

Referat

20-06-2012

MM6 CB/JUL

Sag. Nr. 10685

Sag: FællesBo Herning – Ang. afd. 21

Referat af: Styregruppemøde nr. 4**Tid og sted:** Mandag den 20.juni 2012, kl. 16.00, FællesBo bestyrelseslokale, Skolegade 62, 7400 Herning

Deltagere:	Svend Erik Jensen	FællesBo, afd. 21
	Flemming Ryan Jensen	FællesBo, afd. 21
	Anni Sørensen	FællesBo, afd. 21
	Anna/Bent Bæk	FællesBo, afd. 21
	Tove Nielsen	FællesBo, afd. 21
	Jonna Jensen	FællesBo, afd. 21
	Villy Christensen	FællesBo, afd. 21
	Line Jessen	FællesBo, Boligrådgiver for afd. 21
	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 blev præsenteret for henholdsvis udearealer og lejlighedsplaner, hvor der var 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 Landsbyggefonden (LBF) støtter – LBF har især fokus på fremtidssikring af afdelingen 20-30 år frem. LBF støtter 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 gode for de fleste aldersgrupper – dog mindre gode for de ældre og bevægelseshæmmede. Udearealerne vurderes at være specielt gode til familier med børn. De forhold, der er mindst attraktive, er manglen på tilgængelighed og fælles indendørsfaciliteter (fælleshus). Parkeringsforhold og vaskefaciliteterne scorer højest.

De værdier, der i workshop 2 blev udvalgt er som følger, i prioriteret rækkefølge:

1. Større altaner (bredere altaner)
2. Tilgængelighed – især belægningerne i terrænet er rigtig dårlige
3. Udendørsbelysning – ude i de grønne områder, og især ved garager og ankomstarealer
4. Fartdæmning/lukke vejen (drøftes med kommunen)
5. Udendørsinventar (flere bænke og omkring fælleshus)
6. Beplantning og affaldshåndtering
7. Overdækning ved fælleslokale og til cykel + knallert
8. Multibane og udendørsfitness, også til unge

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

Beboerne har udtrykt problemer med at knallerter pløjer igennem græsplanen, og de kedelige for-arealer ved indgangspartierne mod Gormsvej, hvilket er blevet arbejdet videre med. Desuden er der blevet arbejdet videre med forskønnelse af for-arealerne, med pladسدannelse til fælles ophold, med beplantning og udendørsinventar, med spærring i forhold til fartdæmning, og med placering af aktiviteter for større børn.

Det er planen, at smalle vejen ind, gennem at etablere flere parkeringspladser, som gør at man automatisk vil køre langsommere. Der vil blive lagt ny belægning over hele området i stedet for asfalt, som igen gør at folk, psykologisk, kører mindre hurtigt. Samtidig giver den nye belægning mulighed for at forbedre tilgængeligheden.

Der er arbejdet med en løsning, hvor alle får nye altaner. I forhold til udendørsinventar er der arbejdet med at beholde de eksisterende faciliteter så vidt muligt, og supplere der hvor der er behov. Der er nogle fine udearealer, som vil blive bibeholdt, og så vil arealerne blive suppleret med blomsterbede og bænke til ophold. I udearealerne mod syd fjernes nogle få af parkeringspladserne og der vil blive etableret et strøg med blomsterbede som vil for-grønne området.

Der vil dog ikke blive plads til en multibane, som det først blev foreslået. Afdeling 24 får en multibane, som de unge i afdeling 21 kan få glæde af. Med hensyn til affaldshåndtering vil der blive placeret molokker. På den måde kan affaldsskure benyttes til cykelparkering. I midten af afdelingen bliver der etableret en plads som bliver markeret med egen belægning, hvor der vil blive installeret belysning og bænke – f.eks. til udendørs ophold ved arrangementer i fælleslokalerne. Der vil også blive etableret en mindre plads for enden af vejen.

Der er med hensyn til at bremse knallertkørslen igennem afdelingen, arbejdet med en omlægning af slusen, således at man forhindrer knallertkørsel igennem det grønne område. Samtidig vil der også blive etableret en plads, med beplantning og udendørsinventar. Der vil blive lavet en lille passage til gående ind til de grønne arealer. Der er stadig p.t. en niveauforskel, men dette kan være på grund af transformatorstationen, hvilket skal undersøges nærmere.

Parkeringsarealerne som er placeret på vejarealerne vil blive etableret mellem træerne. Der kommer overordnet set også flere parkeringspladser.

De umiddelbare reaktioner på tegningerne har været:

- Der er anlagt en parcoure nede ved Højbjerg, bag ved parcelhuskvarteret. Der ligger også en parcoure (eller lign.) ved en skole lidt længere væk. Derfor bør der laves noget information til de unge, da der ligger en sti der kører helt ned til parcouren ved Højbjerg (f.eks. i form af bedre skiltning).
- Med hensyn til parkering er der problemer med, at lastbiler og øvrige firmabiler holder parkeret døgnet rundt, også selv om det står i ordensreglerne, at varevogne over en vis størrelse ikke må holde parkeret. Dette skal håndhæves f.eks. via skiltning, og samtidig skal det tages op på et afdelingsmøde, om ordensreglerne skal skrives om på dette punkt. F.eks. ift. størrelsen af varevogne, tid på døgnet etc. Desuden skal der tages en dialog med kommunen om, hvorvidt der vil være mulighed for parkeringsforbud nogle steder (også ved nogle af de arealer, der ikke ejes af FællesBo), da den uhensigtsmæssige parkering giver nogle steder trafikchaos i dag.
- Med hensyn til Gormsvej er der spørgsmål vedrørende hvor meget, parkeringerne kommer til at fylde. Gormsvej vil laves smallere med flere parkeringspladser – der vil ikke blive taget arealer fra fortovene til parkering.
- Helt generelt, er det nogle fine tegninger!

Lejlighederne

Den byggetekniske rapport viser, at afdelingen lider af meget skimmelsvamp. Dette er såvel ved vinduer, altandøre, ydervægge, i badeværelser, osv. Samtidig er installationerne fra opførelsestidspunktet, og har det ikke alt for godt. Altanerne er støbt i direkte forbindelse med etagedækket, hvilket giver kuldebroer ind i stuerne. Der er også revner i nogle af altankonstruktionerne. Indeklimaet er med andre ord ikke alt for godt, hvilket giver yderligere behov for at fremtidssikre afdelingen fysisk, f.eks. hvad angår behovet for etablering af mekanisk ventilation osv.

Med hensyn til lejlighederne, har fremtidsværkstedet vedrørende vurderingen af boligerne vist, at boligerne vurderes at være mindre gode for de fleste aldersgrupper, og relativt dårlige for ældre og bevægelseshæmmede. Det er især boligstørrelserne, adgangsforholdene og planløsningen, der scorer lavt for ældre og bevægelseshæmmede. Badeværelser, køkkener og installationer scorer lavt for alle aldersgrupper.

Med hensyn til at fremtidssikre boligerne med tilgængelighed, har det været undersøgt, hvordan dette kan gøres på den mest hensigtsmæssige måde, blokkene og bygningerne taget i betragtning. Altangange vurderes at være en relativt dårlig løsning, da dette skaber skygge. Elevatorer vil også tage meget plads hvis de placeres indvendigt, der ville man skulle nedlægge et værelse til formålet, og afdelingen har i forvejen problemer med for små boliger. En elevator udvendigt ville skabe skygge. Samtidig er der brug for, at forskønne udearealerne. Den foreslåede løsning er derfor, at hæve niveauet for adgangen til boligerne gennem at lave et adgangsplateau med ramper op til boligerne. Hermed vil alle boliger i stueplan blive tilgængelighedsboliger. Samtidig kan der laves terrasser med bænke og beplantning, og der bliver sat en hæk op mod boligen, som afskærmer mod indkig ind i stuelejlighederne. Ramperne betyder, at man kan komme op med barnevogn, handikapvogn m.m.

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

1. Rummelige badeværelser, og forberedelse til vaskemaskine
2. Køkkenalrum/afskærmet køkken
3. Større stuer og værelser
4. Større altaner
5. Åbenhed mellem rum (f.eks. mellem entré og stue)
6. Tilgængelighed
7. Gennemlyste lejligheder
8. TV stik i alle rum og/eller mere skabsplads

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

3-værelses lejlighed i Blok 1 og 2:

Den nuværende lejlighed har en lang entré, og et meget lille badeværelse. Der er mange døre i stuen, som gør stuen svær at møblere på en god måde. Den nye lejlighed bliver en 3-værelses tilgængelighedsbolig i stueplan.

Den nye lejlighedsplan er, at rykke køkkenet over i stedet for det lille værelse. Køkkenet bliver med en halvmur, der gør det nemmere at møblere, samtidig med at det giver et åbent indtryk. Badeværelset bliver rykket ind i midten af lejligheden, og entréen bliver derfor lidt mindre. Der bliver 2 større værelser med skydedøre med henblik på at give mulighed for gennemlysning. Det vil indretningsmæssigt også være muligt at have spisestuen i det værelse, der ligger i forbindelse med køkkenet. Der kommer en meget større altan, med adgang fra stuen.

3-værelses lejlighed i blok 3 i stueetage:

Den eksisterende lejlighed har en lang entré hvorfra der er adgang til alle rum i lejligheden. Der er et meget lille værelse udover en større stue og soveværelse. Samtidig er der fra stuen adgang til en meget lille altan

Lejligheden bliver lavet om til en 2 værelses tilgængelighedsbolig i stueplan. Her vil man som kørestolsbruger eller med barnevogn kunne komme ind i boligen gennem den udvendige rampe, som fører ind til en privat terrasse, og igennem en (ikke opvarmet) udestue, hvor man kan parkere barnevognen og lign. Den fremtidige terrasse og væksthus ligger, på en lille del af græsplanen. Herfra kommer man ind i et stort køkken alrum, der er gennemlyst. Soveværelset vil blive placeret, hvor der i dag er køkken. Samtidig kommer der et større og mere rummeligt badeværelse.

4-værelses lejlighed i blok 3

Lejligheden har igen en lang entré og et lille og meget smalt badeværelse. Samtidig ligger køkkenet langt fra stuen. Lejligheden har et større soveværelse og 2 små værelser. Man kommer ind til det ene af de små værelser gennem stuen, og ind til det større soveværelse gennem en forlængelse af entréen, og som stjæler plads fra badeværelset. Samtidig har lejligheden også en mindre altan.

Den nye lejlighed bliver en 3-værelses tilgængelighedsbolig i stueplan. Fra væksthuset kommer man direkte ind til køkkenet. Lejligheden får også et meget større og rummeligt badeværelse, et større soveværelse og et fint værelse. Der er tænkt over at der skal kunne være mere skabsplads, især i værelserne.

4-værelses lejlighed i blok 1

Lejligheden har som de andre en lang og smal entré, og et meget lille badeværelse. Her ligger stuen uden forbindelse til altanen, men gennem et af de meget små værelser for at komme ud til altanen – således at et af værelserne stort set kun fungerer som gennemgangsværelse.

Den foreslåede lejlighedsplan giver en 3-værelses tilgængelighedsbolig i stueplan. I den nye plan bliver blokken udvidet ved altanen, som på nuværende tidspunkt ligger lidt inde i bygningen. Her vil der blive etableret køkken, med direkte adgang ud til stuen. Fra trapperummet kommer man ind i en lille entré med en garderobe. Fra entréen er der adgang til et lille rum som ligger i forlængelse af et større og rummeligt badeværelse. Det lille rum fungerer som bryggers, hvor der vil være plads til vaskemaskine og tørretumbler, eller skabe med et lille bord. Bryggeret fungerer også som indgang til det største værelse, hvor der vil være godt med plads til opbevaring. Til det andet værelse, som ligger op ad det første og i forlængelse af stuen, vil der blive etableret dobbeltdør, hvorfor der vil være mulighed for at etablere en stue i stedet for værelse (og spisestue ved køkkenet).

De umiddelbare reaktioner på tegningerne har været:

- De fleste lejligheder er vist i stueplan, hvor der i trappeopgangene i dag opleves kuldebroer, bl.a. på grund af uhensigtsmæssig installation af postkasser ved hoveddør. Renoveringsudvalget godkender, at der med henblik på at udbedre problemerne med kuldebroer, vil blive etableret et nyt, udvendigt vindfang udenfor trappeopgangene.
- I forhold til den først viste lejlighed, kan det være et minus, at man skal gå igennem stuen for at komme ud til køkkenet. Det opleves også som et minus, at der ikke er vindue i badeværelset. Dog bliver der med hensyn til badeværelset etableret et udsugningsanlæg.
- Der er et spørgsmål relateret til kældervinduerne, da de jo forsvinder når der etableres et udvendigt adgangsplateau? Der kan sagtens laves lysskakter ned til kælderen, hvor der også vil være mulighed for at etablere naturlig udluftning.

- Er det rigtigt forstået, at der ikke kommer elevator, og at man skal bo i stueetagen, hvis man vil have tilgængelighed? Ja. Det areal der er til trappen + elevator skal jo også betales over huslejen – arealet med elevatoren bliver større, og derfor bliver huslejen større. Elevatorer er også dyre at have og vedligeholde, f.eks. i forbindelse med kontrol osv.
- Kommer der én rampe til alle lejligheder? Der bliver tre ramper i alt, én til hver blok. Til gengæld kommer der flere trapper (per indgang). Der er regler for hvor meget rampen vil stige, så det ikke bliver så stejlt.
- Fjerner man så trapperne ned til kælderen? I forhold til trapperne ned til kælderniveau, er der også løsninger. Der kan sagtens etableres trapper ned til kælderen, her kan man leje lidt med lige og ulige nr. i forhold til om trappen går op eller ned.
- Med hensyn til lejlighederne med solstue/væksthus, kommer man ind til lejligheden gennem væksthuset, når man er i kørestol. Således er entréen i væksthuset.
- Hvis der kommer beplantning som afskærmning på terrasserne og plateauerne, kommer der jo også mere vedligehold – hvad gør vi ved det? Der kommer mere vedligehold, men detaljerne omkring det kommer senere i forløbet – der kan man have en dialog omkring hvor meget vedligehold man synes der skal være, i forhold til hvad der kan laves af løsninger.
- Tilbagemeldingen på udearealerne er, at det bliver rigtig flot. Men det kommer til at kræve noget tilvænnning af beboerne, især i forhold til det ophævede adgangsplateau.
- Der sker jo mange ting med lejlighederne – er man også sikker på, at man kan beholde sin lejlighed? Man har fortrinsret til sin egen bolig. Når man når så langt er der et individuelt møde for hver beboer. Der kommer forskellige former for lejligheder, der skulle tilgodese mange forskellige beboere. For eksempel kan tilgængelighedsboligerne bruges af mange forskellige, her er der også plads til børnefamilien, som afdelingen ønsker at fastholde og tiltrække.

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

- Umiddelbart ser det rigtig godt ud med udearealerne. Der vil f.eks. blive ryddet lidt op i forhold til fortovene – og der kommer cykelparkering forskellige steder. Kan der laves cykelparkering i fortovsniveau? Der kan også laves moderne cykelstativer langs med fortovet. Så ligger alle cyklerne ikke hulter til bulter et bestemt sted.
- Der skal tages nogle drøftelser på et afdelingsmøde omkring hvordan man slipper for generende parkering af f.eks. lastbiler og firmabiler.
- I forhold til tilgængelighed skal det tænkes ind over alt – også i kælderniveau osv.
- Hvad er responsen på, at der måske kan blive fjernet en enkelt garage ved afd. 24, så man som beboer kan komme forbi til afd. 24's fælleshus? Der kan blive lavet en trappe op, men også til alle andre faciliteter, der ligger i afd. 24. Det ville give muligheder for at få børn over på de forskellige lejepladser ved afd. 24. Det ville også give en bedre profil, at man har flere faciliteter i nærheden. Så kommer man nærmere busstoppestedet. Man har ikke adgang til fælleshuset i dag, men kunne der være muligheder på sigt? Der er faktisk flere steder, hvor der kan åbnes op til afd. 24, og det synes renoveringsudvalget er en god idé. Også fordi man er begyndt at lave flere sociale ting sammen.

Lejlighedsplaner

- Umiddelbart ser de meget fornuftige ud.
- Hvor skal man sætte sit fjernsyn, når der åbnes så meget op i stuen, der bliver jo i nogle af lejlighedstyperne taget noget vægplads? Dette skal tænkes ind. I nogle af boligerne får man køkkenet ud mod vejen, og andre ud mod græsset, så her er der også forskellige modeller. Der er således forskellige løsninger, som kan tilgodese forskellige ønsker.

- I kælderens ved opgangen i nr. 20 er der nogle gamle fyrrum, som er nogle vældigt store lokaler som ikke bliver brugt. Er der mulighed for at oprette nogle gæsteværelser og lign. her? Det kan der sagtens.

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 besigtige 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 tilbagemeldinger, 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.

Ref.:

Julie Holt