

Nørresundby, mandag 17. oktober 2022

Afdeling 3 (gl. afd. 3) – Helhedsplan/renovering af Ringholmsvej 2-24 og Fr. Rygårdsvej 2-16

Mødereferat

Dato: onsdag 12. oktober 2022 Kl. 17-19
Sted: Bakkevej 11
Referent: Christian Peter Rasmussen

Deltagere:	Navn:	Rolle:
	Kurt Ørvad	Sundby-Hvorup Boligselskab
	Lone Abildgaard	Sundby-Hvorup Boligselskab
	Inger-Marie Hansen	Sundby-Hvorup Boligselskab
	Lisbeth Glud	Sundby-Hvorup Boligselskab
	Niels Vinther	Sundby-Hvorup Boligselskab
	Hans Bøyen Christensen	Sundby-Hvorup Boligselskab
JN	Jeppé Nørgaard	Norconsult
JM	Joachim Morell	Norconsult
RK	Randi Knudsen	By + Land
	Mogens Mortensen	Sundby-Hvorup Boligselskab
	Claus Sørensen	Sundby-Hvorup Boligselskab
TBK	Tomas Kristensen	Sundby-Hvorup Boligselskab
HH	Hilde Hansen	Sundby-Hvorup Boligselskab
JEG	Jens Erik Grøn	Sundby-Hvorup Boligselskab
AKP	Allan Kirch Pedersen	Sundby-Hvorup Boligselskab
CR	Christian Rasmussen	Sundby-Hvorup Boligselskab

Der var deltagelse fra 43 beboere. Der var 42 tilmeldte.

Sendt til: Hjemmesiden + mødedeltagere

Dagsorden:

1. Omfang for renoveringen
 - a. Kort oversigt over hvad der skal ske i afdelingen.
2. Indretning af tilgængelighedsboliger.
 - a. Gennemgang af tilgængelighedsboliger, med fokus på ændringer fra helhedsplanen.
3. Facader og altaner
 - a. Renoverede lukkede altaner.
 - b. Tilgængelighedsadgang på indgangssiden (Ringholmsvej 2-18).
Tilgængelighedsadgang på havesiden (Ringholmsvej 20-24 og Frank Rygårdsvej 2-16).
4. Udearealer
 - a. Gennemgang af udearealer v/By+Land.
5. Tidsplan og udførelse
 - a. Aktuel tidsplan for udførelsen (forventet start og slut)
 - b. Plan for genhusning.
6. Vaskerier
 - a. Modernisering af vaskeri.

Referat:

Lisbeth Glud bød velkommen.
Jeppe Nørgaard præsenterede teknikergruppen.

1. Omfang for renoveringen, v/Jeppe Nørgaard.
Alle facaderne renoveres med en ny teglsten og nye vinduer.
Facaderne efterisoleres med en ny mursten udenpå.
Tagene udskiftes, men selve tagboligerne renoveres ikke.

Der laves tilgængelighedsboliger udvalgte steder i stueetagerne.

De eksisterende ydervægge er teglstenmure ofte muret massive eller med murede bindere.
Derfor er de er dårligt isoleret.

De nye murede facader vil blive med et lignende udtryk som det vi kender i dag, med de røde mursten og hvide vinduer.

Der er flere steder anvendt bauma-dæk som etageadskillelse. Det vil sige der, hvor det er nødvendigt at fjerne eller flytte vægge, skal indbygges bærende stålbjælker.

Der er nogle steder opsat forsatsvægge på indvendig side af ydervæggene. Disse skal også fjernes.

2. Indretning af tilgængelighedsboliger (stueetagerne)
JN gennemgik planløsning i de enkelte boliger. Med fokus på ændringer siden den godkendte helhedsplan.

Ringholmsvej 2-18 får hævet terrænet på indgangssiden således der laves niveau-fri adgang til stueetagerne.

Ringholmsvej 20-24 og Frank Rygårdsvej 2-16 får hævet terrænet på havesiden, således der laves niveau-fri adgang via terrasserne. Dog undtaget ved Fr. Rygårdsvej 2-4.

Det er generelt nødvendigt at samle badekernerne under de oven liggende eksisterende baderum.

Brystninger hæves generelt ved køkkenvinduerne. Således højden passer med en køkkenbordplade.

Ringholmsvej 2-18:

Nyt indgangsparti med adgang direkte ind i stueetagen.

I 2. th. liggendes badeværelset ind i midten af boligen og køkkenet placeres ved facaden. Det samme i 4.tv.

4.th. Har fået badeværelse mod trapperummet, værelse stort set som i dag, dog er der afgivet lidt plads til bad og køkken.

8.tv. Her er bad placeret ved trappeopgang og køkken flyttet hen efter badet.

10.tv. Er ændret så bad placeres ved opgangen, og køkken er placeret i forbindelse med stuen. Tilsvarende er lavet i 10.th.

Ringholmsvej 20-24 og Fr. Rygårdsvej 12-16:

Man vil få adgang til boligerne via trappeopgangen som i dag.

Medmindre man får behov for at anvende rollator eller rullestol, så er boligerne forberedt til at man kan bruge terrassen som niveau-fri indgang til tilgængelighedsboligen.

Frank Rygårdsvej 2-10:

I Fr. Rygårdsvej 2-6 laves der ikke om inde i boligerne. Der laves dog nye terrasser ved nr. 4 og 6.

Det resterende af bygningen i nr. 8-10 laves med tilgængelighed i stueetagerne som ved f.eks. Frank Rygårdsvej 12-16.

Sp: Mangler der ikke venderadius ved altanen? Sv: Jo, cirklen mangler på tegningen, men altanen opfylder dog kravene til venderadius.

Sp: Bliver der ikke malet i de værelser der ikke ændres ved? Sv: Jo, det gør der, i tilgængelighedsboligerne.

Sp: Hvor tyk bliver ydervæggene, kommer der dybere vindueskarme? Sv: Ja, ca. 30 cm dybere.

Sp: Bliver vinduerne så mindre i nogle af hjørne boligerne? Sv: Ja, det kan de godt risikere at blive, for at få plads til den nye ydermur.

Sp: Hvad kommer der af ventilation i de inde-liggende badeværelser? Sv: Der kommer mekanisk udsugning i badeværelset.

Sp: Kommer der vaskemaskine i badeværelserne? Sv: Der bliver forberedt installationer til vaskemaskine og tørretumbler. Men selve maskinerne skal man selv købe.

Sp: Hvad sker der når de indvendige forsatsvægge fjernes? Sv: Det skal der repareres efter. Både gulv og på den gamle ydervæg.

Sp: Loftet der sænkes. Der er meget lyd og hvis der også kommer vaskemaskiner ind, isolerer man så ikke over loftet? Sv: Det er ikke tanken at der isoleres bag loftet, det burde ikke være nødvendigt. Men vi tager det med som et obs punkt.

3. Facader og altaner

a. Renoverede lukkede altaner

Alle eksisterende altaner renoveres.

Der laves nye brystninger udenpå de eksisterende altaner. Med nye glaslukninger lignende samme system som er anvendt i afd. 12 og afd.7.

Værnet på altanen bliver i samme højde som den eksisterende betonbrystning. Med en håndliste ovenover, så man ikke kan falde ud.

Glaslukningen skydes frem i brystningspartiet så der gives en bedre rumfornemmelse inde på altanen.

JN viste visualiseringer af de fremtidige facader ved de forskellige boliger.

Sp: Hvordan bliver gulvet på altanen, kommer det i samme niveau som stuen og isoleres det? Sv: Samme niveau, men det isoleres ikke.

Sp: Laves der strøm på altanen? Sv: Det vil vi forsøge at få med.

Sp: Kommer der også isolering på endevæggen, så altanen bliver smallere? Sv: Ja, til dels, da vi er nødt til at isolere væggene inde på altanen. Væggene pudses - udenpå isoleringen.

b. Tilgængelighedsadgang på indgangssiden, Ringholmsvej 2-18

Der er en problematik med adgang til 1-4 sals boligerne når stueetagen skal renoveres. Løsning på dette kender vi endnu ikke.

c. Tilgængelighedsadgang på havesiden, Ringholmsvej 20-24 og Fr. Rygårdsvej 2-16

Alle terrasser lukkes af med hegn omkring. Der laves lav beplantning på skrån timer m.v. udenfor hegnene. Adgang til terrasserne vil ske via et stiforløb.

Ved indgangspartier laves der adgang til kælder indefra opgangen, således man går ind i opgangen for at kunne komme i kælderen.

Sp: Dørlås i hoveddøren bliver den med brik? Sv: Det håber vi.

Sp: Kan vinduerne i stueetagen holdes åbne, uden man kan lave indbrud derigennem?

Sv: Vinduerne vil være så de kan sættes i ventilationsstilling.

Sp: Må man skrue persiener op i de indvendige trærammer? Sv: Ja, det må man godt.

Sp: Kommer der ikke børnesikring på vinduerne? Sv: Jo, det har vinduerne fra fabrikken af.

Sp: Vi plejer at have en cykelrampe til kælderen? Sv: Nogle kældertrapper flyttes helt pga. det hævede terræn.

Sp: Dem der har to altaner, bliver de ved med at have det? Sv: Ja, det gør de.

4. Udearealer v/By+Land

Randi Knudsen gennemgik planen for udearealerne.

Der ligger blandt andet vægt på, trafikale forhold, at invitere til at opholde sig ude, beplantning, kantzoner (området foran opgangen) og tryghed.

RK fremviste tegning af den overordnede plan for udearealerne.

Eksisterende boldbane, åben plæne mod Stationsvej, legeplads centralt placeret.

Vi vil prøve at tilføre mere grønt til de store områder med betonbelægninger. Vi er også ved at se på mulighederne for affaldssortering, således vi er sikre på at fremtidssikre den del. Placeringen er dog afhængig af renovationsvæsnets krav.

Det er planen at bevare boldbanen og parkeringspladsen.

Der laves stier der giver adgang til tilgængelighedsboligerne, hvor der er krav om at lave niveau-fri adgang.

RK viste snittegninger der illustrerede hvordan dette løses i de forskellige blokke.

Ved Ringholmsvej 2-18, flyttes parkeringen imellem blokkene, til modsatte venstre i stedet for højre side i dag.

Kældernedgangene bliver på disse blokke flyttet.

Eksist. storskradsrum i kældre flyttes op i terræn.

Hvor der er terrasser på indgangssiden, er der som udgangspunkt ikke hegn, men hække omkring terrasserne.

Nord for Fr. Rygårdsvej laves der hævet terræn på havesiden, dog uden at der laves tilgængelighedsboliger. Ellers laves der ikke store ændringer i udearealerne.

Materialevalg:

Der forsøges at genanvende eksist. betonbelægning og naturstensbelægninger og supplere med nye betonbelægninger i nødvendigt omfang.

Omkring terrasserne etableres hegn og buske - ikke hække.

Sp: Hvor kommer trailerparkeringen i fremtiden? Sv: Det har vi ikke overblik over endnu. Men det bliver der også plads til fremadrettet.

Sp: Kridtstien hvad sker der med den? Sv: Vi vil gerne have lov af myndighederne til åbne lidt op ind til kridtstien, så der skabes en mere logisk gennemgående sti på tværs af hele afd.3.

Sp: Hvordan kommer der cykelparkeringer? Sv: RK viste på tegningerne.

Sp: Kan man ikke få cyklerne i kælderen længere? Sv: Jo, det vil man kunne som i dag.

Der lægges op til at beboerne kommer med input til hvad der skal være i nærområderne i fremtiden: måske opholdsarealer, andre legeredskaber ved den eksisterende legeplads?

- Vi vil gerne have en petanquebane. Måske ud mod stationsvej. Sv: Ja gerne hvis det er generelt ønske/behov.

- flere bænke og opholdspladser.

- legepladser henvender sig ikke så meget til helt små børn, under 3 år. Og gerne uden grus.

Sv: Af hensyn til driften er det bedre med faldgrus.

- Gerne noget på det grønne areal mod stationsvej. med noget afskærmning ud mod vejen.

- Gerne hække mod stationsvej eller berberis.

- Skal grillpladsen fjernes? Sv: Bruges den i dag?

- Det vil være fint med et grill-område. men uden man sidder nede i et hul.

- Hvad med birketræerne? Sv: Det vil blive nødvendigt at fjerne nogle af dem. Men der kan jo plantes nye træer, der måske bliver knap så store.

- Bænke fra 2-16 vil være godt, så man kan hvile sig når man kommer hjem med bussen.

- Fortovet opad Ringholmsvej er ringe. Sv: Det er kommunens. Men mon ikke vi kommer til at udskifte nogle af fliserne, når vi er færdige med at renovere.
- Kan man ikke sætte bænke ved indgange.
- Højre side af Ringholmsvej er i dag grønt med træer. men nu kører de ud fra Møllevej. Sv: Vi tager det med i dialogen med kommunens stadsgartner. Men det ligger dog uden for vores område.
- Gæster til møllevej og andre steder parkerer på vores p-pladser. Kan der laves privat parkering? Sv: Vi prøver at tage det med.
- Generelt flere steder man kan sætte/opholde sig.

5. Tidsplan og udførelse v/Jeppe Nørgaard

a. Aktuel tidsplan

Udbud efter nytår
Licitation: omkring april 2023
Opstart: Juni 2023
Afslutning: Januar 2026

Gl. Afd.3 omkring januar 2025.

Vi regner med opstart ved Viaduktvej og at renoveringen herefter bevæger sig ned igennem området. Men vi kender ikke den endelige plan endnu.
Så ovenstående er med alle mulige forbehold.

Sp: Er det rådgiver eller bestyrelsen der har besluttet rækkefølgen? Sv: Det er rådgiver. Der er meget logistik i det.

Sp: Er slutdatoen i 2026? Sv: Ja, for den samlede renovering. Det er sådan planen ser ud lige nu.

Sp: Er huslejen også låst fast? Sv: Ja, men plus den almindelige indeks regulering. Men vi er meget klogere efter licitationen.

b. Genhusning

Stuelejligheder der skal laves tilgængelige genhuses i ca. 6 mdr. Øvrige boliger skal blive boende under renoveringen.

- Man kan blive genhuset i en bolig anvist som af boligselskabet.

- Man kan vælge selv at finde en genhusningsbolig. Man får således huslejen i perioden refunderet.

- Man kan vælge at flytte permanent til en anden bolig. Husk så at melde jer ind i Bo i Nord.

Når man skal flytte vil boligselskabet stille et flyttefirma til rådighed.

Sp: Kan i bedre hjælpe hvis man er skrevet op nu? HH: Vi har samarbejdsaftale med boligselskaberne i bo i nord. så hvis det er inden for det regi - så ja.

Sp: Kan man ikke blive boende i genhusningsboligen? Sv: Det kan man i nogle tilfælde. Men som regel skal genhusningsboligen bruges til genhusning af en ny beboer.
Sp: Bliver man genhuset i nærområdet? Sv: Det vil vi så vidt muligt forsøge at opfylde.
Sp: Skal man genhuses når der renoveres tag? Sv: Nej, det skal man ikke.

6. Vaskeri v/Tomas Kristensen

Der laves et stort fælles vaskeri i området. Det placeres under Fr. Rygårdsvej nr. 12.
Der laves ét vaskeri på hver side af Fr. Rygårdsvej.

Der vil være både vaskemaskiner og tørretumblere i samme vaskeri.
Man betaler for det man vasker.
En vask er inkl. svanemærket sæbe. Men sæbe kan fravælges.
Man booker vasketider på sin telefon eller på en elektronisk tavle i vaskeriet.
Vi forsøger at fremskynde de nye vaskerier, da de gamle maskiner er for dyre.
Hvis man ikke møder op til ens vasketid, vil tiden blive annulleret efter f.eks. et kvarter.
Der laves intro dage, hvor man kan få fremvist vaskeriet.
Vaskeriet lydisoleres så der ikke kommer støj op i boligerne ovenover.

Sp: Hvad koster en vask i dag? Sv: Det koster ca. 17 kr. i dag. Tørretumbler koster 30 øre i minuttet.

Hvad med ringholmsvej 12? Bliver det rum nedlagt Sv: Det ved vi ikke endnu.

Sp: Hvor mange maskiner kommer der? Sv: Det ved vi ikke endnu. Men er der for få suppleres der med flere.

Sp: Kan man komme ned med en kørestol? Sv: Ja, det kan man.

Sp: Bliver vaskene trukket over huslejen? Sv: Ja, det gør de.

Sp: Hvad skal de gamle vaskerier bruges til, kan de bruges til hobbyrum? Sv: Det tager vi med som et ønske. Nogle skal være cykelrum eller tørrerum.

Sp: Jeg har et kælderrum under nr. 6. skal det inddrages til vaskeri? Sv: Nej, det skal det ikke.

Sp: Kan de gamle kælderrum ikke lægges sammen og laves større? Sv: Det kan vi nok ikke.

Sp: Hvornår regner i med de kan laves? Sv: Vi håber på at det kan være inden for et halvt års tid. Men det er pt svært at skaffe maskinerne.

Sp: Er det kun hos os der laves nye vaskerier? Sv: Nej, det er faktisk i hele boligselskabet.

Sp: Kan man ikke bestille tid uden en ipad? Sv: Jo, det kan man bestille nede i selve vaskeriet.

Sp: Det er vel rimeligt nok at man betaler for det man bruger Sv: Korrekt.

Mødet hævet