

Vedr.: HELHEDSPLAN FOR AFD. 106. STYREGRUPPEMØDE NR. 5**REFERAT:**

Tid og sted: Torsdag den 31. januar 2013 kl. 16.45, H.P. Hansens Vej,
Beboerlokalet

Referent: Camilla Bjørn/Inge Nielsen Skytte

Deltagere

| | |
|-----------------------|--|
| Afdeling 106 | Dorte V.S. Bendtsen |
| Afdeling 106 | Anni Helge Hansen |
| Afdeling 106 | Jan Blaaberg |
| Afdeling 106 | Hans Kristian Agerup |
| Afdeling 106 | Johnny K. Andersen |
| Afdeling 106 | Jørgen Hansen |
| Afdeling 106 | Ronni Larsen |
| Afdeling 106 | Karina Christensen |
| Afdeling 106 | Kaj Schmideman |
| Afdeling 106 | Martin Pedersen |
| Afdeling 106 | Jørgen Aarestrup Nielsen |
| FællesBo | Marianne Jespersen, BoligRådgiver for afd. 106 |
| FællesBo | Allan R. Møller, Ser. Insp. for afd. 106 (Afbud) |
| FællesBo | Svend Erik Jensen, Org. bestyrelsen |
| Kuben Management | Ole Mark Jørgensen, Bygherrerådgiver |
| Kuben Management | Camilla Bjørn, Bygherrerådgiver |
| Årstiderne Arkitekter | Inge Nielsen Skytte, Arkitekt |
| Årstiderne Arkitekter | Jan Emmertsen, Arkitekt |

Dagsorden

1. Opfølgning fra workshop 4 - herunder spørgsmål
2. Fælles drøftelse
3. Præsentation af det videre forløb

REFERAT**Ad punkt 1/2)**

Årstiderne Arkitekter præsenterede kommentarer fra sidste møde vedr. udearealer, fælleshus og boligen (se præsentation (WS5) på FællesBos hjemmeside).

Udearealer:

Følgende beslutninger blev truffet på mødet;

- Der er ikke behov for flere p-pladser i afdelingen
- Multibanen flyttes tilbage til eksisterende placering
- Petanquebanen flyttes tilbage til eksisterende placering (midt i gårdrummet)

Følgende ønsker og prioriteringer tænkes ind i helhedsplanen, hvis økonomien tillader det;

- Vedligeholdelsesminimerede tiltag skal prioriteres
- Der er et ønske om højbede med krydderurter i sanseområdet
- Terrasser: Der er et ønske om, at den nuværende trekantede terrasse omdisponeres, fordi den nuværende trekantede form er uhensigtsmæssig grundet større uudnyttet og vedligeholdelseskrævet areal
- Der er et ønske om så stor afstand som muligt mellem stakit ind til terrasser og det grønne område
- Der er et ønske om, at der indtænkes fartbegrænsning på stien mellem Rema 1000 og Gullestrup
- Der er et ønske om, at arealet foran fælleshuset ikke bearbejdes yderligere

Fælleshus:

Der er et ønske om, at helhedsplanen muliggør igangsættelsen af aktiviteter på tværs af FællesBos afdelinger i området.

Der er i denne sammenhæng et ønske om, at der etableres et samarbejde med de omkringliggende af FællesBos afdelinger omkring anvendelse af lokaler til beboeraktiviteter, samt evt. udnyttelse af nye lokaler til aktiviteter.

Følgende muligheder for samarbejde omkring lokaler blev nævnt;

- Fælles anvendelse af eksisterende fælleshuse i især afdeling 106 og 107, men evt. også i afdeling 104. Afdeling 106 undersøger, i samarbejde med FællesBo, muligheden for, at det ene fælleshus primært kan anvendes til udlejning af festsal mens det andet fælleshus primært kan anvendes til aktiviteter. Forudsætningen for dette er en udlejningsaftale iht. leje af fælleshuset, som forudsætter lige vilkår for begge afdelinger.
- Kælderen ved Fakta har tidligere været anvendt til aktiviteter for unge. Afdeling 106 undersøger evt., i samarbejde med FællesBo, muligheden for at anvende denne.
- Hvis behovet for vaskekældre mindskes i forbindelse med helhedsplanens realisering, kunne en eller flere overflødige vaskekældre evt. anvendes til aktiviteter

Muligheden for at en tilpasning af det nuværende fælleshus indretning blev drøftet.

Det blev besluttet, at Årstiderne Arkitekter indarbejder en foldevæg i det nuværende fælleshus, hvorved det bliver muligt at anvende det eksisterende rum til flere forskellige aktiviteter.

Det blev endvidere besluttet, at Årstiderne Arkitekter udarbejdet et forslag til et produktionskøkken i det nuværende fælleshus.

Boligen:

Altaner

På sidste møde blev altanløsningerne drøftet. Styregruppen gjorde opmærksom på, at en lang trekantet altan umiddelbart ikke var hensigtsmæssig.

Kuben Management gjorde på dette møde opmærksom på, at hvor den eksisterende altan kunne benyttes ville denne løsning være at foretrække af økonomiske grunde. Årstiderne Arkitekter oplyser, at det flere steder har været nødvendigt at udvide boligarealet ved altanen, for at skabe en stor og rummelig stue.

Det blev besluttet, at Årstiderne Arkitekter inkorporerer følgende to altanløsninger i helhedsplanen:

- Blok A: Stuen udvides. Altanen udvides, med følger den eksisterende facade.
- Blok B: Den eksisterende altan bevares. Den eksisterende altan udvides, hvis det viser sig at være nødvendigt i henhold til at overholde lovkravende til en tilgængelig bolig.
- På alle altaner etableres skydeglas, således at altanen kan anvendes som både altan og udestue.

Boligfordelingen

Ifølge renoveringsudvalget og BoligRådgiver Marianne Jespersen ser den skitserede boligfordeling fint ud. Der er et stort antal 3- og 4-rumsboliger, som er de boliger, hvor der er flest på ventelisten i dag.

Ifølge BoligRådgiver Marianne Jespersen skal der bevares et antal 1-rumsboliger. I forslaget bevares det nuværende antal 1-rumsboliger.

Ifølge styregruppen kan det blive et problem, at en stor del af boligerne er store rent kvm. mæssigt. Der gives udtryk for, at en stor del af de ældre, som i fremtiden vil efterspørge de almene boliger ofte ønsker en mindre bolig på under 90 kvm. Kuben Management pointerer i denne sammenhæng, at både undersøgelser og erfaringer viser, at ældre ofte ønsker en lidt større bolig, ca. omkring de 120 kvm, når de flytter fra deres nuværende parcelhus.

En anden indvendig er, at de større boliger bliver dyre i husleje, og at dette evt. kan skræmme både eksisterende og kommende lejere væk.

Kuben og Årstiderne gør opmærksom på, at de er bekendte med problemstillingen. Der er et skisma mellem LBF's definition og en "fremtidssikret bolig" og boligbehovet for en stor del af de nuværende og kommende lejere i den almene boligsektor.

Årstiderne Arkitekter oplyser, at den eksisterende bygningsmasse sætter nogle store begrænsninger, som gør det meget vanskeligt at "tegne/indrette" mindre boliger rent kvadratisk, som samtidig er fremtidssikrede.

Den skitserede boligfordeling samt kvadratiske størrelser godkendes af styregruppen, med en enkelt undtagelse. 1-rumsboligen i Blok A1 på 68 kvadratiske meter forsøges omdisponeret, evt. ved etablering af en skillevæg.

Ad punkt 3)

Kuben Management gennemgår den tidligere skitserede tidsplan.

Den foreløbige helhedsplan afsendes til Landsbyggefonden inden sommerferien. Når Landsbyggefonden har gennemgået den foreløbige helhedsplan besigtiger de afdelingen. Kuben Management gør opmærksom på, at styregruppen gerne må deltage i besigtigelsen, hvis de kunne have interesse i dette.

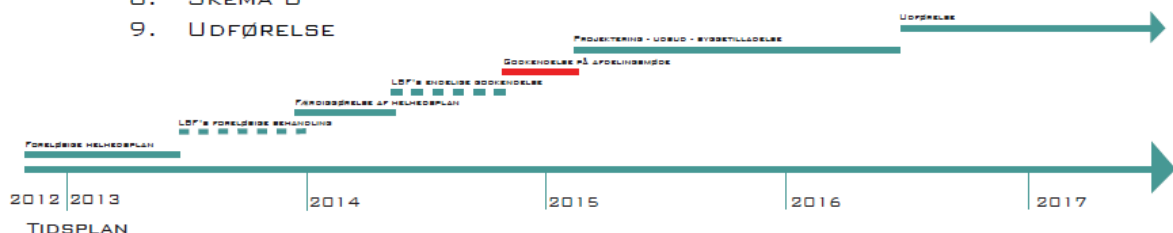
Efter besigtigelsen udarbejdes den endelige helhedsplan.

Det er en omfattende og lang proces, der er igangsat. Den fysiske udførelse forventes igangsat midt i 2016.

Det er først efter Landsbyggefondens endelige tilsagn (den røde pind i tidsplanen), at den nødvendige huslejestigning kan fastsættes.

KØREPLAN FOR RENOVERINGSPROJEKTET

1. FORELØBIG HELHEDSPLAN OG IDESKITSER
2. LANDSBYGGEFONDENS(LBF) FORELØBIGE BEHANDLING, HERUNDER BESIGTIGELSE AF AFDELINGEN.
3. SUPPLERENDE MATERIALE JVF. LBF'S TILBAGEMELDING
4. FÆRDIGGØRELSE AF HELHEDSPLAN; SKITSEFORSLAG OG WORKSHOPPROCES MED BEBOERNE
5. LBF'S ENDELIGE GODKENDELSE OG BEBOERAFSTEMNING OM IGANGSÆTNING.
6. SKEMA A
7. PROJEKTERING OG UDBUD
8. SKEMA B
9. UDFØRELSE



Styregruppen gør opmærksom på, at de gerne løbende vil orienteres om processen.

Det blev besluttet, at renoveringsudvalget modtager det reviderede skitse materiale i to eksemplarer, således at dette kan ophænges til fælles drøftelse.

Renoveringsudvalget ønsker at få tilsendt den foreløbige helhedsplan i to 2 eksemplarer, som skal udstilles i vaskekælderen, således det er muligt for de øvrige beboere at gennemgå projektet. FællesBo vurderer, hvorvidt renoveringsudvalget skal have udleveret helhedsplanen for afdelingen i printet format.

FællesBo opfordres til at overveje, hvorvidt den foreløbige helhedsplan skal lægges ud på FællesBos hjemmeside.

Evt.

Renoveringsudvalget ønsker at få udarbejdet en termografirapport for afdelingen. Beboerne er orienteret om, at den udearbejdede facaderenovering i 1990'erne ikke er tilskudsberettiget.