

Mødereferat - Ekstraordinært afdelingsmøde

Brøndby Boligselskab, afd. 605-0 Ulsøparken

- Mødeemne:** HP4-renovering af Brøndby Boligselskab
afd. 605, 606, 607 og 608
- Dato:** Tirsdag, den 17. november 2015, kl. 19.00 – 21.00
- Sted:** Café Perlen, Hallingparken 5, 2660 Brøndby Strand
- Deltagere:** Beboere fra 18 husstande (36 stemmer)
Organisationsbestyrelse: formand Michael Buch Barnes
Projektadministration: boligkoordinator John Frimann, kommunikati-
onsvejleder Ditte Clement Kristensen,
Administration: sekretær Mette Rossum (ref.)
Eksterne konsulenter: partner Henrik Zuschlag, sbs rådgivning og
arkitekt Arne Nielsen, Team Domus
- Dagsorden:**
1. Velkomst
 2. Valg af dirigent og referent
 3. Formålet med designmanualen v/Henrik Zuschlag
 4. Gennemgang af designmanualen v/Arne Nielsen
 5. Afstemning
 6. Konklusion og afrunding

Emne	
1. Velkomst v/formanden	Afdelingsformand Lizzi Lykke Jeppesen bød velkommen og foreslog på bestyrelsens vegne boligkoordinator John Frimann som dirigent.
2. Valg af dirigent og referent	Boligkoordinator John Frimann modtog valg som dirigent og konstaterede, at mødet var lovlig indkaldt med brev til samtlige lejere den 31. oktober 2015 og overholdte dermed organisationens vedtægter § 14 stk. 7. Sekretær Mette Rossum modtog valg som referent
3. Formålet med designmanualen v/Henrik Zuschlag fra sbs rådgivning	Designmanualen kan ses på www.broendbyboligselskab.dk/Afdelinger/HP4 Henrik Zuschlag fik ordet og redegjorde kort for udfordringer med betonska- der, tærede afløb, mangelfuld isolering i afdelingen og med problemer med PCB i de øvrige boligselskaber. Da Brøndby Boligselskabs afdelinger ikke har problemer med PCB, skal beboerne i Brøndby Boligselskab blive boende i boligerne under hele renoveringen. Henrik Zuschlag fortalte blandt andet om visionerne for højhusene, lavhu-

	<p>sene og udearealerne. Designmanualen er at betragte som en ønskeseddel/et idékatalog. På mødet skal der ikke tages beslutning om økonomi.</p> <p>På spørgsmål om hvad renoveringen kommer til at koste, forklarede organisationsformand Michael Buch Barnes, at det er rammerne for ønskesedlen der skal stemmes om, og at man først når man kender prisen for HP4, når projektet har været i udbud.</p>
<p>4. Gennemgang af designmanualen v/Team Domus Arne Nielsen</p>	<p>Arkitekt Arne Nielsen introducerede designmanualen og fortalte, at man forsøger at skabe en større sammenhæng i Brøndby Strand Parkerne, som det er vist i oversigtsplanen.</p> <p>Arne Nielsen beskrev tre forskellige løsningsmuligheder for placering af altaner og hvad det kommer til at betyde for facaderne på højhusene og hvilken konsekvens det kan få for indretning af lejemålene. Forskellige størrelser altaner giver forskellige indretningsmuligheder – blandt andet for vinterhave, overdækkede altan mv. Arne Nielsen viste hvordan de forskellige muligheder fra materialepaletten kan komme til at se ud på højhusene.</p> <p>I Basen (stueplan) er der mulighed for at få lobbyer og for at åbne op, så dagslys kan nå ned i p-kældrene.</p> <p>På Toppen (tagetage) af højhuset er der mulighed for at etablere gårdhave, drivhus, fælleshus, vindturbiner eller endda en ekstra etage og tagterrasse for lejemålene på den øverste etage.</p> <p>Svar på spørgsmål: Det er ikke besluttet, om altanerne skal være smalle eller dybe. Nye badeværelser er ikke med i projektet. Organisationsformanden fortalte, at hvis afdelingerne laver tilgængelighedslejligheder, er det muligt at få medfinansiering fra LBF på renovering af faldstammer. Han henlede opmærksomheden på at tænke bredt og se muligheder.</p> <p>Arne Nielsen redegjorde herefter for, idéer og forslag til forbedringer i lavhusene. Her vil man forsøge at bibeholde udtrykket på facaderne og arbejde videre med tidssvarende løsninger. Arne Nielsen beskrev forslag på 2 typer altaner og evt. en ekstra altan mod vest på 3. sals lejligheder. Han forklarede kort, hvordan man kan udskifte facaderne.</p> <p>På spørgsmål om radiatorer forklarede Arne Nielsen, at man har mulighed for at sætte radiatorerne op af væggene. Gulvvarme blev kort drøftet. Lejemålenes opbygning gør, at gulvvarme vil være en dyr og krævende løsning.</p> <p>Han gennemgik Lejlighedsplanerne for lavhusene fortalte, hvordan de forskellige lejligheder kan komme til at se ud. Blandt andet der vil være mulighed for at lave tilgængelighedslejligheder med elevatorer i gavllejlighederne. Det er muligt, at arbejde med lyden i indgangspartierne, så det ikke runger så meget.</p>

Organisationsformanden supplerede med, at tilgængelighedslejlighederne giver mulighed for flere ældrevenlige boliger, til det stigende antal ældre borgere, der er i kommunen og det giver også mulighed for unge handicappede til få en god lejlighed i stedet for at komme på plejehjem. Desuden er der problemer med vandrørerne, som vil koste ca. 140 mio. kr. i de 4 afdelinger. Hvis afdelingerne laver tilgængeligheds-lejligheder, er det muligt at få medfinansiering fra LBF på renovering af **faldstammer**.

Endvidere blev mulighed for **overdækninger af haverne** blev drøftet.

Herefter fik vi vist, hvordan facaderne kan komme til at se ud med farverne fra **materialepaletterne** for lavhusene og efterfølgende blev forskellige forslag til **delelementer** og **haver** gennemgået:

Delelementer:

- Værn af stål eller matteret glas
- Vinduespartier med forskellige løsninger (faste og oplukkelige vinduer)
- Tagflader med grønne tage med planter (sedum eller stenurt) der kan absorbere regnvand
- Solceller på tage og gavle
- Plantekasser på altaner

Haver:

- Pergola kan genetableres og danne base for nye overdækninger
- Hegn og hække for afgrænsning af haverne - blandt andet med mulighed for at varieres i højden

Arne Nielsen fortalte om **landsskabsplanen** med målsætninger for fire hovedindsatsområder for udeområderne:


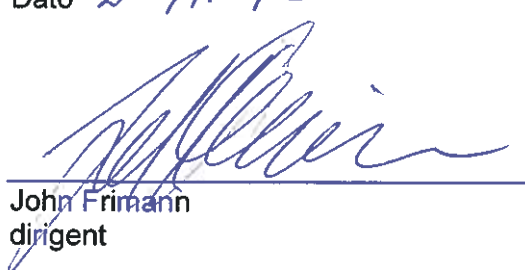
1. Tilgængelighed
2. Tryghed
3. Klimatilpasning
4. Sociale aktiviteter

Det er muligt at realisere indsatsområderne i afdelingen ved pladsen, kilen, parken og p-kælderen med respekt for eksisterende legepladser og fællesområder, som så vidt muligt kan bevares og forskønnes. Meget af udearealerne er Kommunens, men designmanualen giver gode muligheder for at søge om midler i fonde. HOFOR kunne måske være en interesseret partner i et LAR projekt.

Svar på spørgsmål:

Der vil være mulighed for, at lave nye p-pladser på grønne arealer ved lavhusene. Derudover kom der forslag til at bygge p-hus til at imødekomme det øgede antal biler, man kan forvente i fremtiden.

I designmanualen benytter man begrebet **Byggesten** i landskabsmanualen, som handler om, at vælge: beplantning, belægning, belysning og inventar

	<p>blandt andet med tanker på driften. De forskellige elementer vil blive afprøvet i prøvefelter, så man kan se, hvordan det kan komme til at se ud.</p> <p>Arne Nielsen fremlagde forslag til temaer i de fire "bydelspladser" mellem de tre højhuse med vand, træer, overdækning og natur samt mulighed for at arbejde med LAR løsninger (Lokal Afledning af Regnvand). Afdelingen kan overveje at søge midler til bydelspladserne, da der kun er sat meget få midler af til udearealerne. Selve gårdrummenes udformning og program bestemmes af beboerne i afdelingen.</p> <p>Til sidst viste Arne Nielsen eksempler på, hvordan man kan gøre parkeringskældre tryggere med belysning, bemaling og skilte.</p> <p>Svar på spørgsmål: De foreslåede altaner rager ikke længere ud end nuværende altaner, og vil derfor ikke skygge mere for haverne end de eksisterende altaner gør nu. Inddækkede altaner vil ikke være opvarmede, men være en klimazone som vejret udefra regulerer. Der vil være mulighed individuelle valg for altaner i højhusene i et af forsalgene, som er mere kompleks end de andre.</p>
5. Afstemning	<p>Herefter blev designmanualen sat til afstemning ved håndsoprækning.</p> <p>"Kan det godkendes, at der arbejdes videre med HP4-renoveringen inden for rammerne af den fremlagte designmanual?"</p> <p>Forslaget blev godkendt med stemmerne 26 for 4 imod 5 hverken for eller imod 1 stemme blev ikke brugt</p>
6. Konklusion og afrunding	<p>Dermed blev det godkendt, at afd. 605-0 arbejder videre med HP4 inden for rammerne af den fremlagte designmanual og mødet blev herefter hævet.</p>
Dato: 23/11-15	Dato 23/11-15
 <hr/> Lizzi Lykke Jeppesen afdelingsformand	 <hr/> John Frimann dirigent

mro/17. november 2015