
Afd.	530 – Vestergade
Referat	Workshopmøde vedr. helhedsplan den 22. juni 2021
Deltagere	Afd. 530: Torben Lauritsen, Bjarne Dahl Hansen + 1, Hanne Severinsen, Leif B. Pedersen, Bodil Lauridsen, Jonna Christiansen, Marie Lauridsen FællesBo: Lars Bækgaard, Marianne Jespersen, Inge Würtz, Jeppe Gram Jeppesen, Camilla Bjørn Organisationsbestyrelsen: Freddy Horsleben Norconsult: Joachim Morell, Lars Søe

Dagsorden:

- Intro til helhedsplaner og Landsbyggefonden
- Gennemgang af jeres bygnings tilstand
- Jeres boliger & boligernes indretning
- Udearealerne i dag og i fremtiden
- Huslejekonsekvenser – eksempler
- Tidsplan og genhusning

Velkommen

- FællesBo bød velkommen.
- Muligheden for at gennemføre en helhedsplan i afd. 530 er drøftet med afdelingsbestyrelsen. Efterfølgende har FællesBos organisationsbestyrelse godkendt, at der arbejdes videre med projektet.
- Arbejdet er derfor sat i gang, og formålet med dagens møde er at få input fra afdelingens beboere til den kommende helhedsplan.

Intro til helhedsplaner og Landsbyggefonden

- Norconsult introducerede til arbejdet med helhedsplaner og Landsbyggefonden. Se præsentation "Afd. 530 - Præsentation, Workshop".
- Landsbyggefonden støtter større renoveringer, hvor der er fokus på en helhedsorienteret renovering af boligafdelinger. Det er FællesBos og Norconsults vurdering, at der med fordel kan laves en helhedsplan for jeres afdeling.

Gennemgang af jeres bygnings tilstand

- Norconsult gennemgik kort tilstandsrapporten. Se præsentation "Afd. 530 - Præsentation, Workshop".
 - Der er mange byggetekniske udfordringer i afdelingen, og der er et stort behov for renovering. Med den byggetekniske rapport synliggør vi behovet for en renovering med støtte over for Landsbyggefonden.
-

- Beboerne fra afdelingen gør opmærksom på, at der er meget lyd i byggeriet samt der er problemer med vejstøj mv. udefra.
- Landsbyggefonden støtter som noget nyt energitiltag, og derfor er der også fokus på energitiltag i helhedsplanen.

Jeres boliger & boligernes indretning

- Norconsult gennemgik oplæg til indretning af afdelingens boliger. Se præsentation "Afd. 530 - Præsentation, Workshop".
- Muligheder i forhold til materialevalg, gulvvarme, inventar i køkken, bad og værelser, ventilation mv. afklares løbende i projektet. De forhold afhænger af den samlede økonomi og omfanget af støtte fra Landsbyggefonden.
- Der er et forslag om at etablere jordvarmeanlæg på den store plæne i afdelingen. Det er et godt forslag, som FællesBo vil undersøge muligheden for i det videre forløb.
- Der er mulighed for at etablere tilgængelighed via elevator i opgang 31. Det betyder dog, at de 2 stk. 4-værelses boliger i opgangen omdannes til 3-værelses boliger. En tilgængelighedsbolig vil give en god økonomi i projektet, hvis Landsbyggefonden støtter ombygningen.
- Der nedlægges ingen boliger i forbindelse med reoveringen, så der vil være samme antal boliger i afdelingen efter reoveringen.
- 3-værelses boligerne i opgang 25 inddrages, og der arbejdes med 3 stk. 2-værelses boliger i opgangen pr. etage. Det giver gode 2-værelses boliger på under 65 m², som er det antal m² man kan få boligstøtte til, hvis man bor alene.
- De øvrige 3-værelses boliger i afdelingen reoveres inden for eksisterende rammer.
- Der forberedes for opvaskemaskine samt vaskemaskine og tørretumbler i alle boliger, også i de mindre boliger.
- Der er et ønske om gulvvarme i hele boligen frem for radiator.
- Beboerne fra afdelingen giver udtryk for, at det er ærgerligt, at der i forslagene er så lang afstand mellem køkken og entre.
- Der er et forslag blandt beboerne om at placere køkkenet i stuen tæt ved entreen (i de præsenterede forslag). Det er et fint forslag, men det betyder, at køkkenet vil ligge langt fra dagslys. Det vil heller ikke være muligt at lukke køkkenet af med væg og dør, idet der ikke er et vindue i køkkenet.
- Beboerne fra afdelingen giver desuden udtryk for, at der kommer meget støj fra vejen og det derfor ikke opleves som attraktivt, at soveværelset ligger ud mod vejen. Rådgiver gør opmærksom på, at der kommer nye vinduer, som vil reducere støj i betydeligt omfang sammenlignet med de eksisterende vinduer.
- Beboerne fra afdelingen udtrykker bekymring for de åbne køkkener. Rådgiver gør opmærksom på, at der er indarbejdet en mulighed for at aflukke køkkenerne med væg og dør. Desuden gøres der opmærksom på, at ved at flytte køkkenet over i den anden side af boligen kommer køkkenet til at vende optimalt i forhold til dagslys og udsigt over det grønne område. Der vil komme meget mere lys ind i boligen ved at flytte køkken og stue, grundet det store vinduesparti ud mod haverummet. FællesBo og rådgiver bemærker desuden på mødet, at det forventes, at der installeres balanceret ventilation i forbindelse med reoveringen for bedre indeklima og luftskifte (har også betydning ift. mados).

- Beboerne fra afdelingen giver udtryk for, at der gerne må arbejdes videre med en udvidelse af altanerne. Flere gør opmærksom på, at der skal tages hensyn til vindforhold og indkigsgener.
- Det er FællesBos vurdering, at alle de præsenterede tiltag vil bidrage til at sikre udlejningen af afdelingens boliger mange år frem.
- Trods den første bekymring blandt beboerne blev det besluttet, at der var tilslutning til det oplæg som blev fremlagt, og det blev aftalt, at oplægget fremsendes til Landsbyggefonden. Inden materialet fremsendes til Landsbyggefonden, afstemmes det på et møde med afdelingsbestyrelsen.

Udearealerne i dag og i fremtiden

- Norconsult gennemgik inspirationsområder i forbindelse med udearealernes fremtid. Se præsentation "Afd. 530 - Præsentation, Workshop".
- Der blev ytret et ønske om en grillplads i det grønne område. En legeplads målrettet de mindre børn kunne også være en god idé.
- Der er umiddelbart ikke behov for flere parkeringspladser i afdelingen, da der for nylig er etableret ekstra pladser.
- Beboerne fra afdelingen giver udtryk for, at der ikke er tilstrækkelig med cykelparkering i afdelingen.
- Der skal arbejdes med affaldshåndtering i afdelingen, grundet nye lovkrav på området. Det kan evt. kombineres med den kommende renovering.
- Det blev også drøftet, at der kan arbejdes med for-arealet ved blokkens opgange, for at gøre det mere hyggeligt og lave en afgrænsning til vejen, hvor bilerne ofte kommer tæt på opgangene.
- Belysningen i området er fin.
- Der må gerne arbejdes med el-ladestandere i projektet.
- Norconsult udarbejder et forslag, hvor ovennævnte input er indarbejdet. Inden materialet fremsendes til Landsbyggefonden afstemmes det på møde med afdelingsbestyrelsen.

Huslejekonsekvenser - Eksempler

- FællesBo gennemgik et eksempel fra en anden renoveringssag om, hvad det betyder at gennemføre en større renoveringssag for en afdeling med og uden støtte fra Landsbyggefonden. Se præsentation "Afd. 530 - Præsentation, Workshop".
- Ved at inddrage Landsbyggefonden er det muligt at få "mere renovering for mindre huslejestigning".

Tidsplan og genhusning

- Norconsult og FællesBo orienterede om tidsplanen og genhusning. Se præsentation "Afd. 530 - Præsentation, Workshop".

Tidsplan

- Udarbejdelsen af en helhedsplan med støtte fra Landsbyggefonden er en lang proces med mange ubekendte faktorer. Der skal sendes materiale til Landsbyggefonden af flere omgange, og der kan være lang ventetid, fra vi tager fat i Landsbyggefonden, til vi får en tilbagemelding.

- Efter dagens møde ajourføres helhedsplansmaterialet/ansøgningsmaterialet til Landsbyggefonden i henhold til dagens input.
- Materialet drøftes og afstemmes efterfølgende med afdelingsbestyrelsen, inden det fremsendes til Landsbyggefonden i løbet af sensommeren i år.
- Derefter afventer vi, at Landsbyggefonden kommer på besøg i afdelingen (besigtigelse), hvor de forholder sig til ansøgningsmaterialet.
- Det er svært at sige noget om, hvor lang tid der går, fra vi fremsender ansøgningsmateriale til Landsbyggefonden, til vi går i gang med at renovere. Men det er forventeligt, at der går nogle år.
- FællesBo vil løbende orientere beboerne i afdelingen om status.

Genhusning

- FællesBo forventer, at alle beboere i afdelingen skal genhuses i forbindelse med renoveringen.
- Det er FællesBo, der sørger for, at alle beboere bliver genhuset under renoveringen og afholder udgifterne hermed som en del af byggesagen.
- Alle tilbydes en personlig genhusningssamtale, ca. 6 måneder før renoveringen igangsættes.
- Alle beboere vil få meget mere information om genhusning, når vi kommer tættere på renoveringen.

Referent: Camilla Bjørn
