

HELHEDSPLAN FOR AFD. 1, VINKELGÅRDEN OG AFD. 3, BAKKEGÅRDEN

Frederikshavn Boligforening

1 Hvad er en helhedsplan

En helhedsplan er først og fremmest en ansøgning om støtte fra Landsbyggefonden. Helhedsplanen er derfor en samlet vurdering af de behov en boligafdeling, som eksempelvis Vinkelgården og Bakkegården, har for renovering, fornyelse og økonomisk genopretning for at afdelingen også fremover er et godt sted at bo.

En helhedsplan fokuserer bl.a. på:

- *Vision*
Heri beskrives hvad visionen er for afdelingen fremover, samt behov for renovering, fornyelse og økonomisk genopretning.
- *Omverdenen, byen og nærområdet*
Heri beskrives det område afdelingen ligger i og selve afdelingen.
- *Analyse af bygningerne samt forslag til renovering*
Heri beskrives bygningerne, der udgør afdelingens stand og hvad der skal gøres for at renovere dem.
- *Analyse af ude- og fællesarealer, samt løsningsforslag.*
Heri beskrives afdelingens udenomsarealer og fællesarealer, og renoveringsforslag
- *Analyse af boligernes stand samt renoveringsmuligheder*
Heri beskrives boligernes stand og der foreslås hvad der skal renoveres
- *Analyse af boligsociale nøgletal*
En overordnet beskrivelse af, hvem der bor i afdelingen, og hvad deres behov er.
- *Budget, finansiering og huslejekonsekvens*
Her laves et budget for renoveringen, hvordan man kan finansiere den og hvilke konsekvenser det får for huslejeniveauet. Støtten fra Landsbyggefonden skal bl.a. sikre, at huslejen ikke stiger uforholdsmæssigt.

Landsbyggefonden (forkortet LBF) er en selvejende institution, der er stiftet af de almene boligorganisationer. Fonden varetager bl.a. forvaltning af grundkapital til offentligt støttet boligbyggeri. Mange boligselskaber og -foreninger henter endvidere støtte og penge til renoveringsprojekter via fonden gennem en helhedsplan. Fondens økonomiske indtægt stammer fra boligafdelinger i den almene sektor og fra staten.

2 Hvorfor skal Vinkelgården og Bakkegården renoveres?

Både Vinkelgården og Bakkegården har en skavanker og mangler som det bliver mere og mere nødvendigt at se på, der er fx for små badeværelser, dårlig tilgængelighed for ældre, støjgener og konstruktive problemer.

Det er formålet med helhedsplanen at udbedre de problemer afdelingerne har, samt at skabe et godt, fremtidssikret og attraktivt boligområde. Drømmen er, at Bakkegården og Vinkelgården sammen bliver en bebyggelse for livet, hvor man kan "bevæge" sig gennem lejlighedstyper gennem livets forskellige faser. En bebyggelse, hvor et blandet beboersegment ønsker at bo – dette gøres ved at skabe større tilgængelighed, renovere lejligheder til moderne standard samt etablere fællesfaciliteter og indbydende fællesarealer.

Renoveringen vil sikre større fysisk tilgængelighed, ved at elevatorbetjene 1/3 af boligerne og gøre disse ældre- og handicapegnede i en hver henseende.

3 Beboerindflydelse

Man kan ikke gennemføre en helhedsplan uden at beboerne i afdelingerne bliver involverede og får indflydelse.

For det første er afdelingsbestyrelserne involveret i helhedsplanen fra dag 1. For det andet får alle beboere mulighed for at påpege, hvilke renoveringstiltag I mener, er nødvendige. Dette får de bl.a. i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsvurdering gennem rundsendt spørgeskema, ved arbejds møder med beboerne, hvor projektet diskuteres, og gennem den daglige dialog med bl.a. afdelingsbestyrelsesmedlemmer.

Og sidst men ikke mindst, er det beboerne, som endeligt afgør om renoveringsforslag i sin helhed skal gennemføres, da man skal godkende projektet på et særligt indbudt beboermøde for afdelingen.

4 Den kommende proces

Den kommende proces er; at ingeniørfirmaet Brix & Kamp i oktober til december 2010 vil gennemføre en byggeteknisk gennemgang af bygningerne og herunder besøge et stort antal tilfældigt udvalgte boliger.

Alle vil før et besøg i deres bolig selvfølgelig få et brev om; hvordan og hvornår dette besøg gennemføres.

På orienteringsskrivelsen fra ingeniørfirmaet vil der være mulighed for, at de enkelte beboere kan påføre deres oplevelser af evt. byggetekniske problemer i boligerne, f.eks. fugt- eller trækproblemer eller problemer med afløb, vandtryk og lignende.

Derefter vil Frederikshavns Boligforening, sammen med Kuben Management og arkitektfirmaet Arkinord, samt Brix & Kamp, udarbejde udkastet til helhedsplan for Vinkelgården og Bakkegården og sende til LBF.

Dette forventes færdig omkring 1. februar 2011. Et svar fra LBF kan forventes i løbet af foråret 2011.

Der vil, når svaret fra LBF foreligger, blive afholdt beboermøde om projektet. **Dette forventes at være med udgangen af 2. kvartal 2011.**