

Januar 2013

Foreløbig helhedsplan

Afd. 1-22 Bispeparken

Indhold

Kort om afdelingen

Fakta om bebyggelsen

Screeningsresultat

Udlejning

Boligsociale forhold

Klubber og aktiviteter

Boligtyper og -sammensætning

Grundlag for helhedsplanen

Baggrundsmateriale for helhedsplan

Mål med helhedsplanen

Formål med den foreløbige helhedsplan

Forslag til tiltag i helhedsplanen



Den foreløbige helhedsplan er udarbejdet af Wissenberg A/S i samarbejde med fsb og Bispeparkens afdelingsbestyrelse.

Kort om afdelingen

Bispeparken er opført i 1940 – 42 og beliggende på arealet syd for Grundtvigskirken, der afgrænses af Tagensvej, Tuborgvej og Frederiksborgvej.

Ved opførelsen under krigen blev bebyggelsen datidens største, skandinaviske byggeri. Bebyggelsen er karakteristisk for opførelsestidspunktets tendens til at skabe store samlede boligbebyggelser med grønne fællesarealer. Bispeparken er et godt eksempel på funktionalismens indflydelse på det almene boligbyggeri, som dominerede i årtier frem.

Bebyggelsesplanen er udarbejdet af professor Ivar Bentsen i samarbejde med Kooperative Arkitekter og med parkareal projekteret af C. TH. Sørensen. I forbindelse med bebyggelsens udformning traf de 9 projekterende arkitekter aftale om visse fælles retningslinjer i forhold til f.eks. materialer og taghældning, så kvarteret fremtræder som en helhed selv om blokkene har fået en individuel udformning.

Blokkene er frit placeret på grunden, men med et stort grønt friareal, som strækker sig midt gennem anlægget og åbner udsigten til Grundtvigskirken.



Husblokkene, der fortrinsvis rummer 2 og 3 værelseslejligheder er præget af tidens boligtyper med altaner indbygget i huskroppen, så de veksler med opholdsstuerne karnappartier.

Oprindeligt var altan/karnapløsningen ved blok 6 med facade mod Tuborgvej særligt karakteristisk - altanerne her er dog blevet glasinddækkede. I dag ses de karakteristiske altankarnapløsninger især ved blok 7 og 8 med facader mod Frederiksborgvej.



Karakteristisk for bebyggelsen er ved hjørnet af Frederiksborgvej og Tuborgvej i 1968 opstillet Sneuglen – en keramisk skulptur af Gunnar Westman.

Fakta om bebyggelsen

Bispeparkens ejendomme er placeret på Bispebjerg Torv 2, Bispeparken 1-41 samt 2-42, Frederiksborgvej 114, 118, 122, Jacob Lindbergs Vej 1-5 samt 2-12, Rønningsvej 1-9 samt 2-12, Tagensvej 227-257 og Tuborgvej 252-262 samt 266.

Det samlede bruttoetageareal er opgjort til 53.113 m², som fordeles på i alt 1.025 lejemål. Heraf er 785 boliger, 1 ungdomsklub, 32 erhvervslejemål, 107 garager/carporte, 3 ejendomskontorer og 97 andre lejemål.

Bebyggelsen er opført i 3 - 5 etager har i alt 84 opgange.

Antal rum	Gennemsnitligt boligareal – m ²	Antal lejemål
1	44,8	34
2	57,4	364
3	68,9	331
4	84,8	50
5	112,2	6

Af fælles beboerfaciliteter rummer bebyggelsen ejendomskontorer, beboerlokaler, beboerværelser og beboerhus.

Opvarmning sker med fjernvarme med individuel måling, el-måling og afregning er ligeledes individuel, mens vandmåling er kollektiv.

Screeningsresultat

Ved fsb's screening af afdelingen er den samlede profil vurderet til:

”En afdeling med særligt behov for bygningsfysisk og social indsats.”

Med vægtet karakter, hvor karakteren 1 er bedst og 10 værst er det sammenfattede screeningsresultat i 2013:

Screening 1	Nøglekriterium	Vægtning	1-22 Bispeparken
Overordnet karakter - Afdelingsprofil			4
VÆGTNING Screening 1	Bygninger: levetid /byggeskader	30%	7
	Vægtet karakter		2,10
	Boliger: Brugsværdi	20%	7
	Vægtet karakter		1,40
	Husleje/Udlejning	15%	7
	Vægtet karakter		1,05
	Afdelingens Økonomi	10%	8
	Vægtet karakter		0,80
	Sociale forhold	25%	8
Vægtet karakter		2,00	
Total vægtet karakter		100%	7,35

I forhold til økonomi og husleje er følgende noteret:

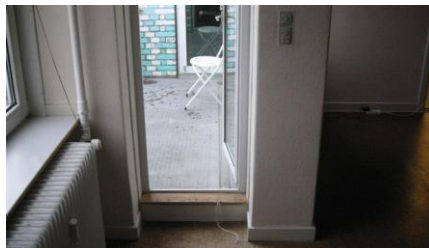
- Husleje pr. 01.01.2013 kr. 933 pr. m²/år.
- Huslejbudget pr. 01.01.2014 kr. 916 pr. m²/år.
- Huslejegennemsnit i København NV er kr. 817 pr. m²/år og Bispeparken ligger over dette gennemsnit.
- Samlet stigning i husleje de sidste 3 år i alt 17,2% - fsb gennemsnit 8,5%.
- Afdelingens bidrag til årlige henlæggelser er faldet de sidste 3 år og er i 2013 lavere end gennemsnittet i fsb vurderet ud fra de forestående arbejder.
- Soliditet ift. yderligere belåning uden kommunal garanti anslås til ca. kr. 100 mio.

Udlejning

I forbindelse med screening af afdelingen er noteret, at afdelingen gennemsnitligt har 109 fraflytninger over 1 år og færre fraflytninger end gennemsnit i fsb.

Siden 15. juli 2013 har det været muligt for studerende under 35 år i København eller Frederiksberg, at blive skrevet op til en almen bolig til en husleje, som kan betales af beboere på SU. Københavns Kommune giver i 3 år et tilskud til nedsættelse af lejen, ordningen gælder ikke for nuværende beboere, der studerer.

Den 3-årige forsøgsordning er blevet til i et samarbejde mellem fsb og Københavns Kommune og gælder bl.a. for Bispeparken.



Boligsociale forhold

Bispeparken indgår i Beboerprojekt Bispebjerg og fsb' helhedsplan for den boligsociale indsats på Bispebjerg 2013 -16.

Den fysiske helhedsplan skal supplere og understøtte den boligsociale indsats ift. de udfordringer, der samlet er for at fastholde Bispeparken, som en attraktiv boligafdeling.

I screeningen af afdelingen er noteret følgende om sociale forhold:

- Afdelingens sociale kapital vurderes som dårlig.
- Bispeparken er på regeringens liste over særligt udsatte boligområder.
- Den nuværende sociale indsats planlægges at fortsætte.

Klubber og aktiviteter

Bebyggelsen rummer et beboerhus, der bl.a. bruges til afdelingsmøder, en ungdomsklub med gratis adgang for alle, en pensionistklub og diverse aktiviteter i løbet af året, som fastelavnsfest, høstfest, tur til Bon Bon Land, juletræsfest.



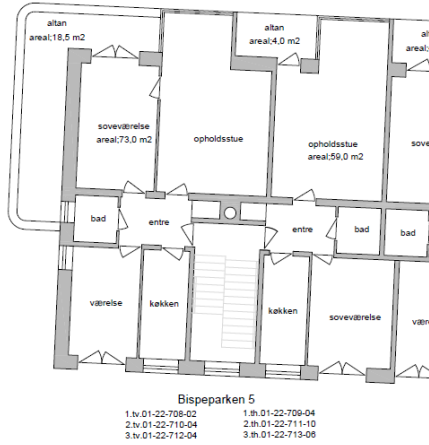
Blandt de seneste boligsociale aktiviteter kan nævnes:

- Udformning af monsterlegeplads, der blev indviet juni 2013.
- De talende bænke - med indvielsen af de talende bænke sommeren 2013 har beboerne i Bispeparken har fået et nyt samlingspunkt for børn og voksne - et pusterum, hvor man kan høre et eventyr, en anekdote eller en røverhistorie.
- Eidfest - Bispeparkens Kvindeklub arrangerer en stor Eidfest for alle Bispeparkens beboere.
- Cykelkampagne - hvor meget cykler Bispeparken fra 5. - 26. oktober?
- Gratis cykelværksted - Som led i cykelkampagnen "Flere op på cyklen" er etableret et cykelværksted, hvor beboerne gratis kan få hjælp til at reparere sin cykel.

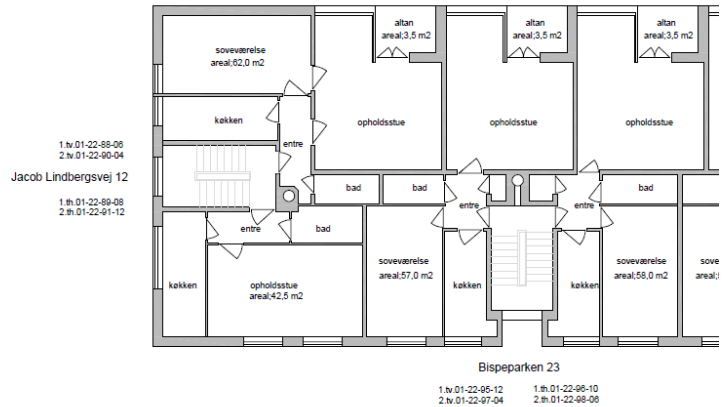


Boligtper og -sammensætning

Afdelingen rummer boligtyper spændende fra 1 værelseslejligheder på 42 m² til 5 værelseslejligheder på 129 m², men med primær vægt på 2 og 3 værelseslejligheder. Blok 2 er oprindeligt beregnet til børnerige familier og har derfor boligtyper med flest kamre.



Eks.: 3 værelser - 73 m² tv og 2 værelser 59 m² th.

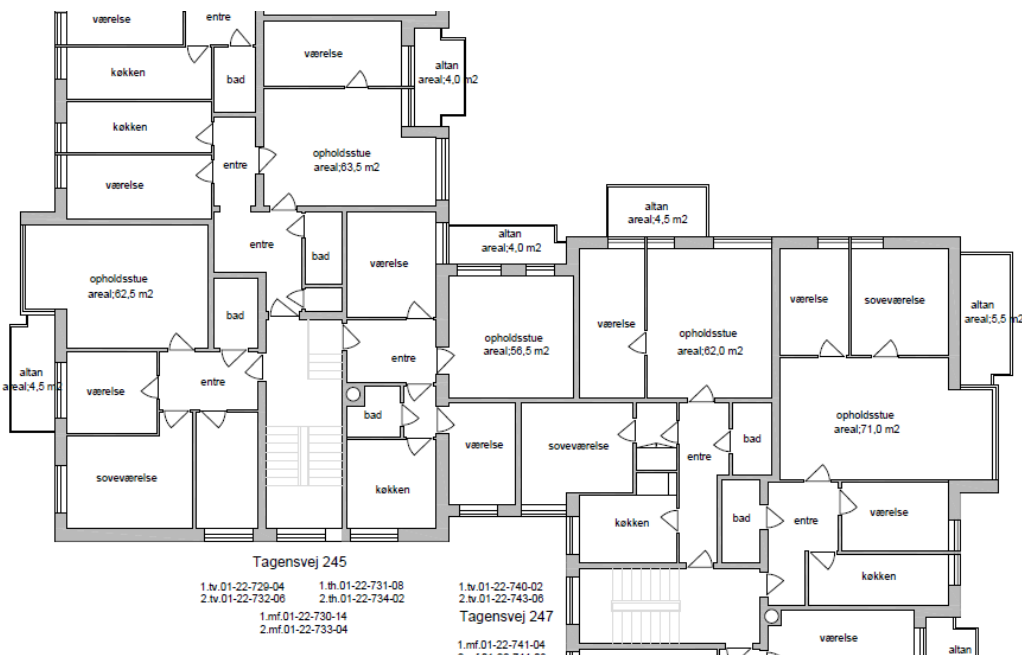


Eks.: 2 værelser - 62 m² tv og 1 værelse 43 m² th.
+ 2 værelser - 57 m² tv og 2 værelser - 58 m² th..

Boligtyperne har været bestemt af, at lejlighedernes opholdside i størst muligt omfang er lagt efter sol eller udsigt, mens trapper, køkkener og sekundære rum er lagt mod øst eller nord.

Dette princip har været gældende uanset omkringliggende veje, hvor det yderligere er undgået at gadedøre støder ud mod de trafikerede veje.

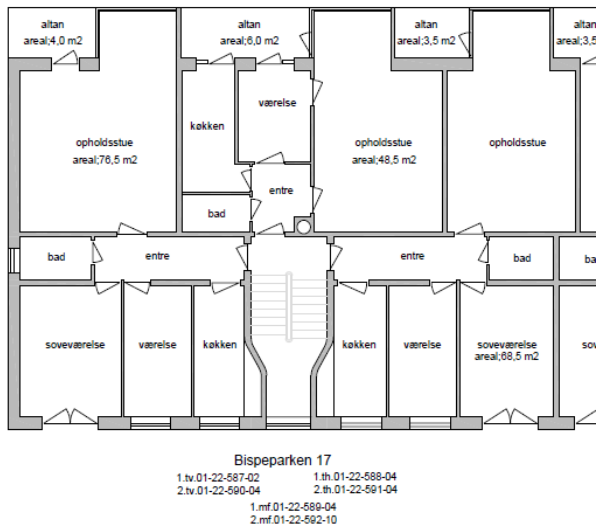
Bispeparken ligger på en af byens højst beliggende grunde, der er stærkt stigende med blok 1, der ligger højest opført i 3 etager, mens blok 6 mod Tuborgvej, der ligger lavest er opført i 6 etager. Det stigende terræn betyder herudover, at der i nogle blokke er spring ved hvert andet lejlighedsskel.



Eks.: 3 værelser - 63 m² tv., 2 værelser 64 m² mf., 3 værelser 57 m² th.

Eks.: 3 værelser - 63 m² tv. og 4 værelser 71 m² mf.

Blokkenes forskydninger og sammenbygninger på hjørnerne giver stor variation med boliger, der krydser på tværs af bygningskroppenes form. Dette giver også mulighed for kombinationer med 3 boliger pr. etage, men hvor kun få midtfor boliger bliver ensidede. I det omfang der er ensidede boliger, som eksempelvis Bispeparken 17, med 2 værelses midtfor bolig på 49 m² har både stue, værelse og køkken direkte adgang til altan, hvilket medvirker til at gøre boligen mere rummelig.



Eks.: 3 værelser – 77m² tv., 2 værelser 49 m² mf., 3 værelser 69 m² th.

Om end fordelingen af boligtyper betyder, at der primært er 2 og 3 værelseslejligheder og trods de forholdsvis små kamre/værelser er boligindretningen velovervejet med begrænsede gangarealer og spildplads. Desuden giver flere, også yngre, udtryk for at de er glade for at bo i de små 3- værelsesboliger.

Sammenlægning af de forholdsvis små kamre med tilstødende stue, køkken eller værelse er en umiddelbar nem måde at sikre rumstørrelser, der tilgodeser tidens krav/ønsker. Sådanne sammenlægninger af værelser skal dog overordnet vises opmærksomhed, da der også fremover skal være en vis balance i boligsammensætningen. Sammenlægning af værelser kan resultere i, at omfanget af 2 og 3 værelsesboliger øges og antallet af de større familieegnedede boliger reduceres.

Det store antal 2 og 3 værelseslejligheder med et gennemsnitligt boligareal på henholdsvis 57 m² og 69 m², vil ved etagevis sammenlægning medføre forholdsvis store boliger. Boligen på 129 m² har netop været opsagt, men da ventelisten til boliger i denne størrelse med tilknyttet månedlig leje er begrænset har genudlejningen taget tid.

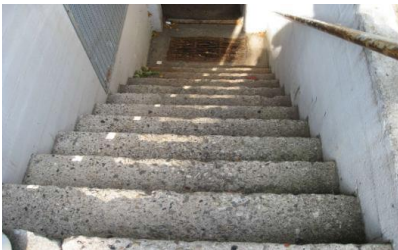
Den optimale løsning for hvordan de nuværende boligstørrelser kombineres med efterspørgslen af familieegnedede boliger og ønsket om en bred boligsammensætning skal derfor i helhedsplanens næste fase baseres på analyser af hensigtsmæssige muligheder.

Indretning af taglejligheder i forbindelse med tagudskiftningen af blok 6 kunne eksempelvis være en mulighed for at etablere større boliger og ønsket om at overdække "garagegraven" kunne kombineres med opførelse af et begrænset antal ældreegnede boliger i et plan.

Afdelingen rummer p.t ingen boliger med niveaufri adgang, derfor skal det i helhedsplanens videre bearbejdning analyseres, hvordan tilgængeligheden kan forbedres og i hvilket omfang, det er muligt at sikre tilgængelighedsegnede boliger.

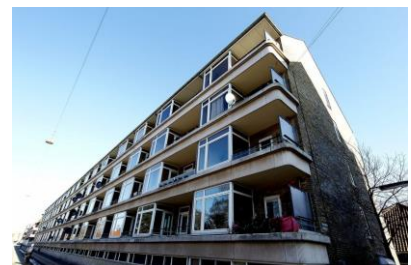
Grundlag for helhedsplanen

Afdelingen har et vedligeholdelsesefterslæb, som det ikke har været muligt at rette op på og indarbejde i PPV'en.



Med gældende huslejeniveau og de afledte huslejekonsekvenser ved at gennemføre større vedligeholdelses- og genopretningsarbejder synes det heller ikke økonomisk muligt at gennemføre arbejder, der skal lånefinansieres.

Screeningsresultat kombineret med huslejeniveau og behovet for at gennemføre vedligeholdelsesarbejder viser behov for at søge støtte via LBF og udarbejde en helhedsplan.



Baggrundsmateriale for helhedsplan

Maj – august 2009 har Wormslev NRGI rådgivning A/S udarbejdet en tilstandsrapport for afdelingen.

Tilstandsrapporten anbefaler bl.a. følgende forestående tiltag:

- Tag på blok 6 udskiftes.
- Tag på fritidsklub udskiftes.
- Pyramidetag på garagebygning udskiftes.
- Pudsafskalninger på kældervægge udbedres.
- Fuger i facademurværk omfuges delvist.
- Kældervinduer istandsættes og/eller udskiftes.
- Butiksvinduer udskiftes.
- Udvendige kældertrapper repareres på trin og vanger.
- Betonudhæng over opgangsdøre repareres/udskiftes.

Ovennævnte tiltag suppleres fra fsb med følgende:

- Udskiftning af alle plastvinduer – vinduer er skæve, utætte og fungerer mange steder ikke tilfredsstillende trods løbende vedligeholdelse/opretning.
- Problemer med kondens/fugt ved vinduer/vinduesrammer.
- Udskiftning af vandinstallationer og faldstammer, da der løbende er omfattende udgifter grundet tæring.
- Generelt dårligt murværk og løse sten i brystninger.
- Muligheder for etablering af indvendig efterisolering i boligerne, og især boliger med ydervæg i gavl.
- Renovering af altaner på blok 6.
- Højt varmeforbrug og betaling af strafafgift grundet for ringe nedkøling af returvand. Konvertering af varme afventer beslutning/handling ift Bispebjerg Hospital.
- Dårlige el- installationer.
- Gulve meget slidte med bløde og nedslidte korkopklodsninger.

Fra afdelingen stilles forslag om etablering af ventilation med varmegenvinding i blokkene 1A, 1B, 2, 6, 7 og 8, som ikke har fået installationerne i forbindelse med byggesag gennemført 2008 – 09. Etablering af ventilation med varmegenvinding skal modvirke skimmelproblemer i ejendommen.

Det nuværende sløjfeopbyggede antenneanlæg er umiddelbart velfungerende, men må med tidens udvikling på antenne-/signalforsyningsområdet erkendes ikke at være en langtidsholdbar løsning. Skift til fiber eller tilsvarende løsninger bør derfor indgå i helhedsplanens overvejelser.

Det Særlige Bygningssyn har fokus på bebyggelser fra 40-50'erne, og overvejelser om fredning kan ikke udelukkes. Bebyggelsens arkitektoniske værdi og en evt. fredning indebærer særlige udfordringer ved forestående renoveringsløsninger, herunder f.eks. efterisolering af facaderne.

fsb er vidende om PCB i bygningsdele og at der er asbest i rørsamlinger. Undersøgelse af omfanget er endnu ikke gennemført.

Seneste og igangværende tiltag

Antenneanlæg er sløjfesystem med aktivt udstyr i boligerne. Afdelingen har for nyligt skiftet udbyder og tilbyder nu mere fleksibelt TV- og internetsignal med eksempelvis 79 kanaler i den faste grundpakke.

Efter indførelse af nye TV-pakker med mange kanaler fra ind- og udland, forventes omfanget af paraboler på facaderne at blive reduceret. Fra afdelingens side vil der blive gjort en aktiv indsats for at fremme nedtagning af parabolerne.

Tilladelser til at gennemføre råderetsarbejder er stoppet ifm screeningen. Størstedelen af de udførte råderetsarbejder er formentligt afskrevet.

Grundet skimmelproblemer i en bolig har der gennem længere tid været gjort forsøgt på afrensning, men det har hidtil ikke været muligt at komme problemet til livs.



Juni 2013 indviedes vaskeri med regnvand og regnbede, der skal aflaste kloakkerne. Vandet fra tage og altaner ledes til regnbede i udearealet, herfra siver vandet gennem jorden ned til grundvandet. Derudover ledes regnvand fra taget på to blokke til tanke i kælderen, og bruges i vaskeriet. Når tankene er fulde løber det overskydende vand ud i regnbedet.

Samtidigt blev en ny legeplads indviet – børnene har fået nye muligheder for at udfolde sig med en monsterlegeplads, som består af en kæmpegyngede med plads til omkring 10 børn og et klatreområde, der udfordrer motorik og koordination.

Mål med helhedsplanen

Formålet med helhedsplanen er at fastholde bebyggelsens kvaliteter samt tilføre og indbygge forbedringer, der samlet gør afdelingen til attraktivt sted at bo og flytte til.

Målet kan f.eks. nås ved at tilbyde:

- Attraktive og velfungerende boliger med godt indeklima, tidssvarende køkkener og badeværelser samt værelser med flere indretningsmuligheder.
- Bedre tilgængelighed.
- En boligafdeling, hvor energivenlige løsninger prioriteres meget højt.

Formål med den foreløbige helhedsplan

Denne foreløbige helhedsplan tager udgangspunkt i foreliggende tilstandsrapport, screeningsresultat samt indledende drøftelser med afdelingsbestyrelsen om ønsker til kvalitetsløft og fremtidssikring af afdelingen.

Formålet med den foreløbige helhedsplan er:

- at gøre status over afdelingens forestående behov for at gennemføre bygningsfysisk opretning.
- at opgøre behov for yderligere undersøgelser for afklaring af fjernelse af miljøfarlige stoffer – f.eks. PCB, blyholdig maling og asbest.
- at bidrage til boligforbedrende tiltag, der gør afdelingen attraktiv for en bred og aldersmæssigt stor beboergruppe.
- at pege på muligheder for at forbedre og modernisere boligerne.
- at foreslå renovering af køkkener og badeværelser.
- at pege på muligheder for værelses- og/eller lejlighedssammenlægninger.
- at anvise muligheder for forbedring af tilgængelighed til og i boligerne.
- at foreslå opgradering af miljøbesparende og tidssvarende installationer.
- at pege på energioptimerende tiltag ved f.eks. individuel måling af vand og ændret affaldshåndtering.
- at afklare behov for og tiltag til skimmelrenovering af boligerne

Forslag til tiltag i helhedsplanen

Genopretning:

- Gennemgang/ omfugning af murværk samt efterisolering i muligt omfang
- Udskiftning af alle vinduer inkl. butiksvinduer samt udskiftning og/eller istandsættelse af kældervinduer
- Puds- og betonreparationer ved opgangsdøre, kældertrapper og lign.
- Udskiftning af tag og renovering af altaner på blok 6
- Etablering af bedre indeklima og balanceret ventilationsanlæg i blokkene 1A, 1B, 2 6, 7 og 8
- Udskiftning af vandinstallationer og faldstammer
- Konvertering og energioptimering af varmeanlæg
- Renovering/udskiftning af tag på garagebygning og fritidsklub
- Opdatering af el- installationer
- Udskiftning af opgangsdøre og dørtelefonanlæg evt. med kamera
- Udskiftning af hoveddøre
- Fjerne miljøfarlige stoffer – f.eks. PCB, blyholdig maling, asbest

Boligforbedringer:

- Opgradering/udskiftning af køkkener og faste skabe – med mulighed for individuelle til-/fravalg af køkkenudskiftning
- Opgradering/renovering af badeværelser
- Udskiftning af nedslidte gulve
- Ombygning af nogle boliger med indretning af spisekøkkener og sammenlægning af værelser
- Nedtagning af vægge og sammenlægning af værelser
- Opsætning af radiatorer i køkkener
- Bedre lydisolering

Boliger:

- Afklare mulighed for opførelse af boliger ved overdækning af "garagegraven".
- Overveje indretning af taglejligheder i blok 6 i forbindelse med gennemførelse af tagudskiftning.

Fællesfaciliteter:

- Tilbygning af atrium ved vaskeri med mulighed for etablering af drivhus.

Udearealer:

- Forbedre udendørs lege- og opholdsmuligheder
- Etablere udendørs fitnessudstyr
- Oprette faste belægninger på fortove og stier
- Murede portåbninger i blokke ved f.eks. Tagensvej/ Tuborgvej og Rønningsvej
- Cykelstier
- Overdækkede barnevognsrum og cykelparkering
- Overdækning af "garagegraven" med evt. etablering af lege- og opholdsareal i terræn
- Mulighed for haver til nogle stuelejligheder
- Udvidelse af regnvandsanlæg

Tilgængelighed:

- Etablere niveaufri adgange til et antal boliger – eksempelvis ved ramper eller ved elevatorbetjening
- Ombygge/tilgængelighedsforbedre et antal boliger
- Ombygge/sammenlægge et antal boliger
- Etablere handicapparkeringspladser tæt ved tilgængelighedsboliger

Miljøbesparende tiltag:

- Affaldssortering
- Etablering af individuel måling af vandforbrug i alle boliger
- Varmegenvinding på vaskeri

Boligsociale tiltag:

- I samarbejde med den boligsociale indsats inddrages beboere i udarbejdelse af helhedsplanen



Rådhuspladsen 59
1550 København V
tel 3313 2144
www.fsb.dk