

Helsingør den 26. maj 2009

Referat

Sag: Lejerbo - Lunden
Vedr.: Beboergruppemøde 02
Afholdt: 18. maj 2009

Sagsnr. 08102

Deltagere:

Beboergruppen:

Bent Rysgaard Madsen, Birthe Ketterle, Freddy Oreskov, Glenda Jensen, Gunnar Jensen, Heidi Sølbeck Schmidt, John Frimann, Kenneth Due, Kurt Berthelsen, Lilian Andersen, Ove Bendix Pedersen, Preben Chr. Hansen, Per Mantzius, Søren Gyldsø. Peter Schirmmacher, Leif Refdahl, Jette Samsing Dornø, Birthe Ketterle, Tommy Rex Mortensen.

Afbud:

Vivi Vodschou, Niels Witting, Lene Jepsen

Lejrebo:

Carsten Bai - projektleder.

Rådgiver:

Sine Villadsen, Thing & Wainø Landskabsarkitekter.
Flemming Aggerbæk, Ingeniørfirmaet Wessberg.
Morten Rønne Nielsen, KHS Arkitekter.

Dagsorden:

- 2.1. Bemærkninger til forrige referat
- 2.2. Myndigheder
- 2.3. Bygherre:
 - a. Hegn og inventar i terræn
- 2.4. Sagens stade
- 2.5. Tidsplan
- 2.6. Projekt:
 - a. Altan.
 - b. Skabe på altan
 - c. Gavlvinduer
 - d. Espalier og husnumre
 - e. Trappetårn og indgangsparti
 - f. Lydlofter i trapperum
 - g. Belysning
 - h. Isolering i parterre
 - i. Skabe i boliger.
 - j. Køkkener
 - k. Vinduer
 - l. TV stik og blændede radiatorer
 - m. Gavldøre i parterreetage

n.Emfang – prøve

- 2.7. Haveanlæg
Hovedsti
- 2.8. Økonomi
- 2.9. Information til beboere
- 2.10. Eventuelt
- 2.11. Kommende møder.
a. Beboermøde

2.1 Bemærkninger til forrige referat:

Ingen bemærkninger

2.2 Myndigheder:

Fra Brøndby kommunes planchef er der nu modtaget principiel tilladelse til lukning og udvidelse af altaner samt godkendelse af bebyggelsens arkitektoniske udtryk.

2.3 Bygherre:

I forbindelse med gennemførelse af renoveringen af bebyggelsens friarealer er det besluttet at lave ensartede espalier og hegn i terræn. JF sender brev til de beboere og klubber der berøres heraf.

Som optakt til beboermødet d. 28. maj 2009 er Lundeavisen nr. 3 udarbejdet. Avisen fortæller om hvor langt sagen er kommet og hvilke arbejder der skal laves, ønsker fra beboergruppe, byggeudvalg og bestyrelse mv.

Til beboermødet er udarbejdet en liste med 4 punkter der skal stemmes om gennemførelsen af.

2.4 Sagens stade:

Projektforslag er afleveret til Lejerbos godkendelse inden beboermødet d. 28. maj 2009.

2.5 Tidsplan:

Tidsplanen i lundeavisen nr. 3 følges.

2.6 Projekt:

Pos.	Emne	Handling
a.	<p><u>Altan</u> Udvidelse af altaner er et ønske fra byggeudvalg og beboergruppen. Udvidelsen blev diskuteret. Punktet er til afstemning på beboermødet, hvor det besluttes om man ønsker at udvide altanen. Der blev spurgt om der kan laves sidelysvinduer i altan uden udvidelse af gulvarealet. Det kan der, men det forudsætter en godkendelse på beboermødet d. 28. Da der så skal afholdes særskilt afstemning herfor, hvis den samlede løsning ikke ønskes gennemført.</p> <p>Altankasser kan tilkøbes som den viste model hos varmemester.</p>	
b.	<p><u>Skab på altan</u> Der er fra byggeudvalget kommet forslag om at udskifte skabslåger på altaner, da de er slidte mange steder. Der afstemmes om dette til beboermødet.</p>	MRN
c.	<p><u>Gavlvinduer</u> Bygningens gavle fremstår i dag som store lukkede flader ud mod parkering og hovedsti. Når man kommer til bebyggelsen virker det tillukket og ikke så indbydende. Ligeledes giver de mørke gavle om aftenen mulighed for at skjule sig i læ af gavlen. For at afhjælpe dette er der lavet et forslag hvor der monteres et lodret vinduesbånd i soveværelset langs skabsvæggen. Herved er der stadig mulighed for at møblere rummet med seng, skabe mv. Udefra har det den effekt at bygningens gavle åbnes mod parkering og hovedsti. Det gør bebyggelsen indbydende og mere spændende at komme til. Samtidig har det en kriminalpræventiv effekt. Man kan ikke længere gemme sig bag gavlen.</p>	MRN
d.	<p><u>Husnumre og espalier</u> Hvor der efterisoleres i parterreetagen ud for klubber, boliger og øvrige opvarmede rum opsættes vandret espalier i træ. Derudover opsættes espalier i træ som underlag for husnumre ved indgangsdøre th. for trappetårn og på gavle. På den øvrige del af facaden opsættes lodrette rustfri stålstænger til begrønning.</p> <p>Husnumre er hvide i skumplast som forevist.</p>	MRN

- e. Trappetårn og indgangsparti
- Trappetårne fremstår med indramning i grå metalplader som zink og mørkegrå vinduesrammer. Glasparti udføres med en oplukkelig ramme på hvert mellemrepos af hensyn til ventilation og røgudluftning ved brand. MRN
- I forbindelse med den videre projektering af indgangspartier er det nødvendigt at ophugge et betongulv i et indgangsparti i en enkelt opgang. Det vil medføre lidt gener for disse beboere, men man kan altid komme ud til havefacaden. FA
- f. Lydlofter i trapperum.
- I trapperum opsættes supplerende lydabsorberende lofter som bløde mineraluldslofter med hvid overflade. Det blev anført at der er sket en del skader ved flytninger. Evt. stærkere pladetype overvejes. --
- g. Belysning.
- Belysning i trapperum udskiftes til nye. Armaturet er rundt med aluminiumsramme og mat glas. Lampen blev forevist som prøve. Ing
- Belysning i vindfang er et indbygget armatur.
- På friarealer monteres belysning langs stien ved trapperum. Belysningen udføres som pullerter. SV
- h. Isolering i parterreetage
- Mellem lejlighederne på 1. sal og de underliggende uopvarmede rum skal der isoleres. Det gøres med et nyt produkt fra Rockwool der er afsluttet med et lag filt. Samlinger --
- i. Skabe i boliger
- I forbindelse med projektering og gennemgang af en del af lejlighederne i bebyggelsen er det blevet klart at de eksisterende skabe ikke tåler nedtagning for senere genopsætning. Derfor udskiftes alle skabe. Der opsættes de skabe der oprindeligt har været i hver lejlighedstype. Spørgsmål om ændringsmuligheder for placering af skabe i boligen blev drøftet. Ifølge CB kan der ved forudgående aftale laves alternativ placering af de skabe der står på egen sokkel. Indbyggede skabe i gang, og soveværelse kan ikke flyttes. --

- j. Køkkener
 I forbindelse med udskiftning af gulve og installationer i skakte, vil alle ombyggede køkkener der står på sokkel skulle nedtages for at få gulv helt ud til væg. Køkkener der er opsat på skaktvæg mellem køkken og bad skal ligeledes nedtages og genopsættes for at få adgang til skakt mellem bad og køkken.
 Det er det vigtigt at man sikrer, at eventuelle ombygninger i lejligheden er registreret og godkendt. Er man i tvivl, kan man henvende sig til John Frimann.
 Er der foretaget ændringer i boliger der ikke er godkendt, vil arbejder som følge heraf, skulle betales af beboeren. JF
- k. Vinduer
 Det blev på mødet rejst spørgsmål om det var muligt at se prøver på vinduer igen. Det blev aftalt at prøver på vinduer medtages til Beboermøde d. 28/5. MRN
- l. TV stik og blændede radiatorer
 I forbindelse med optagning af gulve ønskes mulighed for at få trukket et eller flere antennestik under gulvet inden gulv lægges igen. Der ønskes også mulighed for at få rør fjernet til de radiatorer der er fjernet, eller som ønskes fjernet.
 Der arbejdes på en løsning hvor der i forbindelse med opstartsmøde med beboeren inden arbejdets udførelse, vil blive mulighed for at aftale dette individuelt. FA
- m. Gavldøre i parterreetage.
 Der har tidligere været ønsket at adgangsdøre til parterreetagen i gavle skal flyttes frem i flugt med facaden. Det vil blive tilrettet i projektet. MRN
- n. Emhætter - prøve
 Prøve på emfang blev forevist. Emfang udføres med fedt-filtre der kan vaskes. Emfang tilsluttes central udsugningsventilator placeret på loftet.
 Emfang med indbygget motor må ikke anvendes i bebyggelsen, da det blæser em ind i øvrige rum der er tilsluttet samme lodrette kanal.
 Det foreviste emfang kan også fås i rustfrit stål mod merydelse på ca. 1000 kr/stk. FA

2.7 **Haveanlæg:**

SV

Halvdelen af bebyggelsens gårdrum domineres i dag af beplantede jordvolde som gør gårdrummene svære og uattraktive at bruge. Derfor ryddes beplantningen og jorden omformes til nogle bløde bakker som sammen med den ny beplantning skal møblere gårdrummene og invitere til mere ophold og leg. Generelt ryddes størstedelen af beplantningen i gårdrummene, dog indpasses så vidt muligt, de mest sunde og karakterfulde træer.

Bepantningen i gårdrummene kommer til at bestå af 3 elementtyper. Træer, store solitære buske og lave buske i sammenhængende flader. Træerne bliver blomstrende og til dels frugtbærende, 5-7 m høje. Træerne placeres på forskellig vis: i lunde, på rækker og i mindre grupper således at der opstår en variation de enkelte gårdrum imellem. Busklaget er blomstrende buske som bliver ca. 2-3 m høje og af type som fx uægte jasminer, syrener, dronningebuske, sommerfuglebuske etc. Buskene placeres primært tilknytning til gårdrummets opholdsterrasse. Den sidste beplantningstype er de lave buske (0.6-1.3 m) som fx spirea, kranstop, rød snebær etc. Buskene bruges som rumdelene elementer og til at møblere større flader med.

Hvert gårdrum får en ca. 25 m² stor flisebelagt terrasse til fælles brug. I tilknytning til denne bliver der etableret en sandkasse med sandkassenet. De gårdrum hvor der i forvejen ikke er legeredskaber etableres der ligeledes i tilknytning til terrassen nogle balanceredskaber i form af store kampesten, hoppestubbe og lave balancebomme.

Bebyggelsens store legeareal for et nyt terræn omkring de eksisterende legeredskaber. Det bliver etableret bakket legelandskab hvor beplantning, terræn og redskaber fremstår som en integreret del af hinanden.

Boldarealet bliver bevaret som det er i dag, blot med den forskel at mod blok 15 bliver skråningen omformet så der kan blive plads til et mindre opholdsareal/terrasse for beboerne i blokken. Samme terrænændring kommer også ved blok 16.

Den eksisterende ligusterbeplantning på skråningerne ryddes og der etableres fælledgræs/blomstergræs med spredte grupper af træer.

De bygningsnære arealer:

Pga. facaderenoveringen skal de bygningsnære arealer renoveres, det drejer sig om en zone på ca 5 m omkring hver blok. Der anlægges nye flisebelægninger i beton. Der bliver en betonbelægningssten 10x30 cm som lægges i 1/3 dels forbandt med rulleskifte i siderne. Flisestien på indgangssiden forbliver som i dag 2.5 m bred, mens flisearealerne på havesiderne reduceres til 1.5 m bredde.

Indgangspartierne markeres ved at anlægge en sort udgave af den valgte belægningssten. De steder hvor der i dag er klubber med terrasser, etableres der terrasse ligeledes i den sorte udgave af belægningsstenene.

Der etableres niveaufri adgang fra indgangssiderne, dvs. de øst- og nordvendte indgange. De vest- og sydvendte forbliver med den stigning som der er i dag.

Der etableres cykelparkering med plads til ca. 6 cykler udfor hvert opgangstårn.

Bede etableres i en bredde på 2-2.5 m rundt om blokkene. Bedene beplantes med lav bunddække (15-40 cm) som fx. cotoneaster og krybende benved. Hvor der etableres espalier på facaden plantes der forskellige slyngplanter som fx. klematis og kaprifolier. Hvor der er trælistebeklædning plantes der spredte grupper af solitære mindre buske (1-1.5 m) som fx. spirea, weigela, deutzia etc.

Hegn

Der etableres lette hegn med robinelister monteret på sortmalede robinestolper. Hegnene bliver mellem 1.3 og 1.5 m høje og kan udføres i en lukket og i en åben udgave. (tegningmateriale udleveret på mødet). Hegnene opsættes i den åbne og lave udgave mod p-pladser og omkring cykelparkeringer. Omkring klubber og ældreboliger opsættes den høje udgave. Om det skal være den åbne eller lukkede udgave aftales nærmere på en møde med de involverede parter.

Hovedsti - Dispositionsforslag

Da Brøndby Kommune har planer om at lade den gennemgående offentlige sti overgå til bebyggelsen som en privat fællessti i løbet af 3-4 år, så kunne der være en økonomisk fordel i at retænke stien og dens funktion og udseende i forbindelse med byggesagen.

På baggrund af denne viden og et generelt ønske om at få dæmpet hastigheden hos specielt knallertkørerne har vi derfor udarbejdet et dispositionsforslag som der skal stemmes om på afdelingsmødet den 28. maj

Vi foreslår at ændre stiens nuværende inddeling i en cykel- og gangzone til en fællessti. Bredden reduceres bredden fra de i dag 5.1 m til 3.5 m. Erfaringer fra andre steder viser at en dobbeltrettet fællessti har en positiv indvirkning på hastigheden og at trafikanterne lærer af færdes efter forholdene og tage hensyn til hinanden.

Stien foreslås omlagt fra et meget lige og stringent forløb til et slynget forløb i gennem bebyggelsen. Dette skal udover at virke hastighedsnedsættende også gøre det til en oplevelse at bevæge sig igennem bebyggelsen. Stien vil gå fra at være noget som skærer sig igennem og deler bebyggelsen til at være noget som samler og integrerer bebyggelsens gårdrum på tværs af stien.

Langs med stien foreslås der anlagt 3 pladsdannelser. (materiale til orientering udleveret på mødet). Den første plads (Plads A) er pladsen ved legearealet. Her foreslås terrænet strammet op omkring opgangen til legearealet og der etableres kombinerede sidde- og tribunetrin. Arealet nedenfor trapperne udlægges i grus og der plantes grupper af letløvede træer.

Plads B, pladsen ved udmundingen af Strandstien. Her etab-

leres der en tribune på skråningen op mod boldarealet. Tribunen skærer sig ind i skråningen og danner ud mod stien en øjeformet plads som tænkes belagt med asfalt med en lavning. I lavningen tænkes der etableret et mindre springvand. Pladsen skal i siderne mod stien afgrænses af betonplinte.

Plads C, som er bebyggelsens største plads er en oval formet plads, udlagt i grus og møbleret med plinte og lysmaster. Grusfladen tænkes brugt til fx petanque, kubb bordtennis etc.

Hele pladsen tænkes omkranset af en række blomstrende træer.

Belysning:

Der kommer nyt parkarmatur langs med det nye stiforløb.

Redningsvej:

Hovedstien har i dag status af at være en redningsvej for børneinstitutionen og for bebyggelsen og denne status skal den fortsat have.

2.8 Økonomi

De økonomiske konsekvenser af de 4 forslag til ekstraarbejder der skal til afstemning på det kommende afdelingsmøde blev gennemgået.

FA/MRN
/SV

2.9 Beboerinformation.

Lundeavisen nr. 3 er trykt og omdeles i denne uge. Avisen blev uddelt på mødet.

FA/MRN

2.10 Eventuelt

Spørgsmål til tv-stik, besigtigelse af vinduer, og døre i parterregavle der flyttes ind, er beskrevet ovenfor, under afsnittet projekt.

2.11 Kommende møder:

Der var det sidste beboergruppemøder, da projektet nu er så langt fremme at alle de overordnede beslutninger er truffet.

Næste møde er ekstraordinært afdelingsmøde den 28. maj kl. 19.00

Referent: Morten Rønne Nielsen
Sine Villadsen for pkt. 2.7 haveanlæg.