

Referat

18-06-2012

MM6 CB/JUL

Sag. Nr. 10684

Sag: FællesBo Herning – Ang. afd. 19

Referat af: Styregruppemøde nr. 4

Tid og sted: Mandag den 18.juni 2012, kl. 18.30, FællesBo bestyrelseslokale, Skolegade 62, 7400 Herning

Deltagere:	José Cardoso	FællesBo, afd. 19
	Elin Kristensen	FællesBo, afd. 19
	Carina Frederiksen	FællesBo, afd. 19
	Hanne Lambæk	FællesBo, Boligrådgiver for afd. 19
	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, lejlighedsplaner og facadeprincipper, 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 være relativt dårlige for ældre og bevægelseshæmmede, og mindre gode for teenagere og unge. Især fællesfaciliteter og grønne områder scorer lavest.

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

1. Multihus (vaskeri, vicevært, bibliotek, fleksible festlokaler etc.)
2. HC. Ørsteds Vej spærres af eller ensrettes
3. Legepladser (2 slags)
4. Grill tæt på boliger og multihus (pavilloner)
5. Petanque, beplantning af træer ved multihus, sansehaver m.m.
6. Tilgængelighed
7. Multibane
8. Cykeloverdækning, også med plads til barnevogne, handicapvogne, scooters m.m.

De forhold, Peter fra Årstidernes Arkitekter har arbejdet videre med, er som følger:

Omlægning af HC-Ørstedsvej til en smallere cykel- og gangsti der svinger i landskabet, og som skaber "lommer" med plads til aktivitetsområder. Der skabes et grønt område, der ligger godt i forlængelse af Minddeparken, således at afdelingerne kommer til at ligge i et mere sammenhængende grønt område.

I midten af det grønne område er det visionen, at multibanen vil ligge. Overfor vil multihuset være placeret, med plads til en større legeplads, petanque, sansehaver, grillplads i umiddelbar nærhed af multihuset. Der vil gå mindre stier fra cykelstien ind til afdelingerne. Ved i nærheden af multihuset vil der ligge parkeringspladser til gæsterne.

Udenfor hver blok kommer der til at ligge mindre lejepladser til blokkens mindre børn, blomsterhaver og grillpladser, så man nemmere som enkeltperson eller familie kan opholde sig i udearealerne lidt mere privat. Der vil være en udvidelse af alle eksisterende skure, så der vil være plads til flere cykler mv.

De umiddelbare reaktioner på tegningerne har været:

- Kommer der fartbomme ift. indkørslerne? Det er ikke planen, da det jo er blokkens egne veje. Renoveringsudvalget holder fast i, at det er en god idé alligevel, da beboerne ellers vil kunne køre for hurtigt hvis de skal frem til enden af vejen/til den sidste blok på vejen. Vejen op mod de nordlige blokke (1, 2 og 3) bliver smallere på grund af nye indgangspartier, men det oprindelige antal parkeringspladser vil blive fastholdt. Lastbiler vil stadig kunne komme forbi og holde parkeret midlertidigt (hente affald, flyttebiler m.m.).
- Der er også et spørgsmål til det eksisterende mål- og fodboldbaneområde, da dette er ret populært hos en hvis aldersgruppe. Denne vil blive flyttet over til multibanen. Nogle af beboerne fra afd. 16 vil også kunne komme forbi og bruge multibanen, som jo ligger i nærheden af stien.
- Sidst men ikke mindst er der et spørgsmål relateret til parkeringen til multihuset, om der er nok med parkeringspladser, og om der evt. kan være gener i den forbindelse, når der er mange der gerne vil holde. Der vil derfor være mulighed for at anlægge flere parkeringspladser ved det lille grønne område i nordvest (vest for blok 1), som vil være adskilt fra blokken med en hæk. Her vil gæsterne skulle gå lidt, hvorfor det kunne være en idé med lidt hyggeligt skiltning der leder frem til multihus

og multibanen. Skiltning kunne være en god idé lige meget hvad, da dette vil gøre området attraktivt for nye beboere og lign.

- Renoveringsudvalgets tilbagemelding på planerne til udearealerne er, at idéen er blevet fanget godt. Mange af de idéer, der blev drøftet på styregruppemøderne, er blevet omsat i planen. Der er stor tilfredshed med, at arealerne bliver så grønne og i god sammenhæng til Mindeparken, og cykelstien er også kærkommen som erstatning for HC. Ørstedvej.
- Vedrørende spærring af vejen kontakter Årstidernes Arkitekter Herning Kommune vedr. muligheder herfor.

Lejlighederne

Med hensyn til lejlighederne, har fremtidsværkstedet vedrørende vurderingen af boligerne vist, at boligerne er mest attraktive for unge, på grund af den billige leje og at afdelingen ligger centralt. Dog vurderes der at være relativt dårlige forhold for ældre og bevægelseshæmmede, og forholdene for børnefamilierne er heller ikke for gode. Udfordringerne ligger primært i de små badeværelser/toiletter, en utidssvarende indretning og planløsninger, samt forældede installationer.

Med hensyn til tilgængelighed udefra og ind til boligen er der blevet arbejdet med at finde ud af, hvilke løsninger vil egne sig bedst til afdelingen. Altangange giver skygger, og det ville elevatorer også gøre. En elevator inde i bygningen vil også bruge meget intern plads, som bygningerne i forvejen ikke har så meget af.

Derfor er spørgsmålet, om trappeopgange kan være en del af lejlighederne? Hermed ville alle lejligheder i stueplan blive til tilgængelighedsboliger, hvor man udefra skal op ad en rampe til et ophævet plateau, med begrønning af træer og buske.

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

1. Større rummelige badeværelser med vaskemaskine
2. Åbne/afskærmede køkkener
3. Tilgængelighed
4. Skabsplads
5. Store værelser/brugbare værelser etc.
6. Gennemlyste lejligheder, evt. med franske altaner
7. Individuel fleksibilitet
8. TV-stik i alle rum

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

3-værelses lejlighed i Blok 1, 2 og 3:

Nuværende 3-værelseslejligheder har et større entréparti, og et meget lille badeværelse. Samtidig ligger køkkenet og stuen langt fra hinanden. Sidst men ikke mindst har lejligheden et mindre værelse, som ikke er så funktionelt. Planen er, 3-værelseslejlighederne bliver til 2-værelses tilgængelighedsboliger i stuen, og 3-værelses lejligheder oppe i højden. Tilgængelighedsboligen får et sammenhængende køkken-alrum, hvor det tidligere mindre værelse og toilet bliver inddraget. På den anden side af den mindre entré kommer et badeværelse, og så endeligt bliver boligen forsynet med et soveværelse på næsten 15 m². Soveværelset vil have udsyn til altangangen, hvorfor der vil blive plantet buske og træer foran soveværelsesvinduet, som afskærmer fra indkig. Der vil i store træk ikke blive ændret ved den eksisterende altan, dog vil der blive fokuseret på, at der kan være mindre tilgængelighed på grund af niveauforskel, og som derfor skal ændres. I 3-værelseslejligheden skal man igennem stuen for at komme til køkkenet.

På 1-2 sal vil det mindre værelse blive inddraget som køkken, og det eksisterende badeværelse vil blive udvidet med et meget mindre entréareal til følge. I den anden side af lejligheden vil der således være plads til 2 værelser. Der er blevet arbejdet med plads til opbevaring især i værelserne. Denne type boliger vil ikke blive gennemlyst, men der er arbejdet videre med gennemlysning i andre af boligerne.

3-værelses lejlighed i blok 4 og 5:

I Blok 4 og 5 er der blevet arbejdet videre med en 3-værelseslejlighed, der er kendetegnet ved at have en smal og lang entré, et meget lille badeværelse og et meget lille værelse. Entréen fungerer som fordelingsentré ud til alle rummene i lejligheden, og køkkenet og stuen ligger langt fra hinanden. Lejligheden bliver til en gennemlyst 2-værelses tilgængelighedsbolig i stueplan. Der vil være gennemlysning igennem køkkenet

til stuen, og en skydedør ud til gangen, så badeværelset i stueplan bliver mere privat. Der vil også kunne komme et vindue med adgang til dagslys i badeværelset. Altanen/terrassen vil have adgang fra stuen, og vil blive meget større end den eksisterende altanløsning i stueplan.

3- og 4-værelses lejligheder i blok 6

I blok 6 ligger der en 3- værelses og en 4 værelseslejlighed op ad hinanden, adskilt af et trapperum. Begge lejligheder er næsten lige store. Begge lejligheder vil blive lavet om til tilgængelighedsboliger, hvoraf den ene vil blive en 3-værelses- og den anden en 2-værelseslejlighed. 3 værelses-lejligheden vil have et større badeværelse i midten af lejligheden, men adgang fra entréen. Fra entréen vil der være adgang til et mindre værelse og et køkken-alrum. Fra køkken-alrummet vil der være adgang til et større soveværelse. De nuværende altaner vil blive bibeholdt. 2-værelseslejligheden vil have et gennemlyst køkkenalrum, med adgang til altanen fra stuen. Entréen vil give adgang til et større soveværelse og et større badeværelse.

De umiddelbare reaktioner på tegningerne har været:

- Kan der arbejdes med fleksible skabsløsninger, f.eks. skabe på hjul, eller skal de være faste? Dette er der ikke blevet planlagt for endnu.
- Nogle af badeværelserne bliver uden adgang til dagslys og naturligt udluftning – dog vil der blive etableret mekaniske udsugning i alle badeværelser.
- Vil tørretumbler kunne tilsluttes udsugningsanlægget? Dette er svært at styre, og finde plads til, men der vil blive arbejdet med forskellige muligheder på sigt. Samtidig kunne det være optimalt med gulvvarme i badeværelserne, som bidrager til at fugten kommer ud. Med hensyn til lyd vertikalt i lejlighederne (op og ned) vil der komme lydbrikker under gulvene.
- Det skal pointeres, at de fleste lejligheder vil beholde deres oprindelige størrelser.
- Hvad vil der ske med vaskekældrene? Den primære idé er, at folk får deres egne vaskemaskiner i boligerne, og at større maskiner bliver flyttet over til multihuset. De lokale vaskekældre vil kunne nedlægges, med mindre der stadig vil være behov for dem.

Facaderne

Den byggetekniske rapport viser, at der er meget skimmelsvamp i afdelingen. Der er samtidig konstateret store kuldebroer ved vinduerne, og fra altaner ind til boligerne. Installationerne (vand, varme og el) er fra opførelsestidspunktet, og vil blive udskiftet. Sidst men ikke mindst har afdelingen nyere altaner, der vil blive bevaret. Der vil derfor blive arbejdet med en facadeisolering, med mulighed for et nyt facadeudtryk til følge.

Planen for facaderne er, sådan som det kan ses på tegningerne:

Ankomstfacaden

- Her vil ankomstarealerne blive rykket op i niveau gennem en adgangsplatform med tilgængelighedsramper. Der vil komme et udvendigt vindfang ind til trappeopgangene. Samtidig vil der komme et spil i facaden ved hjælp af franske altaner.

Gavlene

- Gavlene vil også få ændret udtrykket gennem et spil mellem eksisterende vinduesstørrelser og franske altaner.

Der er endnu ikke tale om en endelig facadeløsning med farver, detaljer osv., men om "principper" for, hvordan man vil gøre det. Facaderne vil først blive endeligt projekteret senere i forløbet, med inddragelse af renoveringsudvalget.

Som umiddelbare kommentarer til facaderne, er at de virker fine. Også det ophævede indgangsparti virker som en fin idé.

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

- Udearealerne er generelt rigtig fine. Her var det primært spørgsmålet om etablering af et par parkeringspladser til, til brug for gæsterne til multihuset. Samtidig kunne fartdæmpning på de eksisterende veje være en god idé, især ved blok 4, 5 og 6.

Lejlighedsplaner

- Der har især været kommentarer til den nye 3-værelseslejlighed i blok 1, 2 og 3. Her skal man igennem stuen for at komme ud til køkkenet – er der mulighed for at vende om på planløsningen, således at køkkenet kommer i nærhed til entréen? Der kan kigges på det, dog ville det være godt at have installationerne samlet. Et andet ønske er, at der skal være mere køkkenbord. Sidst men ikke mindst må de badeværelser, der ligger op ad en ydervæg, gerne planlægges med et lille vindue.

Facadeprincipper

- I forhold til facaderne er det fint, at der bliver arbejdet med en vekselvirkning mellem franske altaner og den oprindelige vinduesstørrelse. Det er også fint med de nye adgangsforhold, og adgangsboksene (vindfang).
- I forhold til at altanerne alligevel skal demonteres, kan man arbejde med en løsning hvor man får mere læ på altanen? Årstidernes Arkitekter ser på, om dette er muligt.

Udover kommentarerne til de enkelte forhold, har renoveringsudvalget en række øvrige kommentarer:

- Det ønskes, at der arbejdes videre med indgangsdøre med brikker, således at det kun er beboerne der kan komme ind. Dette er en nem løsning for alle, selvom det som system kan være dyrere at drifte.
- Hvordan og hvorledes med vedligeholdet? På nuværende tidspunkt ligger planerne på et meget overordnet niveau – længere inde i forløbet vil vedligeholdelsesdelen blive inddraget i dialog med serviceleder og udlejningen, således at man er sikker på at løsningerne er fremtidssikret i forhold til udlejning og vedligehold.
- Der er ønsker til opsætning af solceller i afdelingen. Anbefalingen er, at der bliver arbejdet videre med det i det videre forløb. Lige nu er der mange regler der kan besværliggøre det, og lovgivningen er også ved at ændre sig. Dog er det oplagt at arbejde videre med solceller til dækning af fællesforbruget, det vil sige i forbindelse med multihuset.
- Muligheden for etablering af penthouselejligheder som ejerlejligheder har været på tale - herunder vil der skulle etableres elevatorer, som kun kan udnyttes af ejerlejlighederne. Dette vil komme til at påvirke nogle af elementerne i helhedsplanen, hvorfor der fra Fællesbo skal meldes tilbage til Kuben og Årstidernes, om status herfor. Der skal f.eks. undersøges, om blokkene kan bære nye etager, konstruktivt set. Der vil også være krav til etablering af nye parkeringspladser, og vil helt generelt have betydning for de arkitektoniske løsninger. Samtidig skal der nok laves ny lokalplan for området.
- Det er spørgsmålet, om der vil kunne etableres et gæsteværelse eller to i multihuset. Multihuset er ikke blevet detailtegnet endnu, men det er også planen, at der vil kunne etableres et gæsteværelse.

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 besøge afdelingen for at tjekke at det vi skriver nu også er rigtigt. 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 tilbagemel-

dinge, 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.

I forbindelse med at vi er i gang med den foreløbige helhedsplan, har der været på tale at etablere et orienteringsmøde til beboerne i afdelingen. Til næste afdelingsmøde den 24. august skal det drøftes, om Kuben og Årstiderne skal inviteres med til et afdelingsmøde (helst som et af de første par punkter), og hvis der er stemning for det, meldes den dato ud, som Ole og Lisbet vender tilbage med.

En sidste kommentar vedrørende forløbet er, hvad der sker hvis kommunen ikke synes det er en god idé med cykelstien i stedet for HC. Ørstedvej. I det tilfælde vil tidsplanen stadig holde, da man så kan arbejde med at lave vejen mindre og med fartdæmpning, og så skal der ikke kunne være plads til at parkere. Der vil i så fald også blive arbejdet med belægningen, f.eks. fliser, som gør at folk instinktivt kører langsommere.

Ref.:

Julie Holt