

HERLEVHUSE

Informationsmøde

Torsdag, den 25. april 2024



Dagsorden

Velkommen

Status

Spørgeskemaundersøgelsen

Bebyggelsens kvaliteter

Tekniske udfordringer og løsninger

Registrering og undersøgelser

Bevarende renovering

Spørgsmål

Pause

Fjernvarme

Dialog med landbyggefonden

Tidsplan

Spørgsmål og uddybning

Tak for i aften



Indkaldelse til informationsmøde om renoveringen i SAB Herlevhuse

Torsdag den 25. april 2024, kl. 19-21
Medborgerhuset, Herlevgårdsvej 18 -20

Kære beboere i Herlevhuse

Kom og bliv opdateret om status på renoveringen

Følgegruppen har netop indsendt ansøgning til Landsbyggefonden og udarbejdelse af en helhedsplan for støtte til en bevarende renovering af Herlevhuse.

På mødet er der mulighed for at høre mere om de tiltag, som en bevarende renovering kan indeholde og blive opdateret om de processer, som udvikling af projektet medfører.

Yderligere fremlægges forventning til tidsplanen for udvikling og gennemførelsen af renoveringen.

På mødet vil der være mulighed for dialog med følgegruppen, driften og de tilknyttede rådgivere.

Der er ikke afstemning, men din stemme kan blive hørt

På informationsmødet skal der ikke stemmes om forslag.

Informationsmødet er orientering om status og dialog om de forventede tiltag i renoveringen.

Dagsorden

- Velkomst
- Resultat af spørgeskema-undersøgelsen
- Hvilken renoveringsmodel anbefales
- Hvilke tiltag indeholder en bevarende renovering
- Koordinering af fjernvarmeinstallation
- Forventet tidsplan for et hus
- Tidsplan
- Hvad fører til en støttet helhedsplan i Herlevhuse
- Spørgsmål og uddybninger
- Tak for i aften

Vi glæder os til at se dig til mødet.

Med venlig hilsen
Følgegruppen



Status

Miljøundersøgelser

Registrering

Betonundersøgelser

PCB luftprøver

Spørgeskemaundersøgelse

Dialog med myndigheder

Udarbejdelse af helhedsplan



Spørgeskemaundersøgelse

94 besvarelser – læs mere på hjemmesiden

70% utilfreds med opvarmning

25% brændeovn

60% tilfreds med bad

25% har nyere badeværelse (0-10 år)

40% har brusekabine i bryggers

85% tilfreds med køkken

38% har nyere køkken (0-10 år)

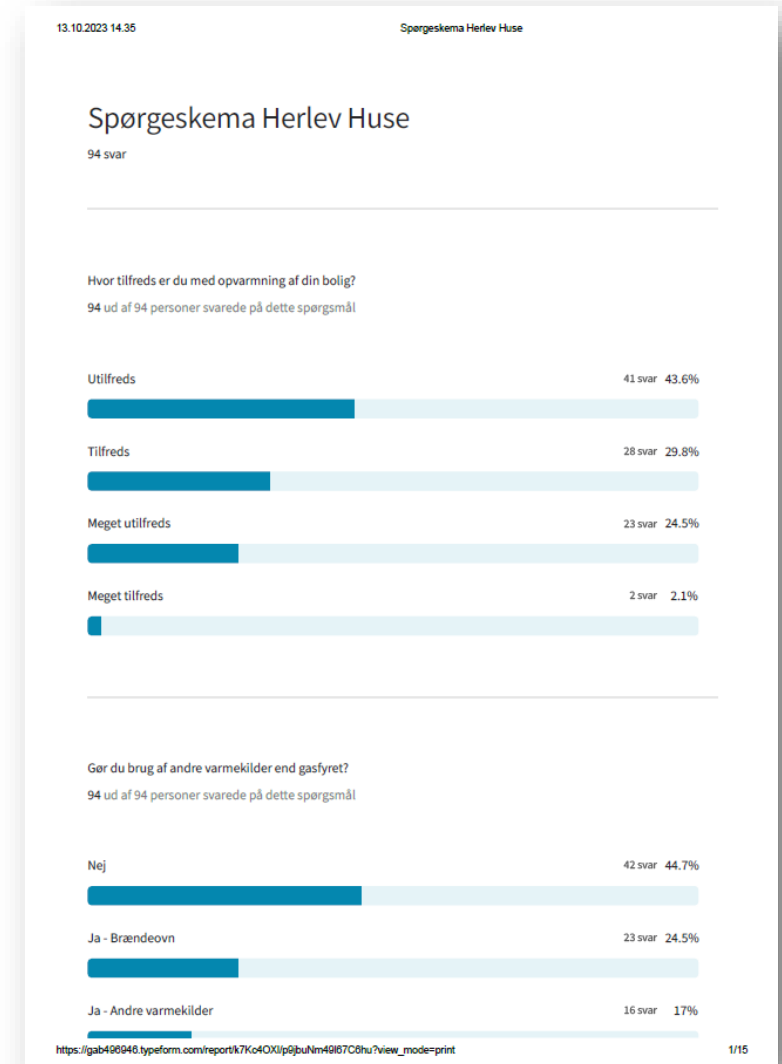
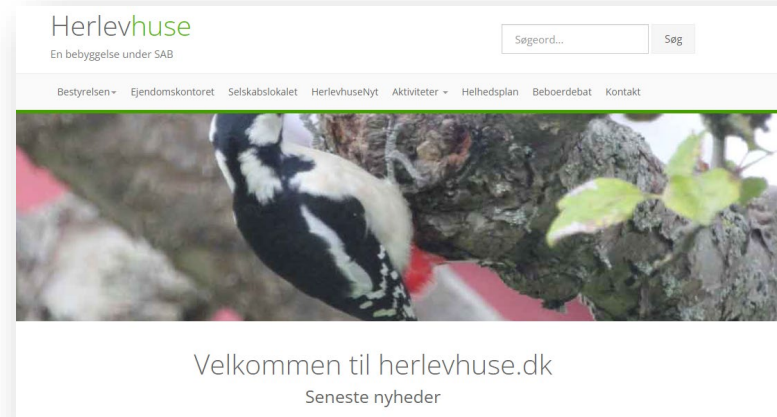
84% har elkøkken

70% er tilfreds med husets yderside

87% har bil

33% kantstensparkerer (i alt 129% svar? måske både/og)

90% tilfreds med fælles udearealer



Spørgeskemaundersøgelse

Grønne fællesarealer - 39 ønsker

Hundeefterladenskaber (påbud)	1
Lufte hunde	7
Træer/blomster/vild natur	9
Lys	1
Leg/sport	3
Borde bænke grill	5
Bevar grønne plæner	3
Skilte ved leg (støj)	1



At må må gå tur med sin hund på kælkebakken)den store græsplæne)

Sommerblomster eller engblomster hvor man må plukke buketter. Hvilket er godt for biodiversiteten. Skilte hvor der opfordres til at tage hensyn til dem der bor ved legepladsen. Der er virkelig meget råben og skrigen. Det har der ikke altid været og det er tiltaget de sidste fem år ca.

Borde og bænke med overdækning og mulighed for grillhygge med naboerne mv som ses i andre bebyggelser



Spørgeskemaundersøgelse

Renoveringen - 81 ønsker

Nye tage	15
Fjernvarme	7
Varmeisolering	14
Bad	6
Køkken	3
Vinduer og døre	6
Solceller	5
Bevare facader	1
Indvendige døre	1
Indeklima anlæg	3
Brændeovn	1
Kælder (fugt)	4
Loft til kip	1
Gulvvarme/gulve	4
"Pænere" facader	2



Herlevhuse – bebyggelsens kvaliteter

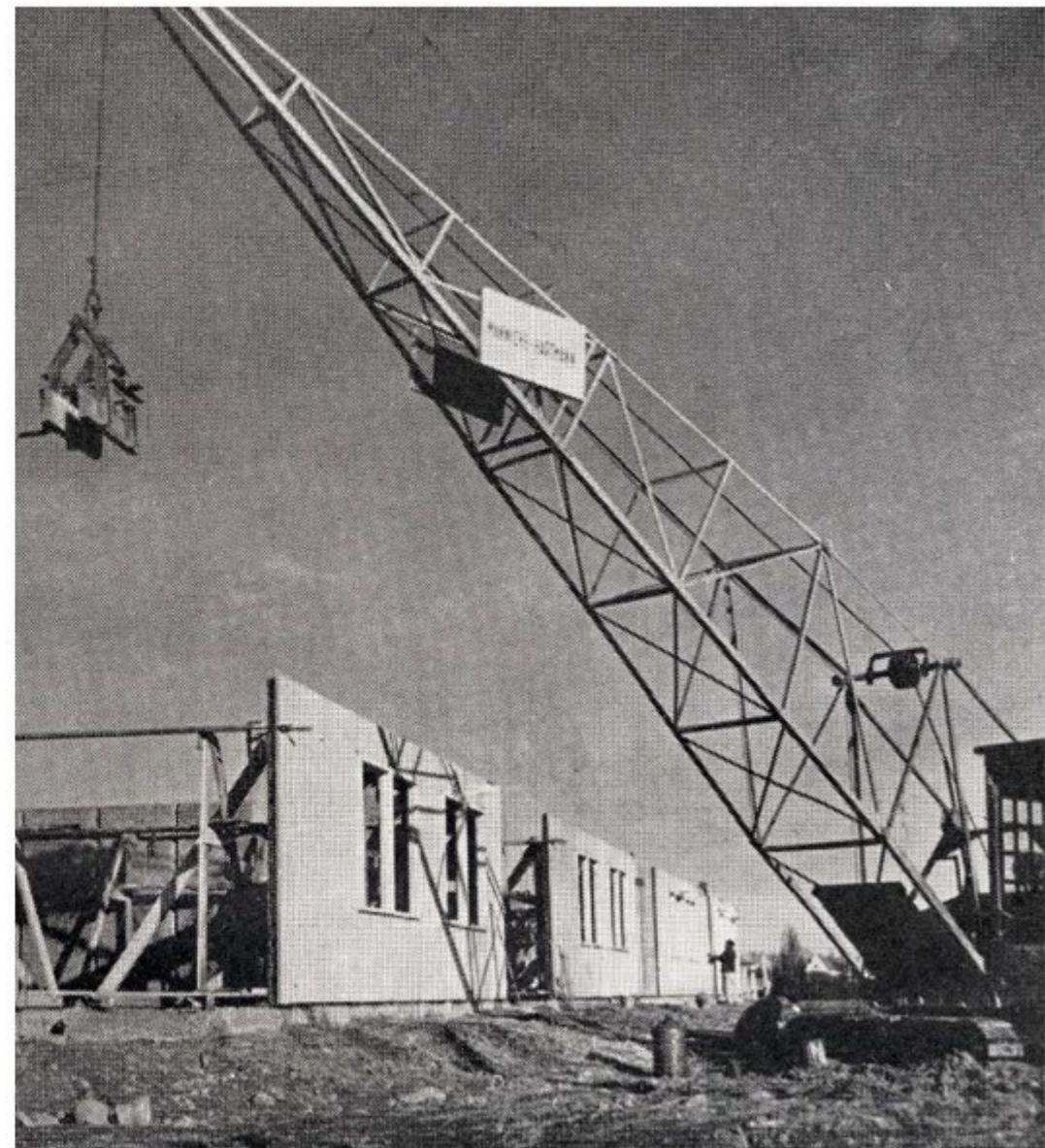
Herlevhuse har en helt særligt kulturhistorisk værdi da det er det første store elementbyggerier i Danmark.

Herlevhuse er dermed arnestedet for det industrialiserede byggeri, som var en af de vigtigste hjørnesten i opbygningen af velfærdssamfundet.

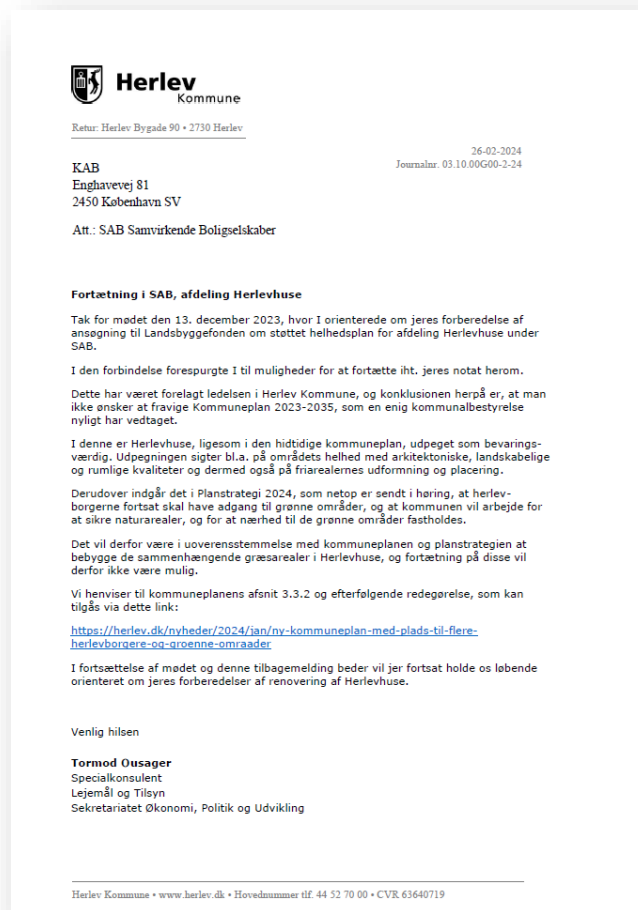
Kombinationen af stor boligmangel, mangel på faglærte murere og stor arbejdsløshed blandt ufaglærte, skabte drømmen om et enkelt montagebyggeri som kunne udføres af ufaglært arbejdskraft, på kort tid og hele året.

Herlevhuse blev bygget samtidigt med at man planlagde metoder og byggesystemer til elementbyggeri.

Der var ingen tidligere erfaringer med et elementbyggeri i så stor skala. På trods af den store risiko valgte boligselskabet og Københavns Kommune at gennemføre eksperimentet fordi de mente at det var i en bedre sags tjeneste.



Herlevhuse – bebyggelsens kvaliteter



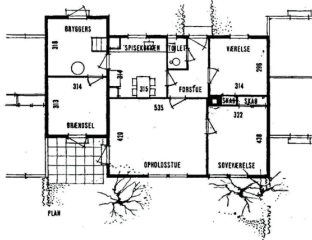
Herlevhuse er, ligesom i de hidtidige kommuneplaner, udpeget som bevaringsværdig i den nyeste kommuneplan.

Udpegningen sigter bl.a. på områdets helhed med arkitektoniske, landskabelige og rumlige kvaliteter og dermed også på friarealernes udformning og placering.

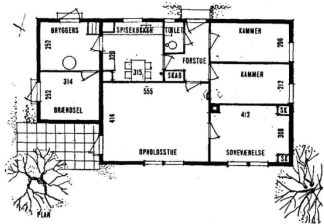
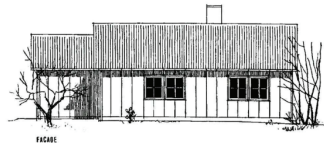
Kommunen har i februar 2024 givet afslag på forespørgsel om evt. fortætning.

(Det er et krav fra LBF at man skal undersøge muligheden for at udvide bebyggelsen i forbindelse med ansøgning om en helhedsplan.)

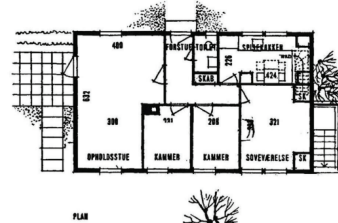
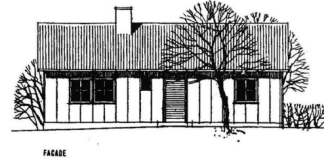
Herlevhuse – bebyggelsens kvaliteter



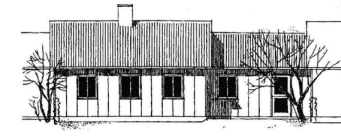
Type A 36 stk.



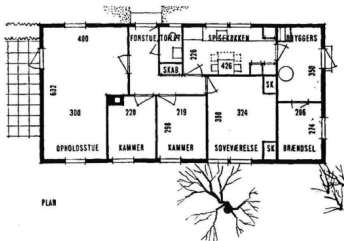
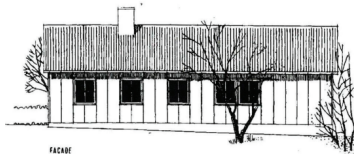
Type B 72 stk.



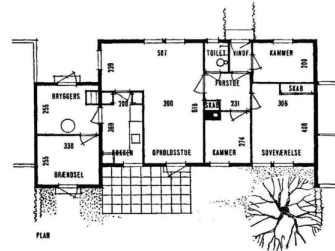
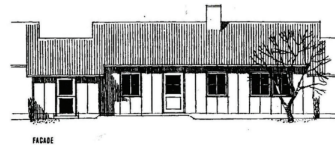
Type D2 23 stk.



Type C 56 stk.



Type D1 35 stk.



Type E 36 stk.

Variationen i Herlevhuse er en meget vigtig del at bebyggelsens DNA

Variationen skal bevares og tilgodeses i det fremtidige Herlevhuse

HERLEVHUSE

Tekniske udfordringer og løsninger

Hvad er fællesnævnerne

Herlevhuse består af 6 forskellige hustyper

3 hustyper er i begge byggesystemer 1 typer findes både som række- og fritliggende huse

23 hustyper har delvis kælder

De fleste huse er ændret gennem tiderne af de forskellige beboere som har boet i husene

Grundene er kuperet og haverne er forskellige da de følger det slyngede vejforløb

Vejene er smalle, mange med kun et fortov

I praksis er der tale om 258 forskellige huse

Det er afgørende at finde fællesnævnerne for at finde kvaliteter som skal bevares og finde fælles udfordringer og løsninger

Byggesystem III
Kvarter



Tekniske udfordringer og løsninger

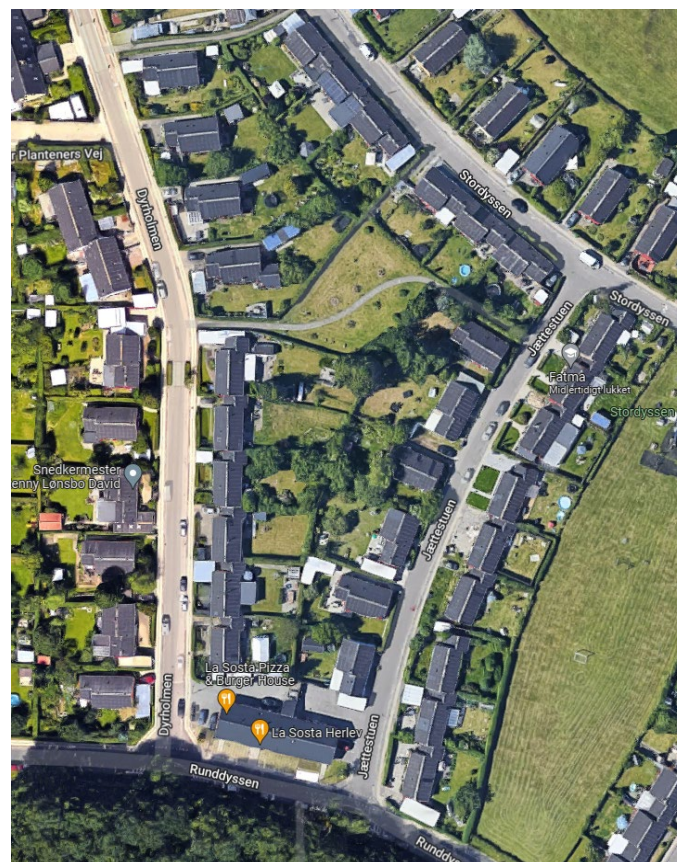
Stor mangfoldighed

Herlevhuse er fortsat præget af pionerånden fra 1950'erne.

Mange beboere passer i vidt omfang selv deres hus og have – det er skønt og man får det som man selv vil have det.

Det private initiativ har medført at der gennem årene er sket en voldsom knopskydning på de originale bygninger.

Der pågår en registrering af tilbygninger.



Google 2023



Registrering 2002

Tekniske udfordringer og løsninger

Radon

Oprindelige terrændæk er ikke lufttætte så der kan trænge radon op fra undergrunden.

Afdelingen har udført målinger fordelt over hele bebyggelsen. Forbedring af indeklimate herunder indhold af radon skal indarbejdes i en helhedsplan.

Der er som forsøg etableret mekanisk ventilation med varmegenvinding i udvalgte boliger som efter kort tid har reduceret indholdet af radon markant.

Forbedring af indeklimate herunder indhold af radon i boligerne skal indarbejdes i en helhedsplan.

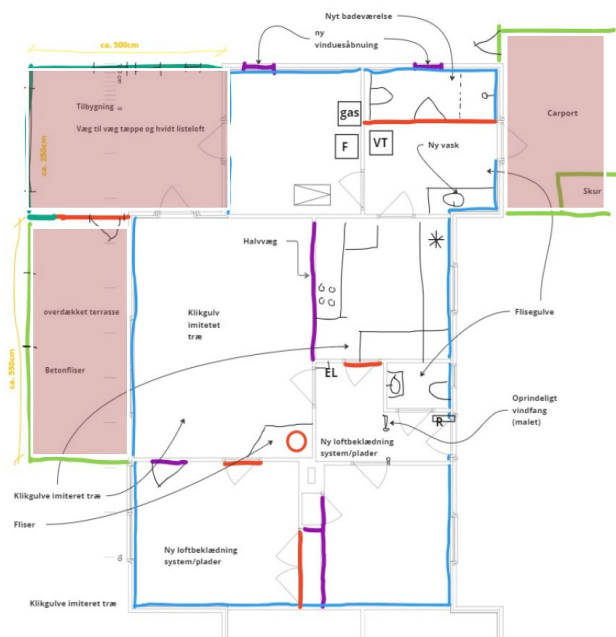
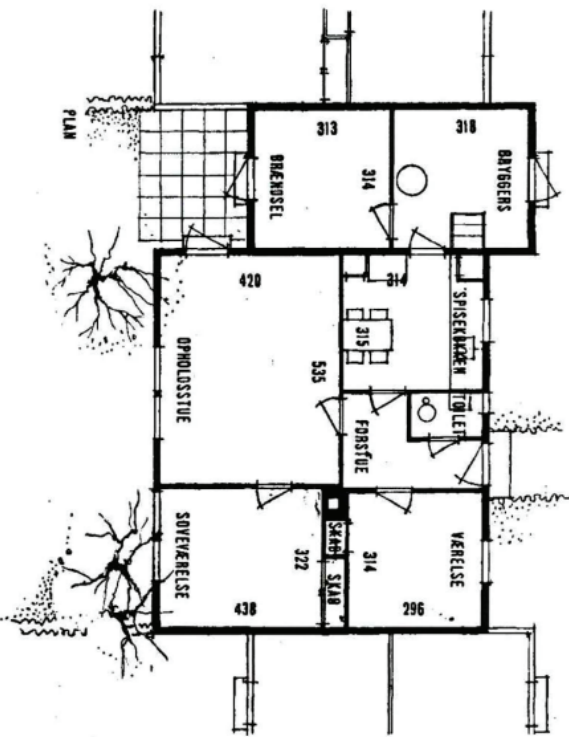
Der er ingen grund til bekymring - husk at lufte ud.



HERLEVHUSE

Registrering af boliger

I maj 2023 blev der gennemført registrering og gennemgang af i alt **26** boliger svarende til ca. **10%** af områdets samlede antal boliger **262**.



Resultater fra registreringen

- I 88% af de registrerede boliger er der mindst opført én tilbygning.
- Alle registrerede boliger har skader på klimaskærmen, særligt tage og facadeelementer.
- 76% af de registrerede boliger har indvendige skader.
- I 84% er boligens ruminddeling og overflader (gulv, væg, loft) markant ændret.
- 92% har enten ombyggede badeværelser, en udvidelse af det oprindelige og/eller et nyetableret badeværelse.
- I 52% er der i tillæg til boligens gasfyr installeret nye varmekilder og/eller radiatorer.
- I 64% af boligerne er der udført nyere VVS og/eller elinstallationer.

HERLEVHUSE

Miljøundersøgelser

Arbejdsmiljø

Bortskaffelse

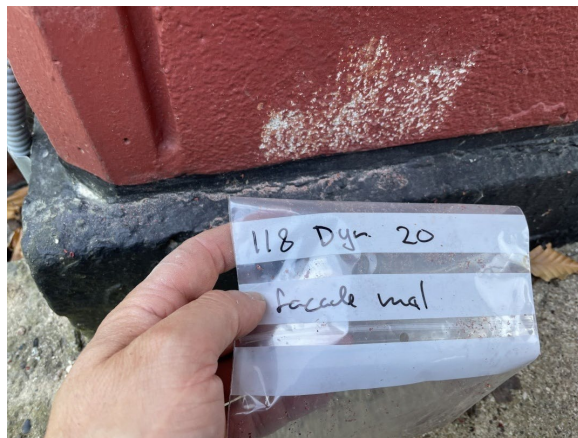
Resultat

Der er konstateret asbest i **33** prøver (**17 af 25 huse**) primært udtaget fra loftrum. Asbesten stammer fra rester fra tagudskiftningen i 1996.

Der er konstateret PCB i **147** prøver primært i facade og sokkelmaling, men også i udvendige fuger.

I en videre undersøgelse af indtrængningsdybden for den registrerede PCB konstateres en varierende forureningsdybde på **2-5 cm** alt efter prøveudtagningssted.

Der er ikke konstateret PCB i luftprøver fra boliger.



HERLEVHUSE

Registrering udvendige skader



HERLEVHUSE

Betonundersøgelser

Der er udtaget borekerner fra betonfacader til analyse med henblik på at afdække den generelle betontilstand og kvalitet.



Resultater af betonanalyse

- Borekernerne viser, at betonen er af god kvalitet, alderen taget i betragtning.
- Karbonatisering forekomme i varierende grad fra marginale niveauer til meget omfattende. Armering i karbonatiseret beton er ikke beskyttet mod korrosion.
- Hjørnestolper skal repareres, da disse stolper holder sammen på tilstødende facader.
- Betonen vurderes ikke at kunne efterleve kravene til en frostbestandig beton.
- Yderligere statiske undersøgelser og vurdering af betonelementernes konstruktive princip samt bæreevne kan overvejes.

Tekniske udfordringer og løsninger

Utæt klimaskærm

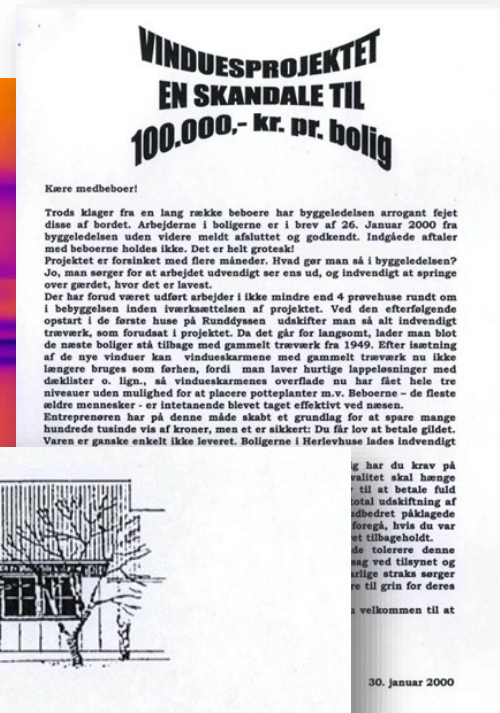
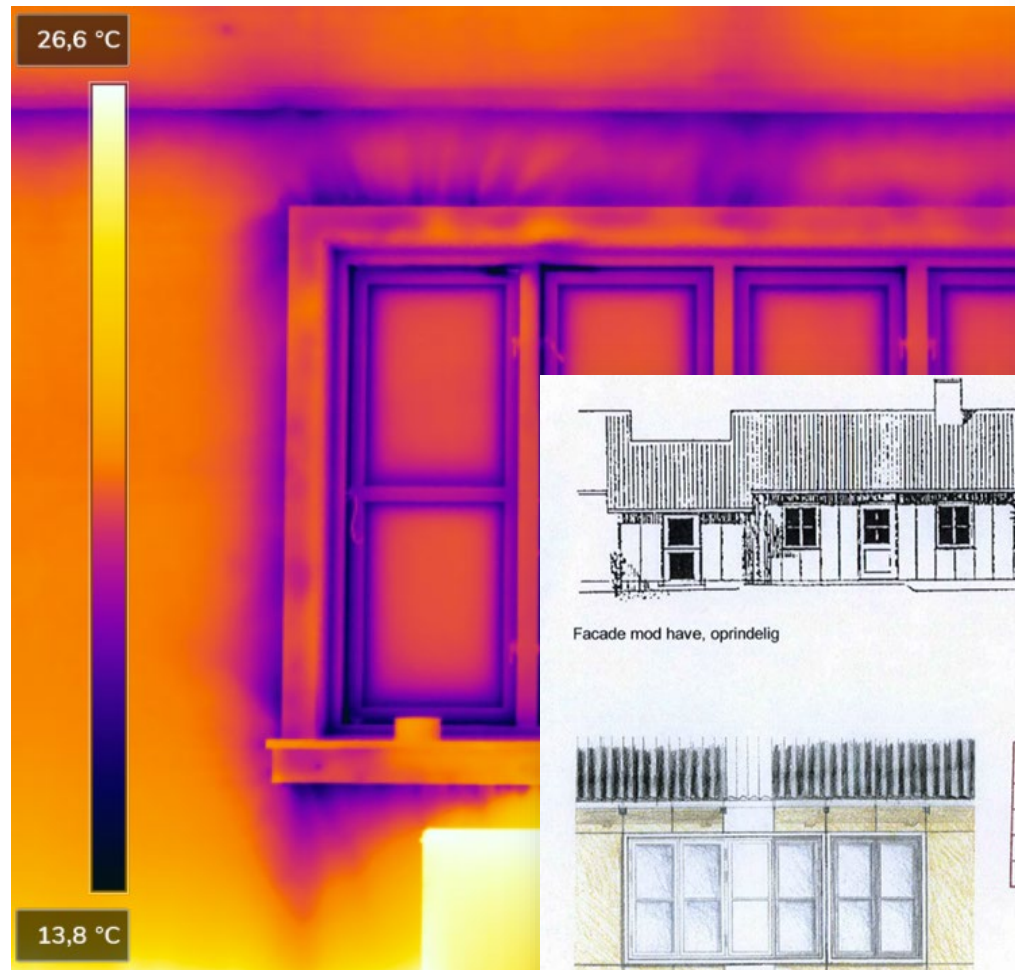
Vinduerne blev skiftet i 2000

Samlingen mellem vindue og facader er ikke udført korrekt.

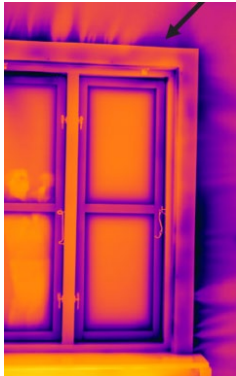
Termografirapport fra foråret 2023 konkluderer:

"De registrerede forhold ses ikke som atypiske for bygningens alder, men forholdene er uacceptable i forhold til nutidige forventninger til en bolig. En gennemgribende renovering anbefales."

Forbedring af energirammen herunder tætning af klimaskærmen indarbejdes i en helhedsplan.



Tekniske udfordringer - analyse



Nedbrudte tagplader

- Vandskader
- Fugt
- Råd
- Rust

Spær

- Underdimensioneret
- Manglende stabilitet

Vinduer og døre

- Manglende tætning
- Varmetab

Facader og gavle

- Karbonatisering
- Beton revner
- Armering rustet
- Varmetab
- Kondens
- PCB

Nedslidte kloakker

- Rotter

Utidssvarende loftsisolering

- Varmetab
- Støv
- Asbest

El installationer

- Utidssvarende sikring
- Manglende kapacitet
- For få grupper

Varmeanlæg

- Utidssvarende
- Indbygget i efterisolering

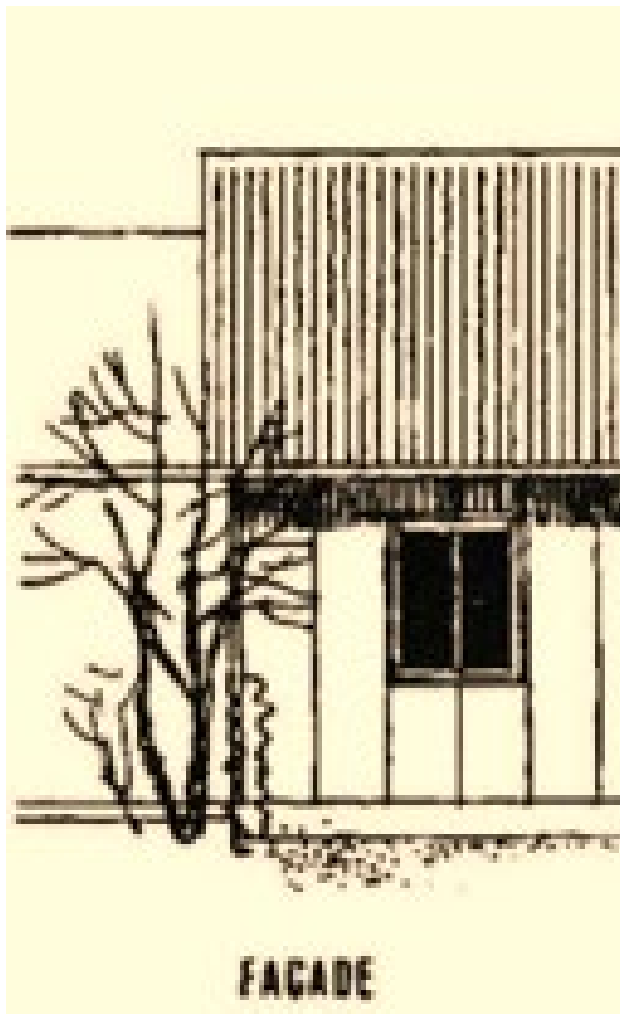
Indeklima

- Kolde overflader
- Træk fra vinduer og døre
- Individuel ventilation

Utidssvarende klappag

- Varmetab
- Kondens
- Radon
- Myrer

Bevarende renovering - Figur



Ny tagdækning

- Insekt- og mussesikring
- Brandsikring ved rækkehuse
- Nye tagrender

Tidssvarende loftsisolering

- Energibesparelse
- Ny loftstrappe og gangbro

Spær

- Forstærkning

Vinduer og døre

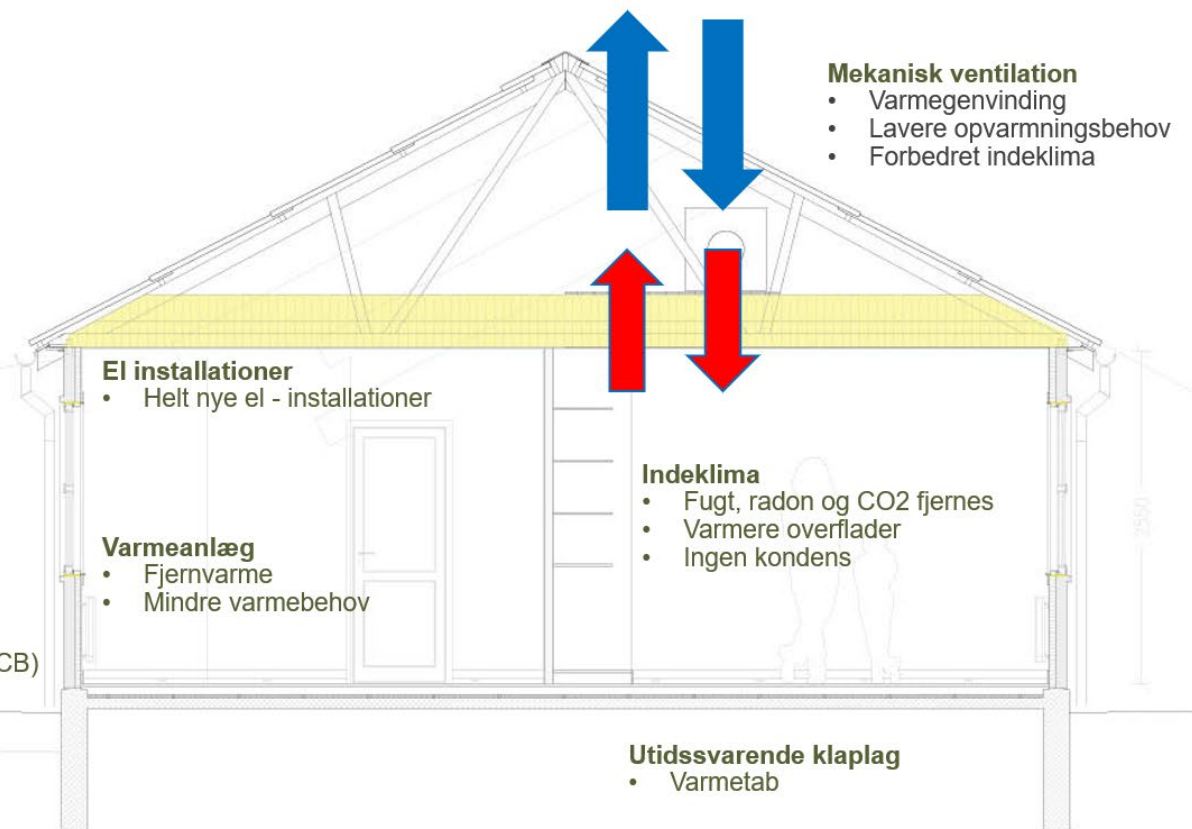
- Pakning og tætning

Facader og gavle

- PCB sanering
- Betonrenovering
- Overfladebehandling
- Facademaling (indkapsling af PCB)

Kloakker

- Rottespærre
- Strømpeforing



Bevarende renovering – Beskrivelse

Bevarende renovering som fremtidssikrer de kulturhistoriske bevaringsværdier.

En nænsom renovering af klimaskærmen, kombineret med varmeisolering i tagrum, fjernvarmetilslutning og boligventilation, sikrer at de kulturhistoriske værdier bevares, samtidigt med at boligernes indeklime og varmekonsum forbedres og til den mindst mulige huslejestigning.

Renoveringsstrategien som bevarer den eksisterende ydre geometri, har derudover den stor fordel at ressourceforbrug til nye materialer begrænses.

En begrænset renovering sikrer at flest mulige individuelle råderetstiltag kan bevares.

- Asbestsanering af tagrum, varmeisolering og loftstrappe, ny tagbeklædning med bølgeplader, tagrender og nedløb, samme geometri og arkitektur som oprindeligt.
- Facader miljøsaneres for PCB, betonrenoveres og males, indvendig efterisolering af bryggers og brændsel, samme geometri og arkitektur som oprindeligt.
- Eksisterende døre og vinduer bevares, men pakkes for at sikre en tæt klimaskærm.
- Nyt varmeanlæg med fjernvarme sikrer billigere og bedre varmfordeling.
- Der etableres boligventilation med varmegenvinding og emhætte, som forbedrer indeklime og boligkomfort.
- Nyt bad indrettes i bryggers eller brændsel i boliger som ikke allerede har nyere baderum. Eksisterende toilet bevares.
- Ny stikledning, tavle og elinstallationer. (Projektet tilpasses individuelt, da mange boliger allerede har nyere elinstallationer)
- Udover bygningsrenoveringen ansøges om midler til fællesarealerne, beplantning, opholdsarealer og belysning.

Fordele

- Forbedrer indeklime og boligkomfort
- Geometrien bevares og følgearbejder begrænses
- Begrænset materialeforbrug, transport og byggetid
- Herlevhuse kulturhistoriske værdi sikres for fremtiden

Hvad er ikke indeholdt

- Efterisolering af facader udover bryggers og brændsel
- Gulve og terrændæk
- Køkkener

Spørgsmål

Pause 10 minutter



HERLEVHUSE

Fjernvarme

Koordinering med ny fjernvarmeinstallation til alle huse

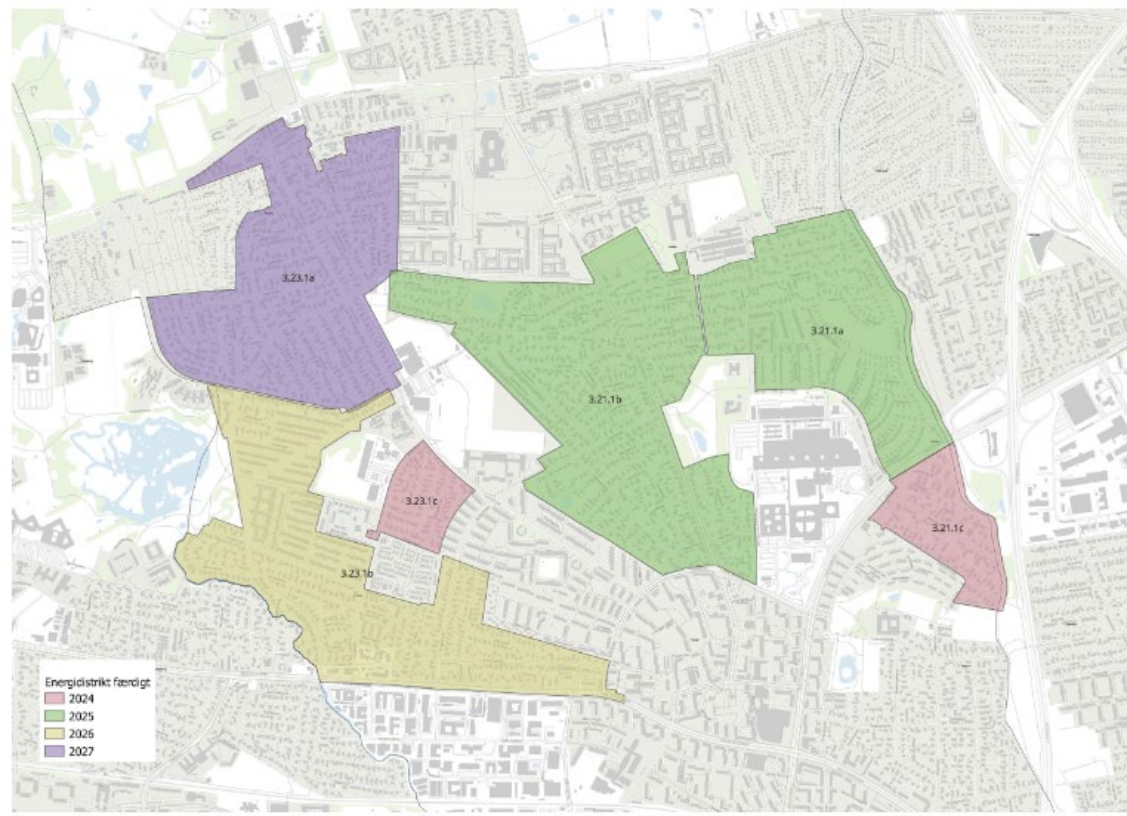
Det er forventeligt, at Herlevhuse kan tilkobles fjernvarmesystemet allerede fra 2026

De nye installationer i husene skal koordineres med placering af varmeveksler og føringsveje.

Der udarbejdes indretningsforslag som tager hensyn til hustyperne

Fase 1 af den større fjernvarmeudbygning blev godkendt i Herlev Kommune den 26. september 2022. Det vedrører bebyggelser omkring Hjortespringvej, Herlevhuse, Eventyrkvarterets nordlig del samt Tvedvangen. Vestforbrænding har lavet en nærmere tidsplan for udbygningen, som fremgår af nedenstående kort (klik på kortet for større version).

Når Vestforbrænding i sommeren 2023 har indgået en kontrakt med de entreprenører, der skal stå for den konkrete fjernvarmeudbygning i Herlev Kommune, vil det være muligt at præsentere borgerne for en langt mere detaljeret tidsplan.



HERLEVHUSE

Dialog med Landsbyggefonden

Gennemførelsen af en helhedsplan sker i tæt samarbejde med Landsbyggefonden og kommunen.

Landsbyggefonden er sat i verden for at hjælpe almene boligafdelinger med at gennemføre og finansiere nødvendige renoveringsopgaver.

Landsbyggefonden kan bidrage med fastlæggelse af finansieringer, der sikrer, at huslejeniveauet er på et rimeligt niveau i forhold til kvaliteten og huslejeniveauerne lokalområdet.

Dialogen med Landsbyggefonden sker ved deres godkendelse af behovet for gennemførelse af en helhedsplan.

Herlevhuse har ansøgt om udarbejdelse af helhedsplan den 19. marts 2024.

Landsbyggefonden har kvitteret for modtagelsen og har sat Herlevhuse i udsigt, at fonden kommer på besigtigelse i bebyggelsen i efteråret/vinteren 2024.



HERLEVHUSE

Dialog med Landsbyggefonden

Ansøgningen og besigtigelsen er forudsætninger for at fonden eventuelt kræver udførelse af supplerende undersøgelser og at der efterfølgende udarbejdes en finansieringsskitse.

Finansieringsskitserne fastlægger det forventelige huslejeniveau efter endt renovering og finansieringer, hvor både Landsbyggefonden, SAB og Herlevhuse bidrager.

Huslejeniveauet kan derfor først blive fremlagt til beboernes godkendelse, når Herlevhuse har modtaget en finansieringsskitse og bidragsyderne har godkendt finansieringen.

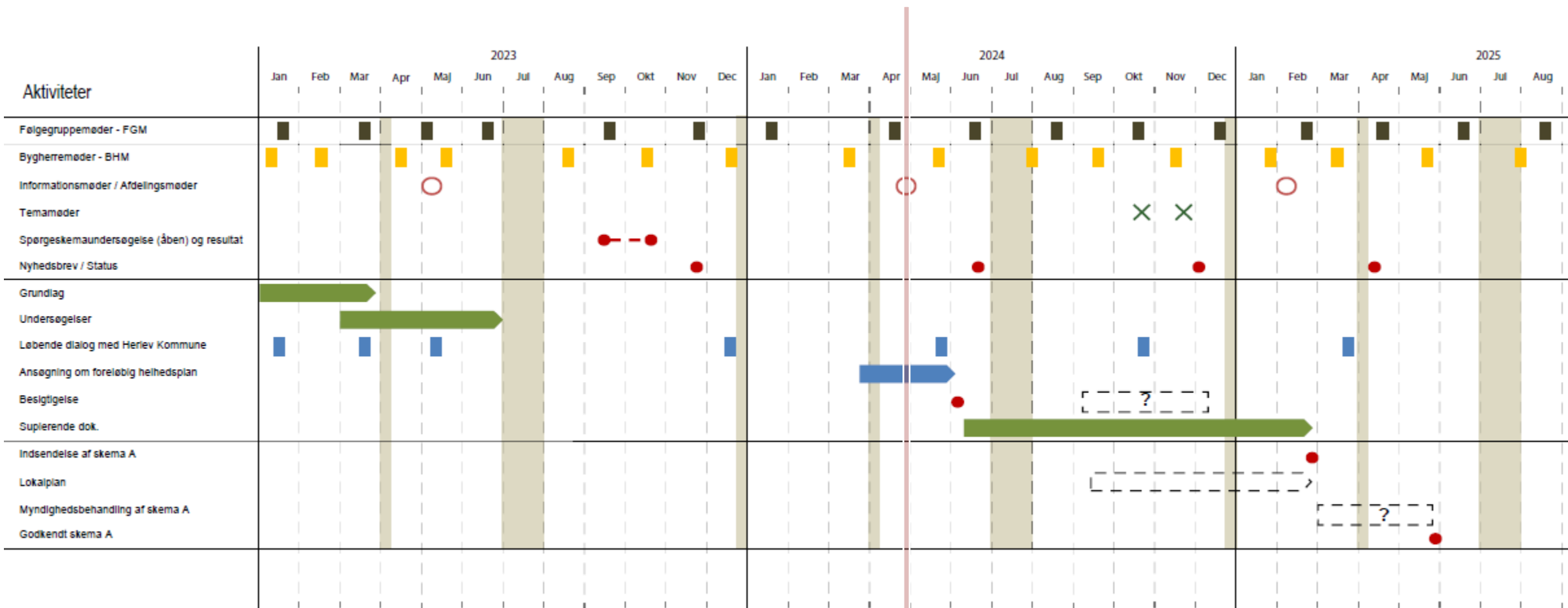
Herefter udarbejdes ansøgning om skema A, som styrende budget.

Ansøgning om skema B sker på baggrund af et licitationsresultat.

Indberetning af skema C er byggeregnskabet efter renoveringens afslutning.



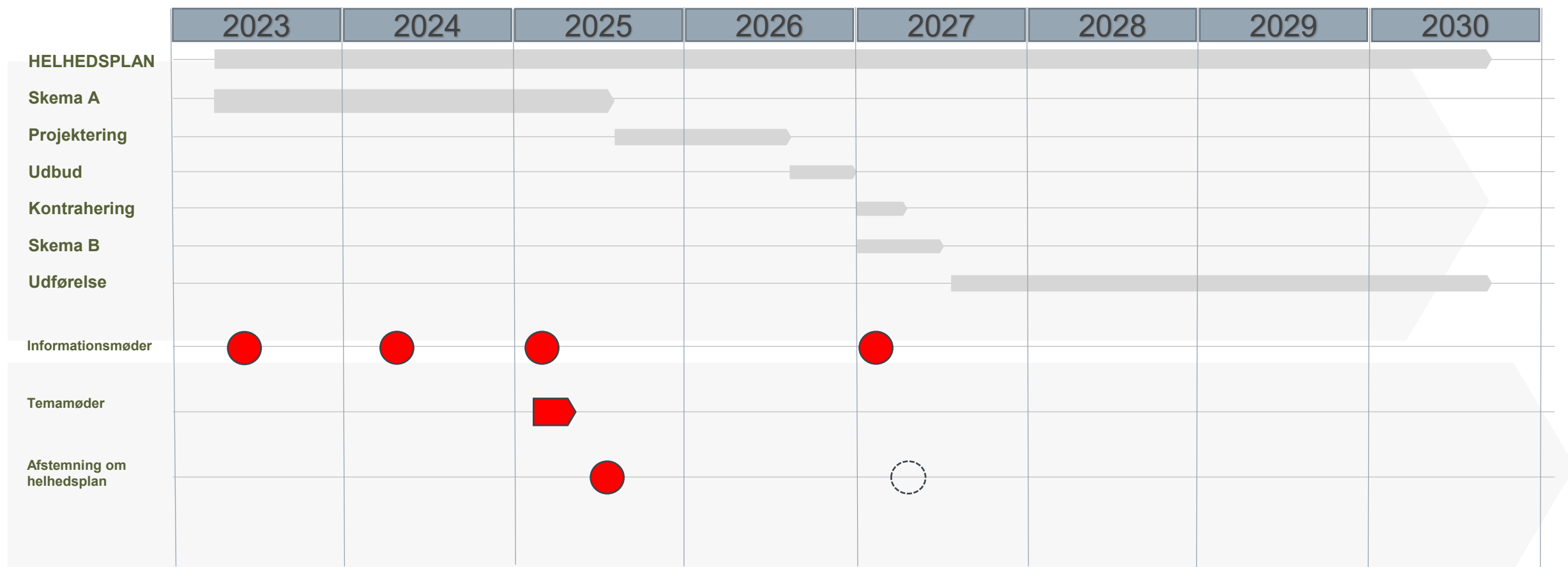
HERLEVHUSE – Tidsplan Helhedsplan



Farve- og symbolforklaring

- Myndighed
- Rådgiver
- Ferie/pause
- Informationsmøder
- Møder
- Vigtig beslutning /information
- Temamøder

HERLEVHUSE – Hovedtidsplan



Beboerinddragelse

Ideudvikling og forventningsafstemning

Tema-møderne åbner mulighed for at beboerne kan fremsætte ønsker og stille spørgsmål til renoveringsprojektet indenfor en ramme af emner.

Oplagte temaer kunne være:

A) Baderum

Hvordan ønskes nye baderum indrettet?

Overflader og inventar?

Tagvindue?

B) Fælles udearealer

Hvordan ønskes fællesarealerne udviklet?

Ladepark til elbiler?

Vild natur og biodiversitet?



Spørgsmål

Tak for i aften

Arkitema..

COWI

KAB



Herlev
Kommune



LANDSBYGGEFONDEN

