

Information om helhedsplan

Smørum Gårdhuse

Kære beboer

I dette informationsbrev giver vi dig en kort status på helhedsplanens indhold og de aktiviteter, der skal foregå i den kommende tid.

Kommende aktiviteter

Fra starten af februar får rådgiverteamet adgang til to fraflytningsboliger, henholdsvis Irishaven 2 og 218 – og pr. d. 17. februar desuden Irishaven 100 – hvori der skal foretages supplerende forundersøgelser. Fra starten af februar vil I derfor kunne opleve en øget aktivitet af personer i området og omkring disse boliger. Formålet med undersøgelse, der omfatter supplerende fugt- og miljøundersøgelser, er beskrevet nærmere nedenfor.

Udover fugt- og miljøundersøgelserne vil der d. 10. februar blive igangsat en nærmere undersøgelse af betonen i facaderne. Formålet er hermed ligeledes beskrevet nærmere nedenfor.

Fugtundersøgelser

Der udføres supplerende fugtmålinger udvalgte steder, særligt i tagkonstruktionen, for at afdække de bærende trækonstruktioners tilstand. Såfremt der viser sig at være et højt fugtniveau i trækonstruktionen, og der samtidig er tegn på råd eller skimmel, så vil der under den forestående reovering skulle foretages skimmelsanering og/eller udskiftning af de pågældende dele af trækonstruktionen, f.eks. i forbindelse med udskiftningen af de eksisterende ovenlys, som er en del af helhedsplanen. I så fald vil skimmelsaneringen og udskiftningen være et følgearbejde til helhedsplanen og vil derfor også være støttet af Landsbyggefonden.

Miljøundersøgelser

I forbindelse med Rambølls oprindelige arbejde med helhedsplanen blev der udført en indledende screening af omfanget af miljøskadelige stoffer i boligerne.

Her blev der bl.a. konstateret skimmel, tungmetaller som f.eks. bly, PCB og asbest i visse bygningsdele, altså miljøskadelige stoffer, som alle er tidstypiske for byggerier fra starten af 1970'erne. Det skal bemærkes, at stofferne i den form og koncentration, de har i boligerne, ikke er sundhedsskadelige. Til eksempel er de udvendige asbestholdige eternitplader ikke sundhedsskadelige, så længe de er intakte. Grunden til, at det alligevel er vigtigt at afdække det nærmere omfang af miljøskadelige stoffer er, at de i forbindelse med nedrivningen under reoveringen skal håndteres korrekt, dels i forhold håndværkernes arbejdsmiljø, dels i forhold til bortskaffelsen af byggeaffaldet.

I det tilfælde, at rådgiverteamet støder på forhold i boligerne, som ikke stemmer overens med det eksisterende tegningsmateriale, så kan der desuden blive tale om supplerende destruktive undersøgelser.

Alle hultagninger vil blive udbedret efter endt forundersøgelse af driften, således at boligerne efter forundersøgelserne fortsat kan lejes ud frem mod selve reoveringen.

Forundersøgelserne vil primært foregå inde i boligerne, men der vil kunne forekomme lidt støj omkring de pågældende boliger.

Samlet set vil resultatet af forundersøgelserne hjælpe rådgiverteamet med at kvalificere dels omfanget, dels hvilke udførelsesmetoder, der skal anvendes, således at omfanget af ekstraarbejder under udførelsen så vidt muligt reduceres.

Fra midten af februar vil tilsvarende undersøgelser blive udført i Irishaven 100, hvor der ligeledes vil kunne opleves forøget aktivitet og mulige støjgener.



Arbejdet med forundersøgelserne tager op til 2 uger i hver bolig. Der er derudover sat 2 uger af til den efterfølgende udbedring og klargøring af boligerne.

Betonundersøgelser

Formålet med betonundersøgelserne er at få belyst betonvæggens tilstand samt konsekvenserne for betonvæggene, når de ventilerede krybekældre under boligerne lukkes og isoleres. Prøverne foretages i syv boliger, som er udvalgt bl.a. på baggrund af resultaterne fra Rambølls tidligere undersøgelser af fugt i krybekældrene. De pågældende beboere vil blive varslet inden.

Undersøgelsen udføres ved at udgrave lokalt ved sokkel, så man kan udtage en prøve af betonen. Udtagelsen sker ved, at man borer et mindre stykke borekerne ud i betonvæggen fra ydersiden, således man kan udføre undersøgelser i laboratoriet. Under udgravningen og borerne vil der være støjgener.

Når udtagelsen af prøverne er udført, lukkes hullerne ved isætning af polystyren klods og reparationsmørtel. Overfladen pudses. Derefter retableres jorden ved området. Samlet set forventes prøvetagningen af borekerne at tage én dag.

Efter udtagningen af borekerne vurderes betonens tilstand i laboratoriet. I kerner der omfatter eventuel armering vil denne også blive vurderet.

Sideløbende med ovennævnte undersøgelser udføres computersimuleringer for at vurdere, hvordan fugten i betonbagvæggen vil ændre sig efter en opfyldning af krybekælderen.

Teknologisk Institut vil komme med en rapport af undersøgelserne ca. 4 uger efter prøvetagningen. Herefter vil rådgiverteamet i samarbejde med KAB og følgegruppen vurdere næste skridt.

Med venlig hilsen
Følgegruppen Smørum Gårdhuse