

Till samtliga hyresgäster på Professorsvägen 172–340



Exempel på färgsättning av husen. Vi byter till fasadmateriel med lång livslängd och planerar att inleda renoveringarna på Professorsvägen 172–238 tidigast under våren 2022.

Hur berörs ni av planerade renoveringsåtgärder?

Hej hyresgäst!

Vi har vid olika tillfällen informerat om förestående renoveringar på Professorsvägen 172–340, senast vid hyresgästmötet tisdagen den 2 november 2021. Med den här informationen vill vi säkerställa att samtliga hyresgäster har fått samma information som vi lämnade vid mötet den 2 november.

Anledningen till renoveringarna är att husen är i behov av åtgärder för att förbättra inomhusklimatet, samtidigt görs insatser för att fräscha upp utomhusmiljön med nya lekplatser och fler planteringar och sittytter. Exteriört får husen nya fasader och nya balkongräcken, samt nya avskärmningar på loftgångar och på balkonger/uteplatser.

På nästföljande sidor presenterar vi vad som planeras att genomföras och en preliminär tidplan, samt beskrivning hur processen med hyresgästens godkännande går till.

På sidan 5 visas fasadgestaltningar med färgsättningen som betecknas "snö", "vatten" och "skog" då dessa tre definierar Luleås natur. Vit för snö, blå för vatten och grön för skog.

På sidorna 6–8 visas gestaltungsprogram för gårdar och grönområden i de olika etapperna.

Bland det som utförs kan nämnas:

På och inom fastigheterna genomförs följande åtgärder:

- Byte av fönster och fönsterdörrar, från tvåglasfönster till treglasglasfönster.
- Byte av lägenhetsdörrar och portar till säkerhetsdörrar.
- Byte av balkongräcken och loftgångsräcken.
- Tilläggsisolering och byte av ytterfasader, från träpanel till fasadskiva.
- Förbättring av inomhus klimatet i form av nytt ventilationssystem i respektive lägenhet och ny spiskåpa med förbättrat utsug.
- Inklädnad av ventilationskanaler i lägenheter.

Hyresgästerna bor kvar under renoveringstiden

Det krävs ingen evakuering från bostaden under bygg- och renoveringstiden i fastigheten och inom bostadsområdet. Däremot behöver vi besöka varje lägenhet för att utföra montering av nytt ventilationsaggregat i köket ovanför spisfläkten och för en del mindre kompletteringar i andra rum. Arbetena pågår vardagar klockan 7–16, vid arbeten i lägenheten utförs grovstädning efter arbetsdagens slut.

Även om det utförs grovstädning efter arbetsdagens slut erbjuder Lulebo de hyresgäster som önskar täcka in eller packa ner sina ägodelar täckplast eller flyttkartonger. Innan detta är aktuellt besöker vi samtliga lägenheter för att tillsammans med hyresgästen bedöma om någonting behöver flyttas eller täckas/packas ner. Vi kontaktar varje hyresgäst i god tid innan byggstart för överenskommelse om dag och tid för besöket.

Utvändigt planerar vi för helt omgjorda innergårdar med bland annat:

- Nya lekplatser.
- Nya umgängesplatser och sittytter.
- Nya planteringar.
- Nya asfalterade genomfartsvägar med farthinder på innergårdarna.
- Nya stenlagda ramper och gångar som ansluter till lägenheterna.
- Nya stenlagda uteplatser till lägenheterna i markplan.
- Nya cykelparkeringar med ramlås, tak och belysning.
- Ny dränering runt husen och nya dagvattenledningar.
- Nya armaturer till belysningsstolpar och fasader.

Uteplatser i markplan rivs och nya tillförs

Befintliga uteplatser/altaner i markplan demonteras och rivs av hyresvärderna. I samband med renoveringarna byggs nya uteplatser som följer Lulebos standard gällande storlek och utformning.

Preliminär tidplan

Upphandling av entreprenörer pågår just nu (november 2021). Utifrån det vi vet idag beräknar vi att hela projektet pågår under 2,5 år. Beroende på faktorer som överklagan av upphandling entreprenör och godkännandeprocess hyresgäster kan tidplanen komma att förändras.

- *Prel. byggstart 2022*
- *Färdigställt prel. hösten 2024*
- *Deletapp 3:1: Professorsvägen 172–238, ca 1 års byggtid.*
- *Deletapp 3:2: Professorsvägen 240–316, ca 1 års byggtid.*
- *Deletapp 3:3: Professorsvägen 318–340, ca 6 månaders byggtid.*

En detaljerad tidplan tas fram innan byggstart, vi reserverar oss för förändringar som kan uppstå under renoveringstiden. Vi informerar berörda hyresgäster löpande under tiden renoveringarna pågår.

Godkännandeprocess inför renoveringarna

Under andra halvan av 2022 får samtliga hyresgäster som berörs i etapp 3:2 ytterligare information och godkännandebblankett för de planerade renoveringarna. Där presenterar vi vad som ska göras och på vilket sätt hyran påverkas för respektive lägenhet.

Hyrorna förhandlas fram med Hyresgästföreningen och justeras enligt en trappstegsmodell som fördelar ut höjningen under två räkenskapsår (50% per år).

Godkännandeprocessen regleras i hyreslagen som anger vad som gäller vid renoveringar av det slag vi planerar att utföra. Det är en formalia som alla fastighetsägare måste följa. Under förutsättning att vi får godkännande för renoveringen av samtliga hyresgäster räknar vi med att starta etapp 1 under våren 2022.

Vad händer om en hyresgäst inte godkänner renoveringarna?

Lulebo genomför renoveringarna utifrån beståndets skick och behov och till det som betraktas som normal standard med dagens mått mätt. Om en hyresgäst inte godkänner renoveringen går ärendet vidare till hyresnämnden som avgör frågan.

Bedömer Hyresnämnden att renoveringen är skälig godkänner de renoveringen. På sidan 4 presenteras planerade åtgärder i lägenheterna i och byggnaderna.

Övriga frågor

Blir hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll (HLU) kvar?

Svar: Ja, lägenheterna behåller Hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll (HLU).

Byts vitvaror i detta projekt?

Svar: Nej, invändigt blir det ett nytt ventilationssystem och inklädnad av dessa.

Byggs lägenhetsförråden om till större?

Svar: Nej, däremot finns det möjlighet att hyra extra utrymme i mån av lediga förråd.

Vad blir det för färgsättning på respektive fastighet?

Svar: Färgskalan blir likvärdig den nuvarande, men i nytt fasadmateriäl.
Färgskalor presenteras på sidan 5.

Görs det något åt garagen?

Svar: Nej, inte detta projekt. Vi har renoverat en garagelänga, detta arbete ska utvärderas. Fortsatta renoveringar beräknas fortsätta inom 1–2 år.

Berörs befintliga träd av dessa renoveringar?

Svar: Träd närmast husen kommer att tas ner, alternativt att trimmas.
Se gestaltningsprogram på sidan 6–8.

Förses fönster med vädringsluckor?

Svar: De fönster som har vädringsluckor idag blir utbytta till fönster med vädringsluckor.

Förses fönster med persienner?

Svar: Ja, persienner monteras på insidan av fönstret.

Finns det plats för förvaring av utemöbler?

Svar: Ja, vi tillhandahåller utrymmen för detta.

Hur blir ljudnivån i den nya ventilationen?

Svar: Ljud från ventilationen kommer inte att överstiga gränsvärden för lägenheter.

Med vänlig hälsning
Robin Bergemo
Projektledare, Lulebo

Gestaltningsprogram fasader



Färgsättning "skog": Professorsvägen 172-182, 258-272 och 274-290.



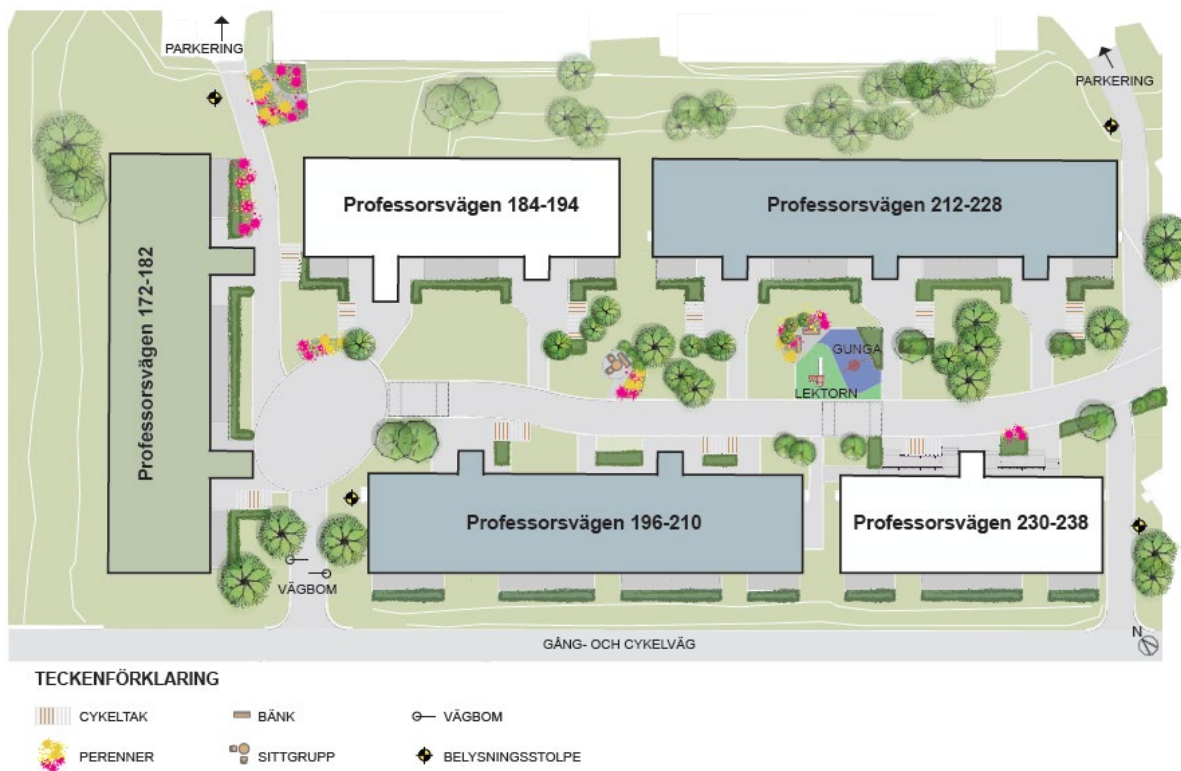
Färgsättning "snö": Professorsvägen 184-194, 230-238, 240-256 och 330-340.



Färgsättning "vatten": Professorsvägen 196-201, 212-228, 292-316 och 318-328.

Gestaltningsprogram gårdar och grönområden

Professorvägen 172-238, etapp 3:1



Vid etapp 3 av fasadrenoveringsarbete på Professorvägen togs ett nytt koncept fram. Önskemålet var att skilja husen från tidigare etapper både i material och färgsättning. Fokuset var att skapa en ny identitet på området men ändå hålla ihop med de tidigare etapperna.

Hållbarhet var också en viktig del av konceptet därför valdes skivor som fasadmateriel för de har lång livslängd. Färgsättningen, precis som tidigare, består av tre olika färgkombinationer för att skapa en bra variation inom området.

Inspirationen för färgsättningen var snö, vatten och skog då dessa tre definierar Luleås natur. Vit för snö, blå för vatten och grön för skog. Huvudfärgerna kombineras med trämönstrade skivor för att skapa ett mjukare uttryck. Färgerna är allmänt väldigt ljusa i kontrast av tidigare etapper. Skivorna är avlånga och monteras som fjällpanel vilket ger ett vänligare utseende som är lämpligare för bostadshus i den här skalan.

Gestaltningsprogram gårdar och grönområden

Professorvägen 240–316, etapp 3:2



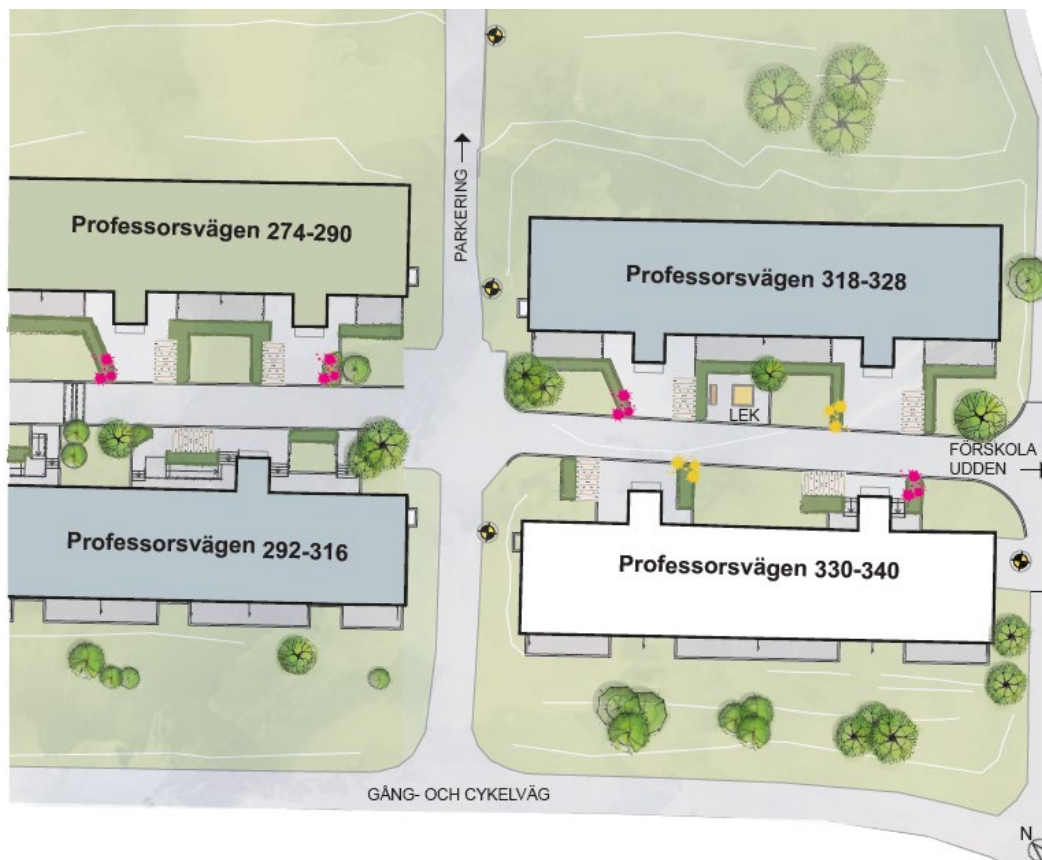
Vid etapp 3 av fasadrenoveringsarbete på Professorvägen togs ett nytt koncept fram. Önskemålet var att skilja husen från tidigare etapper både i material och färgsättning. Fokuset var att skapa en ny identitet på området men ändå hålla ihop med de tidigare etapperna.

Hållbarhet var också en viktig del av konceptet därför valdes skivor som fasadmaterial för de har lång livslängd. Färgsättningen, precis som tidigare, består av tre olika färgkombinationer för att skapa en bra variation inom området.

Inspirationen för färgsättningen var snö, vatten och skog då dessa tre definierar Luleås natur. Vit för snö, blå för vatten och grön för skog. Huvudfärgerna kombineras med trämonstrade skivor för att skapa ett mjukare uttryck. Färgerna är allmänt väldigt ljusa i kontrast av tidigare etapper. Skivorna är avlånga och monteras som fjällpanel vilket ger ett vänligare utseende som är lämpligare för bostadshus i den här skalan.

Gestaltningsprogram gårdar och grönområden

Professorvägen 318–340, etapp 3:3



TECKENFÖRKLARING

		
CYKELTAK	BÄNK	SANDLÅDA
		
PERENNER	BELYSNINGSTOLPE	

Vid etapp 3 av fasadrenoveringsarbete på Professorvägen togs ett nytt koncept fram. Önskemålet var att skilja husen från tidigare etapper både i material och färgsättning. Fokuset var att skapa en ny identitet på området men ändå hålla ihop med de tidigare etapperna.

Hållbarhet var också en viktig del av konceptet därför valdes skivor som fasadmateriel för de har lång livslängd. Färgsättningen, precis som tidigare, består av tre olika färgkombinationer för att skapa en bra variation inom området. Inspirationen för färgsättningen var snö, vatten och skog då dessa tre definierar Luleås natur. Vit för snö, blå för vatten och grön för skog. Huvudfärgerna kombineras med trämönstrade skivor för att skapa ett mjukare uttryck. Färgerna är allmänt väldigt ljusa i kontrast av tidigare etapper. Skivorna är avlånga och monteras som fjällpanel vilket ger ett vänligare utseende som är lämpligare för bostadshus i den här skalan.