

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

## REFERAT:

Tid og sted: Torsdag den 7. februar 2013 kl. kl. 19.00, Søgårdvej 1 Sunds

Referent: Camilla Bjørn/Jan Emmertsen

**Deltagere**

Afdeling 210	Mette Juel Manke
Afdeling 210	Jørgen Manke
Afdeling 210	Bente D. Jensen
Afdeling 210	Henny Sivebæk Knudsen
FællesBo	Ida Sørensen, BoligRådgiver for afd. 210
FællesBo	Inge Würtz, Service Inspektør for afd. 210
FællesBo	Helle Ahler, MarketingKoordinator
Kuben Management	Ole Mark Jørgensen, Bygherrerådgiver
Kuben Management	Camilla Bjørn, Bygherrerådgiver
Årstiderne Arkitekter	Jan Emmertsen, Arkitekt
Årstiderne Arkitekter	Lisbet Wolters, Arkitekt

**Dagsorden**

1. Opsummering fra Workshop 2
2. Præsentation af tilstandsrapport for afd. 210 – 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 210 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, installationerne i boligerne er meget dårlige. Renoveringsudvalget oplever, at køkkenernes inventar er forældet.

#### 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 en væsentlig årsag til beboernes manglende initiativ til at igangsætte sociale aktiviteter.

#### Skema 4: Afdelingens konkurrenceevne og attraktionsværdi

Se resultaterne i præsentationen WS2.

Bemærkninger fremført på mødet:

Styregruppen oplever, at der er luft/plads til en huslejestigning, hvis lejligheder og udearealer renoveres og dermed optimeres.

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. At afdelingen i dag ikke opleves som særlig attraktiv for familier kan have betydning for, af børnefamilier fremover fravælger afdelingen, hvis denne ikke renoveres således, at også børnefamilier oplever lejlighederne som attraktive.

#### Værdier udearealer

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

1. Parkering
2. Tilgængelighed: Kældergennemgang.
3. Ophold/siddepladser /fællesskab/privathed/udendørsinventar
4. Beplantning & træer
5. Belysning
6. Grill
7. Legepladser
8. Affaldshåndtering

#### Ad punkt 2)

Årstiderne Arkitekter gennemgik den udarbejdede tilstandsrapport for afdelingen;

- Hele etagedækket hænger, hvilket influerer på lofterne.
- Fuger i murværk er slidte.
- Der er konstateret skimmel. Der gennemføres endvidere en termografiundersøgelse, hvorved risikoen for skimmelsvamp dokumenteres.
- Vinduerne er af plastic. Det er vanskeligt at finde reservedele.
- Der er gået råd i vinduerne ud til terrassen.
- Der er konstateret indvendige sætningsrevner.
- Der er konstateret revner i tagplader.
- Tagkonstruktionen har en restlevetid på mellem 1-5 år.
- Ventilation: Der er naturligt aftræk, dvs. ingen udsugning.
- Vandinstallationerne er nedslidte.
- Faldstammerne er nedslidte.

Årstiderne Arkitekter konkluderer, at den planlagte helhedsplan i afdelingen er hensigtsmæssig, fordi afdelingen trænger kraftigt 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;

- Små værelser.
- Små badeværelser
- Lang afstand mellem køkken og stue

En vurdering af det fremtidige boligbehov i afd. 210:

BoligRådgiver Ida Sørensen og Serviceinspektør Inge Würtz pointerer, at der i dag ikke er den store udskiftning i afdelingen. De oplyser endvidere, at der i dag i Sunds er størst efterspørgsel på 3-rumslejligheder, og det gælder også i afdeling 210.

Ida Sørensen har drøftet det fremtidige boligbehov i afdelingen med udlejningschef hos FællesBo Gitte Bjerregaard. FællesBo vurderer, at der er behov for at beholde det eksisterende antal 2-rumslejligheder i afdelingen.

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.

I forlængelse af dette pointerer Ida Sørensen og Inge Würtz, at især 2-rumslejlighederne ikke må blive for store rent m<sup>2</sup> mæssigt, idet dette kan få store konsekvenser for den fremtidige udlejning.

#### **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.

Årstiderne Arkitekter pointerede, at prioriteringen netop anvendes som et styringsredskab, og derfor er denne øvelse vigtig.

#### **Følgende kommentarer/anbefalinger fremkom i løbet af gruppeseancen:**

- Der fremføres et ønske om, at lejlighederne få køkkenalrum. En fleksibel løsning såsom en skydedør må gerne indtænkes.
- Kuben Management pointerede, at renoveringsudvalget gerne må tænke uden for eksisterende rammer, idet en sammenlægning af lejligheder på tværs er lejlighedsskel udløser støttekroner fra Landsbyggefonden.
- Styregruppen ønsker ikke, at afdelingens lejligheder gøres tilgængelige. Boligerne på Kastanjevej er tilgængelige, og det vurderes af bl.a. BoligRådgiver, at denne afdeling tilbyder et tilstrækkeligt udbud af ældreegnede boliger.

**Prioriteringen foretaget på mødet fremgår af billedet nedenfor:**

