

27. oktober 2015
/CHL

BYGGEUDVALGSMØDE

VA afd. 10 Hyldebjerg – byggeudvalgsmøde.

Afholdes den: 10.11.2015 kl.17:30 til kl. 20.00, Hyldebjergs ejendomskontor.

Fase: Tilretning af helhedsplan – **Fase 3**

Sags nr: 6008

Deltagere: **Byggeudvalget, VA afd. 10 Hyldebjerg:**

Vinie Hansen (VH), Sif Enevold (SE), Per Zoffmann Jessen (PZ), Ole Kristensen (OK) og Povl Markussen (PM).

Rådgivere: Merethe Hjorth Rasmussen (MHR), COWI. Erik Juul (EJ) & Zlata Petersen(ZP), Friis & Moltke.

Administrationen, BO- VEST:

Jesper Handskemager (JH), ejendomsleder Hyldebjerg
Christian Lind (CHL), projektleder, (ref.)

Afbud:

Interesserede i at **spise med i cafeen fra kl. 17 – 17:30**, bedes give Christian Lind besked **senest fredag d. 6. november** (chl@BO-VEST.dk)

DAGSORDEN

Punkt

0. Bespising i cafe (½ Time.)
1. Godkendelse af dagsorden. (CHL) (0:05 timer.)
 - 1.1. Punkter til eventuelt.
2. Godkendelse af referat fra byggeudvalgsmøde 15.10.2015. (CHL) (0:05 timer.)
3. Beslutningspunkt. Boligsammenlægninger. (EJ, ZP & MHR) (1:00 timer)

Som led i udarbejdelsen af det udestående materiale til grundlag for Skema A ansøgningen for helhedsplanen for Hyldebjerg bedes byggeudvalget at kommenterer det fremlagte materiale, herunder omfang, principielle indretning og den fremtidige boligsammensætning.

 - 3.1. Fremlæggelse af boligsammenlægninger. **(BILAG)**.
 - Opdeling af 3 etagers boliger til tilgængelighedsboliger og 2 etagers boliger.
 - Antal, boligtyper eksisterende og fremtidige forhold.
 - Placering i Hyldebjerg.
 - Tilgængelighed.
 - Ventilation.

4. Orientering. Status Café (EJ, ZP) (0:15 timer.)
4.1. Kort orientering om café.
5. Orientering. Status materiale gård. (EJ, ZP) (0:15 timer.)
5.1. Kort orientering om materialegård.
- 6 Orientering. Tidsplan (CL) (0:15 timer.)
6.1. Den videre tidsplan.
- 7 Eventuelt. (0:10 Timer.)

BILAG: FM_Hyldespjældet_27.10.2015
Hyldespjældet –vurdering af lejligheder
Hyldespjældet –cafe
Hyldespjældet -materialegård

REFERAT/CHL:

1 Dagsorden:

Dagsorden blev godkendt uden bemærkninger.

2 Godkendelse af referat fra byggeudvalgsmøde 15.10.2015:

Referat fra byggeudvalgsmøde d. 15.10.2015 blev godkendt uden bemærkninger.

3 Beslutningspunkt. Boligsammenlægninger:

Ad. 3.1. Som led i tillægsaftale 12, præsenteret på sidste byggeudvalgsmøde den 15.9.2015, fremlagde Erik Juul og Zlata Petersen fra Friis & Moltke de forslåede boligsammenlægninger og Merete Hjorth Rasmussen redegjorde for ventilation. Se bilag.

Generelt for boligsammenlægningen:

Antal og typer: Forslaget tager udgangspunkt i at opdele 20 eksisterende 3 etagers boliger (type B2&B3) i bebyggelsen til et etages tilgængeligheds boliger med have i stuen og en to etagers bolig ovenpå med enten tagterrace eller altan. 6 type B3 boliger ombygges ikke for ikke at reducere antallet af supplementsboliger for meget. De nye boliger tillægges en supplementsbolig i enten stuen eller på 1. sal, hvorved nye boligtyper opstår (FM 5, 6 & 7). Omfanget af boligsammenlægninger betyder, at mængden af supplementsboliger (type A2) reduceres fra de nuværende 79 til 46.

Omfanget af boligsammenlægningerne og reduktionen af supplementsboligerne godkendes af byggeudvalget.

Placering i Hyldebjerg og tilgængelighed: Hyldebjerg er på Vestegnen forskellige boligtyper meget blandet for at skabe størst muligt variation. Dette bevirker at de 24 steder, hvor det foreslås at foretage boligsammenlægninger ligger meget spredt i bebyggelsen. Dette er en udfordring i forhold til at tilvejebringe niveaufri adgang til hoveddørene i de nye tilgængelighedsboliger. Da enkeltviser ramper til tilgængelighedsboligerne ikke er en mulighed, er der før blevet arbejdet med at hæve terrænet for en hel gade. For at begrænse anlægsudgiften på terrænarbejder, foreslås det nu, at hæve terrænet lokalt for grupper af boliger. Særligt terrænmæssige udfordrende steder i Hyldebjerg kan betyde, at man her må fravælge at etablere tilgængelighedsboliger.

F&M undersøger forhold omkring terræn og tilgængelighed nærmere.

Udvalget påpegede at der for tilgængelighedsboligerne er en udfordring i at få niveaufri adgang fra køkken og ud i haven og generelt fra boligerne ud på terrasse/tagterrasse grundet dørenes høje placering over gulvene, som giver et trin. Dette vurderedes at kunne løses med en rampe for hoveddørenes vedkommende i stue etagen. En mulighed er også at skære et større dørhul til overkant gulv for nye have-, terrasse og tagterrasseudløb.

Ventilation: Da boligsammenlægningerne bevirker, at Hyldebjerg udvalgte steder ændres fra at være en tæt-lav bebyggelse til at blive en etage bolig bebyggelse udløses der krav om mekanisk ventilation. COWI/Merete foreslår, at der etableres varmegenvindingsanlæg placeret i entreen ved siden af hoveddøren og med afkast gennem ydervæg til det fri. Rørføringen til de enkelte rum fra anlægget foreslås ført under loft synligt eller i kasse over vinduer og døre grundet den ringe rumhøjde i boligerne. Udvalget spurgte til om mekanisk ventilation også var nødvendigt i resten af Hyldebjerg i forbindelse med arbejderne i Helhedsplanen. Dette havde man fået indtryk af tidligere i forløbet. Merete oplyste at dette *ikke* var et krav eller nødvendigt grundet at der sættes friskluftventiler i facader i stuer og værelser.

COWI afklarer om der er et mekanisk ventilationskrav til alle boliger i Hyldebjerg i forbindelse med helhedsplanen.

Trapper: Der foreslås etableret nye trapper til de nye boliger på 1. & 2. sal. F&M anbefaler en trappe med to trappeløb og to repos og har undersøgt, hvad det betyder for bredden af gaderne lokalt omkring de nye trapper. Udvalget ønskede at vende trapperne om, så man fik et større repos omkring indgangsdøren. Udvalget var endvidere bekymret for, hvad trapperne ville give af indbliksgener til underboen.

F&M afklarer forholdet omkring bredden af brandveje ved de nye trapper og indbliksgener til underbo.

Gennemgang af nye boliger FM 5, 6 & 7: Det blev under F&M's gennemgang af boligerne besluttet at vise de forskellige indretningsmuligheder som optioner. På denne måde er der både mulighed for store rum og opdeling i flere mindre værelser. Udvalget henviste blandt andet til Almenbolig plus konceptet, der er en bolig hvor beboeren selv bestemmer rum disponeringen - køkken og bad er det eneste på forhånd fastlagte. Udvalget så gerne at depot på 1. sal blev inddraget i køkken/alrum og depot flyttet til 2. sal for type FM 6&7. Udvalget så også gerne at der for FM 6

etableredes udgang i "gavl" i køkken/alrum til tagterrasse på lavere liggende nabotag der hvor det er muligt. Man ønsker ikke en altan, der skygger for underbos køkken/alrum i type FM 5. Udvalget vil gerne have dobbelt glasdøre fra opholdsrum til have i FM 5. Udvalget mener i det hele taget, at dårlige lysforhold i boligerne er et af de vigtigste fokuspunkter. Udvalget bemærkede at man har manget boliger på 90 m² i Hyldespjældet hvorfor man i en eventuel prioritering kunne fravælge nogle type FM9.

F&M opdatere materiale jf. udvalgets bemærkninger, undersøger hvor det er muligt at bruge nabos tag som terrasse i FM 6 -herunder gulv i køkken/alrum i forhold til overkant tag og markere fast indretning vs. optioner i boliger.

COWI tilføjer boligsammenlægningerne til helhedsplanens økonomi.

4 Orientering. Status cafe:

Ad. 4.1. Der blev kort redegjort for F&M foreløbige arbejde med Hyldespjældets cafe. I sit forslag anbefaler man at optimere og påbygge den eksisterende cafe med nye overflader og facader, lovpligtige faciliteter for personalet og brugere, bedre og større køkken til fremstilling og salg af mad og bedre og udvidede depot muligheder. Der foreslås også varmegenvinding for cafeen. Forslaget er på areal/rumdisponerings niveau til brug for prissætning og den egentlige detaljering ligger udenfor nærværende rådgiveraftale. Dette forventes påbegyndt efter Skema A ansøgningen.

Udvalget mente ikke at der var behov for faciliteter til fælles madlavning. Man var ikke helt klar over depot behovet. Man så gerne et entré rum/vindfang og spurgte ind til lysforholdet i cafeen. Et forhold man mente kunne forbedres med ovenlys. Der ud over så udvalget gerne at man overvejer brugen af solceller og så på de foreslåede arealer omkring cafeen en ekstra gang.

F&M opdaterer materiale jf. udvalgets bemærkninger og arbejder videre med cafeen.

COWI regner på økonomien for cafeen og udspecificerer den i projekt økonomien.

5 Orientering. Status materialegård:

Ad. 5.1. Der bliver arbejdet med to modeller for materialegården. A: Nedrivning og opførelse af en ny materialegård og B: Nedrivning og opførelse af en ny materialegård sammenlagt med ejendomskontoret i en 1. sal. Forslagene er på areal/rumdisponerings niveau til brug for prissætning og den egentlige detaljering ligger udenfor nærværende rådgiveraftale. Dette forventes påbegyndt efter Skema A ansøgningen.

Udvalget ønskede at også auto- og cykelværkstedet inddraget i materiale gårdsprojektet ved evt. nedrivning og sammenlægning. Jesper Handskemager mente at alle funktioner i et plan gav de bedste arbejdsbetingelser for driften.

F&M opdaterer materiale jf. udvalgets bemærkninger og arbejder videre med de 2 forslag –et forslag med en ny materialegård og et forslag med materialegård og ejendomsadministration lagt sammen. Herunder undersøges det om ejendomsadministration og materialegård kan være i samme plan.

COWI regner på økonomien for materialegården og opdaterer arbejdet på Vestegnen projektøkonomien.

6 Orientering. Tidsplan:

Ad. 6.1. næste byggeudvalgsmøde fastlægges til torsdag d. **14.1.2016**. F&M vil fremlægge revideret boligsammenlægningsprojekt jf. udvalgets kommentarer og endelig dispositionsforslag til cafe og de to materialegårdsforslag. COWI gennemgår den opdaterede økonomi for helhedsplanen med indeksregulerede tal og boligsammenlægning, cafe og materialegård indføjjet.

Det udestående materiale til Skema A ansøgningen er, jf. tillægsaftalen, dermed udarbejdet. Bo-Vest forventer at kunne indsende materialet til Landsbyggefonden januar 2016.

7 Eventuelt:

Ad. 7.1. Merethe Hjorth Rasmussen/COWI oplyste at varmerør er sendt til undersøgelse for tæring. COWI afventer resultat. Den eksisterende radiatorkapacitet i boligerne i Hyldebjergvej vurderes til at være tilstrækkelig til lavtemperatur fjernvarme hvis boligerne isoleres. Hvis boligerne ikke isoleres vil det kræve nye radiators. Sokkelisoleringen på Store Torv 4 er færdig om der mangler at udføres afsluttende thermografi. Man afventer koldere vejr.