

REFERAT Opgaveudvalg - Boliger - Ringbo d. 19-11-2024

Mødedato Tirsdag d. 19. november 2024 kl. 17:00

Mødested Gladsaxe Rådhus, Rådhus Alle 7, 2860 Søborg

Indholdsfortegnelse

Opsamling på inspirationstur.....	3
Best practice ift. byudvikling, boligbyggeri og rammer for fællesskaber.....	4
Kommende møder.....	7
Eventuelt.....	8

Punkt 1: Opsamling på inspirationstur

23-15-00.01.10-P00

Beslutning

Dennis samlede op på inspirationsturen med udgangspunkt i de billeder, som styregruppens medlemmer tog på turen og de tilknyttede refleksioner.

Dennis fortalte, at der er en stigende efterspørgsel efter fællesskabsorienterede boliger – og der findes mange forskellige koncepter. Det er vigtigt at opgaveudvalget drøfter, hvad Bagsværd har brug for, og hvad der er det rette ift. kvarteret og den nye skole.

Styregruppen havde blandt andet følgende bemærkninger til opsamlingen:

- Fællesskab er noget man bidrager til, noget som forpligter. Hvis man har en forpligtelse til at deltage, vil det også være lettere at bidrage og blive en del af fællesskabet.
- Hvis vi skal have faciliterede boliger skal der være en forpligtelse til at beboerne skal være en del af fællesskabet i kvarteret.
- Vi skal være opmærksomme på at fællesskaberne i boligområderne ikke bliver fysisk lukkede omkring dem selv. Man skal kunne bevæge sig gennem boligområderne. En cirkelformet bebyggelse er svært at få til at hænge sammen med kvarteret – det kan let opfattes som en mur.
- Det er godt med private rum i tilknytning til boligerne, hvor beboerne kan møde fællesskabet.
- I modsætning til Albertslund vil der være mange, der bevæger sig gennem Det nye kvarter – på vej til og fra skole og idrætsaktiviteter.
- Det er vigtigt at værdierne for et bofællesskab er definerede inden indflytning, så beboerne ved hvad der forventes af dem.
- Vi skal være opmærksomme på at et stærkt fællesskab i boligområderne ikke sker på bekostning af fællesskabet i kvarteret.
- Det er vigtigt at boligerne understøtter fællesskabet i kvarteret. Først skal vi tage stilling til rummet mellem boligerne, herefter til udformning af boligerne.
- Hvis der er et fælleshus i boligbebyggelsen, vil det være fint om det også var åbent for andre.
- Pas på med for store bofællesskaber.

Gennemgang af sagen

Stadsarkitekt Dennis Larsen indleder med en opsamling på inspirationsturen den 22.11 med udgangspunkt i deltagernes billeder og refleksioner (40 min.)

Drøftelse af hvad opgaveudvalget vil arbejde videre med.

Bilag

Opsamling - inspirationstur - opgaveudvalg - Ringbo - Boliger - 22.10.24

Punkt 2: Best practice ift. byudvikling, boligbyggeri og rammer for fællesskaber

23-15-00.01.10-P00

Beslutning

Svend Erik Rolandsen

Svend Erik fortalte om mulighederne for at styre udviklingen af boligerne i Det nye kvarter ved:

- 1) At formulere politiske visioner og mål og indgå i en tidlig dialog med 'markedet'
- 2) At fastlægge rammer for boligerne i en lokalplan, og
- 3) At stille betingelser i et udbudsmateriale, når kommunen sælger grunde.

Svend Erik fortalte om Stadiongrunden i Helsingør, hvor kommunen havde lavet et udbud af byggegrunde efter en helhedsplan og før en lokalplan. Evalueringskriterierne for investorerne var: arkitektur 40%, bæredygtighed 20% og pris 40%. Helsingør Kommune valgte at sælge grunden til 100 mio. kr. mindre end det højeste bybud. Borgmester Benedikte Kjær udtalte at kommunen havde valgt "kvalitet højere end pris".

Svend Erik fortalte også om et udbud i Odense, hvor Odense Kommune havde valgt at opdele udbuddet i to faser, hvor byderne først betalte for en option. Det gav en gruppe borgere tid til at udvikle et bofællesskab og byde på en grund 15 måneder senere.

Svend Erik havde en række opmærksomhedspunkter til udvikling af boligerne i Det nye kvarter:

- Vigtigt at bruge god tid på 'værdigrundlaget' (jvf. 'de strategiske temaer').
- Husk kvalitet i offentlige byggeri.
- Det er et attraktivt område, hvilket giver mulighed for at stille en del krav til arkitektonisk kvalitet.
- Det er svært at stille 'direkte' krav målrettet fællesskaber og boligformer (indirekte kan vi gøre det via boligstørrelser mv.).
- Bæredygtighed kan 'motiveres' og i nogen grad defineres/styres.
- Markedsdialog med investorer 'motiverer' også til løsninger, der ønskes politisk.
- Byudvikling er uforudsigeligt, og det er ikke et nederlag hvis et udbud må gå om.
- Gladsaxe har tradition for stor ordentlighed. Vi skal passe på ikke at forsøge at forudse alt – og stille (for) mange og for detaljerede krav.

Ellen Højgaard Jensen

Ellen fortalte om hvad vi kan lære af de bedste ift. synergier mellem stærke fællesskaber i f.eks. et bofællesskab og det store fællesskab i kvarteret, og anbefalede at vi laver en fælles grundejerforening, hvor skolen og idræt også er med.

Ellen anbefalede udvalget være særlig opmærksomhed på området mellem idrætsfaciliteten, bro/sti og boligområdet i den videre planlægning ift. koblinger mellem forskellige fællesskaber.

Ellen kom med følgende bud på styring gennem en lokalplan:

- Udlæg af arealer til fælles formål som grønne områder, legepladser eller forsamlingshuse. En kommune kan f.eks. gøre det til en betingelse for at en bebyggelse kan tages i brug, at der etableres et fælleshus.
- Bestemmelser om bebyggelsens omfang og placering, som kan fremme fælles udearealer og mødesteder.
- Etablering af grundejerforening – ud over medlemspligt kan fastsættes bestemmelser om foreningens pligt til at forestå etablering, drift og vedligehold af fællesarealer og fællesanlæg som foreningen ejer.

Ellen redegjorde videre for Roskilde Kommunes arbejde med udbud af byggegrunde. I et udbud valgte Roskilde Kommune ud fra en helhedsvurdering med baggrund i følgende udvælgelseskriterier:

A. PRIS og

B. PROJEKTETS KVALITETER

Skitseprojekterne bliver bedømt i forhold til byggeriets arkitektoniske kvalitet og realiseringen af formål og intentioner i lokalplanen, hvor følgende blev vægtet: 1. Visionen, 2. Landskabelig tilpasning og bebyggelsesplan, 3. Arkitektur og materialitet og 4. Udearealer - private og fælles.

I udbuddet var visionen beskrevet således: Plads til at bo forskelligt, fællesskaber og samspil med naturen er værdier og kvaliteter, der rammesætter Skousbos udvikling, og som skal gøre det til et levende og mangfoldigt boligområde, der er attraktivt at bosætte sig i for både unge, familier og seniorer, jf. visionen i pkt. 2.2.

I forhold til vurderingen stod følgende: Projektet vil blive vurderet på, hvordan der er arbejdet med visionen for Skousbo. Der vil blive lagt vægt på, hvordan visionens temaer om varierede boformer, fællesskab - herunder opførelsen af fælleshus – og samspil med naturen er integreret i projektet.

Valinka Suenson

Valinka fortalte om, hvordan vi skaber gode fysiske rammer for store og små fællesskaber og om sammenhængen mellem rum og adfærd. Vi er alle forskellige, og har forskellige hverdage med forskellige opgaver og behov. Men selv om vi er forskellige, har vi behov for at indgå i fællesskaber for ikke at føle os ensomme. Det skaber et pres på fællesarealerne – for det er i disse omgivelser fællesskaberne skal gro og leve.

Det kræver et design af fællesarealer, hvor der er plads til det hele – fra fokus til leg, bevægelse og frirum, hvis vi skal skabe gode muligheder at individet får let ved at indgå i fællesskaber.

Valinka afsluttede med følgende refleksioner:

- Er der plads til individet?
- Er der variationer og zoner?
- Er der plads til forskellige former for fællesskaber?
- Hvordan kan vi inddrage sanserne og bruge naturen?
- Kan vi skabe noget der er sjovt og legende for alle aldre?
- Hvordan kan vi få aktiveret/udfordret kroppen?
- Er der andre dagsordner, som arealerne også skal understøtte?
- Husk wow-effekten altid lokker folk til!

Gennemgang af sagen

Best practice ift. byudvikling, boligbyggeri og rammer for fællesskaber ved Svend Erik Rolandsen (30 min)

Hvad kan vi lære af de bedste ift. hvordan vi arbejder med udvikling af nye kvarterer? Hvilke muligheder har vi for at styre udviklingen ved:

- 1) At formulere politiske visioner og mål og indgå i en tidlig dialog med 'markedet'
- 2) At fastlægge rammer for boligerne i en lokalplan, og
- 3) At stille betingelser i et udbudsmateriale, når kommunen sælger grunde.

Og hvordan ser det ud, når det lykkes?

Ellen Højgaard Jensen (10 min)

Hvad kan vi lære af de bedste ift. synergier mellem stærke fællesskaber i f.eks. et bofællesskab, en idrætsklub o.l. og det store fællesskab i kvarteret? Hvordan udnytter vi mellemrummene mellem de forskellige bebyggelser bedst muligt? Hvad kan vi skrive ind i en lokalplan, og hvad kan vi skrive ind i et udbudsmateriale?

Valinka Suenson (10 min)

Hvad kan vi lære af de bedste ift. gode fysiske rammer for store og små fællesskaber? Hvordan skaber vi gode kantzoner omkring bygningerne? Hvordan skaber vi mødesteder, som er lette at bruge for alle (skolebørn, idrætsudøvere, beboere m.fl.)? Hvad kan vi skrive ind i en lokalplan, og hvad kan vi skrive ind i et udbudsmateriale?

Drøftelse (30 min.)

Hvad skal vi blive klogere på for at opgaveudvalget kan komme med anbefalinger til de specifikke krav Gladsaxe Kommune skal stille til boligbyggeri ved udbud af kommunalt ejede arealer i Det nye kvarter i Bagsværd?

Bilag

Best practice - Byudvikling - Svend Erik Rolandsen

Best practice - Fællesskaber - Ellen Højgaard Jensen

Best practice - Fællesskaber - Valinka Suenson

Punkt 3: Kommende møder

23-15-00.01.10-P00

Beslutning

Astrid fortalte at det var hendes ambition, at udvalget på næste møde kunne komme med nogle delkonklusioner.

Der var et ønske om at drøfte trafikstøj og parkeringsnormer på et af de kommende møder.

OBS - Møde den 18.03.24 flyttes til den 08.04.25, hvor udvalget har mulighed for en drøftelse af udkast til anbefalinger med Byrådet.

Da udvalget kunne evt. kan få behov for et ekstra møde fastholdes møde den 18.03.24, som en reservation.

Gennemgang af sagen

Kommende møder (5 min).

Forslag til punkter til kommende møder.

Punkt 4: Eventuelt

23-15-00.01.10-P00

Beslutning

Intet til eventuelt.

Gennemgang af sagen

Eventuelt.