

Brøndby Strand Parkerne
Lavhusene, Helhedsplan
PAB8

Beboerinformationsmøde 01
23.09.2025



Velkomst

Baggrund for renoveringen

Vi vil fortælle om:

- Opstartsarrangement
- Hvad skal der ske?
- Hvad er Landsbyggefonden?
- Proces og tidsplan
- Hvad har vi lavet indtil nu?
- Hvad kommer helhedsplanen til at indeholde?
- Fokusgrupper
- Kommunikation
- Genhusning
- Spørgsmål



Opstartsarrangement

D. 27. maj 2025 blev der afholdt et opstartsarrangement

- Der var mulighed for at komme og høre mere om projektet
- Der var mulighed for at høre mere om genhusning
- Der var mulighed for at stille spørgsmål
- Der var mulighed for at melde sig til en fokusgruppe omkring tryghed
- Der var mulighed for at udfylde spørgeskema
- Der var is, kaffe og sæbebobler
- Der var et flot fremmøde

STORT TILLYKE.
De to vindere kan henvende sig til
Henrick fra FA09 efter mødet for
at modtage præmien.





Hvad skal der ske?

Bygningerne skal renoveres, som en del af en helhedsplan

- **Nødvendig renovering**
- Bygningerne er i dag over 50 år gamle, derfor er flere bygningsdele naturligt slidt op. Disse bygningsdele skal renoveres eller udskiftes.
- Det betyder, at der skal laves en række nødvendige renoveringsarbejder for at undgå, at bygningerne forfalder yderligere.
- Renoveringsarbejderne er en del af en helhedsplan som skal sikre gode og sunde boliger.
- En helhedsplan er en samlet plan for modernisering af afdelingen.
- Landsbyggefonden finansierer en helhedsplan for en almen boligafdeling gennem en kombination af støtte, lån og eventuelle tilskud.
- Almene boligafdelinger har mulighed for at søge om støtte til opretning, udbedring, forbedring, ombygning samt forbedringer af tilgængelighed og fællesarealer i alment byggeri.
- En helhedsplan vil ofte indeholde dele, som Landsbyggefonden støtter (for eksempel byggeskader) og dele, som fonden ikke støtter (for eksempel nye køkkener).



Hvad er Landsbyggefonden?

Støtte fra Landsbyggefonden hjælper med at holde huslejen på et lavere niveau

- Landsbyggefonden er de almene boligafdelingers fælles opsparing.
- Opsparingen bruges til byggeri og renoveringer. Fonden yder lån og støtte til fx helhedsplaner, som gør det muligt at renovere flere bygningsdele samtidig. Man kan kun få støtte til renoveringer, der ligger ud over almindeligt vedligehold.
- Støtte fra Landsbyggefonden er en forudsætning for, at huslejen kan holdes på et rimeligt niveau efter renoveringen.
- Hvis afdelingen selv skulle finansiere hele renoveringen, ville huslejen blive meget højere



Huslejestigning?

Vi kender først huslejestigningen, når vi har alle detaljer og endeligt svar fra Landsbyggefonden

- Landsbyggefonden fastsætter huslejestigningen på de støttede arbejder
- Arbejder, der skyldes manglende vedligehold, er ikke støtteberettigede og skal betales ligesom andre renoveringer – for eksempel via huslejestigninger.



Proces og tidsplan

Hvornår sker hvad?

Vi er her

2025: Vi former

- Projektafklaring: Hvad skal helhedsplanen indeholde?
- Vi skitserer, hvordan facader mv. skal se ud, og hvordan boligerne skal forbedres.
- Vi taler med Brøndby Kommune
- Vi undersøger og tager prøver af bygningsdele
- Beboervandring om tryghed
- Spørgeskema - Giv os din mening!

Vi regner

Vi regner økonomi og taler med Landsbyggefonden

I stemmer

Vi informerer jer, og I stemmer

2026: Vi tegner og udbyder projektet

Ved JA til afstemning

- Vi producerer tegninger, der kan bygges efter
- Vi fortsætter samtalen med Brøndby Kommune
- Vi fortsætter undersøgelserne og evt. prøver
- Opstart af fokusgrupper med beboere
- Evt. fortsættelse af fokusgruppe om tryghed

2029: Entreprenøren bygger

Byggeriet går i gang:

- 2028: Tranumparken
- 2029: Albjergparken

Forventet byggeperiode for hver park er ca. 12 mdr.



Registrering og undersøgelser

Vi har udført registreringer og undersøgelser i boliger

- Der er udført undersøgelser og registreringer i boliger i maj og juni
- Tusind tak for en utrolig god oplevelse med at komme ind i et meget stort antal af varslet lejligheder og vi oplever en positiv nysgerrighed på projektet.
- Der er bl.a. udført miljøundersøgelser, nogle steder destruktive undersøgelser.
- Vi har fået målt boligerne op med Matterports, som er en 3D-visning af boliger. Dette gør, at vi nemt kan få svar på spørgsmål som kommer under projekteringen.
- Der vil formodentlig blive udført supplerende miljøundersøgelser i efteråret 2025 / start 2026.
- Der vil desuden komme flere undersøgelser i projektforslaget i 2026 – når vi skal endnu mere i dybden med detaljer for byggeriet.





Samarbejde med nabobygninger

- Vi holder løbende samarbejds møder med vores naboer; Henning Larsen Tegnastue, Rambøll og BAB.
- Møderne omhandler løsningsprincipper for facader og haver/ pergolaer samt fælles proces for dialog med Brøndby Kommune.
- Vi har et godt samarbejde og ser umiddelbart meget ens på opgaven – selv om der selvfølgelig er nogle forskelligheder i selve projektomfanget, grundlaget og selv tilgangen til løsningen.
- Begge projekter er meget bundet af lokalplanen som sætter nogle faste rammer for løsninger. Nogle lokalplanrammer ligger fast andre kan der søges dispensationer for. Det er den proces som vi sammen forsøger at få afdækket af Brøndby Kommune.
- Begge rådgiverteams har udarbejdet en mappe hver med forslag til løsningsprincipper for facaderne.



Helhedsplan for Lavhusene, Brøndby Strand PAB8

Skitsemappe 1

13-06-2025



Nordic
Office of
Architecture



Samarbejde med Brøndby Kommune

En bevaringsværdig bebyggelse

- Tranumparken og Albjergparken er blevet udpeget som bevaringsværdigt byggeri af Brøndby Kommune.
- Derfor må bygningernes udvendige udseende ikke ændres uden tilladelse fra kommunen.
- Vi har derfor afholdt dialogmøder med Brøndby Kommune og har aftale om at fortsætte dialogmøderne.
- Brøndby Kommune er positiv overfor det materiale som vi har præsenteret for dem. De vurderer at det ligger indenfor de rammer som Kommunen stiller.



Østlige del af lavhusene i Brøndby Strand Parkerne

Lokalplan 342

Brøndby Strand

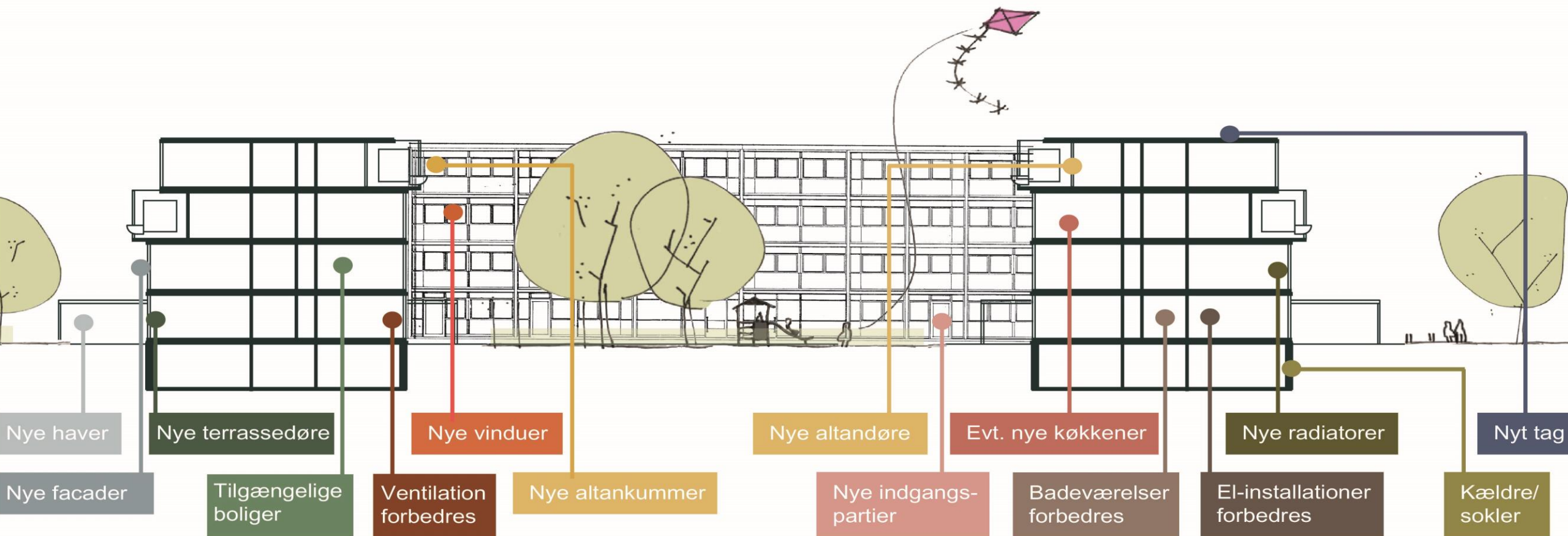


Vedtaget den 14.05.2025



Hvad kommer helhedsplanen til at indeholde

Tranumparken og Albjergparken





Facader

- Tilbage til det oprindelige udtryk
- Nye altaner med ny inddækning:
 - Stort beboerønske
 - Betonens tilstand
- Glasoverdækning giver bedre lysindfald i bolig og et bedre indeklima
- Altankummernes opbygning er ikke byggeteknisk god. Derfor skal den redesignes, dog således at det arkitektoniske udtryk bibeholdes
- Beton på altaner og facader er i generelt dårlig stand derfor skal betonen beskyttes – som man gjorde ved altanerne – betonforplader udskiftes og hvor dette ikke er muligt vil beton blive beskyttet af inddækning. Stadig med samme udtryk som i dag jf. lokalplan.
- Vinduer og altandøre udskiftes

Oprindeligt



Eksisterende



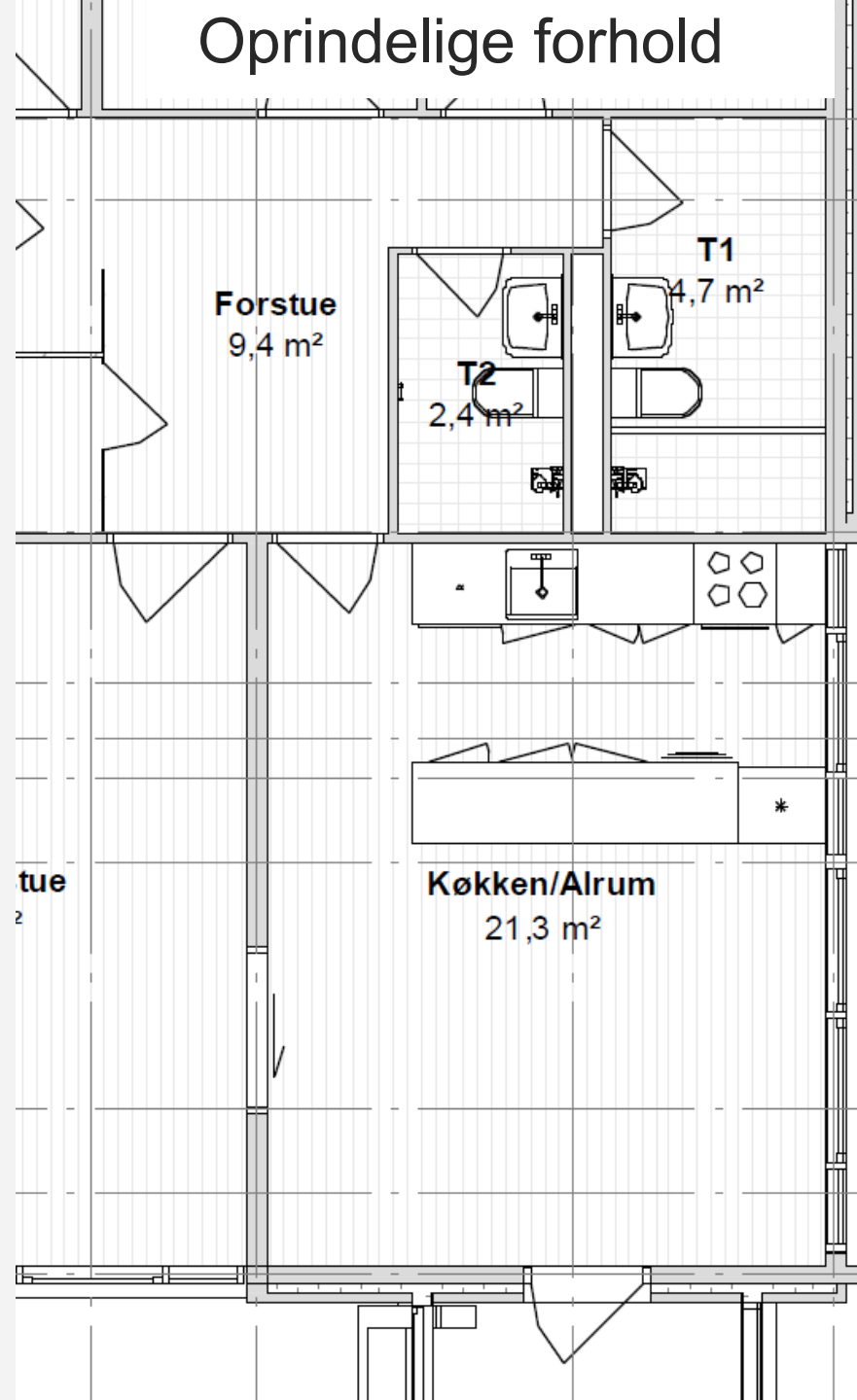
Principløsning til fremtidige facade





Boliger

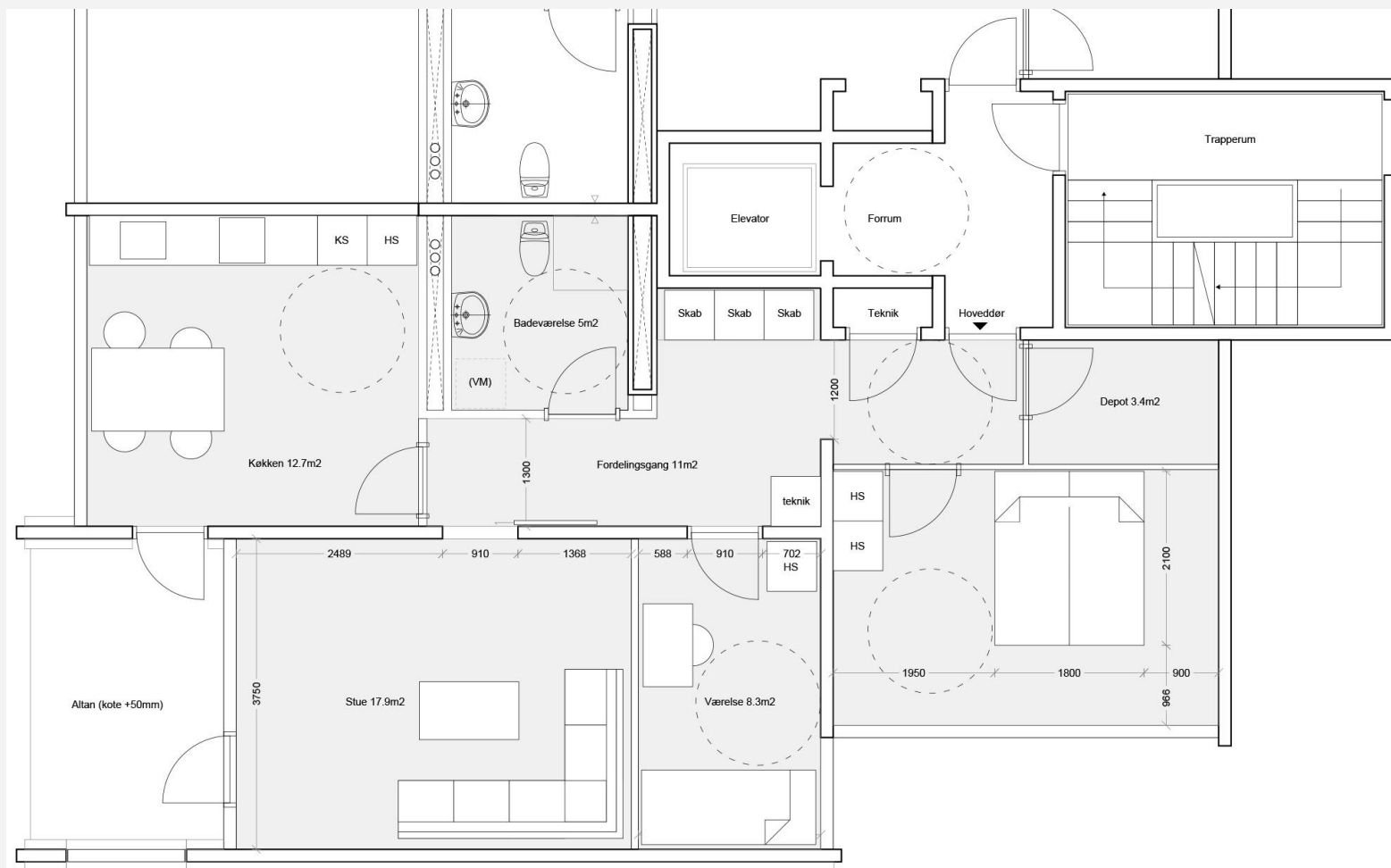
- Nyt badeværelse og toilet
 - Fliser på gulve og vægge, malede vægge
 - Nyt toilet, håndvask, brus
 - Plads til vaskemaskine
 - Hvor der i dag er badekar, erstattes af brus ved renoveringen
- Nyt køkken
 - Alle køkkener vil som udgangspunkt blive ens indrettet – inden for eksisterende forskellige typer.
- Nye trægulve
- Nye installationer: faldstammer, vandrør og varmerør
- Renovering og udskiftning af EL og ventilation
- Forbedret indeklima, bedre lysindfald ved altaner og forbedret ventilation





Tilgængelighedsboliger

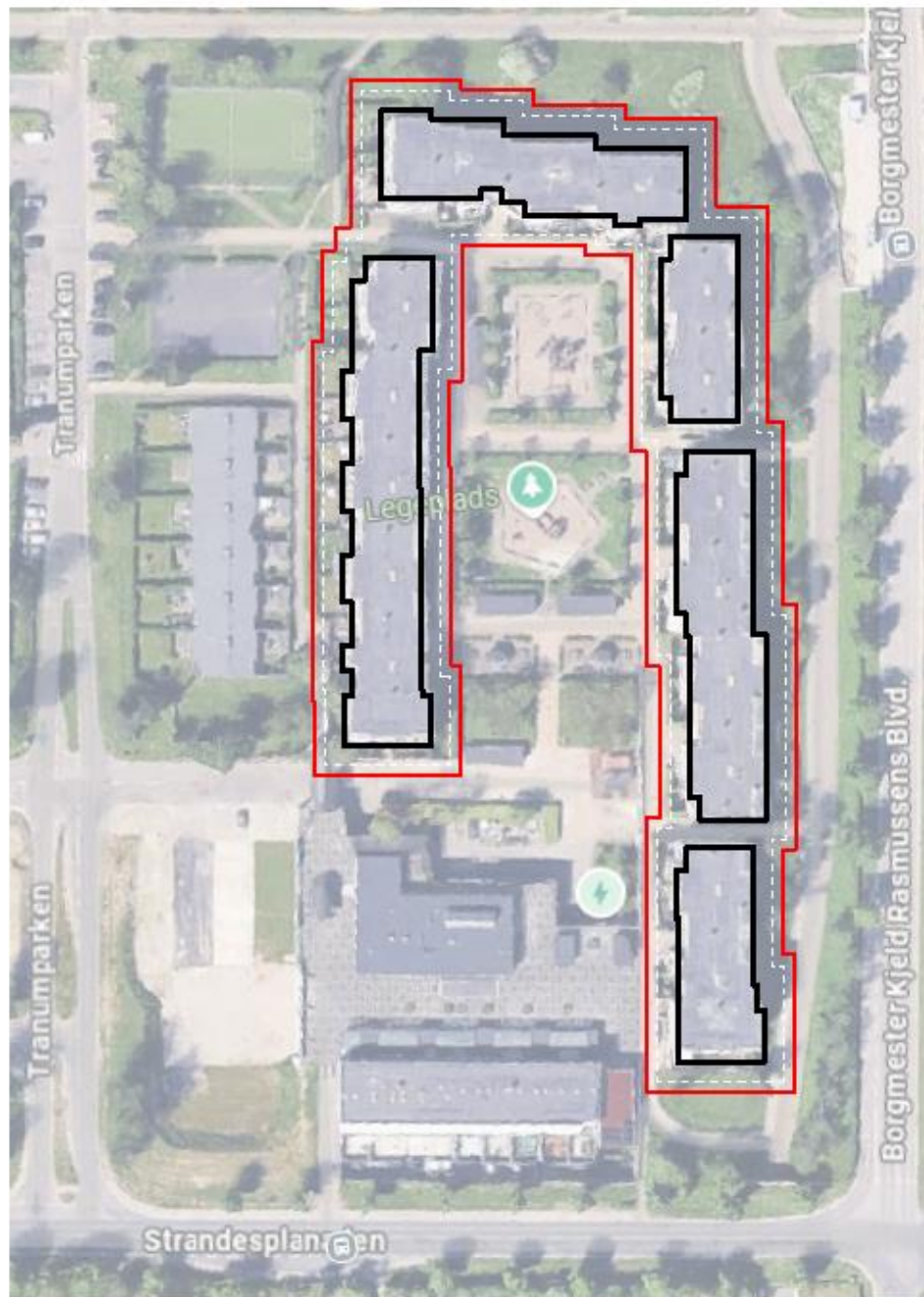
- Tilgængelighed betyder ekstra gulvplads og en større venderadius. Elevator for niveaufri adgang.
- 4 opgange med gavlboliger laves til tilgængelighedsboliger.
- Elevator og nye gulve i tilgængelighedsboliger med niveaufri adgang til bolig og altan.
- Nyt badeværelse og køkken
- Ny indretning og rumfordeling i boligen ift. venderadius og plads ved siden af sengen mv.





Haver og pergolaer

- Renovering af omfangsdræn, betyder at udearealer rundt om bygningerne i op til ca. 5 meter skal graves op.
- Stillads skal opstilles rundt om bygningerne
- Derfor kan havene ikke bevares og der vil derfor blive anlagt nye haver og pergolaer med hegn.

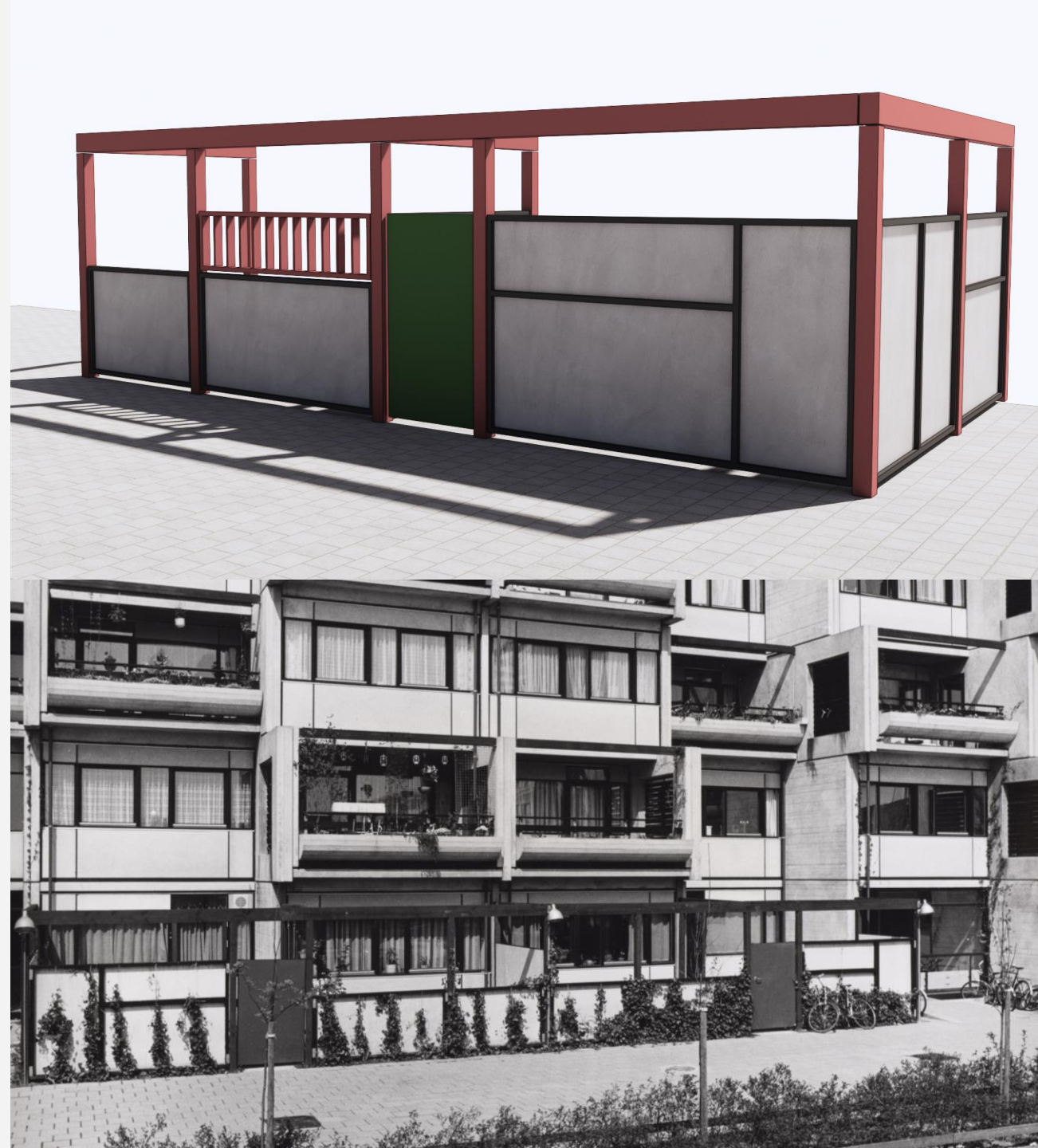


- Bygning
- - - 3.5m zone
- 5.0m zone



Pergolaer og hegn

- Dialog med Brøndby Kommune
- 1:1 udskiftning af pergolaer. Hvor der i dag er hegn, kommer der også pergolaer – samme udtryk alle steder.
- Hegn skal overholde højdekrav fra lokalplanen. Brøndby Kommune har på vores møder været imødekommende ift. at højder på hegn beskrevet i lokalplanen kun gælder helt lukket hegn, hvorfor vi i forslag til løsninger på pergolaer med hegn kan tegne på semilukket hegn.
- Dette er en process, som kommer til at fortsætte i følgegruppe i projektforslag.





Fokusgruppe om tryghed

- Formålet er at udarbejde en tryghedsanalyse til dialog med Landsbyggefonden om støttekroner til forbedringer af:
- Udearealer ved indgangspartier
- Pergolaer/hegn
- Indgangspartier/Foyer
- Cykelparkering i kældere og renovering af cykelskur i gårdrum
- Forbedre indgangen af forbindelsesgange/"hul" til kældere
- Nogle cykelrum ændres til Beboer-fællesrum
- Første møde i fokusgruppen om tryghed afholdt d. 18. juni.
- Andet møde i fokusgruppe om tryghed afholdt d. 16. sept.
- Gode og meget brugbare inputs fra beboere som deltog. Tak for deltagelse.



Vil du med?
18. juni kl. 16-18.00

KOM MED!

Vi vil gerne høre, hvordan det er at bo i
Tranumparken og Albjergparken

Fokusgruppe om 'tryghed' d. 18. juni 2025 kl. 16-18

Kom med, når vi tager på en gåtur rundt i gårdene for at se og tale om, hvordan I oplever området.

Hvad er en fokusgruppe?

En fokusgruppe er en gruppe af jer beboere, som kan bidrage til helhedsplanen ved at deltage i to møder med os rådgivere.

Det første møde er gåturen i området. Det andet møde er i september, hvor vi vil præsentere, hvordan vi har brugt jeres input.

Om gåturen

På turen skal vi tale om, og se eksempler på steder, hvor det føles trygt, og steder, hvor I oplever følelsen af utryghed.

På turen rundt i bebyggelsen vil vi bl.a. gerne høre jeres tanker omkring indgangspartierne, jeres haver og de områder, der ligger tæt ved.

Tilmeld dig fokusgruppen!

Vi håber, at du vil være med i fokusgruppen og give dit bidrag til helhedsplanen. Tilmeld dig allerede nu, lige her!

Kortdiagram over Tranumparken og Albjergparken
Indsætsområder



Indgangspartier



Private haver - forhaver



Private haver - baghaver



Adgang til forbindelsesgang



Forbindelsesgang i kældere



Nye indgangs- og
facadeparti

Nye hegn /espalier

Mulighed for fællesprogram

cykel- og
barnevogns-p

Indgang via p-pladsen



Nedgang til kælder / forbindelsesgang



Ny dør til trapperum

renovering af overflader

lys og akustik

foyer

Ny dør til trapperum



Nye hegn /espalier

Nyt område foran
opgange

Nye indgangs- og
facadeparti

cykel- og
barnevogns-p

opgradering og nye cykelskure

revurdering af cykelparkering

sikret kælderparkering

Mulighed for fællesprogram





Forhaverne og baghaverne skal genetableres pga. stilladsarbejder ved renovering af bebyggelsen.

Tryghedsanalyse

Indgangspartier

Indgangspartier markeres med et nyt belægningsfelt, hvor hele belægning trækkes op i niveau til indgangsdør(e).

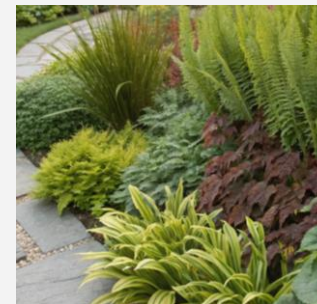
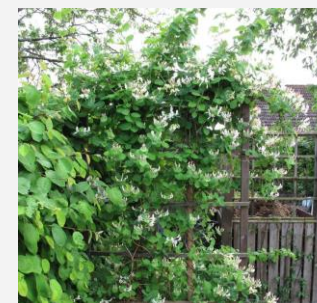
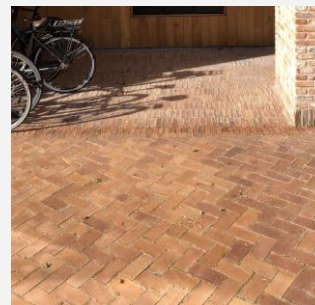
Der skabes et grønt og hjemligt udtryk med nye plantebede, ny belysning og mulighed for opsætning af få men låsevenlige cykelparkeringspladser tilegnet gæster og lignende.

Haver

Forhaver reetableres med en flisebelægning og muldarealer langs med ny pergolahegn både i siderne og for enden af haven ud mod gangstien.

Pergola begrønnes med både lette typer af klatreplanter, og mere robuste/stedsegrønne typer af klatreplanter. Dette for at sikre et grønt udtryk året rundt. Drift af begrønning skal sikre at det ikke overgroes.

Baghaver reetableres med en flisebelægning og græsplæne, hvor der er ekstra plads. Der plantes hæk imellem haver og for enden af haver.





Beboerinvolvering / Fokusgrupper

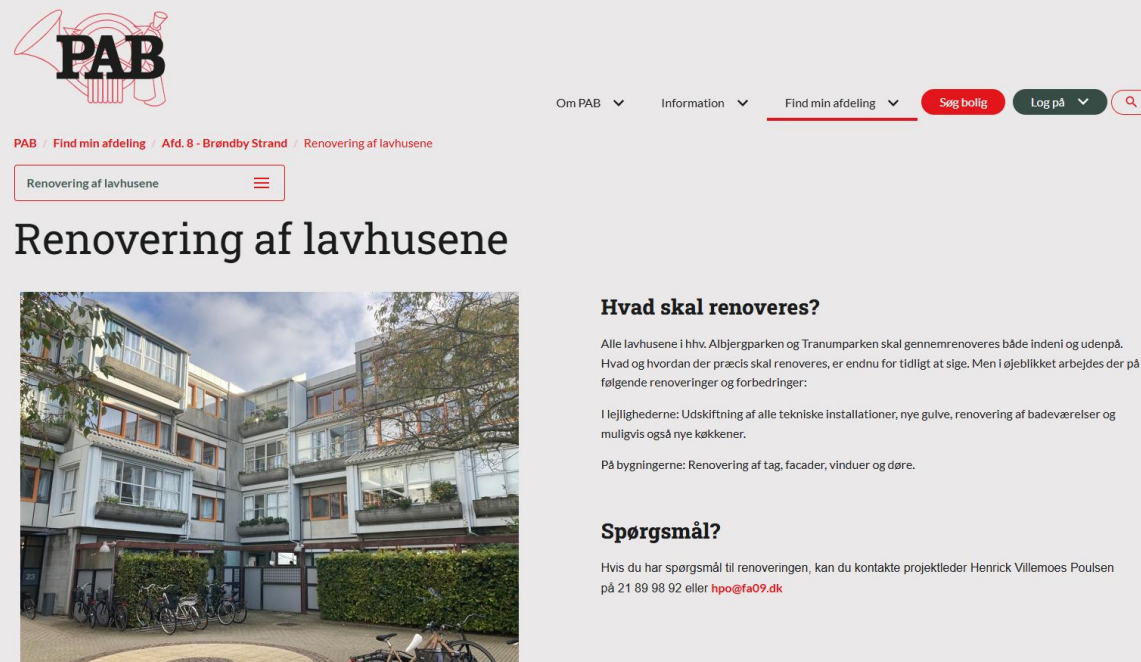
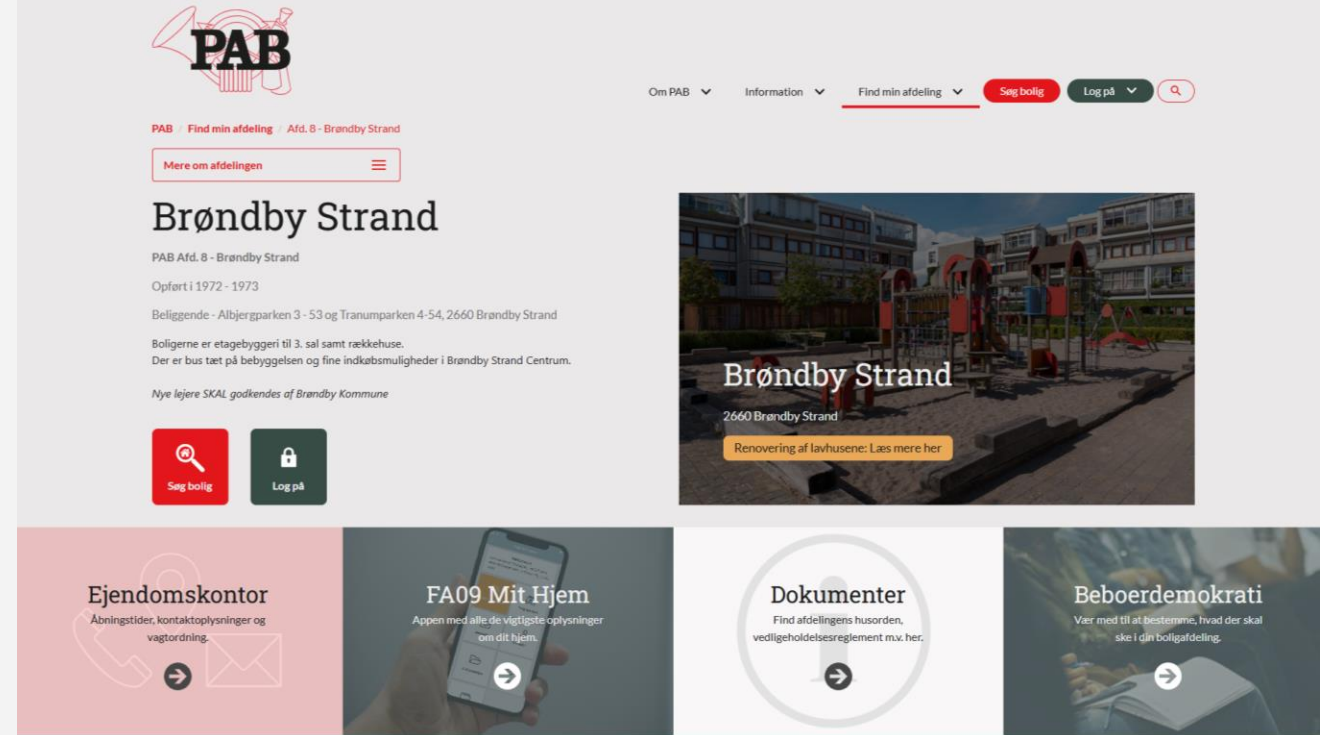
- Fokusgruppen om tryghed vil fortsætte efter godkendelse af helhedsplanen. Arbejde videre med emnerne og få mere konkrete ideer. Flere kan tilmelde sig gruppen.
- Flere fokusgrupper opstarter I foråret 2026:
 - Badeværelser
 - Køkkener
 - Andet
- Eksempel på input:
- Indretning, farver, materialer, overflader, hvad fungerer i dag og hvad er ønsker til forbedringer.



Information om helhedsplanen

<https://pab.dk/find-min-afdeling/afd-8-broendby-strand/renovering-af-lavhusene/>

Nordic
Office of
Architecture





Genhusning

JA, du skal genhuses.

- Ved genhusning skal du bo midlertidigt i en anden bolig i nærheden.
- Genhusning er meget dyrt, så du genhuses så kort tid som muligt. Vi forventer, at man skal genhuses mellem 10-12 måneder.
- Du vil selvfølgelig få besked i god tid, samt hjælp og vejledning fra en genhusningskonsulent fra FA09.



Spørgsmål

Nordic
Office of
Architecture





Tak for i dag

