE

4. PROJEKT

FÆLLESHUS

- Fælleshus placeres i nuværende 'Klubben'
- Genbrug af eksisterende faciliteter
- Folk passerer naturligt
- Mulighed for at skabe et inviterende udemiljø

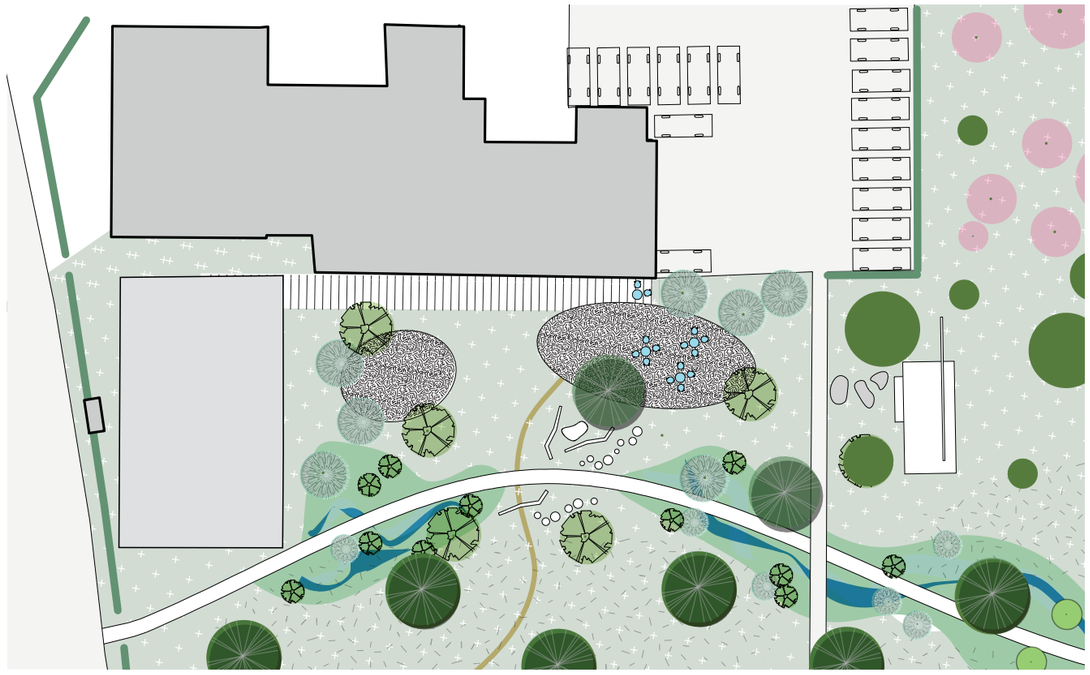
4. PROJEKT

FÆLLESHUS

- Tæt relation mellem ude og inde

- Nærzone med terrasserum

- Uderum der danner ramme for større fællesarrangementer som juletræstændig, loppemarked o.lign.



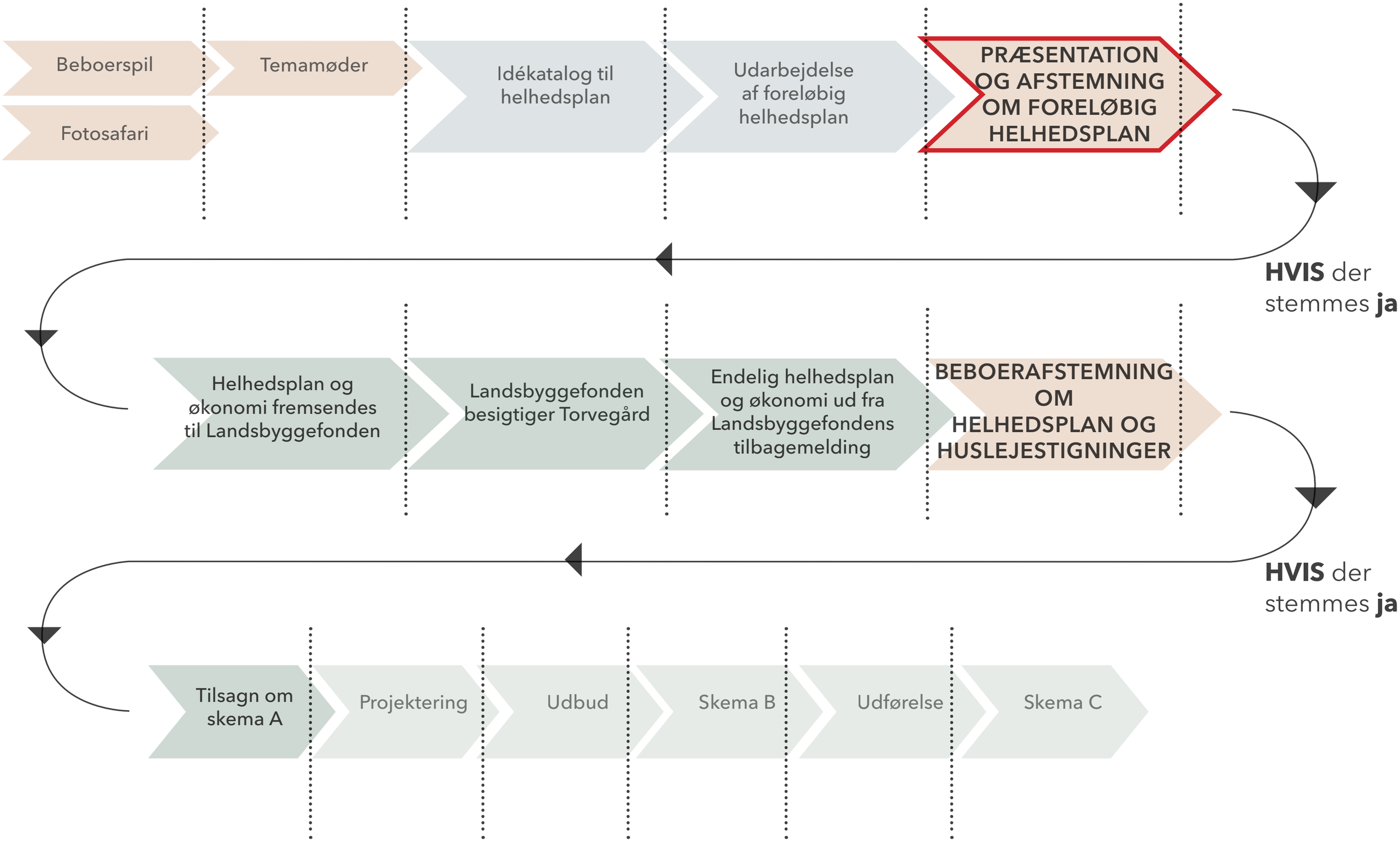
Pergola som rumskaber til det nære ophold

Mindre bede skaber rum af forskellig størrelse

Tæt kontakt mellem de indendørs rum og det grønne

Stiforløb gennem afgrænsende beplantning

5. VIDERE PROCES



HVIS der stemmes **nej**

Nødvendige arbejder INDEN FOR DE NÆSTE 0-15 år

Kloak
Regnvandsseparering
Svalegang til ældrevenlige boliger
Karnapper på ældrevenlige boliger
Tage på blokke
Lette facader på blokke
Lette facader på et-plans rækkehuse
Lette facader på to-plans rækkehuse
Forhaver - fald mod bygninger

Belægninger - Kørebaneasfalt
Vinduer
Murede gavle
Udvendige døre
Lejlighedsdøre i blokke
Altaner på blokke
Ventilation inkl. følgearbejder

I alt ca. 200 mio. kr. inkl. moms

HVIS der stemmes **ja**

Arbejder inkluderet i helhedsplanen

Kloak
Regnvandsseparering
Legepladser
Svalegang til seniorvenlige boliger
Karnapper inkl. vinduer på seniorvenlige boliger
Tage på blokke
Lette facader på blokke
Lette facader på et-plans rækkehuse
Lette facader på to-plans rækkehuse
Forhaver - fald mod bygninger
Belægninger - Kørebaneasfalt
Murede gavle
Udvendige døre
Lejlighedsdøre i blokke
Altaner på blokke
Trapper til alle haver
Haver til alle stueetager på blokke
Udhæng over hoveddøre
Belægninger på stier og opholdspladser
Belægning på parkeringspladser
Ventilation inkl. følgearbejder
Totalrenovering af blok til tilgængeligheds-boliger
Ventilationsvinduer
Udvidelse af kældertrapper
LAR-projekt for hele området
Elevator i tilgængelighedsblok
Elevator i eksisterende seniorboliger
Ny infrastruktur
Nyt landskabsprojekt
Fælleshus
Forbedring og tilføjelse af parkeringspladser
Nye renovationsskure
Belysningsprojekt

I alt ca. 329 mio. kr. inkl. moms
- Heraf støttet sum på ca. 123 mio. kr. inkl. moms

I alt ca. 206 mio. kr. inkl. moms

SPØRGSMÅL ?

AFSTEMNING