

# Referat

20-06-2012

MM6 CB/JUL

Sag. Nr. 10687

## Sag: FællesBo Herning – Ang. afd. 24

---

**Referat af:** Styregruppemøde nr. 4**Tid og sted:** Mandag den 20.juni 2012, kl. 18.30, FællesBo bestyrelseslokale, Skolegade 62, 7400 Herning

<b>Deltagere:</b>	Erling Jensen	FællesBo, afd. 24
	Hanne Nielsen	FællesBo, afd. 24
	Thomas Kortsen	FællesBo, afd. 24
	Anna/Bent Bæk	FællesBo, afd. 24
	Tove Jensen	FællesBo, afd. 24
	Leif Nielsen	FællesBo, afd. 24
	Gitte Bjerregaard	FællesBo, Boligrådgiver for afd. 24
	Jan Kjeldsen	Serviceinspektør
	Lisbeth Wolters	Årstidernes Arkitekter
	Inge Nielsen Skytte	Årstidernes Arkitekter
	Peter Refsgaard-Iversen	Årstidernes Arkitekter
	Ole Mark Jørgensen	Kuben Management A/S
	Julie Holt	Kuben Management A/S

Dagsorden

1. Præsentation af tegningsmateriale:
  - Udearealer
  - Lejlighedsplaner
  - Facadeprincip
2. Fælles drøftelse
3. Præsentation af det videre forløb

## Ad. 1. Præsentation af tegningsmateriale

Tegningsmaterialet vil blive præsenteret for henholdsvis udearealer og lejlighedsplaner hvor der vil være mulighed for en kort drøftelse efter hvert af forholdene. Til at starte med samlede Lisbeth op på det forløb, vi har været igennem gennem de tre forudgående workshops.

Lisbeth lavede en kort opsamling på, hvad der er Landsbyggefonden (LBF) støtter – LBF har især fokus på fremtidssikring af afdelingen 20-30 år frem. LBF støtter i den forbindelse især byggeskader og opretning, miljø (bedre udearealer og fælleshus), tilgængelighed i terræn og boliger, samt ombygning og sammenlægning af boliger.

### Udearealer

Samtidig kom der en kort opsamling på renoveringsudvalgets vurdering af nuværende udearealer: udearealerne vurderes at ligge i den positive ende af skalaen og vurderes at være særligt gode for familier med børn. De vurderes dog ikke at være helt så hensigtsmæssige for ældre og bevægelseshæmmede. Beboerhuset og vaskefaciliteter er de forhold, der scorer højest, men parkeringsarealer og grønne områder for ældre og bevægelseshæmmede, der scorer lavest.

De værdier, der blev udvalgt er som følger, i prioriteret rækkefølge:

Værdier fra workshop 2.

1. Udendørsbelysning
2. Multibane/naturlegeplads evt. ved Valdemarsvej
3. Altaner/haver
4. Stier - minus knallertkørsel
5. Nicher til fællesskab og privathed herunder udendørsinventar og grill
6. Udendørsfitness
7. Beplantning, blomster og træer
8. P-pladser ved fælleshus.

De forhold, Årstidernes Arkitekter (Inge) har arbejdet videre med, er som følger:

Der arbejdes med at etablere en større fysisk kobling til afd. 21. Samtidig er der ønsket til fartdæmpning på Thyrasvej, og knallertkørslen igennem afdelingen på de interne stier skal forsøges hæmmet. Der skal også findes plads til aktivitetsarealer til større børn og unge, gerne i arealet syd for afdelingen. Sidst men ikke mindst skal der arbejdes med at skabe mere tryghed i udearealerne gennem øget belysning.

Hovedprincippet bag forslaget til de nye udearealer er, at man bryder arealerne op i nogle grønne bånd på tværs, som ligger i forskellige niveauer i terrænet. På den måde undgår man knallertkørsel tværs igennem arealerne. Det giver også et mere varieret gårdrum. De forskellige bånd symboliserer, at man har forskellige arealer til forskellige aktiviteter, f.eks. beplantning, opholdsarealer med bænke og grill, osv. F.eks. i de grå felter er der arbejdet med pladسدannelse, hvor man kan sidde og grille. Belysning vil blive etableret langs de stiplede linjer, gennem pullert-belysning langs med stier og lysende flader ved pladserne. Med pullertbelysning undgår man, at blive generet af lyset om natten i lejlighederne. Sidst men ikke mindst vil der blive etableret private haver til beboerne i stueplan, og altaner til de øvrige beboere.

Multibanen og naturlejepladsen vil blive placeret i det store gårdrum. Samtidig er det også planen, at flytte den eksisterende lejeplads, så der er plads til naturlejepladsen. Der vil komme stier på tværs i afdelingen, men som samtidig vil blive placeret på en måde, at knallerter får svært ved at tilgå dem, og hvor det bliver svært for dem at bevæge sig tværs igennem afdelingerne. Samtidig vil der ved stierne blive etableret sluser.

Der vil komme flere p-pladser ved fælleshuset. Der er arbejdet med en løsning hvor Thyrasvej gøres smalere, med såvel fartdæmpning som p-pladser. Idéen er, at man får en allé-effekt gennem træbeplantning langs med Thyrasvej. Desuden er det et forslag, at fjerne en enkelt af garagerne ved fælleshuset, således at der skabes en passage til og fra afd. 21.

Sidst men ikke mindst er det et forslag, at etablere BMX-bane længere nede i boligområdet, det vil sige i det areal, der ligger syd for afdelingen, over vejen.

De umiddelbare reaktioner på tegningerne har været:

- Den store legeplads er relativt ny, og har kostet mange penge at få etableret. Den er samtidig ret populær. Derfor bør der arbejdes med en løsning, hvor man beholder legepladsen eller får passet legepladsen ind i de øvrige planer, dette ville også se godt ud overfor LBF.
- Der er en frygt for, at belysningen vil blive smadret i området. Der bør derfor arbejdes med nogle "vandalsikre løsninger".
- Det skal sikres at slusen bliver stor nok til børnevogne, græsslåmaskiner mm. Græsslåmaskinerne kan føres ind gennem p-pladserne. Der kan f.eks. arbejdes med sluser, man kan åbne ved hjælp af særlige nøgler eller lign.
- Det er en fin idé, det med at fjerne den ene garage, så der er fri passage til og fra afd. 21. Lige nu ligger der kun redskaber, som viceværterne bruger, men de har også andre lokaler til rådighed. Man kan godt komme ind til afd. 21 længere oppe ved børnehaven, men der bør åbnes endnu mere op.
- Der er en BMX-bane længere nede i boligområdet. Der ses hellere, at der bliver arbejdet med at etablere en parcour-bane i stedet for MBX-bane. Samtidig kan man arbejde med noget skiltning til de forskellige aktiviteter.

### **Lejlighederne**

Den byggetekniske rapport viser, at der er sætningsskader i murværk, som skal udbedres. Samtidig er der skimmelsvamp i lejlighederne, især i badeværelserne. Der er også skimmel eller mug på mange ydervægge, og på undersiden af tagplader.

Afløbs-, vand- og el-installationerne er fra opførelsestidspunktet, og skal udskiftes. Faldstammerne begynder også at blive utætte.

Med hensyn til lejlighederne, har fremtidsværkstedet vedrørende vurderingen af boligerne vist, at boligerne vurderes at være relativt dårlige, især for ældre og bevægelseshæmmede, og for familier med 2 børn. De forhold, der scorer lavest er badeværelser, planløsning og adgangsforhold.

De værdier til de fysiske forhold inde i boligen, der blev udvalgt og prioriteret igennem workshop 3, er som følger:

1. Rummelige badeværelser med vaskesøjle og udluftning
2. Køkken alrum/afskærmet køkken
3. Altan
4. Gennemlyste boliger/dagslys
5. Dørtelefon
6. TV-stik i alle rum
7. Forberedelse til opvaskemaskine
8. Tilgængelighed

Det har været undersøgt, hvordan der kan arbejdes med tilgængelighed fra terræn og ind i boligen på den mest hensigtsmæssige måde i afdelingen. Der er blevet arbejdet videre med tilgængeligheds løsninger i blokkene 6,7, 9 og 10. Her er der tale om at integrere en elevator inde i bebyggelsen, med adgang fra gårdrummene – det vil sige, at man ikke kommer ind i elevatoren på samme side som trappeopgangen (markeret med de røde pile på tegningerne). Samtidig vil der generelt blive arbejdet med større gennemlysning af boligerne. De blokke, der bliver uden tilgængelighed, vil til gengæld have plads til etablering af individuelle haver til beboerne på stueplan.

Med hensyn til lejlighedsplaner, har der været kigget på følgende lejligheder:

#### **3-værelseslejlighed repræsenteret i alle blokke**

Lejligheden er kendetegnet ved en stor og mørk entré som gennemgangsrum til alle rum i boligen. Køkkenet ligger langt fra stuen, og fra stuen har man adgang til en meget lille altan (1,2 m<sup>2</sup>). Lejligheden har et meget lille badeværelse/toilet, men til gengæld har værelserne en god størrelse.

Forslaget til den nye lejlighedsplan er en 3-værelseslejlighed, hvoraf den ene type er med køkkenalrum og det andet med et afskærmet køkken. I stueetagen vil de få en liggehave tilknyttet, i boligerne uden tilgængelighed. Der vil være udgang fra stuen ud til terrasse/have/altan. Toilettet vil være hvor der tidligere har været køkken, og der er indgang i boligen fra trappeopgangen direkte ind i stuen. Overordnet set betyder

den nye planløsning, at stuen, toilettet og det mindre værelse vil blive større. Der kommer et lille vindue fra toilettet, og der vil være gennemlysning i køkken/alrummet.

3-værelseslejlighederne vil i tilgængelighedsblokkene blive til 2-værelses tilgængelighedsboliger. Her vil der være gennemlysning fra køkken til stue. Lejligheden bliver mindre, på grund af at der går noget areal (det ene værelse) til elevatorskakt. Altanen vil blive meget større, lidt over 10 m<sup>2</sup>.

#### 4-værelses lejlighed, repræsenteret i alle blokke

Lejligheden er kendetegnet ved en lang, stor og mørk gang som gennemgangsrum til alle rum i boligen. Lejligheden har et mindre badeværelse/toilet. Værelsernes størrelse er egentlig fin, men har ikke en tidsvarende placering. Ydermere ligger køkken og stue langt fra hinanden. Sidst men ikke mindst er der i tilknytning til stuen en lang og smal altan.

I blokkene uden tilgængelighed forbliver den nye lejlighed en 4-værelseslejlighed, bare med ny planløsning. Her bliver entréen meget mindre, og lejligheden får et større badeværelse, en anelse mindre værelser, et større køkkenalrum og en større terrasse/altan. Der vil være gennemlysning igennem køkkenalrum og stuen.

Tilgængelighedslejligheden bliver en 3-værelses lejlighed, med gennemlysning fra køkken til stue. Der er arbejdet med løsninger, der giver mere skabsplads i boligen. Denne lejlighed bliver også lidt mindre end oprindeligt på grund af den indvendige elevator.

#### 1-værelses og 2-værelses lejlighed i blok 4, 6 og 7

1-værelseslejligheden ligger køkkenet adskilt fra stuen. Der er et lille køkken og et meget lille badeværelse, til gengæld er stuen fint gennemlyst. 2-værelsesboligen er kendetegnet ved en meget stor entré, og et lille badeværelse, og et mindre køkken, der ligger langt fra en relativt stor stue. Lejligheden er generelt relativt mørk, med manglende gennemlysning og adgang til dagslys.

I tilgængelighedsblokkene bliver lejlighederne slået sammen til en 4-værelsesbolig, med gennemlysning fra køkken til stue. Der er i tale om i alt 9 lejligheder, der bliver til 4-værelses lejligheder. Her bliver altanen relativt stor, op til 16 m<sup>2</sup>.

I blok 1, 2 og 3 bevares de eksisterende 1 og 2 værelseslejligheder.

De umiddelbare reaktioner på tegningerne har været:

- Det anbefales, at der arbejdes med indretningen af de eksisterende 1 og 2 værelseslejligheder. Udlejningen meddeler, at der er ventelister til 1 og 2 værelseslejligheder.
- Der har været diskussioner om hvorvidt der skal være integrerede skabe eller ikke integrerede, især for børnefamilierne, eller de ældre og bevægelseshæmmede. Der hvor der er mulighed, må der gerne indsættes et skab – den dialog kan tages på et senere tidspunkt, i forhold til hvad FællesBo også siger til det.
- Ved badeværelserne i nogle af de eksisterende boliger er der en lille skakt, der ikke er blevet fjernet endnu. Dette er på grund af asbest, som skal tænkes ind i projektet.

## **Ad. 2. Fælles drøftelse**

Den fælles drøftelse skal bruges til at samle op på de umiddelbare indtryk og diskutere dem igennem. Drøftelsen skal bidrage til yderligere inputs til arkitekternes arbejde med hvad der mangler, hvad skal man lige være opmærksom på, og hvad man som beboer ikke vil have med.

#### Udearealer

- I forhold til udearealerne er det godt med haver, men dette kan være et problem i forhold til huslejen. Men det kan godt være, at det vil blive så stor en værdi for beboerne, at man vil overveje denne type bolig alligevel. Haverne skal absolut beholdes i skitserne.
- Lejepladsen bliver arbejdet ind i skitsen igen.
- Der skal arbejdes med parcour i stedet for BMX, og belysningen skal vandalsikres.
- I forhold til stierne og sluserne, bør der være en nøgle til viceværten. Forskellige niveauer, som gør at man ikke kan komme ind med knallert er en god idé.

- I forhold til størrelsen af p-pladser til fælleshuset, er der ikke blevet pillet ved de eksisterende p-pladser. Cykelstativerne ved husene skal bevares, selvom der etableres haver.
- Fartsænkning på Thyrasvej vil bl.a. foregå gennem parkeringspladser. Længere nede af Valdemarsvej er også arbejdet med træer, hvilket betyder at man ikke kan suse igennem.
- Med hensyn til beskyttelsesrummene, finder Gitte ud af, hvem der ejer dem, og melder tilbage til Årstiderne.
- Skal der etableres en passage til afd. 21? Det må der meget gerne arbejdes videre med. Så kan børn komme over og lege på arealerne ved begge afdelinger.
- Det er ikke sikkert at Købmandsgården kan købes, det er en beslutning FællesBo også skal være med til at træffe. Dette ligger jo heller ikke i nærhed af det eksisterende fælleshus. Det kan være, at dialogen skal genoptages med ejer, da dette vil kunne bruges af flere afdelinger. Gitte vil undersøge, hvad der er af muligheder og hvordan den igangværende dialog ser ud. Det kunne i den forbindelse være en god idé at tage dialogen med afd. 21, som også godt kunne bruge nogle bedre fællesfaciliteter i form af et større fælleshus. Det lille fælleshus kunne derfor bruges som gæsteboliger for såvel afd. 21 og 24. I den forbindelse kan der arbejdes med etablering af solceller, men dette afventer til senere i forløbet, da regelsættet for solceller er under ændring lige nu.

### Lejlighedsplaner

- Der er stadig et spørgsmål vedrørende etablering af skabe i f.eks. værelserne. Det er indtil videre besluttet, at der ikke arbejdes med etablering af indbyggede skabe i skitserne.
- Asbest i de tilbageværende skakte skal tænkes ind i helhedsplanen.
- Vaskemaskiner m.m. er noget beboerne selv har mulighed for at sætte ind, det er ikke en del af helhedsplanen som sådan. Der sættes et skab ind i stedet, hvis folk ikke vil have installeret maskiner. I afdelingen kan man dog blive enige om at man gerne vil have det, og så sættes det ind automatisk – men det skal besluttes i afdelingen.
- I de nye køkkener er der måske ikke altid så meget skabs- og bordplads, der må gerne tænkes mere skabsplads ind, hvor det er muligt. Det kunne være rart med induktionskomfurer, hvis det også er muligt uden at det bliver for omkostningsfuldt.
- I nogle af lejlighederne kan man overveje at vende kogeøen (det drejer sig især om lejlighedstype T5), så man kan stå og kigge ud af vinduet. Dette kan dog blive svært i forhold til at have plads til at køre rundt med kørestolen.
- Hvordan var det, at elevatoren påvirker lejlighederne? Ved etablering af elevatorskakten tager man lidt areal fra nogle af lejlighederne – det tages f.eks. et værelse, hvor der til gengæld bliver en lidt mindre tilgængelighedsbolig.
- Der er problemer med at dørene i de eksisterende badeværelser er "helt smadret" – på grund af, at de ligger tæt på bruseren, og der ikke bliver tørt hurtigt nok. Dette ændres ved at bruserne nu bliver placeret anderledes, og der bliver større badeværelser.

### **Ad. 3. Præsentation af det videre forløb**

Dette er den sidste workshop inden den foreløbige helhedsplan bliver udarbejdet. Hermed er vi ved at blive færdige med den første fase i forløbet.

Den foreløbige helhedsplan bliver sendt videre til LBF i august-september måned. Herefter kommer en periode, hvor LBF skal godkende det indsendte arbejde, og komme med det økonomiske overslag for, hvor meget der kan støttes. I forløbet vil LBF komme ud og besigtige afdelingen for at tjekke at det vi skriver nu også er rigtig. De perioder, hvor helhedsplanerne er inde hos LBF, kan vi ikke styre, og vi ved derfor ikke hvornår vi får endeligt svar. Samtidig har LBF fået flere midler uden at have fået tilført nye ressourcer, hvorfor LBF på nuværende tidspunkt er lidt overbebyrdet.

Efter LBF første godkendelse foregår en proces, hvor der foretages flere undersøgelser i henhold til LBF's tilbagemeldinger (dette kan være yderligere undersøgelser for skimmel, facaderne fysiske tilstand osv.). Samtidig vil helhedsplanen blive færdiggjort på baggrund af den økonomiske rammer og LBF's tilbagemeldinger, og her vil renoveringsudvalget igen blive inddraget. Her kan der gå ca. 1 år, inden det sker. Den

endelige helhedsplan sendes ind til behandling hos LBF. Først når LBF har behandlet den endelige helhedsplan, ved vi hvordan huslejerne bliver påvirkede.

Når huslejberegningerne og LBF's endelige tilbagemelding ligger klar, skal alle beboere stemme om helhedsplanen kan accepteres. Her er det vigtigt, at renoveringsudvalget har ageret som gode ambassadører for processen, og har fortalt beboerne lidt om, hvad der sker, og hvad der er blevet besluttet i løbet af processen. I forbindelse med afstemningen kan man godt invitere en repræsentant fra kommunen med, som kan svare på spørgsmål om f.eks. boligsikring. På det tidspunkt er vi 2 år inde i processen.

Herefter går der en længere proces med projekter, udvælgelse af entreprenør og byggetilladelse, hvorefter der endeligt bygges. I byggeperioden skal beboerne genhuses, og der vil blive taget individuelle samtaler i forløbet, så man som beboer generes mindst muligt af genhusningsforløbet. Forløbet kan vare i 2-3 år.

Der er i forbindelse med, at der nu skal udarbejdes de foreløbige helhedsplaner, og der så skal afventes svar fra Landsbyggefonden, et behov for at Kuben og Årstiderne kommer ud til et beboermøde og præsenterer de foreløbige skitser overfor beboerne. Dette vil foregå den 13. august, hvor punktet gerne må være et af de første på dagsordenen, da det til dels tager tid at gå igennem, og Ole og Lisbet ikke behøver at være med til de punkter, der er u-vedrørende. Med hensyn til nye facader etc. skal der først foretages yderligere undersøgelser, inden man ved, hvilke muligheder der er med hensyn til den udvendige renovering. Denne proces tages derfor senere i forløbet.

**Ref.:**

Julie Holt