

# Beboermøde – Fyrkildevej 4. juni 2015



# Dagsorden:

1. Velkomst og indledning
2. Valg af dirigent
3. Orientering fra administrationen om den kommende reovering
4. Valg af medlemmer og suppleanter til byggeudvalg
5. Eventuelt



# Orientering

# Program

1. Kildeparken 2020 – filmen
2. Hvad er besluttet? Urafstemningen i 2012
3. Foreløbig opsamling af workshop (2. marts 2015)
4. Økonomi og husleje
5. Etaper og projektkonkurrence
6. Spørgsmål ?



# KILDEPARKEN 2020

**THE MOVIE**

# Urafstemningen i 2012

## - hvad blev besluttet ?



# Samarbejde



- Beslutningsforslaget omfatter:
  - at afdelingerne 50 Ravnkildevej, 51 Blåkildevej og 52 Fyrkildevej indgår i et forpligtende samarbejde om gennemførelse af en fælles helhedsplan, "Kildeparken 2020".



# Fælles helhedsplan



- at afdelingerne tilslutter sig i det væsentlige principperne i en **fælles helhedsplan Kildeparken 2020** – herunder:
  - at der kan ske fortætning med nye boliger som påbygninger på eksisterende blokke eller som nye bygninger mellem blokkene
  - at vejsystemet for biltrafik kan ændres ved at Fyrkildevej, Ravnkildevej og Blåkildevej forbindes, således at personbiler og busser kan sive igennem området på de bløde trafikanters præmisser
  - at adgangsveje og parkeringsarealer kan ændres, så flere beboere kan parkere tæt ved indgangsdøren
  - at beboere får mulighed for at etablere mindre serviceerhverv i området
  - at der i samarbejde med Aalborg Kommune arbejdes med etablering af faciliteter og mødesteder for områdets børn og unge, og
  - at der søges gennemført et regnvandsanlæg for hele området med henblik på nedsivning





Himmerland giver dig tid til alt det andet. Tid til livet.



# Afd. 51



Himmerland giver dig tid til alt det andet. Tid til livet.









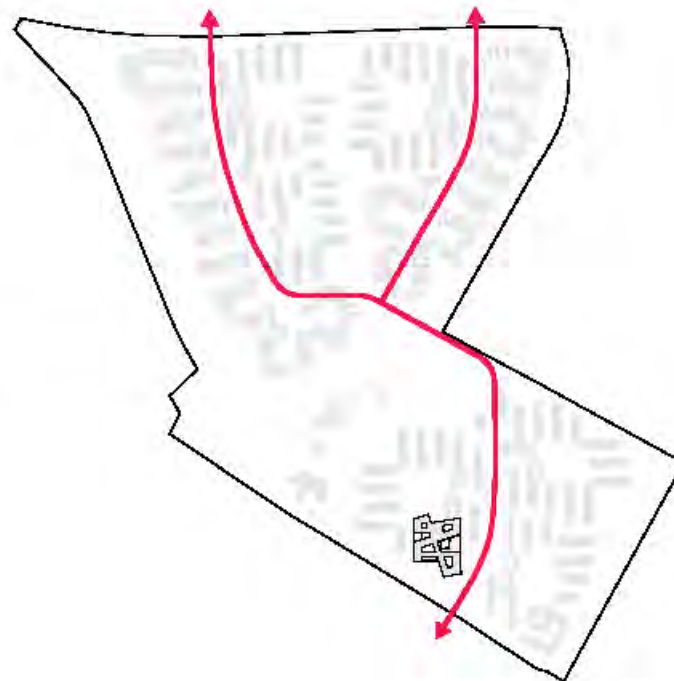
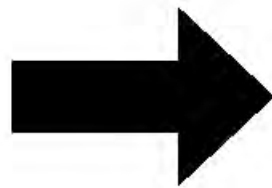
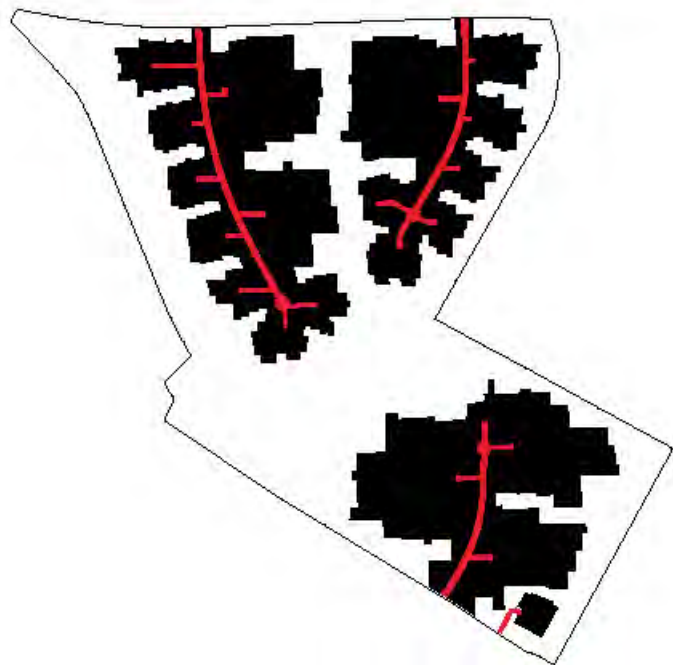
46

48

# Fælles helhedsplan



- at afdelingerne tilslutter sig i det væsentlige principperne i en **fælles helhedsplan Kildeparken 2020** – herunder:
  - at der kan ske fortætning med nye boliger som påbygninger på eksisterende blokke eller som nye bygninger mellem blokkene
  - at **vejsystemet for biltrafik kan ændres ved at Fyrkildevej, Ravnkildevej og Blåkildevej forbindes, således at personbiler og busser kan sive igennem området på de bløde trafikanters præmisser**
  - at adgangsveje og parkeringsarealer kan ændres, så flere beboere kan parkere tæt ved indgangsdøren
  - at beboere får mulighed for at etablere mindre serviceerhverv i området
  - at der i samarbejde med Aalborg Kommune arbejdes med etablering af faciliteter og mødesteder for områdets børn og unge, og
  - at der søges gennemført et regnvandsanlæg for hele området med henblik på nedsivning



Himmerland giver dig tid til alt det andet. Tid til livet.





Himmerland giver dig tid til alt det andet. Tid til livet.



# Fælles helhedsplan



- at afdelingerne tilslutter sig i det væsentlige principperne i en **fælles helhedsplan Kildeparken 2020** – herunder:
  - at der kan ske fortætning med nye boliger som påbygninger på eksisterende blokke eller som nye bygninger mellem blokkene
  - at vejsystemet for biltrafik kan ændres ved at Fyrkildevej, Ravnkildevej og Blåkildevej forbindes, således at personbiler og busser kan sive igennem området på de bløde trafikanters præmisser
  - **at adgangsveje og parkeringsarealer kan ændres, så flere beboere kan parkere tæt ved indgangsdøren**
  - at beboere får mulighed for at etablere mindre serviceerhverv i området
  - at der i samarbejde med Aalborg Kommune arbejdes med etablering af faciliteter og mødesteder for områdets børn og unge, og
  - at der søges gennemført et regnvandsanlæg for hele området med henblik på nedsivning



Himmerland giver dig tid til alt det andet. Tid til livet.





Himmerland giver dig tid til alt det andet. Tid til livet.

# Fælles helhedsplan



- at afdelingerne tilslutter sig i det væsentlige principperne i en **fælles helhedsplan Kildeparken 2020** – herunder:
  - at der kan ske fortætning med nye boliger som påbygninger på eksisterende blokke eller som nye bygninger mellem blokkene
  - at vejsystemet for biltrafik kan ændres ved at Fyrkildevej, Ravnkildevej og Blåkildevej forbindes, således at personbiler og busser kan sive igennem området på de bløde trafikanters præmisser
  - at adgangsveje og parkeringsarealer kan ændres, så flere beboere kan parkere tæt ved indgangsdøren
  - **at beboere får mulighed for at etablere mindre serviceerhverv i området**
  - at der i samarbejde med Aalborg Kommune arbejdes med etablering af faciliteter og mødesteder for områdets børn og unge, og
  - at der søges gennemført et regnvandsanlæg for hele området med henblik på nedsivning



## STUEN



lejlighed 1  
total erhverv 47,8 m<sup>2</sup>  
total bolig 84,7 m<sup>2</sup>

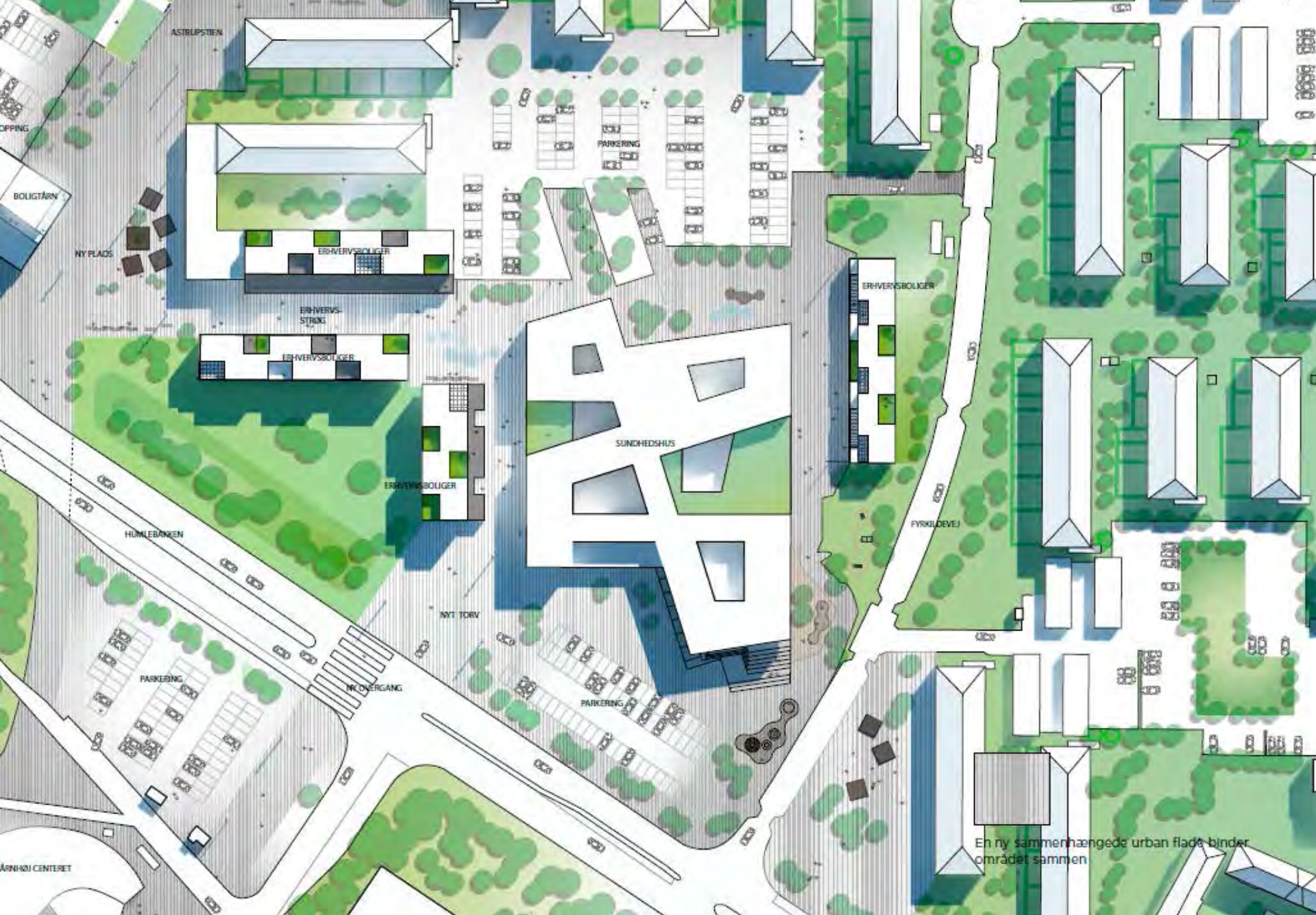
lejlighed 2  
total erhverv 47,8 m<sup>2</sup>  
total bolig 84,7 m<sup>2</sup>

lejlighed 3  
total erhverv 47,8 m<sup>2</sup>  
total bolig 84,7 m<sup>2</sup>

lejlighed 4  
total erhverv 47,8 m<sup>2</sup>  
total bolig 84,7 m<sup>2</sup>

lejlighed 5  
total erhverv 47,8 m<sup>2</sup>  
total bolig 84,7 m<sup>2</sup>

lejlighed 6  
total erhverv 47,8 m<sup>2</sup>  
total bolig 84,7 m<sup>2</sup>



Situationsplan - "iværksætter-boliger" omkring Sundheds- og Kvartershuset.



# Eksempler (non food – uden ansatte)

- IT virksomheder
- Konsulenter
- Undervisning
- Aftenskole
- Webshops
- Showroom
- Revisorer
- Frisører
- Kunstnere
- Skrædder
- Grafiker
- Rejsebureau
- Atelier
- Cykelsmed







HIMMERLAND  
Boligforening



# Fælles helhedsplan



- at afdelingerne tilslutter sig i det væsentlige principperne i en **fælles helhedsplan Kildeparken 2020** – herunder:
  - at der kan ske fortætning med nye boliger som påbygninger på eksisterende blokke eller som nye bygninger mellem blokkene
  - at vejsystemet for biltrafik kan ændres ved at Fyrkildevej, Ravnkildevej og Blåkildevej forbindes, således at personbiler og busser kan sive igennem området på de bløde trafikanters præmisser
  - at adgangsveje og parkeringsarealer kan ændres, så flere beboere kan parkere tæt ved indgangsdøren
  - at beboere får mulighed for at etablere mindre serviceerhverv i området
  - at der i samarbejde med Aalborg Kommune arbejdes med etablering af faciliteter og mødesteder for områdets børn og unge, og
  - at der søges gennemført et regnvandsanlæg for hele området med henblik på nedsivning

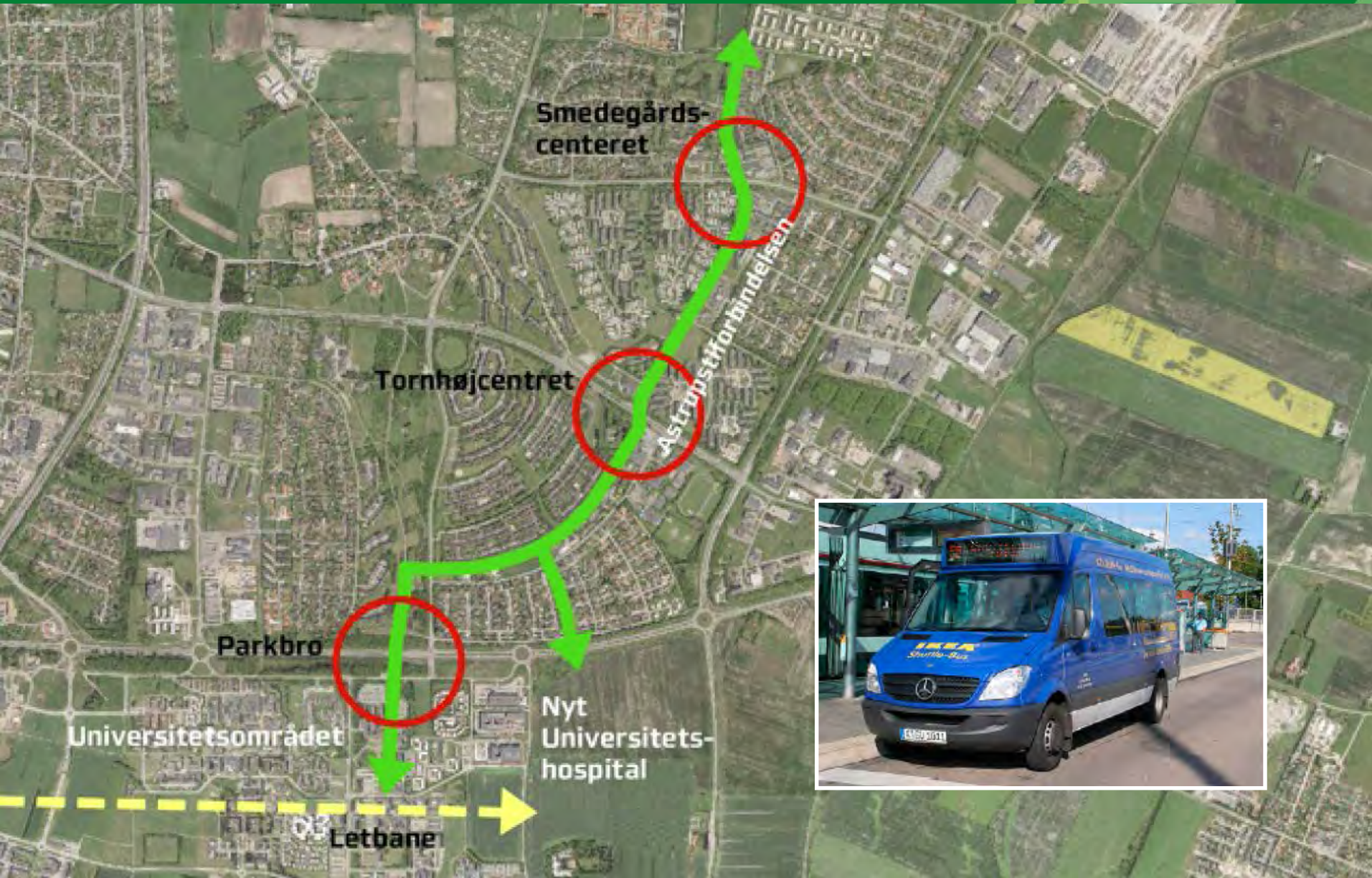




Med i finansieringsplanen fra Landsbyggefonden er 10 mio. kr. til en sportshangar.

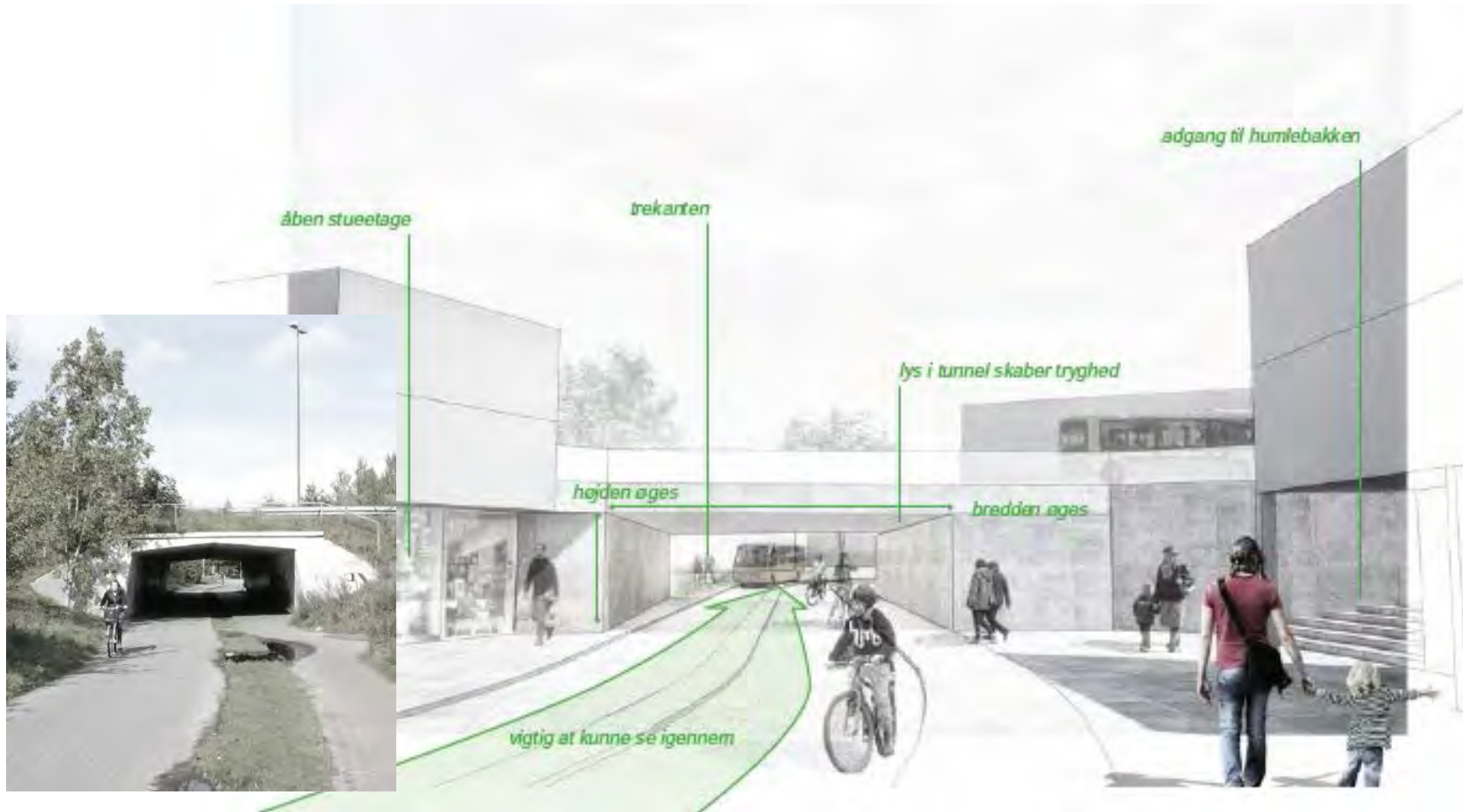


# Astrupforbindelsen





# Byudvikling - Kickstart



Himmerland giver dig tid til alt det andet. Tid til livet.



Himmerland giver dig tid til alt det andet. Tid til livet.



# Fælles helhedsplan



- at afdelingerne tilslutter sig i det væsentlige principperne i en **fælles helhedsplan Kildeparken 2020** – herunder:
  - at der kan ske fortætning med nye boliger som påbygninger på eksisterende blokke eller som nye bygninger mellem blokkene
  - at vejsystemet for biltrafik kan ændres ved at Fyrkildevej, Ravnkildevej og Blåkildevej forbindes, således at personbiler og busser kan sive igennem området på de bløde trafikanters præmisser
  - at adgangsveje og parkeringsarealer kan ændres, så flere beboere kan parkere tæt ved indgangsdøren
  - at beboere får mulighed for at etablere mindre serviceerhverv i området
  - at der i samarbejde med Aalborg Kommune arbejdes med etablering af faciliteter og mødesteder for områdets børn og unge, og
  - **at der søges gennemført et regnvandsanlæg for hele området med henblik på nedsivning**





Som en del af visionen for Kildeparken 2020 arbejdes der med planer om etablering af det hidtil største regnvandsanlæg i Danmark, som er gennemført i forbindelse med renovering. Målsætningen er at al regnvand med tiden opsamles lokalt i boligområdet til nedsivning– og bidrager til nye rekreative kvaliteter i boligområdet. Nye boliger i Kildeparken kan bidrage til finansiering af anlægget.

# Bygningerne



- at der i forbindelse med gennemførelsen af helhedsplan i hovedtrækket udføres følgende arbejder på **bygningerne**:
  - facader efterisoleres og facadebeklædning udskiftes i fornødent omfang
  - vinduer og udvendige døre udskiftes i fornødent omfang
  - der kan etableres større vinduesåbninger i facaderne og dermed mere lys i lejlighederne
  - tagbeklædning udskiftes i fornødent omfang
  - altaner renoveres i fornødent omfang
  - installationer (vand, varme og el) fornyes i fornødent omfang, og
  - ca. 25 % af boligerne i etagehusblokke ombygges i væsentlig omfang, herunder kan ske opdeling i rækkehuse eller sammenlægning



### TAGE

- I god stand

### SOKLER

- En del skader

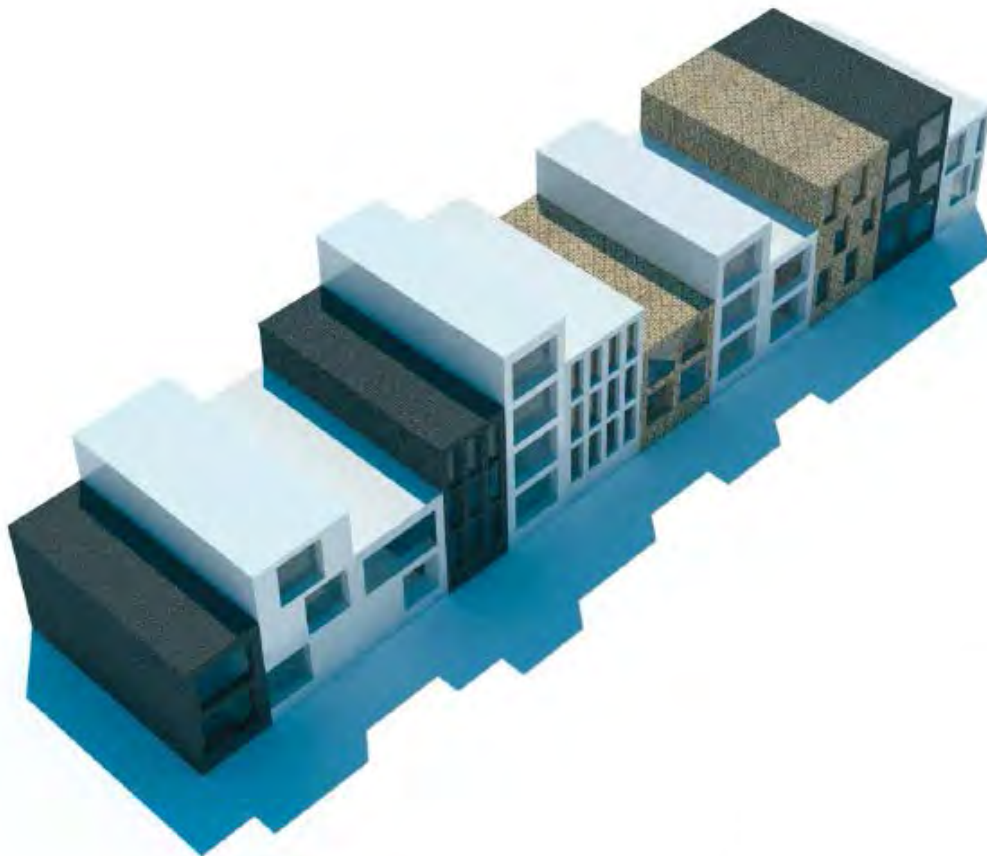
### ISOLERING

- Ringe isolering generelt

### FACADER

- Indeholder mange kuldebroer
- Indvendig i boliger er der problemer med skimmelvækst

# 25% ombygges til rækkehuse

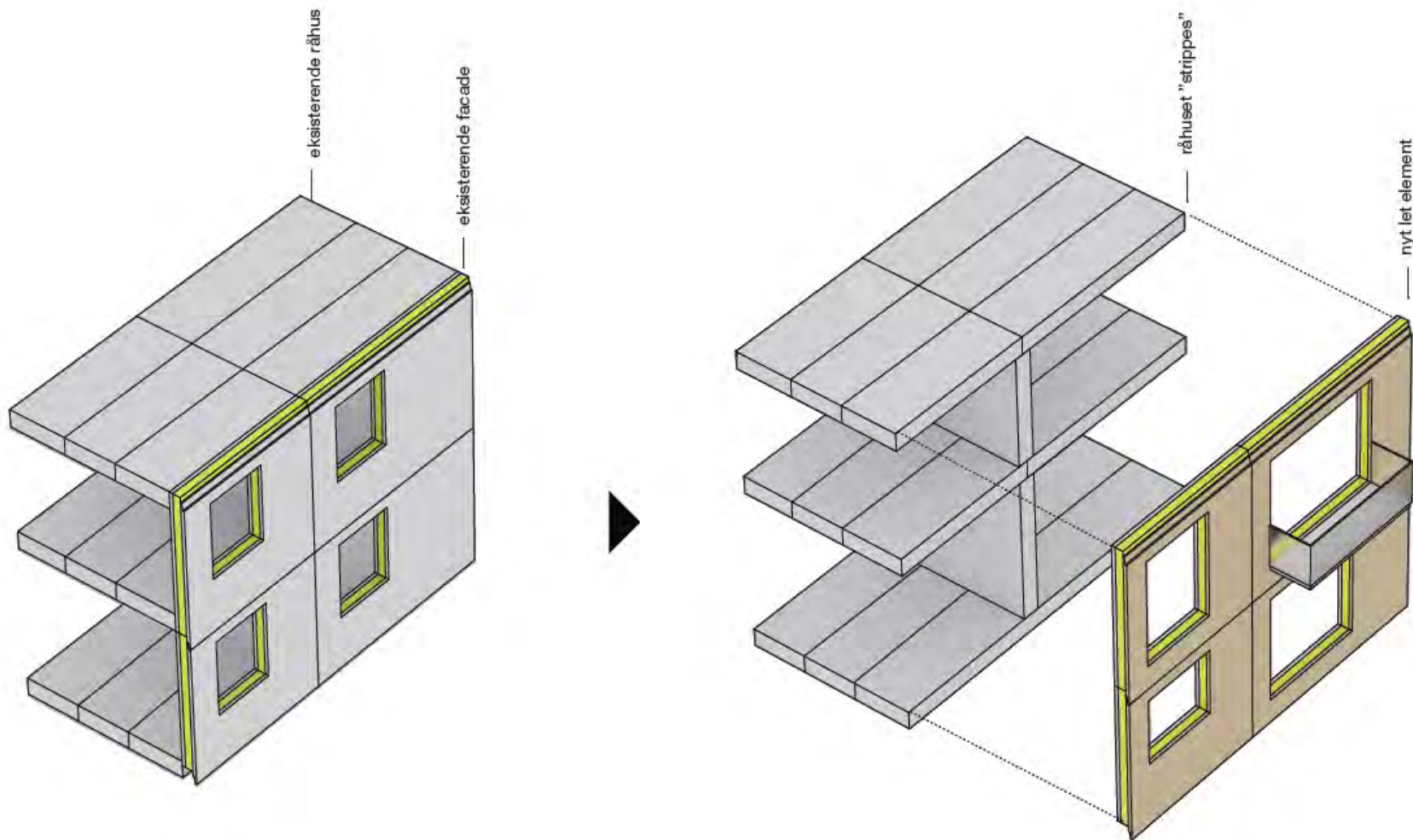


HIMMERLAND  
Boligforening



# Nye facader overalt

HIMMERLAND



Himmerland giver dig tid til alt det andet. Tid til livet.



Himmerland giver dig tid til alt det andet. Tid til livet.





08/08/2013 12:02

# Renovering - Sallingsundvej







Himmerland giver dig tid til alt det andet. Tid til livet.







# Boligerne



- at følgende arbejder udføres i boligerne:
  - badeværelser renoveres i fornødent omfang
  - vandmålere, som grundlag for betaling for eget forbrug, etableres i samtlige boliger
  - køkkener fornyes i fornødent omfang
  - ca. 1/3 af alle boliger indrettes som tilgængelighedsboliger, som også er egnede for ældre og beboere med fysiske handicaps



Badeværelser har varierende standard og er renoveret forskelligt

## Badeværelser





## Badeværelser

Badeværelser har varierende standard og er renovert forskelligt. Mange gulve er lavet for højt i forhold til gulve i lejligheden.



# Byggeudvalg



- at der på ekstraordinært beboermøde i afdelingerne nedsættes et byggeudvalg for hver afdeling, som i samarbejde med Himmerland træffer beslutninger om projektets nærmere udformning indenfor rammerne af beslutningsforslaget og økonomien for projektet.

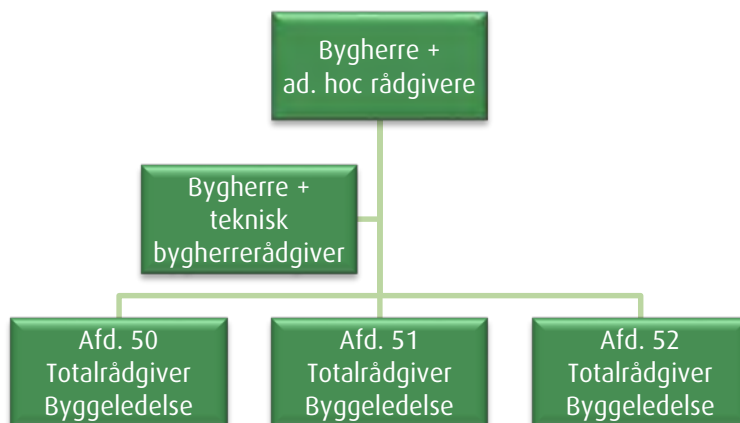


### Administrativ organisation

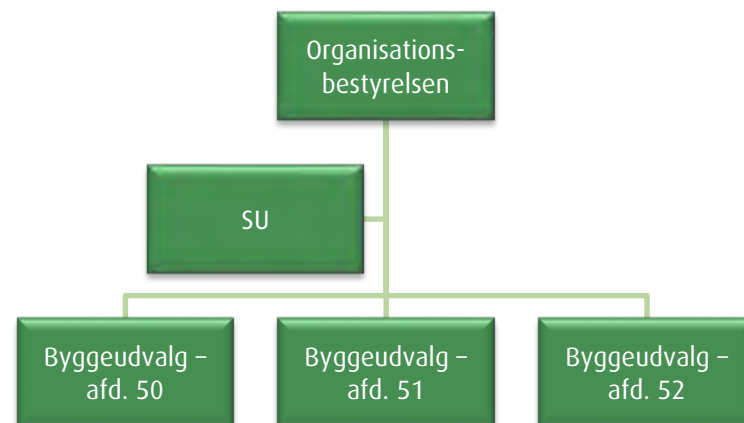
Strategi  
Masterplan

Koordination  
Projekt-  
infrastruktur

Projekt -  
bygninger



### Politisk organisation





# Workshop 2. marts 2015

## Foreløbig opsamling





Himmerland giver dig tid til alt det andet. Tid til livet.

# Indretning



- Nye køkkener OK
- Nye gulve OK
- Nye badeværelser OK
- Gæstetoiletter (OK)
- Tilslutningsmulighed/vaskemaskine OK
- Alle lejligheder i eet plan -



# Indeklima

- Ventilation/fugtfølere OK
- Bedre isolering OK
- Støjdæmpning mellem lejligheder (OK)
- Nye og større vinduer OK



# Arkitektur



- Ingen vinduer i gavle -
- Altaner OK
- Nye terrassedøre OK
- Ensartede hegn ved blokke OK
- Lyst byggeri (OK)



# Tilgængelighed



- Ingen parkering mellem blokkene -
- Garager (OK)
- Udendørs vandhane (OK)
- Opladningsstationer – (elscootere) (OK)
- Flere stisystemer – god belysning (OK)
- Overdækkede cykelskure (OK)

# Udearealer

- Legepladser OK
- Vandkunst (OK)
- Egne haver OK
- Grønne områder med bænke, grillplads OK
- Multivæksted – bil/scooter/cykel (OK)





# Økonomi og husleje

Samlet budget for **Kildeparken 2020**  
(renovering) = 1,3 mia. kr.



# Økonomi og husleje

## Finansiering

### LBF

Huslejestøtte  
Driftslån  
Lånestøtte  
G-indskud  
Kapitaltilførsel  
Fællespulje

### Himmerland

Huslejestøtte  
Lånestøtte  
Trækingsret  
Kapitaltilførsel



Afdelingen

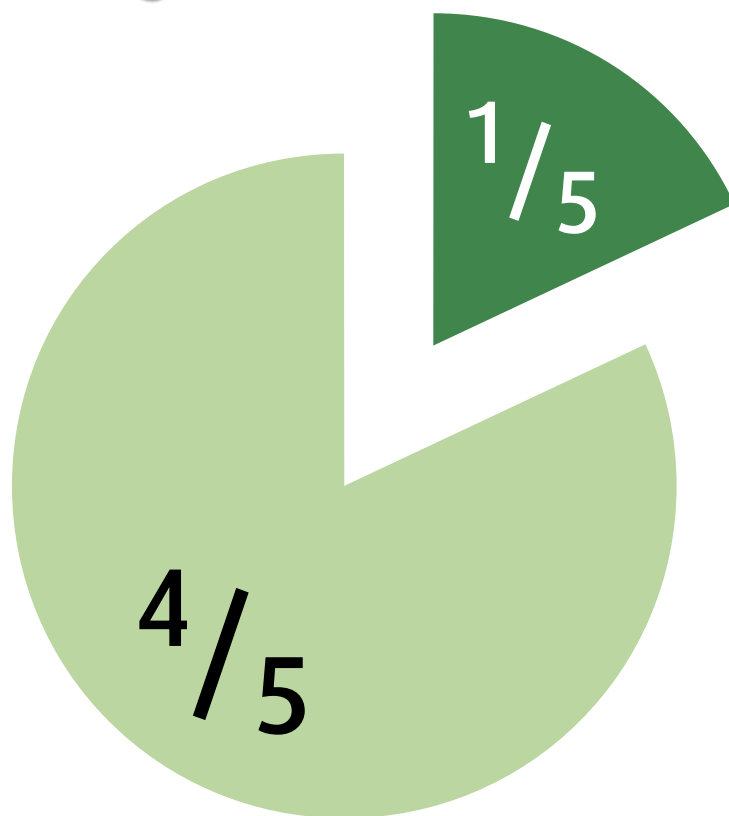
Realkredit

Aalborg Kommune



# Økonomi og husleje

## Finansiering



- Andel af arbejder finansieret af lejeforhøjelser
- Andel af arbejder finansieret af fremmed kapital

# Økonomi og husleje

## Principper for fremtidig leje



Det fremtidige lejeniveau 775 kr. pr. m<sup>2</sup> (2012-priser) fastsættes af LBF på baggrund af...

- Niveau som kvarteret (samme kvalitet)
- God drift (lejeindtægterne skal kunne dække udgifterne ved en rimelig drift)
- Konkurrencituationen

# Økonomi og husleje

## Den nye husleje sammensættes



Dels individuelt tillæg knyttet til den enkelte bolig

Dels et tillæg til alle boliger for generel reovering og opretning

Huslejen bliver dels fastsat af den nuværende leje

Ekstraarbejder

Generel stigning pr. m<sup>2</sup>

Nuværende leje



# Eksempler fra afd. 52



Boligstørrelse i m2	Nuværende grundhusleje i 2012 i kr. pr. måned	Nuværende leje inkl. individuelle forbedringer i kr. pr. måned	Ny leje efter renovering (i 2012 priser) i kr. pr. måned
35	2.397	2.796	Ca. 2.900
52	3.122		Ca. 3.750
60	3.553		Ca. 4.200
70	3.940		Ca. 4.700
77	4.282		Ca. 5.100
101	5.346	5.837	Ca. 6.350
112	5.817	6.402	Ca. 6.850

OBS! Vejledende priser fra 2012 – skal tages med forbehold.

# Etaper og projektkonkurrencer

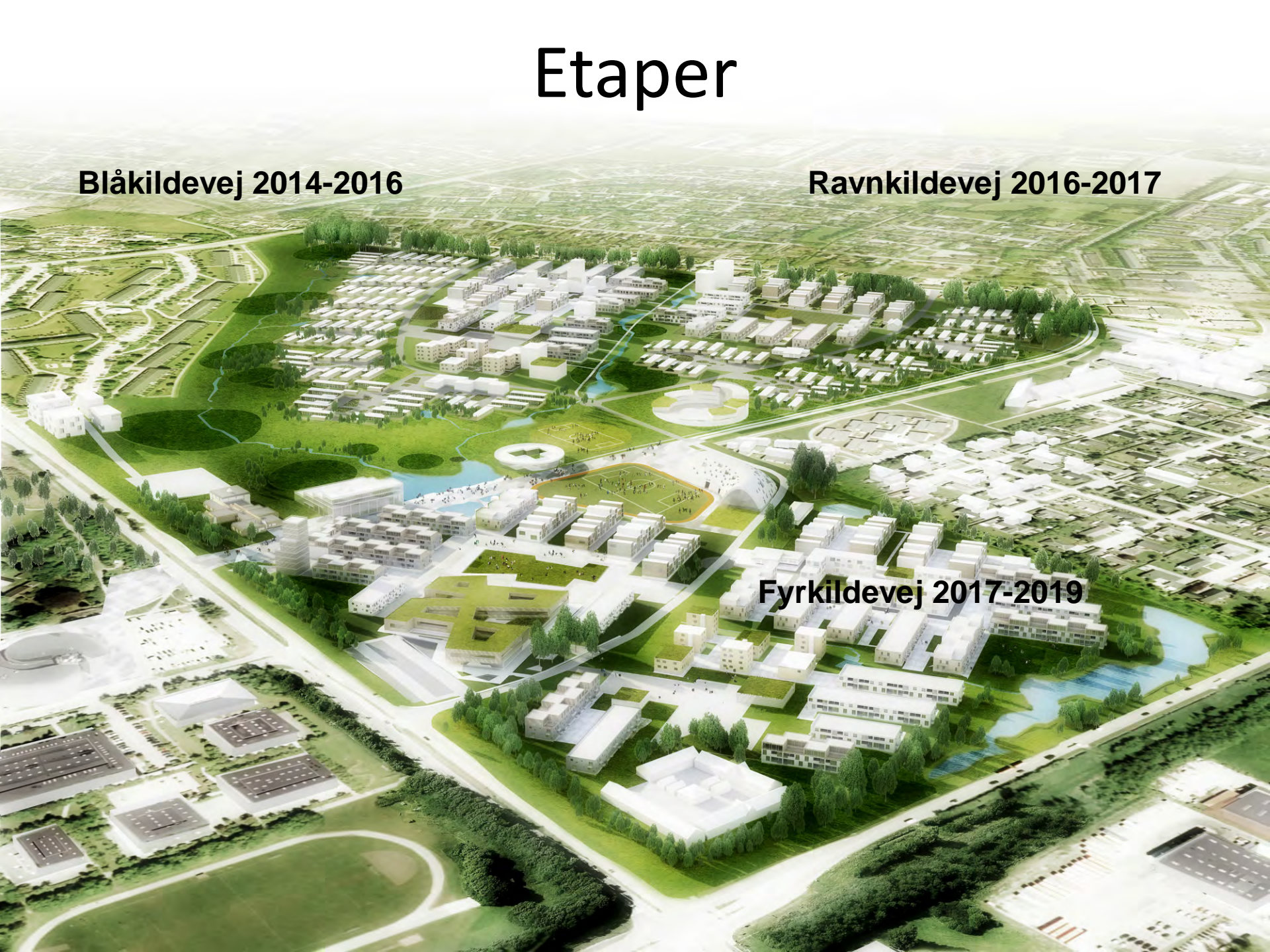


# Etaper

**Blåkildevej 2014-2016**

**Ravnkildevej 2016-2017**

**Fyrkildevej 2017-2019**





# Projektkonkurrencer skal medvirke til kvalitet og forskellighed



- Parkerings- og adgangsarealer
- Ombygning af blokke til rækkehuse
- Boligindretning
- Tilgængelighed
- Facader
- Tagboliger
- Nybyggeri

Bedømmelsesudvalget  
Afdelingsbestyrelsen – 2 medlemmer  
Byggeudvalget – 2 medlemmer

Organisationsbestyrelsen – 1 medlem  
Administrationen  
Aalborg Kommune  
Eksterne fagdommere

Byggeudvalget  
-afd. bestyrelsen  
-beboervalgte

Himmerlands adm.  
Eksterne rådgivere

# Tidsplan – afd. 52



- Prækvalifikation – maj og juni 2015
- Konkurrence – august/september/oktober 2015
- Bedømmelse – oktober/november 2015
- Indgåelse af kontrakt med vinderholdet - december 2015
- Projektering – januar – september 2016
- Licitation – oktober 2016
- Byggestart – januar 2017
- Byggetid – ca. 3 år



# Genhusning

# Hovedprincipper



- **Himmerland har et særligt ansvar**
- **Alle har ret til en bolig**
- **Flytteudgifter betales**
- **Alle, der skal genhuses, indkaldes til samtaler om ønsker, behov og muligheder**

# Genhusning



- **Du har altid ret til at flytte tilbage til nuværende bolig**
  - Eller tilsvarende, hvis boligen bliver nedrevet eller sammenlagt.
- **Du kan vælge at blive skrevet op til en anden bolig permanent**



# Kontant erstatning



Du kan også vælge at skaffe en anden bolig selv og få erstattet flytteomkostninger

**1 rums bolig: kr. 12.000**

**2 rums bolig: kr. 16.000**

**3 rums bolig: kr. 18.000**

**4 rums bolig: kr. 20.000**

# Midlertidig genhusning

- **Du låner en lejlighed (i nærområdet)**
- **Du betaler max. samme husleje i genhusningsboligen**
- **Flytteudgifter betales (flyttefirma, tlf./net mv.)**

# Permanent genhusning



- **Du kan vælge at blive skrevet op til en ny (permanent) bolig**
- **Du skal betale den aktuelle leje i den nye bolig**
- **Flytteudgifter betales (flyttefirma, tlf./net)**



# Spørgsmål ?