



AUGUST 2019
VRIDSLØSELILLE ANDELSBOLIGFORENING V/BO-VEST

HYLDESPJÆLDET HELHEDSPLAN

TOTALRÅDGIVERUDBUD

Dokument: **BILAG F** **Beskrivelse af supplerende tiltag til helhedsplanen, BO-VEST**

Bilag F

Supplerende tiltag til helhedsplanen

Der ønskes i forbindelse med helhedsplanen eventuelt at gennemføre 3 supplerende private tiltag. For at kunne træffe beslutning om projekterne skal gennemføres, skal der udarbejdes idéoplæg for tiltagene. Nærværende notat beskriver nærmere hvilken proces der ønskes gennemført og hvilket produkt der forventes udarbejdet.

Der er for de supplerende private tiltag kun i begrænset omfang gennemført beboerinddragelse, forudgående studier, tekniske undersøgelser og skitsering af løsningsforslag. Der ønskes derfor at udarbejde idéoplæg for tiltagene.

Den ønskede ydelse i forbindelse med udarbejdelsen af idéoplæg for de supplerende private tiltag tager udgangspunkt i Ydelsesbeskrivelsen for byggeri og landskab 2018 afsnit om Idéoplæg pkt. 1.1-1.1.8 og er yderligere beskrevet heri (Bilag 3).

Der skal udarbejdes idéoplæg til i alt 3 supplerende private arbejder. Idéoplæggene udarbejdes med udgangspunkt i en inddragelse af BO-VEST, lokal beboerinddragelse og vidensindsamling i Hyldebjerg. Idéoplæggene skal danne grundlag for en beboerbeslutning om at gå videre med projekterne. Rådgiverydelse til egentlig projektering og udførelse af de supplerende tiltag er indeholdt i rådgiverudbuddet som option, og denne udløses såfremt der kan opnås beboerbeslutning og findes finansiering til gennemførelse af projekterne.

Såfremt der opnås finansiering og beboertilslutning til projekterne efter idéoplæggene sker udførelse heraf i sammenhæng med den øvrige helhedsplan. Den forventede honorarbærende håndværksudgift for de supplerende arbejder er ca. 15,8 mio. kr. ekskl. Moms fordelt på de tre projekter. Fordelingen er som følger:

Projekt	Forventet håndværksudgift
Nye Skure	8 mio. kr. ekskl. moms
Ny materialegård	6,7 mio. kr. ekskl. moms
Lægepraksis	1,1 mio. kr. ekskl. moms
I alt	15,8 mio. kr. ekskl. moms

I det følgende notat beskrives de 3 supplerende private tiltag.

Nye skure



Hyldebjergdets mange skure udgør en væsentlig del af området udtryk og er for beboerne en værdsat opbevaringsmulighed nær boligen. Skurene anvendes til vidt forskellige formål blandt beboerne, nogle til opbevaring af cykler og barnevogne, andre som ekstra opbevaringsrum eller noget helt tredje. Der ønskes med skurprojektet at renovere områdets skure og tilpasse dem til forskellige ønsker og behov.

Skurene er oprindeligt opført med bræddebeklædning og tag af bølgeplader. Skurene er løbende vedligeholdt, men mange trænger efterhånden til en gennemgribende renovering eller udskiftning. Skurene rummer asbest i bølgeplader.

Der er i alt 303 skure i Hyldebjergdet. Heraf er der gennemført renovering med grønt tag på omkring 60. Der udestår således renovering af ca. 243 skure. Der ønskes sideløbende med helhedsplanen gennemført en gennemgribende renovering eller udskiftning af resterende skure samt gennemført en proces, hvor beboernes ønsker til skurene afklares.

Skurene bruges til forskellige formål blandt beboerne, nogle ønsker åbne skure mens andre gerne vil have et aflukket skur. Nogle ønsker at få udvidet deres skure mens andre ønsker at få mindre skure. Dertil findes der fra mange beboere et ønske om at give skurene grønne tage.

Der ønskes gennemført en kortlægning af eksisterende forhold og renoveringsomfang. Dertil skal der gennemføres en beboerproces, hvor en temagruppe i samarbejde med rådgiver afdækker ønsker til forskellige skur-størrelser, mulighed for lukning, belysning i skure, udformning af tage mv.. processen skal afsluttes med at rådgiver skitserer forskellige løsningsforslag og der træffes en beboerbeslutning om projektet. Der skal efter forventningen udformes 6 forskellige basis-skurvarianter, hvortil der kan være en række tilvalg.

Der gennemføres et dialogforløb med en arbejdsgruppe med forventet 5 møder/workshops af ca. 2 timers varighed. På baggrund heraf udarbejdes beslutningsgrundlag til beboerbeslutning. Der forventes udarbejdet løsningsforslag på 6 forskellige skurtyper som beboerne kan vælge imellem. Dertil variationer i forhold til om skurene skal være åbne eller lukkede og om skurene skal udføres med grønt tag.

Opførelse af ny materialegård, genbrugs- og kompostgård



Hyldepjældets eksisterende materialegård er nedslidt og utidssvarende. Frem for at renovere eksisterende materialegård ønskes der belyst hvordan en ny materialegård kan udformes og hvilke omkostninger der vil være i forbindelse hermed. Materialegården ønskes opført i samspil med en ny genbrugsgård, kompostgård, autoværksted og parkeringspladser.

Der ønskes beregnet prisoverslag for en ny materialegård indeholdende følgende arealer:

- Ca. 100 m² værksteder
- Ca. 50 m² opvarmede opholdsrum
- Ca. 100 m² uopvarmet garage
- Omklædnings og toiletfaciliteter
- Ca. 300 m² befæstet gårdareal

I genbrugsgården sorteres der i 30 fraktioner

I kompostgården opbevares grønt affald, jord, kattegrus mv.

Autoværkstedet ønskes bearbejdet således at dette kan indgå som del af en samlet løsning.

Der gennemføres en proces med indsamling af forskellige byggeprogramkrav fra byggeudvalg, beboerrepræsentanter og afdelingens driftsafdeling. Disse bearbejdes til et idéoplæg. Der forventes gennemført 5 møder/workshops af ca. 2 timers varighed. På baggrund heraf udarbejdes idéoplæg samt beslutningsmateriale. Materialet skal besluttes på beboermøde.

Det må forventes at der evt. skal udarbejdes ny lokalplan eller ansøges om lokalplandispensation for at kunne opføre materialegården. Dette ligger udover idéoplæggets ydelse.

Ombygning af lægepraksis



Lægepraksissen i Hyldebjergvej står ved rådgiverudbuddets opstart desværre tom og har gjort det igennem de seneste år. Lægepraksissen ønskes givet et nyt formål, ideelt en ombygning til boliger, men hvis det ikke kan lade sig gøre, evt. en anden funktion.

Ombygningen til boligformål besværliggøres af at terrænet omkring lægepraksissen er anlagt således at der er udgang fra stueetage mod Storetorv på bygningernes nordlige side. På sydlige side ud mod Åleslippen findes et terræn i et højere niveau, hvorfra der er trappe til boliger beliggende ca. 1,5 meter over terræn. Funktionerne i stueetagen der ønskes ombygget er en-sidigt belyst. Endvidere løber der igennem Storetorv og til Tværslippen en offentlig gang- og cykelforbindelse, der bevirker at der foran eksisterende ejendomskontor ikke kan anlægges en beboerhave eller lignende.

Lægepraksis er på ca. 100 kvm.

Ombygningen forventes ved boligformål at have en samlet håndværkerudgift på ca. 1,1 mio. kr. ekskl. moms. Såfremt der vælges anden funktion vil der skulle anvises en økonomi hertil.

Der ønskes gennemført en proces hvor rådgiver i samarbejde med byggeudvalget afdækker muligheder for ombygning af lægepraksis og udarbejder idéoplæg herfor. Det skal afdækkes om der kan ombygges til boligformål eller om der kan findes andre formål med bygningen. Der forventes gennemført 5 møder/workshops af ca. 2 timers varighed i forløbet.