

Referat fra det ekstra ordinære afdelingsmøde torsdag den 10 august 2017

Dagsorden for mødet var følgende:

1. Valg af dirigent
2. Fremlæggelse til høring af dispositionsforslag og udformning af ny bebyggelse på den tidligere institutionsgrund (bilag medfølger)

Formanden Jørn Nielsen bød på afdelingsbestyrelsen velkommen til beboerne samt de fire gæster der var inviteret.

Boligforeningens formand Bent Haupt Jensen

Organisationsbestyrelsesmedlem Christina Jensen

Arkitekt Britt Nemmøe fra Rubow arkitekterne

Projektleder Peter Stagaard fra Boligforenings byggeafdeling.

Punkt 1. Bent Haupt Jensen blev valgt til dirigent.

Dirigenten konstaterede mødet lovlige indvarsling og der var ingen indsigelser.

Han konstaterede, at der var 75 lejemaal repræsenteret svarende til 150 stemmer.

Han nedsatte et stemmeudvalg bestående af: Jens Andersen og Vibeke Nielsen

Han orienterede om, at mødet blev optaget elektronisk.

Punkt 2.

Punktet blev opdelt med 3 indlæg fra Jørn Nielsen, Peter Stagaard og Britt Nemmøe, hvorefter der var mulighed for spørgsmål og debat.

Formanden Jørn Nielsen orienterede om, at afdelingsmødet den 24 april 2017 havde vedtaget, at der skulle bygges rækkehuse på institutionsgrunden samt på det tilstødende grønne voldområde.

Han orienterede om, at det nedsatte byggeudvalg havde holdt en række møder og udvalget havde været på besigtigelse/studietur.

Peter Stagaard talte om følgende:

Mageskifte, af et mindre areal med afd. 107, er nødvendig for at få plads til bebyggelsen. Ligeledes skal man nedrive den gamle institution. I øjeblikket er man i gang med at lave en miljørapport, som skal danne baggrund for økonomien i nedrivningen og det videre fremløb.

Han lagde vægt på at den nye rækkehusbebyggelse, vil tilføre afd. 47 en anden og meget attraktiv boligform, som vil være godt aktivt for afd. 47.

Han fremhævede at det er Boligforeningen i fællesskab med Kommune, og en realkreditbelåning der finansiere bebyggelsen. Afd. 47 har ingen udgifter til etablering af den nye rækkehusbebyggelse.

Britt Nemmøe

Fortalte at Rubow arkitekterne er totalrådgiver på opgaven.

Hun fremhævede at det er kommune der har ønsket, at det skal være familieboliger der skulle bygges. Det er vigtigt at vide for det har noget at gøre med støttebeløbet til byggeriet. Hun fremhævede bl.a. værdigrundlaget for bebyggelsen, at det skulle være sunde billige boliger hvor fællesskabet er fundamentet. Med et moderne udtryk kan man kalde det social bæredygtighed.

Social bæredygtighed har betydning for ~~er~~ hvordan man placerer boligerne. Tre vigtige elementer, som alle har betydning for hvordan boligerne placeres i forhold til hinanden er:

- Øjenkontakt (afstande mellem boliger og stier),
- Udeophold (gode muligheder for udeophold, kontakt mellem naboer og resten af afd. 47)
- Social kapacitet (hvor mange naboer kan vi rumme at kende)

Med andre ord, handler social bæredygtighed om, hvordan man kommer i kontakt med hinanden, hvordan kan vi møde hinanden når vi går til og fra boligen, og om hvordan vi får kontakt til de øvrige beboere. Ved at man kommer til at kende hinanden skaber det større trykthed i hverdagen.

For at give de bedste vilkår for social bæredygtighed har man valgt at bebyggelsen skal bestå af 3 klynger med 13 boliger i hver. Hver klynge er bygget op med 9 stk. 4 rumsboliger 105 – 115 m² i 2 etager ydermere er der 4 stk. 3 rum boliger.

Klyngerne er samlet om et fælles areal, og hver bolig har en lille have ud til fællesarealet. 2 af 3 rumsboligerne vil dog have altanløsning. Der er afskærmning mellem haverne ved skrå afskærmning der er højest ved bygningen og lavere yderst. Der er også en mindre have på den modsatte side af boligen denne har samme afskærmning.

Der vil blive kobling til de nuværende bebyggelse via to aktivitetspladser som forbinder den med afd. 47 og afd. 107

Parkeringsarealerne er placeret op mod Lundebjerggårdsvej der vil således ikke være kørsel ned til den enkelte bolig.

Afstanden til den eksisterende bebyggelse er henholdsvis på mellem 30 m og 19 m, det svare nogenlunde til voldens tæthed på afd. 47. I klyngerne er afstanden i mellem bygningerne 12 m.

Materiale på facaderne er endnu ikke endelig fastlagt, men afdelingsbestyrelsen taler varmt for at det skal være en form for teglskaller.

Der hvor vi er nu kommer også an på hvad kommunen siger. Vi skal nu fremsende skema A og når dette er godkendt kan vi gå videre i processen.

Peter Stagaard gav herefter en orientering om hvad man på nuværende tidspunkt mener boligerne vil udlejes til

3 rums bolig :Leje 7.062.00 kr. med et indskud på 35.000 kr. – 4 rums bolig på 104 m2 koster 9.466.00 kr. indskud på 48.600 kr. en bolig på 4 rums bolig på 110 m2 på 10.221 kr. indskud på 51.480 kr.

Skema A og Lokalplangodkendelse januar 2018

Projektforslag/ Forprojekt, januar – maj 2018

Myndighedsbehandling, maj – september 2018

Hovedprojekt, maj - oktober 2018

Prækvalifikationsperioden, oktober - november 2018

Tilbudsperioden og kontrahering, november – februar 2019

Pause

- Der blev stillet en række spørgsmål fra salen:

- Burde man ikke bygge større boliger? **Svar:** Jf. almenboligloven må boliger ikke være større end 115 m2. Kommune har fastlagt et gennemsnit på 95-97 m2 på boligerne tilsammen.

- Hvidevare i lejlighederne? **Svar:** Vi ønsker at der skal være komfur samt køle/frys hvis økonomien tillader dette.

Kan en enlig få en 3 rums bolig? Svar Ja, men ikke en 4 rums bolig, de skal være for børnefamilier.

- Fortrinsret til rækkehusene? **Svar:** Kommunen har ret til 25 % af boligerne ellers vil det være de normale anvisningsregler der gælder. Den intern oprykningsret er gældende.

- Husordenen for afdelingen? **Svar:** Det er den husorden, som i dag er i afd. 47 som er gældende også parterre reglementet.

- Parkering! Kørsel ned i den ny bebyggelse? **Svar:** Parkering er sat til 1 bil pr. husstand. Der skal parkeres oppe ved Lundebjerggårdsvej, men der forsøges mulighed kortvarig, at man kan køre ned for afsætning af større ting. Der er en brandvej som kan benyttes ved flytning.

- Kunne man flytte noget af bebyggelsen ned i den anden ende af den grønne plæne? Store protester fra salen **Svar:** Nej det kan man ikke.

- Kræver det flere ejendomsfunktionærer og har vaskeriet kapacitet til den nye bebyggelse? **Svar** Nej der er i dag kapacitet til at kunne dække både service niveau og vaskeri behovet.

- Vi er nogle som mener, at der er for kort afstand til den ny bebyggelse. Især når haverne tillægges som en del af facade afstanden.

Byggeudvalget mener: Afstanden på 19 meter er OK, det er vigtigt, at den ny og gamle bebyggelse har den sociale kontakt, som der blev talt om i forbindelse med den socialbæredygtighed.

- Gruppe ønskede at man skulle stemme nej til det fremlagte

- **Byggeudvalget fremsatte følgende forslag til afstemning:**

Vi har nu haft en god dialog om disponeringsplan og udformning af afd. 47 afsnit 2 Rækkehus bebyggelse. Selvom der har været uenighed om forskellige detaljer, ønsker Byggeudvalget en tilkendegivelse på, at det er det vi arbejder videre med og forsøger at få gennemført. Derfor vil Byggeudvalget gerne have at afdelingsmødet via en afstemning godkender det arbejde og det projekt som har været til høring i dag.

Dem som kan gå ind for byggeudvalget arbejde stemmer **ja** og

Dem som ikke kan må skrive **nej**.

Herefter blev der foretaget skriftlig afstemning.

Resultatet blev at 84 stemte for og 45 stemte nej, 1 var blank.

Her efter takkede formanden for et godt møde, og sagde tak for i aften.

Referatet er godkendt af dirigenten Bent Haupt Jensen den 22-8-2017