

**Vedr.: HELHEDSPPLAN FOR AFD. 104. STYREGRUPPEMØDE NR. 3**

## REFERAT:

Tid og sted: Torsdag den 7. februar 2013 kl. 16.30, Torvet 12-14, FællesBo

Referent: Camilla Bjørn/Inge Nielsen Skytte

**Deltagere**

Afdeling 104	Allan Skjæmt Skovrider
Afdeling 104	Henny Kjærsgaard Kristoffersen
Afdeling 104	Ulla Askov Conradsen
Afdeling 104	Peter Kjær
Afdeling 104	Aase Lund
Fællesbo	Mette Friis, BoligRådgiver for afd. 104
Fællesbo	Hugo Brix, Service Inspektør for afd. 104
Fællesbo	Helle Ahler, MarketingKoordinator (afbud)
FællesBo	Svend Erik Jensen, Organisationsbestyrelsen
Kuben Management	Ole Mark Jørgensen, Bygherrerådgiver
Kuben Management	Camilla Bjørn, Bygherrerådgiver
Årstiderne Arkitekter	Inge Nielsen Skytte, Arkitekt
Årstiderne Arkitekter	Lisbet Wolters, Arkitekt

**Dagsorden**

1. Opsummering fra Workshop 2
2. Præsentation af tilstandsrapport for afd. 104 – bygningernes fysiske tilstand
3. Præsentation af eksisterende lejlighedsplaner
4. Gruppearbejde med kommentering af præsenterede lejlighedsplaner

**REFERAT****Ad punkt 1)**

Kuben Management gennemgik resultaterne af arbejdet med fremtidsværkstedet på sidste workshop.

Med fremtidsværkstedet blev der sat fokus på, hvor attraktiv afdeling 104 opleves i dag for forskellige beboergrupper, og hvor attraktiv afdelingen vil opleves i de kommende år, hvis der ikke gennemføres en renovering.

Fremtidsværkstedet berører følgende områder:

- Hvor attraktiv er afdelingens boliger?
- Hvor attraktiv er afdelingens udearealer?
- Hvor attraktiv er de boligsociale forhold i afdelingen?
- Hvor attraktiv er afdelingens beliggenhed og hvor konkurrencedygtig er afdelingen?

Herunder følger fremtidsværkstedets resultater samt bemærkninger til præsentationen.

#### Skema 1: Fysiske forhold inde i boligen

Se resultaterne i præsentationen WS2.

Bemærkninger fremført på mødet:

Det blev pointeret, at det er meget lyd i byggeriet.

Beboerne oplever, at de nuværende installationer er utidssvarende og at ledningerne til tider er ildelugtende.

Der fremføres et ønske om, at helhedsplanen gerne må omfatte etableringen af en gæstebolig.

#### Skema 2: Fysiske forhold udenfor boligen

Se resultaterne i præsentationen WS2.

#### Skema 3: Boligsociale forhold

Se resultaterne i præsentationen WS2.

Bemærkninger fremført på mødet:

Der mangler fysiske lokaliteter, som kan danne ramme om sociale aktiviteter. Dette vurderes at være den væsentligste årsag til beboernes manglende initiativ til at igangsætte sociale aktiviteter.

#### Skema 4: Afdelingens konkurrenceevne og attraktionsværdi

Se resultaterne i præsentationen WS2.

I forlængelse af drøftelsen af resultaterne fra fremtidsværkstedet blev afdelingens vision drøftet.

Styregruppen giver udtryk for, at der skal være en blandet beboersammensætning i afdelingen.

Der fremføres et forslag om, at enkelte opgange henvender sig til bestemte beboersegmenter, eksempelvis seniorer, børnefamilier, udsatte grupper mens andre opgange disponeres således, at boligerne henvender sig forskellige beboersegmenter. På denne måde tilbyder afdelingen boliger som imødekommer forskellige behov hos både nuværende og fremtidige beboere.

#### Værdier udearealer

Følgende værdier for de fremtidige udearealer blev prioriteret på sidste styregruppemøde:

1. Altaner
2. Uformelle opholdssteder
3. Frugttræer
4. Fælleshus
5. Trafik-gående-kørende
6. Siddepladser i udearealer
7. P-pladser – græsarmering
8. Belysning

Bemærkning til prioritering:

Ifølge renoveringsudvalget er der ikke nødvendigvis et ønske om flere frugttræer. Ønsket er, at der generelt arbejdes begrønning og derved en forskønnelse af udearealet, som i dag fremstår kedeligt og trist.

#### Ad punkt 2)

Årstiderne arkitekter gennemgik den udarbejdede tilstandsrapport for afdelingen;

- Ungdomsboligerne er i dårligst stand.
- Vinduerne er af plastic. De er utætte og har en restlevetid på 10-15 år. Det er vanskeligt at finde reservedele.
- Vinduerne i ungdomsboligerne har en restlevetid på mellem 0-3 år.
- Vinduesfalske er muret sammen ved vinduer. Der er fundet skimmel flere steder – som udløser støttekroner fra Landsbyggefonden.
- Der gennemføres er termografiundersøgelse, hvorved risikoen for skimmelsvamp dokumenteres.
- Ventilation: Der er naturligt aftræk, dvs. ingen udsugning.
- Installationerne i gildesalen er gode.
- Der er synlige installationer i boligerne. Der er lydproblemer i alle rør.
- VVS installationerne er ok.

- Varmeinstallationerne er udtjente, og varmeinstallationerne anbefales udskiftet.
- Serviceinspektør Hugo Brix anbefaler, at der etableres et ventilationsanlæg i kælderen.
- El installationerne er ringe og udskiftes (tavlen er gammel mens målerne er ny).

Årstiderne Arkitekter konkluderer, at den planlagte helhedsplan i afdelingen er hensigtsmæssig, fordi afdelingen trænger til en renovering rent byggeteknisk.

### **Ad punkt 3)**

Årstiderne Arkitekter præsenterede et udsnit af de eksisterende lejlighedstyper i afdelingen med fokus på at synliggøre ulemper og fordele ved de nuværende lejligheder.

Der er ud fra et kendskab til sådanne ulemper og fordele, at Årstiderne udarbejder forslag til nye lejlighedstyper.

Årstiderne Arkitekter og Kuben Management pointerer, at styregruppens beslutninger danner baggrund for helhedsplanens løsningsforslag. Årstiderne Arkitekter har, ud over renoveringsudvalgets præferencer, følgende forhold, der skal tages hensyn til, når nyt skitse materiale udarbejdes;

- Byggetekniske behov.
- En økonomisk ramme.
- Landsbyggefondens spilleregler.
- Lovmæssige krav.
- Den fremtidige udlejning: Hvad der kan lejes ud i dag og hvad der skønnes at kunne lejes ud om 10 og 20 år.
- En begrænsning af den fremtidige vedligeholdelse og drift.

Årstiderne Arkitekter fremhæver følgende ulemper og fordele ved de nuværende lejligheder i afdelingen;

- Rummelige værelser.
- Små badeværelser og køkkener.
- 1,5 m dyb altan uden den store brugsværdi for beboerne.
- Lang afstand mellem køkken og stue.
- Smal og lang entre uden den store nytteværdi.

Renoveringsudvalget fremhæver følgende ulemper ved de nuværende lejligheder i afdelingen:

- Savsmuldstapet, som giver et "ikke moderne" udtryk.
- Lang entre uden opbevaringsplads.
- Mangel på stikkontakter.
- Meget lyd i boligerne.
- Lang afstand mellem køkken og stue.
- Mangel på spiseplads i køkken.

Renoveringsudvalget fremhæver følgende præferencer til de kommende lejligheder;

- Store og rummelige altaner (evt. 3x4 meter) med plads til solseng. Store altaner kan bidrage til at øge afdelingens attraktionsværdi, samt skabe et godt udsyn til udearealerne.
- Et adgangssystem med chip (de nuværende dørtelefoner er fra 2006).
- Vaskesøjle i badeværelse samt forberedelse til opvaskemaskine.
- Allan Skovrider fremhæver tornløsning anvendt af Boligselskabet 1944. Der monteres et tilbygning med badværelse, hvilket muliggør en udvidelse af eksisterende køkken og stue (køkken-alrumsløsning).

En vurdering af det fremtidige boligbehov i afd. 104:

BoligRådgiver Mette Friis pointerer, at der i dag er størst efterspørgsel på 2-rumsboliger i afdelingen.

På mødet blev det aftalt, at Mette Friis udarbejder en liste over den boligfordeling, som FællesBo skønner som den mest hensigtsmæssige, hvis udlejningen skal sikres efter renoveringen.

Mette har efter mødet fremsendt følgende liste:

- 1-værelses lejligheder: 18 stk.
- 2-værelses lejligheder: 106 stk.
- 3-værelses lejligheder: 127 stk.
- 4-værelses lejligheder: 40 stk.
- 5-værelses lejligheder: 2 stk.

**Ad punkt 4)**

Årstiderne Arkitekter præsenterede tilgangen til gruppearbejdet med prioritering og konkretisering af ønsker til lejlighederne.

Årstiderne Arkitekter gennemgik en række værdibrikker. Øvelsen gik ud på, at der i fællesskab skulle udvælges 8 værdibrikker. Disse skulle efterfølgende prioriteres fra 1-8.

Følgende kommentarer/anbefalinger fremkom i løbet af gruppeseancen:

- Der fremføres et ønske om, at den eksisterende vaskekælder bevares.
- Der fremføres et forslag om, at arkitekterne målretter lejlighedstyperne efter den målgruppen, som typerne skal henvende sig til;
  - Det pointeres eksempelvis, at elevatorbetjente opgange ikke er nødvendige i de opgange, som henvender sig til unge lejere
  - Samtidig pointeres det, at unge ikke nødvendigvis efterspørger store rummelige badeværelser i sammen grad skal eksempelvis børnefamilier. Præferencen hos de unge er ofte store rum, som tillader socialt samvær
- Der er et ønske om, at der arbejdes med både køkkenalrum samt afskærmet køkken i afdelingen. Et alternativ kunne være en fleksibel løsning.
- Der er et ønske om mere skabs- og opbevaringsplads.
- Der fremføres et ønske om mere gennemlysning i de større lejligheder, eksempelvis ved etableringen af en fransk altan.
- Der fremføres et ønske om, at lejlighederne ikke bliver for store rent m<sup>2</sup> mæssigt. 2-værelses lejligheder må gerne ligge omkring 65 m<sup>2</sup> mens 3-værelses lejligheder gerne må ligge omkring 85 m<sup>2</sup>. Derved overholdes loftet for mulig boligsikring.

Prioriteringen foretaget på mødet fremgår af billedet nedenfor:



**Evt.)**

På styregruppemødet blev det drøftet, hvor vigtigt det er med løbende information om den kommende renovering for afdelingens øvrige beboere. En orientering om, at der rent byggeteknisk er et stort behov for en renovering kan være med til at fastslå nødvendigheden af en gennemførelse af helhedsplanen.

Hugo Brix foreslår i denne sammenhæng, at beboerne hænger mødereferaterne op på opslagstavlen i afdelingens opgange. Samtidig opfordres der til, at renoveringsudvalget løbende informerer de øvrige beboere.