

INFORMATION TIL BEBOERNE  
NØJSOMHED/SYDVEJ

# DEN FYSISKE HELHEDSPLAN



**BOLIGGÅRDEN**  
Når vi vender hjem

Udgivet af:  
Boliggården  
Trækbanen 16  
3000 Helsingør

November 2019

# INDHOLD

Forord	5
Den fysiske helhedsplan	6
Den fysiske helhedsplan – Skitse	8
Tilgængelighedsboliger – Placering	10
Tilgængelighedsboliger – Nuværende lejligheder	12
Tilgængelighedsboliger – Efter ombygning	14
Genhusning	19
Nye udearealer – Miljøprojektet	20
Fælleshus	22
Tidsplan	24
Økonomi	26
Ja eller nej?	27





# FORORD

Kære beboer i Nøjsomhed og Sydvej

Denne informationsavis viser dig nogle fremtidsvisioner for Nøjsomhed. Du skal som beboer være med til at beslutte disse.

Avisen beskriver den fysiske helhedsplans indhold, og hvad resultatet af afstemningen på afdelingsmødet den 28. november kommer til at betyde for dig og din boligafdeling (s. 27).

Boligområdet skal åbnes med nye forbindelser, nye funktioner, ændring af de grønne områder - og der skal etableres nye boligtyper i form af tilgængelighedsboliger.

Ikke alle de beskrevne løsninger her i avisen kan gennemføres på én gang, da det af økonomiske og byggetekniske årsager er nødvendigt at gennemføre helhedsplanen i etaper.

**1. del** er at omdanne 96 boliger til tilgængelighedsboliger.

**2. del** er at skabe bedre forbindelsesveje, forbedrede udearealer og et nyt fælleshus.

# DEN FYSISKE HELHEDSPLAN

Den fysiske helhedsplan har til formål at fremtidssikre boligafdelingerne ved at skabe forskellige boligtyper, der tilgodeser beboernes behov.

Desuden vil helhedsplanens forslag til ændring af de grønne områder bidrage til at gøre boligområdet endnu mere attraktivt - til gavn for beboerne.

Helhedsplanen beskriver en mulig fremtidig udvikling af Nøjsomhed med angivelse af de vigtigste forbedringer (se skitse på side 8):

En del af de eksisterende boliger i blok 4, 5, 6 og 10 omdannes til tilgængelighedsboliger (se mere side 10).

Der etableres en ny hovedstiforbindelse, der løber fra Rønnebær Allé i øst til det grønne område i vest.

I området tilføjes nye stier, så de grønne arealer bliver mere tilgængelige.

Hensigten er at bevare så meget eksisterende grønt som muligt og plante nye træer, så der bliver mere grønt ved parkering, adgangsveje og langs hovedstiforbindelsen.

'Den grønne kile' bliver bebyggelsens nye centrale grønne rum med aktiviteter og mødesteder. 'Engen' bliver et vildt græslandskab med blomster og vilde græsser. Der etableres et nyt fælleshus, der kan samle områdets beboere.

Udover dette bliver der mulighed for en butik og på længere sigt rækkehuse/dobbelthuse, hvis beboerne ønsker det.

## **Forbindelser**

Nøjsomhed og Sydvej vil blive lettere at komme til, fordi der oprettes nye forbindelser både internt i området og ud af området.

Ankomstpladser placeres ved de fire nye adgangspunkter, der tydeligt kan vise, at

her er adgang til området med tryk belysning og beplantning.

Adgangen fra Sydvej føres igennem bebyggelsen som en ny hovedstiforbindelse for gående og cyklister. Her forbedres med ny belægning, belysning og mulighed for ophold.

Nye stier føres ud i landskabet ved 'Engen', så det bliver nemmere at komme til det eksisterende landskab, hvilket ikke er tilfældet i dag.

### **Grønne arealer og væresteder**

De eksisterende grønne arealer er en stor kvalitet i området i dag, hvilket dette forslag bygger videre på.

Et vigtigt princip er en ny sammenhæng i området, så det centrale grønne rum 'Den Grønne Kile' findes der, hvor de fleste aktiviteter og mødesteder bliver placeret.

Centralt i området placeres en samlingsplads.

### **Funktioner**

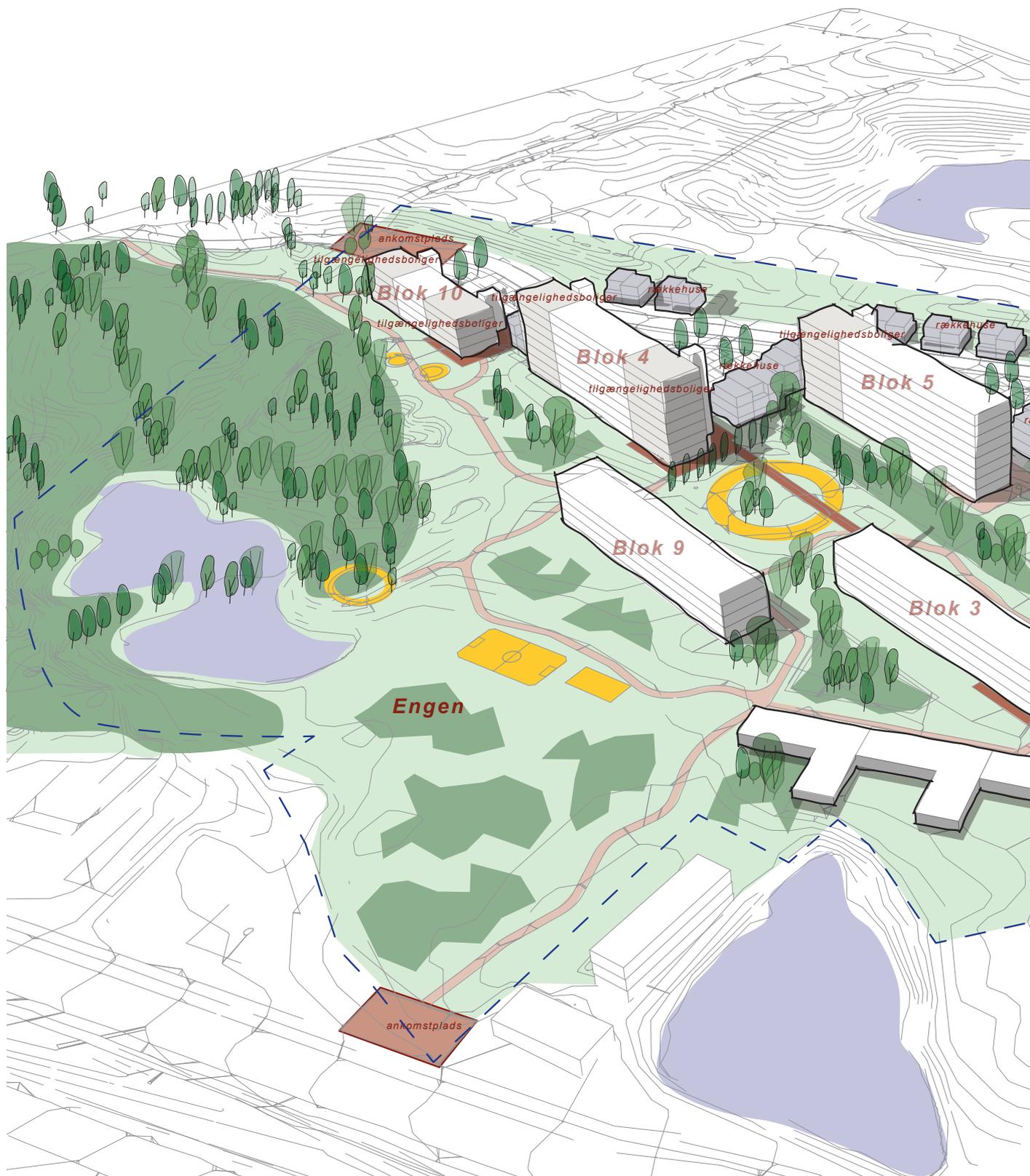
Området består i dag næsten kun af boliger. Den grundlæggende idé er i fremtiden at give mulighed for nye boligtyper samt nye fællesfunktioner.

Ved Sydvej kan placeres en lokal dagligvarebutik samt et nyt fælleshus, der kan indeholde fx fælleskøkken, driftskontorer, forsamlingsal mv. Det nye fælleshus kan placeres mellem Sydvej og bygningen, der indeholder Værestedet Tetriz og børnehuset Globus.

Beboerne skal arbejde med forslag til, hvordan det nye fælleshus skal indrettes.

# DEN FYSISKE HELHEDSPLAN

## Skitse





- Hovedstrøg
- Ankomstpladser
- Stier
- Tilgængelighedsboliger
- Ideer til placering af nye boliger
- Nye funktioner
- Fællesoplevelser / sport / mødesteder



# TILGÆNGELIGHEDSBOLIGER

## *Placering*

Der arbejdes med at skabe en helhedsplan til fremtidssikring af bebyggelsen Nøjsomhed. Dette indebærer forbedret tilgængelighed på terræn og til boliger, nye fællesfunktioner samt forbedring af udearealerne.

Mange boliger har i dag ikke niveaufri adgang til opgange eller bolig, dette gælder især for blok 4-6, der er i 8 etager.

Illustrationen på modsatte side viser placering af i alt 96 tilgængelighedsboliger i blok 4,5,6 og 10. Denne placering giver god mening, da flest mulige boliger kan blive tilgængelige.

Ved at placere tilgængelighedsboligerne i gavle fortsættes princippet fra opgang 17, som giver mulighed for at skabe åbning i gavlene. Dette skaber højere boligkvalitet med dagslys og forbedrer trygheden i udearealerne.

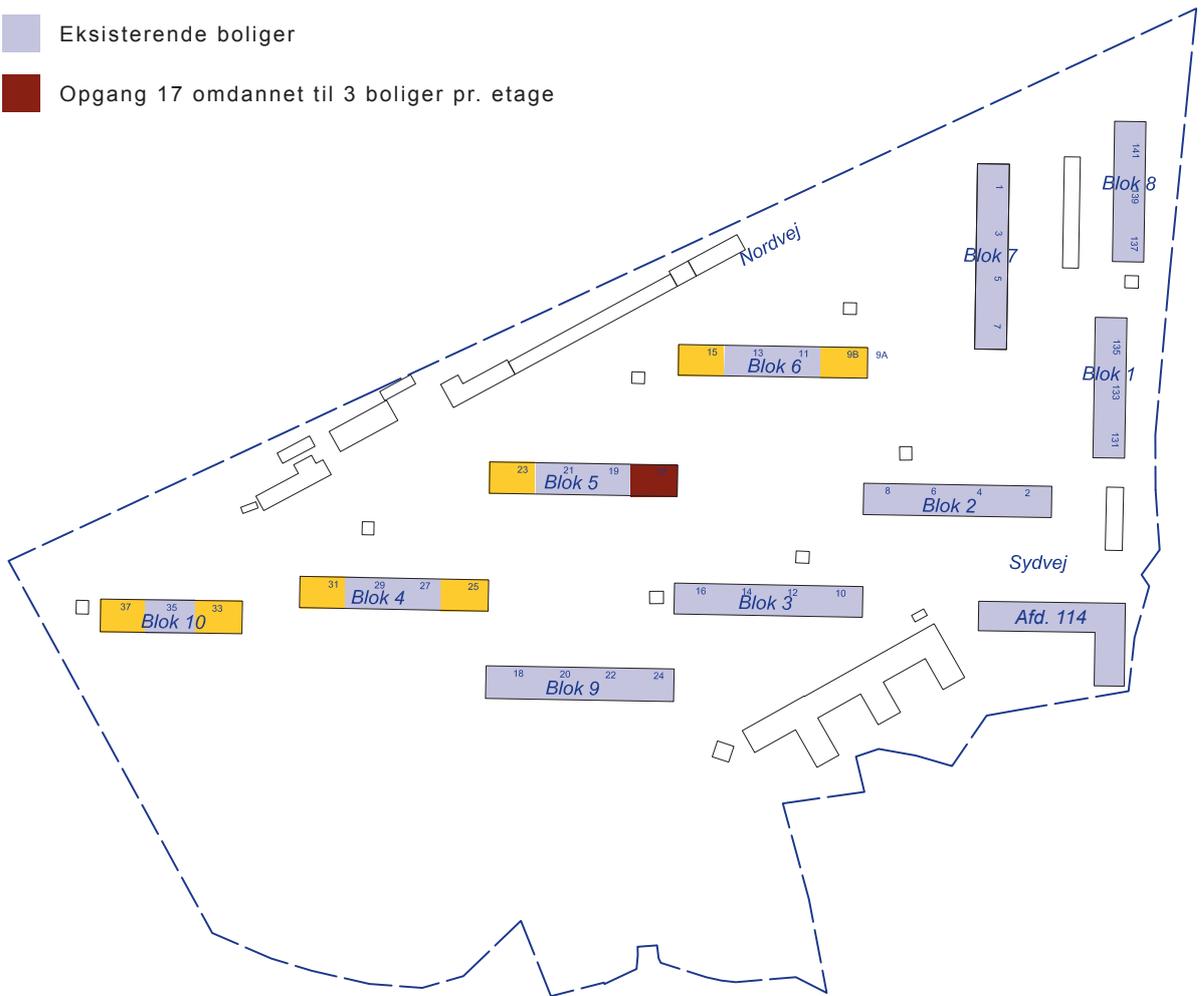
### *Forklaring*

En *tilgængelighedsbolig* er en almen familiebolig, der er indrettet på en måde, så også gangbesværede og kørestolsbrugere kan bo i boligen.

Der er fokus på adgangsveje, dørbredde og rumlighed i badeværelse, køkken og andre rum.

Tilgængelighedsboligerne er målrettet beboere over 50 år, der er i arbejde.

- Tilgængelighedsboliger 96 boliger
- Eksisterende boliger
- Opgang 17 omdannet til 3 boliger pr. etage



# TILGÆNGELIGHEDSBOLIGER

## *Nuværende lejligheder*

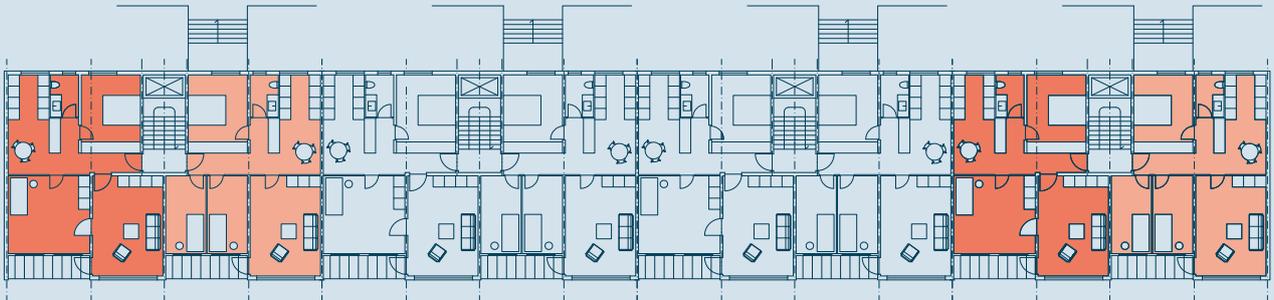
De eksisterende lejligheder opfylder i dag ikke gældende tilgængelighedskrav.

### **Dette omfatter bl.a.:**

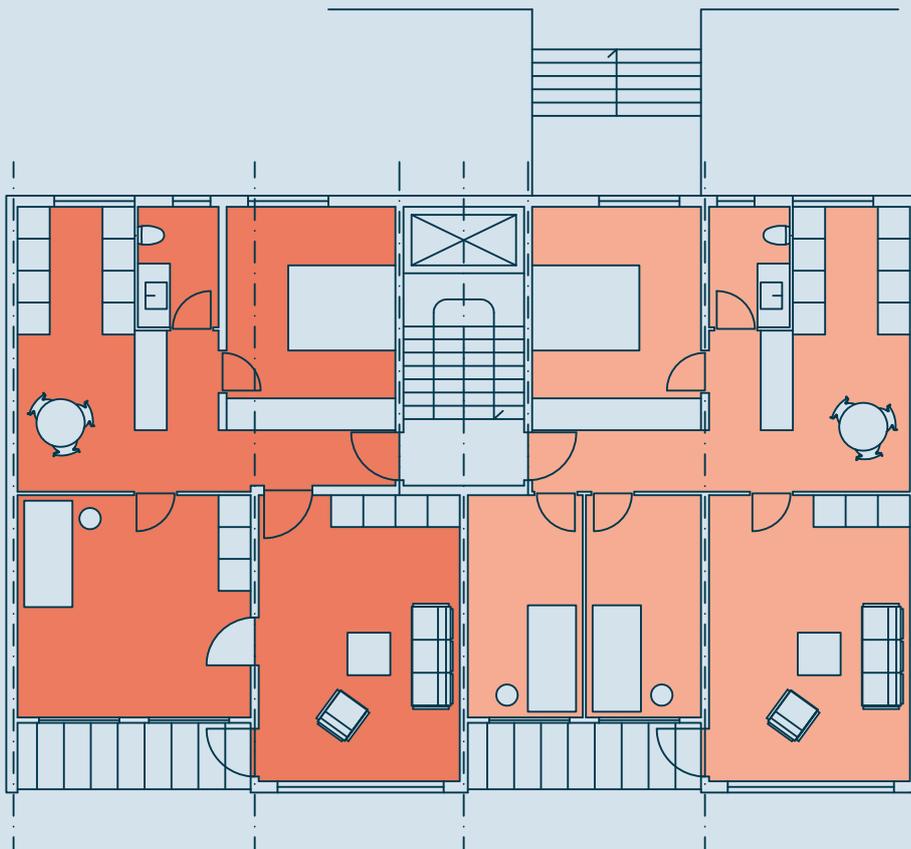
- elevator går ikke til indgangsrepos
- elevator går ikke til terrænniveau
- opgangens trappedimensioner er kun 2,25 m x 5,25 m
- altan er ikke tilgængelig niveaufrit og er kun 1,2 m bred.
- wc/bad er ikke tilgængeligt
- køkken er ikke tilgængeligt
- gangareal er ikke bredt nok



Plantegning angiver eksisterende forhold i en typisk blok i 8 etager. De farvede markeringer viser, hvor tilgængelighedsboligerne skal placeres.



Plan af blok 4,5,6



Plan af eksisterende lejlighedsplan

# TILGÆNGELIGHEDSBOLIGER

*Efter ombygning (skitse blok 4, 5, 6)*

Skitsen angiver en plan for tilgængelighedsboliger.

Boligerne bliver med 3 værelser.

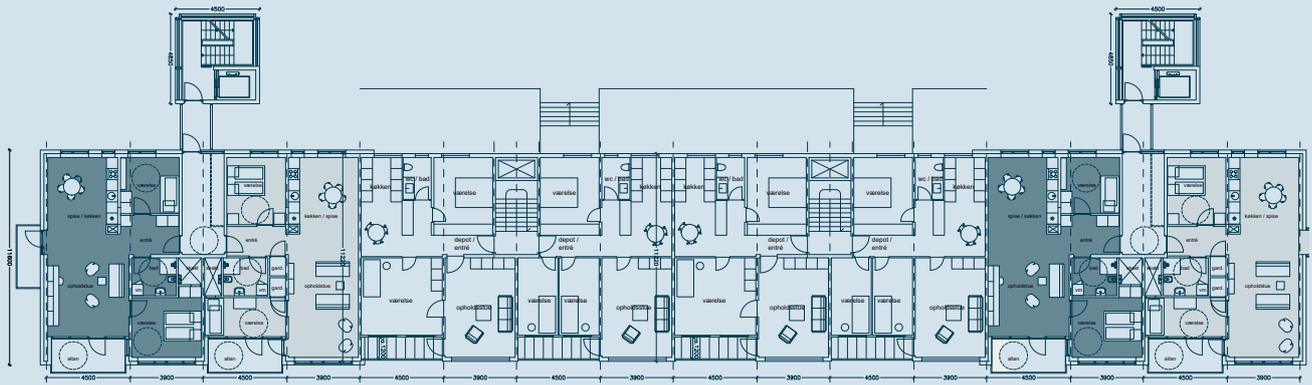
Alle bærende vægge bevares, mens mindre skillevægge fjernes.

## **Dette giver forbedret boligkvalitet med:**

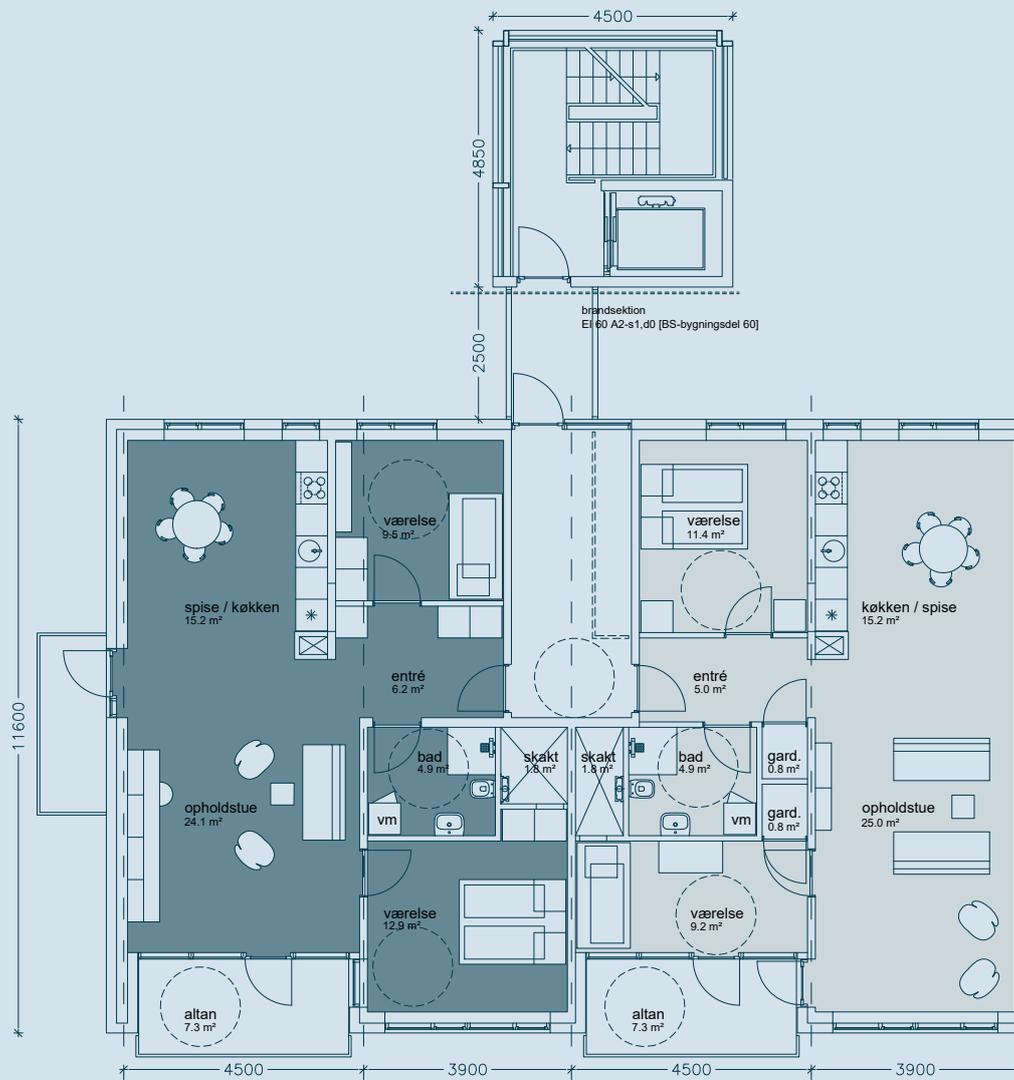
- niveaufri adgang fra terræn og til bolig
- gennemlyst bolig
- niveaufri adgang til altan
- tilgængeligt bad/toilet
- tilgængeligt køkken
- altan i gavl



Tegning angiver placering af nye tilgængelighedsboliger i gavle med adgangstårne. De smalle opgange får derved dagslys, og der skabes tilgængelighed fra terræn helt til bolig.



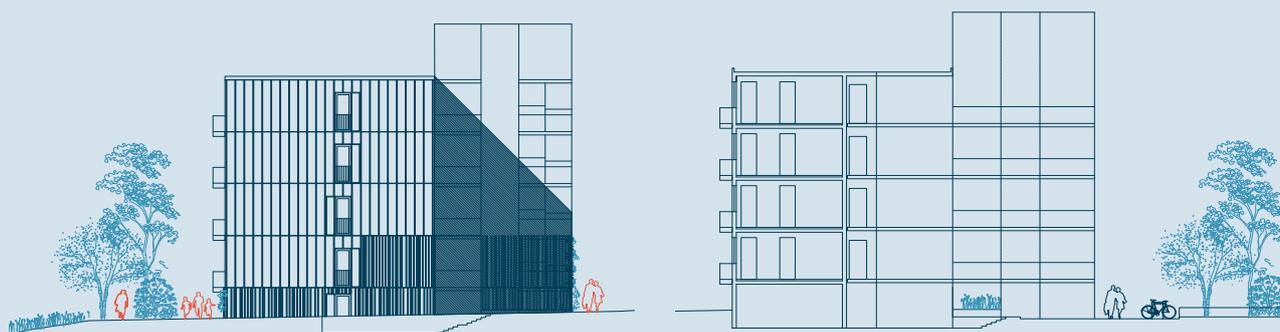
Plan af blok 4,5,6



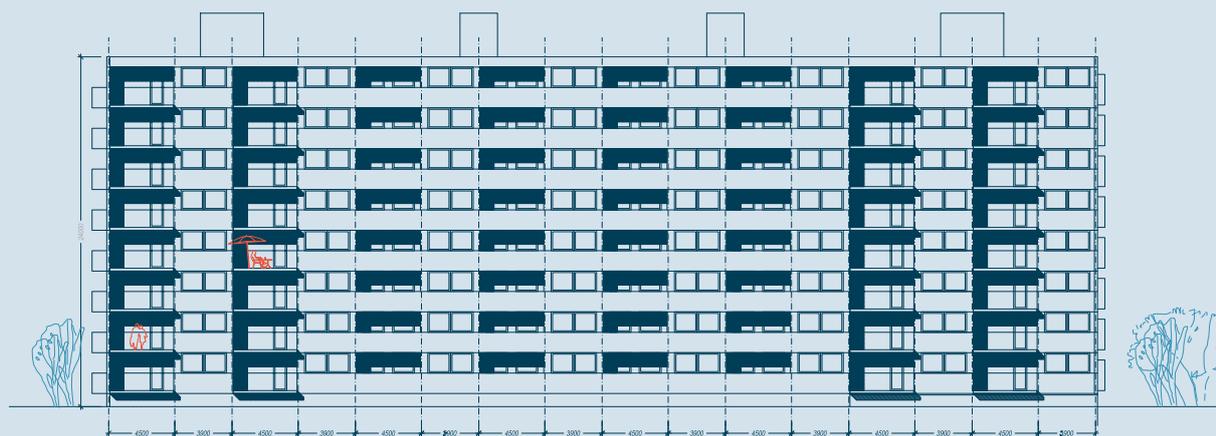
Plan af tilgængelighedsboliger i gavloggang

# TILGÆNGELIGHEDSBOLIGER

*Efter ombygning*

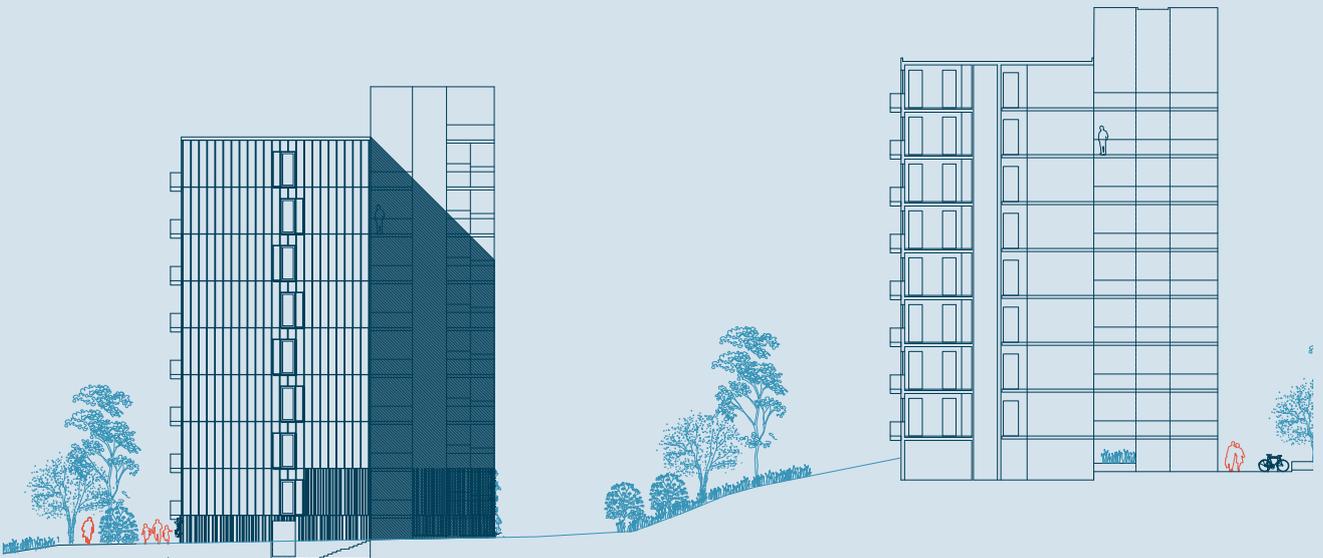


Gavl, blok 10

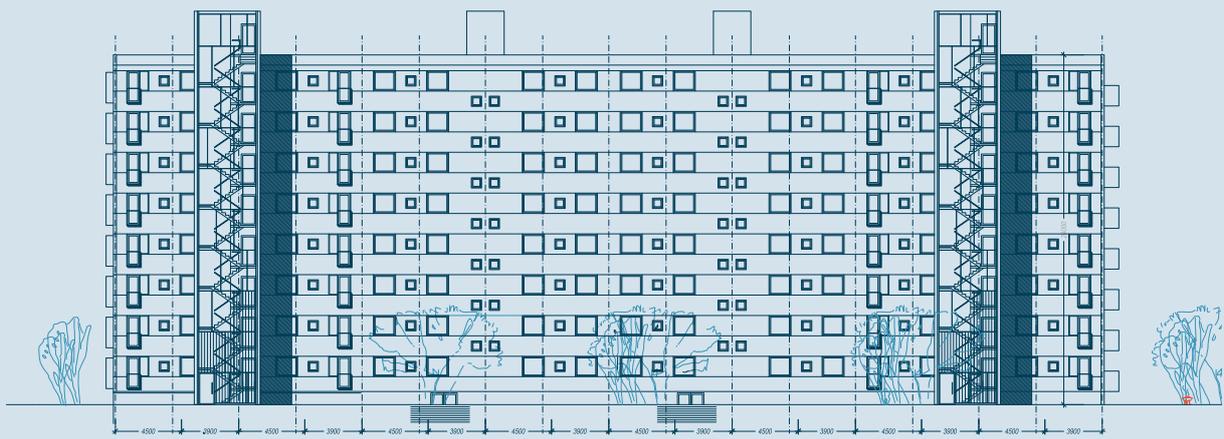


Facade mod syd blok 4-6





Gavl, blok 4-6



Facade mod nord blok 4-6



# GENHUSNING

I forbindelse med etablering af de nævnte tilgængelighedsboliger er konsekvensen, at de nuværende lejere i de pågældende opgange må flytte til en anden lejlighed (genhusning).

Alle beboere i de berørte opgange er blevet tilbudt en samtale om genhusning. Her har der været mulighed for at komme med ønsker til den kommende bolig - placering, størrelse, husleje mv.

Informationerne fra disse samtaler danner grundlag for samarbejdet omkring den bedst mulige genhusningsproces.

Boliggården og Helsingør Kommune samarbejder og vil bestræbe sig på at imødekomme de fleste af beboernes ønsker til en ny bolig.

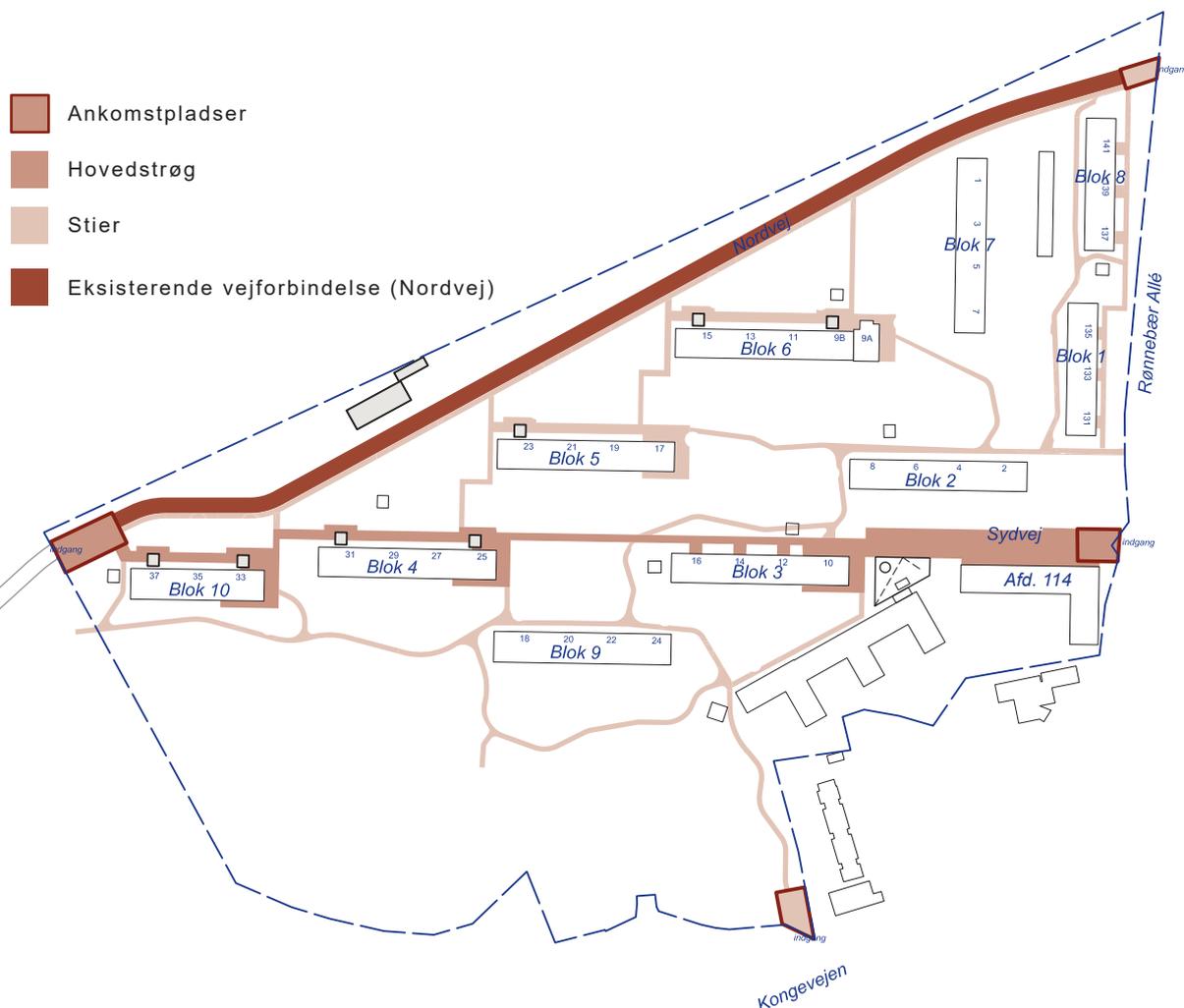
Helsingør Kommune vil på baggrund af samtalerne tilbyde en passende bolig. Det betyder en bolig, som ligger inden for kommunens grænser og har samme antal værelser som den nuværende bolig.

Rent praktisk kommer det til at foregå ved, at Helsingør Kommune modtager boligtilbud fra alle boligselskaber i Helsingør Kommune i takt med, at de bliver ledige. Når Helsingør Kommune modtager boligtilbud, bliver boligen tilbudt beboere, der skal fraflytte Nøjsomhed.

Boliggården vil stå for bestilling og betaling af flyttefirma – og vil i øvrigt bistå beboerne bedst muligt i forhold til rådgivning og praktisk hjælp.

# NYE UDEAREALER

## Miljøprojektet



Beboerne i Nøjsomhed/Sydvej har tidligere kommet med forslag til et projekt om udearealerne mv.

Dette arbejde udmøntede sig i 2018 i et "ideoplæg til udearealerne". Ideoplægget indeholder de tanker og ideer, som de deltagende beboere har gjort sig om de fremtidige udearealer samt hvilke muligheder, der er for at skabe et endnu bedre udemiljø i Nøjsomhed.

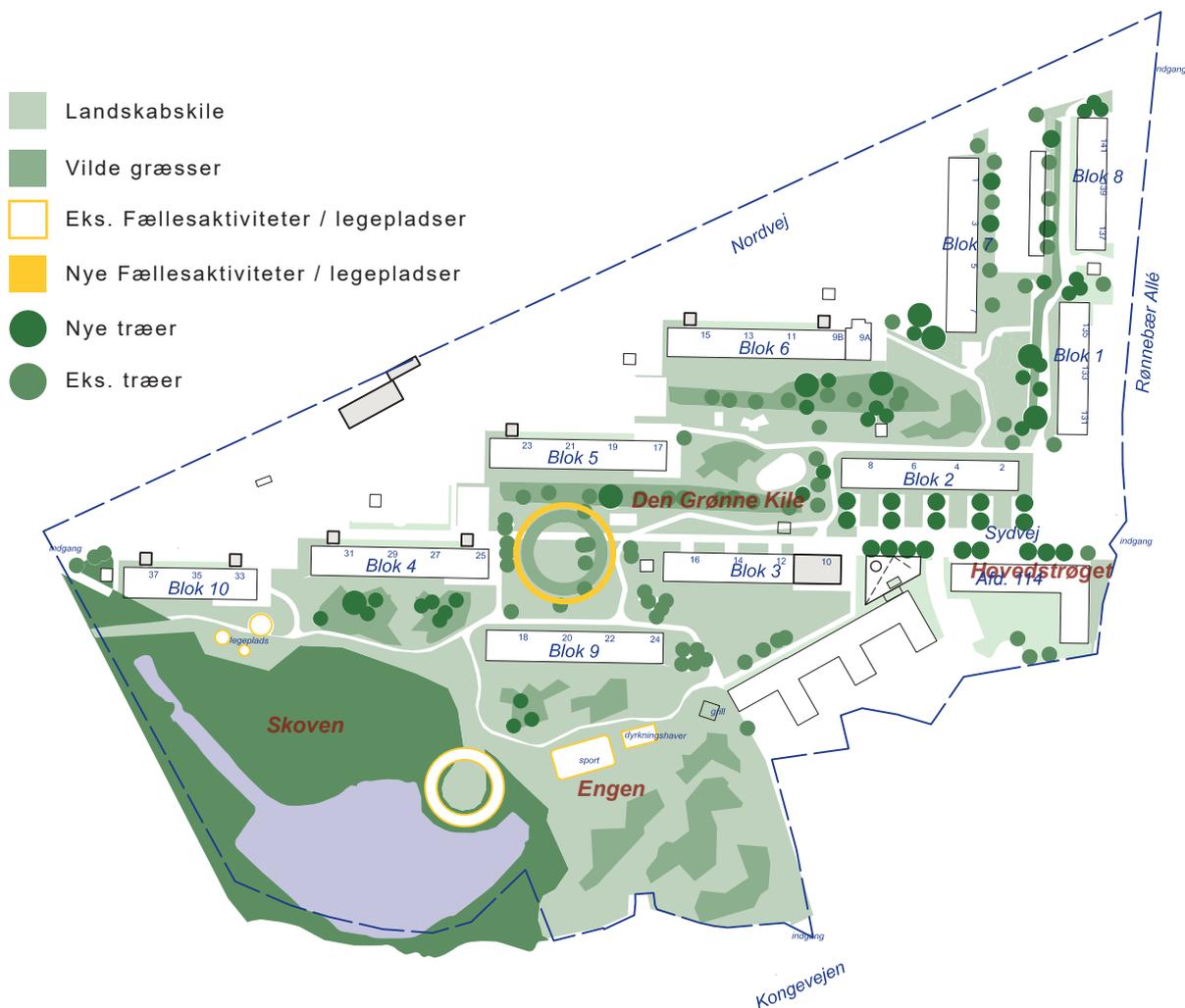
Hensigten er at arbejde videre på de skitserede ideer i forbindelse med helheds-

planens del 2. Dette vil ske ved yderligere at inddrage beboerne i arbejdsgrupper, før de endelige beslutninger bliver taget.

### Vision

Visionen er at skabe et nyt aktivt hovedstrøg, der forbinder Nøjsomhed med den omkringliggende by, og som giver en naturlig og tryk adgang for gående og cyklende ind i boligområdet.

Projektet har følgende delelementer:



### **Hovedstrøget**

Dette bliver områdets nye centrale ryg-rad for gående og cyklende. Her er tryk belysning, adgang til fælleshus og fælles-aktiviteter.

### **Ankomstpladser**

Der placeres 4 nye ankomstpladser, der skal hjælpe til at åbne området til den omkringliggende by - og samtidig skabe en lys og tryk ankomst for beboere og gæster.

### **Grønne stier**

De grønne områder er i dag begrænset i tilgængelighed og udtryk. Der skabes en ny grøn identitet med grønne naturstier, der kan indtages af beboerne og besøgende.

### **Fællesaktiviteter**

Området har i dag flere aktiviteter som fællesgrill og madhave. Der foreslås nye fællesaktiviteter fokuseret omkring hovedstrøget og en ny adgang til søen.

# FÆLLESHUS

Ved Sydvej placeres et nyt fælleshus som en del af helhedsplanen. Det nuværende aktivitetshus ved blok 6 bevares. Det nye hus er placeret mellem Sydvej og Værestedet Tetriz og børnehuset Globus.

Fælleshuset får et areal på 500 m<sup>2</sup> og vil indeholde fællesfunktioner som mødesal, klubber og fælleskøkken.

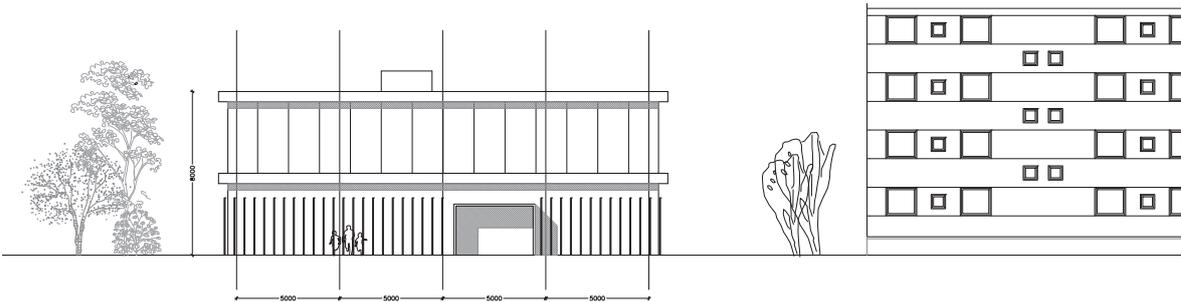
Beboerne skal arbejde med, hvordan fælleshuset konkret skal indrettes.



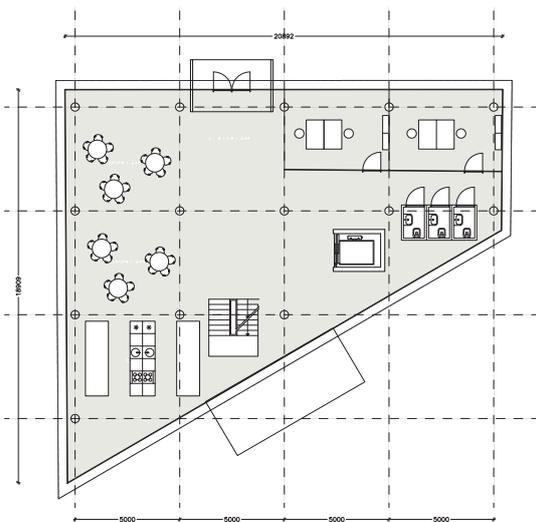
Placering ved Sydvej



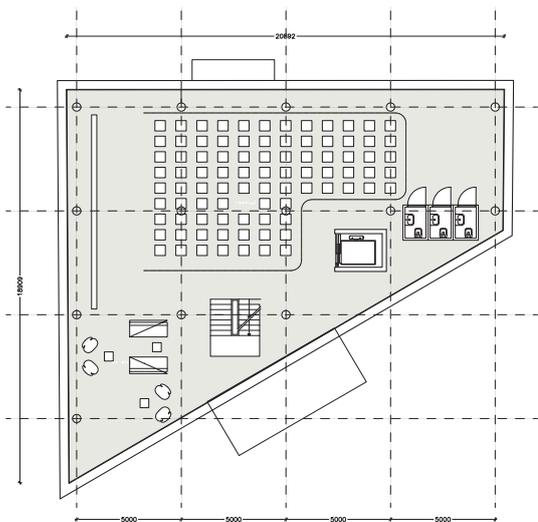
Fælleshus set fra ankomst ved Sydvej



Facade set fra Sydvej



Plan stue – forslag



Plan 1.sal – forslag

# TIDSPLAN

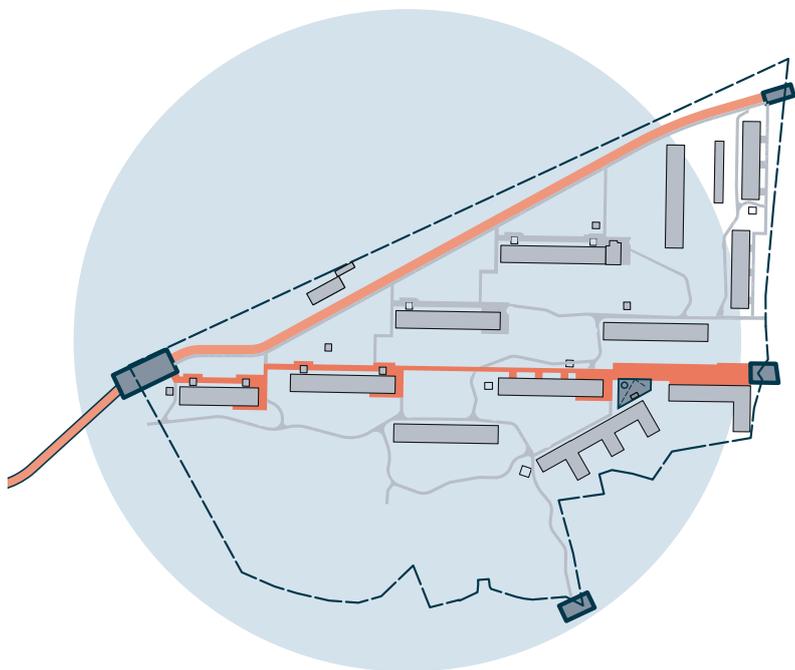
Diagrammerne viser den overordnede tidsplan for den fysiske helhedsplan.

**2020-2023**

Tilgængelighedsboliger

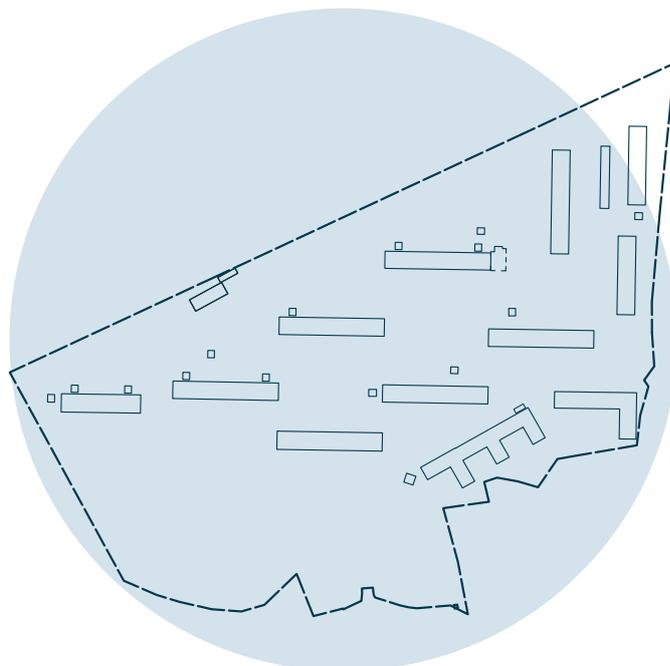






**2025**  
Evt. butik  
og nye boliger

**2021-2025**  
Miljøprojekt  
Fælleshus



# ØKONOMI

## *Hvad får du for pengene?*

Landsbyggefondens støtte til Nøjsomhed og Sydvej sikrer ombygningen af 96 boliger til tilgængelighedsboliger, at miljøprojektet kan gennemføres, og at der kan bygges et nyt fælleshus.

Der er også ansøgt om yderligere midler til at forbedre belægningen, belysning og tryghedsskabende elementer. Desuden vil midlerne kunne anvendes til pladser for fælles aktiviteter og ikke mindst beplantning og klimatilpasning, så regnvand kan klares indenfor boligområdet.

Lykkes det at få sådanne ekstra midler fra Landsbyggefonden til Boligområdets infrastruktur, skal der nedsættes beboergrupper. Disse skal arbejde med den konkrete planlægning af projektet, så vi får beboernes ønsker med i dette.

# JA ELLER NEJ?

## *Hvis beboerne stemmer ”Ja” til den fysiske helhedsplan*

Den fysiske helhedsplan omfatter renovering og ombygning af 96 boliger, hvilket medfører, at beboere i de pågældende lejligheder skal genhuses. Derudover indeholder planen renovering af de grønne områder, etablering af hovedsti og pladser samt et nyt fælleshus.

Huslejen vil **ikke stige** i de eksisterende boliger på grund af den fysiske helhedsplan.

Huslejen for de nyrenoverede tilgængelighedsboliger vil være omkring 1.000 kr./m<sup>2</sup>. Det svarer til en husleje på ca. 8.500 kr. pr. måned ekskl. forbrug.

## *Hvis beboerne stemmer ”Nej” til fysiske Helhedsplan*

Boligområdet har en beboersammensætning, der adskiller sig fra andre boligområder i Helsingør Kommune. Den beboersammensætning ønsker Boliggården og Helsingør Kommune at ændre på. Helhedsplanen skal bidrage til at ændre på beboersammensætningen og samtidigt give beboerne et endnu bedre boligområde.

Hvis der stemmes nej til Helhedsplanen, vil Nøjsomhed og Sydvej komme på den såkaldte hårde ghettoliste, hvilket medfører, at boligområdet skal ændres efter de gældende regler for hårde ghettoområder. Det betyder bl.a., at ca. 300 boliger skal rives ned eller sælges.

