

ALBERTSLUND SYD

Albertslund Syd - et almennyttigt boligområde

Albertslund Syd er et almennyttigt boligbebyggelsesområde i Albertslund opført i 1960'erne og tegnet af Fællestegnestuen, der på daværende tidspunkt var et eksperiment i forhold til byplan såvel som bebyggelsestyper, opførelsesmetode og materialer. Bebyggelsen består af etagehuse langs med en centralt placeret kanalgade. På hver side af dette hovedstrøg ligger der enetages gårdhuse og toetages rækkehuse.

Renoveringsopgavens omfang

Renoveringsprojektet omfatter 552 rækkehuse i Albertslund Syd med renovering af terrændæk, facader, tilføjelse af karnap (tilføjelser på 8 m² til boligarealet), vinduer og yderdøre, køkken, bad/toilet, installationer tag og udearealer. Den samlede anlægssum bliver på omkring 768 mio. kr. ca. 1,4 mio. kr. per rækkehus. Derudover har beboerne mulighed for tilvalg, som enten er budgetneutrale eller finansieret af beboerne selv.

Renoveringsprojektets indledende faser startede tilbage i 2004 og helt frem til 2010, hvor der endeligt blev vedtaget en lokalplan for rækkehusområdet. Der har i årenes løb været en løbende dialog mellem Albertslund Kommune og boligorganisationerne Albertslund Boligselskab og Vridsløselille Andelsboligforening. Der er blevet udarbejdet en partnerskabsaftale indeholdende målsætninger for samarbejdet, og forundersøgelser af demografiske forhold samt den byggetekniske tilstand af rækkehusbebyggelsen. Da det er et almennyttigt renoveringsprojekt, skal beboerne i de to implicerede boligorganisationer derudover godtage renoveringsprojektet samt huslejestigninger. Støtten blev indgivet i efteråret 2010, og derefter blev ansøgning om renoveringsstøtte sendt til Albertslund Kommunalbestyrelse.

Renoveringsprojektet Albertslund Syd skitseret gennem Den Gode Proces' faseopdelinger

Albertslund Syd analyseres som case gennem [Den Gode Proces's](#) fase- og temaopdelinger. Da casen bygger på en empirisk variant, følger den ikke nødvendigvis [Den Gode Proces'](#) skematiske opdeling, som det interaktive matrix er bygget op omkring.

Albertslund Syd skitseret gennem Den Gode Proces' 3 faser

Med reference til [Den Gode Proces](#) og dens tredelte faseopdelinger; Forudsætninger, Idé og Program analyseres Albertslund Syd som case, for herigennem at give et indblik i et procesforløb samt at viden dele og inspirere til andres byggeproces.

1. Fase – Forudsætninger

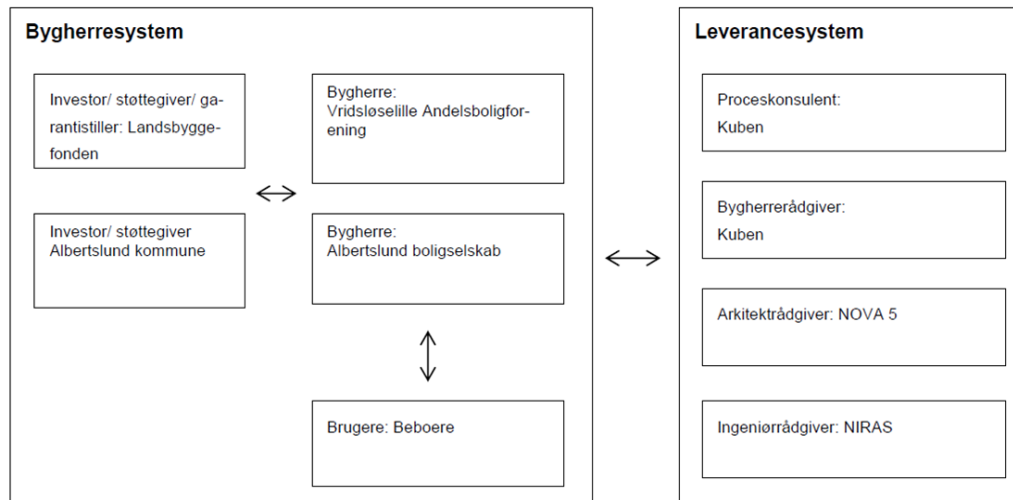
Under fasen [Forudsætninger](#) behandlede Albertslund Syds renoveringsprojekt procestemaerne: organisation/ projektorganisation, økonomi og behovsanalyse.

Bygherresystemet

Bygherresystemet består af boligorganisationerne Albertslund Boligselskab afdeling AB-syd/ Vridsløselille Andelsboligforening, der er samlet under fællesadministrationen BO-VEST, som derudover også består af Tranemosegård. BO-VESTs byggeadministration har fungeret som bygherre. Da projektets bebyggelser er almene, er der krav om [beboerdemokratiets medindflydelse](#), hvilket betyder at renoveringen og den huslejestigning den medfører kun kan gennemføres, hvis den vedtages af beboerne i de berørte afdelinger af boligorganisationen.

Leverancesystemet

I 2005 blev der lavet en partnerskabsaftale mellem VA, AB og Albertslund Kommune, som siden er blevet opdateret. Aftalen indeholder en række fælles målsætninger både for arbejdet med en fysisk renovering af boligbebyggelserne i Albertslund Syd (etagehusene, rækkehusene og gårdhusene) og for en boligsocial indsats i området. Endvidere beskriver aftalen projektets organisation med de samarbejdsudvalg og –grupper, som skulle sikre og smidiggøre samarbejdet og kommunikationen i gennem hele renoveringsprocessen. Aftalen er underskrevet af alle de implicerede parter inklusiv formændene for de enkelte afdelinger af boligforeningerne. I processen er denne aftale blevet brugt som et navigationsværktøj.



Figur 1: Diagram over bygherresystemet og leverancesystemet

Under fasen Forudsætninger var der en række undertemaer, der blev behandlet herunder økonomi og en række analyser blev foretaget.

Økonomi

Økonomiplaner for renoveringen bliver udfærdiget løbende igennem de indledende faser.

Behovsanalyser

Der er blevet gennemført 2 analyser af bebyggelserne i Albertslund Syd, en indledende forundersøgelse og analyse af behovet for renovering samt de boligsociale tiltag og en teknisk undersøgelse af byggeriernes byggetekniske tilstand.

Analyserne dokumenterede nedslidte boliger og tegn på fremtidige boligsociale problemer. Boligorganisationerne VA og AB indledte en dialog med de kommunale ledere (kommunaldirektør, plandirektør) i 2004, og der blev foretaget en større forundersøgelse hvor arkitekturen, den byggetekniske tilstand, den økonomiske situation i alle boligafdelingerne, den boligsociale udfordring blev beskrevet. Ud fra disse undersøgelser blev der foretaget en prioriteringsliste. Renoveringsindsatsen startede i etagehusene, der blev vurderet til at være de mest belastede områder – ud fra en vurdering af bebyggelsernes byggetekniske tilstand samt den boligsociale situation.

2. Fase – Idé

I Idéfasen blev der foretaget yderligere byggetekniske undersøgelser samt analyser af beboersammensætning, der blev indarbejdet krav fra Landsbyggefonden om, at de to boligorganisationer skulle indgå samarbejde med Kommunen. Endvidere blev der udarbejdet en lokalplan, en økonomiplan og tiltag blev revurderet ud fra de data analyser med mock-up i 1:1 havde genereret, dertil kom at en række møder blev afholdt, og en kommunikationsplan blev udarbejdet.

Forundersøgelser, krav, lokalplan, økonomi og kommunikationsplan var nogle af de underteamer, der blev behandlet i Idéfasen.

Forundersøgelser foretaget af eksterne rådgivere

For at kunne fastlægge de økonomiske rammer for renoveringsprojektet af rækkehusene og vurderer hvilke renoveringstiltag, der skulle foretages, blev der gennemført en byggeteknisk undersøgelse. Denne forundersøgelsesopgave blev udbudt og ingeniørfirmaet NIRAS og arkitektfirmaet Nova 5 blev tildelt opgaven. Forundersøgelserne blev gennemført i 2005, og samlet i en registreringsrapport i juni 2006. På baggrund af undersøgelsen blev der sidst i dette forløb udarbejdet et forslag til renoveringens omfang og karakter.

Krav

Et partnerskab og samarbejde mellem de to boligorganisationer og Kommunen var et krav, og en forudsætning for at Landsbyggefonden ville bevillige penge. Derudover var det også et krav fra Landsbyggefonden at partnerskabet tænkte i fremtidssikring af bebyggelsen, og at husene opfyldte krav om energieffektivitet.

Lokalplan

Kommunens præmis var, at der blev udarbejdet en lokalplan for byggeriet. Der blev lavet en lokalplansproces, hvor der først blev udarbejdet en lokalplan for hele Albertslund Syd. Derpå supplerende lokalplaner for de enkelte byggeprojekter. Kommunalbestyrelsen godkendte lokalplanen for rækkehusene, som inkluderer vinduer på 1.sal mod baghaven, mulighed for at øge boligarealet med en karnap ud for køkkenet og krav om indførelse af hække og begrønning af plankeværk omkring haverne samt mulighed for at placere udhuse ud mod stisystemet mellem baghaverne.

Økonomivurdering på baggrund af mock-up 1:1

På baggrund af erfaringerne med to prøvehuse (i Bjørnens kvarter) estimerede Landsbyggefonden et budget på 768 mio. kr., ca. 1,4 mio. per

rækkehus i 2009 i et udkast til en støttefastsættelse for renovering af rækkehusene i Albertslund Syd.

Kommunikationsplan

Der blev udarbejdet en kommunikationsplan både for kommunikationen mellem de implicerede parter i planlægningsprocessen (Albertslund Kommune, Albertslund Boligforening, og Vridsløselille Andelsboligforening) som i høj grad blev forankret i projektorganisationen og for kommunikationen til beboerne i bebyggelserne og andre interessenter.

3. fase – Program

I Programfasen var projektorganisationens samråd, tovholdere, projektsekretariat blevet veletableret og integreret i organisationen. Derudover blev økonomi og tidsplaner løbende revurderet, og strategier for kommunikation og involvering blev udført i praksis.

Samrådet

I samrådet sidder repræsentanter for alle parter, dvs. både kommunens politiske system (borgmester, kommunaldirektøren, miljø- og plandirektøren) samt de to boligorganisationer (Vridsløselille Andelsboligforening's og Albertslunds Boligselskab organisationsbestyrelser), de seks afdelinger. Samrådet har ingen beslutningskompetence. Det er et forum, hvor der formuleres fælles visioner og målsætninger, og hvor retningslinjer for en fælles informations- og kommunikationspolitik drøftes. Der holdes møder 4 gange om året.

Tovholdergruppen

Tovholdergruppen består af alle direktørerne på det administrative plan, dvs. kommunaldirektøren, miljø- og plandirektørerne fra kommunen og de to direktører fra boligorganisationerne (det er i dag kun én, nemlig direktøren for BO-VEST). Selvom Tovholdergruppen med en masse direktører ikke har så meget at skulle have sagt, så er det

stadig et vigtigt forum at have. Der bliver udstukket nogle retningslinjer for hhv. den kommunale forvaltning samt boligadministrationerne.

Projektsekretariatet

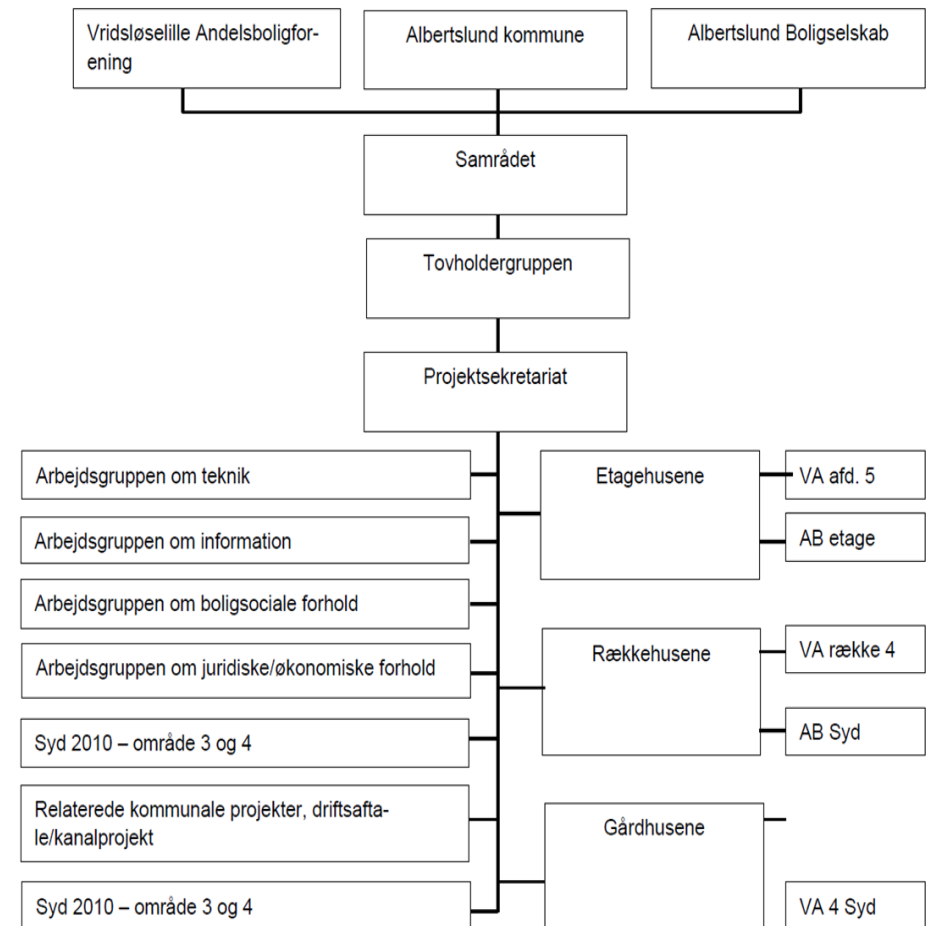
Projektsekretariatet består af nøglemedarbejdere i kommunens planforvaltning, en jurist, BO-VESTs kommunikations- udviklingschef og BO-VESTs byggechef. Bygherrerådgiver og proceskonsulenten var også med i denne gruppe, så længe de var med på projektet. Denne gruppe er nøglegruppen. Det er her, der er direkte adgang til den kommunale forvaltning. Gruppen mødtes ofte. I starten var det hver 14. dag, efterfølgende blev det sjældnere. Gruppens møder har givet mulighed for tæt dialog mellem projektets centrale medarbejdere og nøglemedarbejderne i Kommunen, og har derfor gjort det nemmere at tage beslutninger og handle. Især i lokalplanprocessen har denne dialog været værdifuld.

Økonomi i Programfasen

Licitationsresultat fra et EUPD-demonstrationsprojekt på 6 rækkehuse med energieffektive renoveringsløsninger fra august 2010 har ligget til grund for det basisbudgetskema, der er lavet i forbindelse med skema A ansøgningen til Albertslund Kommunalbestyrelse i december 2010.

Tid

Der er løbende lavet tidsplaner for projektet, der er blevet revideret mange gange. En af de første for rækkehusbebyggelsen er fra juni 2006, den seneste er fra juli 2010.



Figur 2: Diagram over projektorganisationen

Mødeformer og fora

Der blev løbende afholdt konsensusmøder og samrådet formulerede fælles visioner og målsætninger samt drøftet retningslinjer for informations- og kommunikationspolitik.

Tovholdergruppen er et forum, der udstikker retningslinjer for hhv. den kommunale forvaltning samt boligadministrationerne. Projektsekretariatet mødtes ofte, hvor projektets centrale medarbejdere og nøglemedarbejderne i Kommunen har haft en fælles dialogplatform.

Beboerinvolvering

Der er blevet anvendt prøvehuse i mock-up 1:1, beboerinformationsmøder, følgegruppemøder, fokusgruppemøder, Masterplan Syd sitet og nyhedsbreve.



Opsamlende erfaringer og kommentarer fra renoveringsprojektet

Det særlige ved Albertslund Syd er, at det er et almennyttigt renoveringsprojekt, der kræver en særlig forståelse for beboerdemokratiet. Det er én blandt flere af de udfordringer som renoveringsprojektet stødte på i de indledende faser.

Den almennyttige byggeproces er også en beboerdemokratisk proces

Formelt set har beboerne den afgørende stemme, når et renoveringsprojekt som dette skal vedtages på et stormøde i boligorganisationen. Efterfølgende skal en beslutning godkendes af boligorganisationens bestyrelse, kommunalbestyrelsen og LBF. Men stemmer beboerne nej til et forslag, kommer det i princippet ikke videre. Derfor er det vigtigt, at man som ansvarlig for beboerinvolveringen er meget klar og velargumenteret i udmeldingerne til beboerne omkring renoveringstiltag og den huslejestigning, der følger med og giver dem et solidt grundlag at tage stilling ud fra.

Risikovurdering og strategiplan

Der er ikke blevet lavet en egentlig risikovurdering eller strategiplan, men i stedet er der afholdt mange hyppige møder med både kommunen, Landsbyggefonden og beboerne. Nu, hvor de indledende faser er afsluttet, og udførelsen forestår, vurderer byggeadministrationen hos BO-VEST, at det måske kunne have gavnet projektet og forløbet at have haft en strategiplan.

Udfordringer

At være mellemlid mellem brugerne og Landsbyggefonden og Albertslund Kommune har ind imellem været en vanskelig opgave for BO-VEST. Navnlig har landsbyggefondens krav om gennemlyste boliger og dermed vinduer ud mod haverne på 1. sal vagt modstand hos beboerne.

I kommunikationen med beboerne har BO-VEST fortalt om nutidens byggetrends og moderne arkitektur vist eksempler fra gennemlyste byggerier i Ørestaden. Da diskussionen blev for voldsom, valgte BO-VEST at nedtone deres engagement i diskussionen og i højere grad at henvise til Landsbyggefondens og Albertslund Kommunes anbefalinger.

FAKTABOKS**Bygherre:** BO-VEST**Bygning:** Rækkehusene i Albertslund Syd**Økonomi:** 768 mio. ca. 1,4 mio. pr. rækkehus**Størrelse:** Renovering af 552 rækkehuse + tilføjelse af karnap på 8 m²**Tidsramme:** 2004-2015**Værktøjer:** følgegruppemøder, fokusgruppemøde, prøvehuse 1:1 (i 6 forskellige energiklasser), gæstebøger (skriv ros og ris), konsensusmøder, beboerinformationsmøder, brainstorm, prioriteringsplan, økonomiplan, tilstandsrapport, basisbudget skema A, tidsplan, kommunikationsplan, energiteknologisk udviklings- og demonstrationsprogram (EUDP), hjemmeside med nyheder og beslutninger.**Registreringsrapporter:** forundersøgelser med beskrivelse af arkitekturen, den byggetekniske tilstand, den økonomiske situation, de boligsociale udfordringer og demografiske statistikker**Krav:** Landsbyggefondens støtte var bundet til et krav om, at de to boligorganisationer skulle indgå et partnerskab med kommunen, beboerdemokratiet