Referat af Byggeudvalgsmøde #3

Dato: Mandag den 24. marts 2025, kl. 16.00 - 18.00

Sted: Bispeparkens beboerhus, Bispeparken 17B

Inviteret: Bispeparkens afdelingsbestyrelse, Bygnings- og Vedligeholdelsesudvalget

Dorte Jensen, Nordic Office of Architect, NOA

Mette Prag, Proceskonsulent, PLADS (ordstyrer) Kristina Kluge, projektleder fsb byg

Indkalder: Kristina Kluge (dagsorden)

Til stede fra Bispeparkens bestyrelse: Jean, Erik, Annette, Tine, Jan, Zeinab, Abdullahi (2. time)

Referat: Klaus M., Bispeparkens Bestyrelsessekretariat

Dagsorden Temamøde B:

Lingoforklaring: "Støtte" fra LBF som nævnes her, er reelt set billigere lån, end hvis man ikke kan få støtte. Det er ikke en pose penge. Dog findes der også ydelsesstøtte og fritagelse for at betale til LBF, som mere reelle støtteformer.

Alle spørgsmål og kommentarer fra Bispeparkens Bestyrelse, som medlemmer af Bygnings- og Vedligeholdelsesudvalget er fremover benævnt som "BV-medlem".

1. **Kommentarer til referat fra sidste møde** (afventer Bispeparkens referat)
   Bispeparken står for referatet. PL fsb tager beslutningsnotat.

2. **Siden sidst, orientering (PL fsb)**
   Der er lavet en ansøgning til Realdania om pilotprojekt til 2 køkkener. Det vil nok være indenfor 12 mdr., at det kan gå i gang, hvis projektet/Bispeparken tildeles støtte.
   Om generelt huslejeniveau for almene boliger: LBF har ny info, på deres hjemmeside om huslejeniveauet for "Københavnsområdet".
   Lydisolering mod nabostøj: Hører under individuel råderet. Der findes en rapport fra LBF med gode råd og juridisk vejledning. Pt. ikke en del af Helhedsplanen.
   Ingen ny info fra LBF om hvad der kan støttes.

   1. **Opsamling, Tilgængelighedsboliger, Tema A (se side 2)**
   LBF krav: Enkelte vægge skal flyttes. Det giver dog mulighed for støtte.
   Fortætningsbidrag siges at være betydeligt lavere end støtte til tilgængelige boliger.
   Der er mulighed for op til 48 tilgængelige boliger.
   BV-medlem: Mindre tilskud til nye boliger, tilskud til tilgængelige boliger kan blive spist af andre udgifter.
   PL fsb: fsb har ikke tradition for differentieret husleje.
   BV-medlem: Færre tilgængelighedsboliger. Må man godt ændre så meget for kommunen, ift. bevaring?

PLADS: Hele helhedsplanen kan blive dyrere, hvis man ikke samtidig laver tilgængelighedsboliger. Tænk over hvilke beboere der kunne få gavn af renoverede boliger senere i livet, om 10-15 år. Kan bruges af flere typer funktionsnedsatte; blinde, kørestolsbrugere, rollatorbrugere mm. Det er niveauet under handicapboliger. Helhedsplanen skal helst tænke 50 år frem.
BV-medlem: Tilgængelighedsboliger i Ryparken er dyrere. Kender I til præcedens for murstensbyggeri med ramper, eller kun element-byggeri? Måske er tilgængeligt nybyggeri over garagerne bedre.
Ark rådgiv: Ramper fylder mere, men eventuelle lifte kræver mere vedligehold.
PLADS: Støttemulighederne ændrer sig, afhængigt af hvor meget man ændrer.
BV-medlem: Hvad koster de forskellige scenarier?
Ark rådgiv: De udregninger har vi ikke endnu.
BV-medlem: Tag hensyn til de beboere, der har boet her længst.
PL fsb: Når man bor alment og er med i en helhedsplan, tager man hensyn til kommende generationer.
PLADS: Vi laver spørgeskemaundersøgelse for at finde ud af behovet for de eksisterende beboere i Bispeparken.
BV-medlem: Vi har beboerdemokrati, og fokuserer på den enkelte beboers ret til at blive boende i egen bolig.
BV-medlem: Jeg blev saneret ud af Nørrebro da det skulle gøres mindre tæt. Alt kan ændre sig på 50 år, mere eller mindre tæt.
(Der findes slides fra NOA med forslag)

2.**Procesplan, revideret. F bilag vedhæftet (Ark rådgiv).**
PL fsb: Ved flere helhedsplaner hun er med i, er bestyrelsen efter flere år, stadig med i følgegrupper.
Ark rådgiv: Fokusgrupper er typisk 5-10 beboere. For at indhente ideer.
BV-medlem: Vi har allerede Byggeudvalg. Behøver vi fokusgrupper?
PLADS: Tidligere har vi kaldt det Café Helhedsplan. Vi skal have sparring på en eller anden måde.
Ark rådgiv: ”Åben tegnestue” kunne være et andet ord, det er ikke afgørende.
BV-medlem: Er fokusgrupper et krav?
BV-medlem: Så længe byggeudvalget er med til at indkalde fokusgrupperne, er det fint med input.
Afdelingsmødet i efteråret er sat til november i procesplanen. BB har indtil videre arbejdet med ekstraordinært afdelingsmøde i oktober.
BB skal have forslag til datoer til infomøder, for at kunne reservere beboerhus.
BB holder ferie i alle uger der involverer juli.

3. **Spørgeskema udsendes til beboerne**
Ark rådgiv: Er det bedst at spørge fysisk eller digitalt?
BV-medlem: Mange pensionister svarer ikke digitalt.
BV-medlem: Måske begge muligheder, men med en slags sikring mod dobbeltsvar fra

enkeltpersoner.
PLADS: Sidst gik vi ned i vaskeriet for spurgte folk der kom forbi.
BV-medlem: Meget lav risiko for dobbeltsvar, kan vi nok godt leve med.
PLADS: Vi kan i teorien godt gentage en del spørgsmål, som vi også brugte i spørgeskema i 2023, til sammenligning.
BV-medlem: Spørg også gerne om beboerne er på vej til at flytte i 2025 eller om fem år.
BB får spørgsmålene at se, inden de sendes ud. Beboerne skal skrive adresse på.
PLADS: BB skal øve sig i at sige, at alle skal ud af deres lejlighed midlertidigt.

Aftalt at BV-medlem sender BBs krav til spørgeskema indenfor en uge.

3. Orientering om LOGBOG _BB ønsker & krav (PLADS)
Rådgivernes fælles liste, der inkluderer alle Bispeparkens afdelingsmøde-vedtagne forslag, med løbende svar.
PLADS: Hvor tit vil I gerne se Logbogen?
BV-medlem: Gerne så tit som muligt.
PL fsb: En dag kan det måske blive et fælles arbejdsdokument.
BV-medlem: Vi vil gerne bede om dokumenter 14 dage før møder.
PLADS: Det bliver nærmest umuligt at give jer i så god tid, da vi arbejder op til mødet.

4. TEMA B, Fortætning, tagboliger og nybyg, bilag vedhæftet (Ark rådgiv)

Tagboliger bygning 6: LBF har brugt puljen for sammenlægning.
Ingen større ombygning i underliggende boliger, elevatorkravet kan der muligvis/sandsynligvis dispenseres væk fra. Finansieres som nybyg med fortætningsbidrag, som kan anvendes til arbejder i eksisterende boliger. Enten fem eller seks boliger. Samlet areal 520 kvm.
BV-medlem: Det ses som en del af helhedsplanen, om end der ikke er direkte sammenhæng.
BV-medlem: Vil gerne kunne se hvor toiletterne er, og om de skal være ungdomsboliger.
PLADS: Skal man ikke udnytte chancen for at få lidt større boliger, nu hvor muligheden er der?
BV-medlem: Kan vi se et forslag for ungdomsboliger? Og hvad det koster?
PL fsb: I forhold til bevaring, må vi sandsynligvis godt lave kviste.
Ark rådgiv: Fortætning på terræn, er lidt mod den oprindelige tanke for Bispeparken. Lige nu overvejer vi mest mulighed 3 og 4, dvs. at bygge ovenpå Beboerhus og/eller garageanlægget. Hvis der skal bygges nede ved bygning 6, skal der nok sammenlægges matrikler, da den lille matrikel ved bygning 6 (matr. 1247) allerede har overskredet procenterne. Mulighed tre (bygge ovenpå vaskeri og fritidsklub) vil give ca. 1.120 kvm boliger og 530 kvm fælleshus (evt. med plads til sekretariat og beboercafé). Fritidsklubben må ikke udvide mod syd, pga. transformerstationer.
BV-medlem: Nedrivninger med efterfølgende erstattende nybyggeri generelt er en unødvendig klimabelastning. Ombygning er at foretrække.
Ark rådgiv: Mulighed 4 over garageanlægget er ca. 1.590 kvm i op til tre etager. Dårlig stand i garagerne. Smalle garager, ikke tidssvarende.
BV-medlem: Vær obs på den gamle kælder under fritidsklubben (syd for).
BV-medlem: Der skal ikke være en parkeringskælder uden lys mm. Garagerne er ikke i vildt dårlig

stand, der er udluftning mm.
BV-medlem: Arkitekterne ved mere om det tekniske end os. Hvad koster de forskellige løsninger? Kan man vælge mere end én løsning?
PLADS: Vi kommer med økonomi på de forskellige forslag, men vi skal høre LBF ad først samtidig med resten af finansieringsskitsen.
BV-medlem: Boligerne skal betale sig selv (på langt sigt).
Fordele og ulemper ved forslagene står i slides.
BV-medlem: Skal nuværende beboere betale for nybyggeri?
BV-medlem: Nuværende beboere skal ikke betale noget for nybyggeri.
BV-medlem: Hvad er vores interesse i alt besværet med nybyggeri?
PL fsb: Der laves en "ny afdeling" mens der bygges. Derefter overgår de nye boliger til Bispeparken.
BV-medlem: Vi får ny indtægt fra flere lejligheder.

5. Generel drøftelse af mulighedsanalysen, herunder tilgængelighedsboliger.
Indflydelse på projektøkonomi ved tilvalg eller fravalg.

BV ønskes at gøre sig nogle overvejelser inden mødet:

- Er det nuværende boligudbud i afdelingen tidssvarende, kan det opfylde beboergruppens behov?
- Forandringsplanen oplyser, at 47% ønsker af flytte, hvordan kan det være?
- Behovet for andre boligtyper, som kan tilgodese disse behov eller tiltrække nye beboergrupper?
- Kan afdelingen styrkes gennem etablering af nye boliger/ nybyg?

Bispeparkens spørgsmål inden mødet:

Umiddelbare spørgsmål og kommentarer til HHP/BU-møde #3, d. 24. marts 2025

- Fokusgrupper? Hvem skal være med i dem? Er det en instans uden om bestyrelsen?
- Indholdet af de to afdelingsmøder. Den sidste skal være den afgørende.
- Hvordan sikrer vi at Bispeparkens Bestyrelse har indflydelse, efter en afdelingsmødevedtagelse?
- Dato for sommerferie: Hele juli er Bispeparkens Bestyrelse på ferie.
- Dato for afdelingsmødet i efteråret. På procesplanen er den placeret i november. Vi har (indtil videre) booket til 21. oktober.
- Prøvemontering af køkkener (Erik og Annette)

Angående spørgsmålet om de 47% i forandringsplanen:

Der henvises i indkaldelsen/dagsorden til mødet, at der står i "forandringsplanen" at 47% af beboerne ønsker at fraflytte Bispeparken. Dette er tal fra en Epinion-rapport lavet for Københavns Kommune i april 2020: "Oplevelse af livssituation og nabolag blandt borgere i udsatte boligområder" s. 54, punkt

5.2.2.
Dette tal er gengivet i Københavns Kommunes dokument "Bispeparken forandringsplan" fra maj 2021, s. 7. For fremtiden må rådgivere, projektledere mm. gerne angive hele kilden.

Kommentarer fra BV-medlem angående ovenstående: *"Det burde Epinion-undersøgelsen have vist. Den var meget sortmalet og også direkte misvisende på nogle punkter.*

Det er måske værd at undersøge, hvad de aktuelle og måske mere reelle tal er og evt årsager.

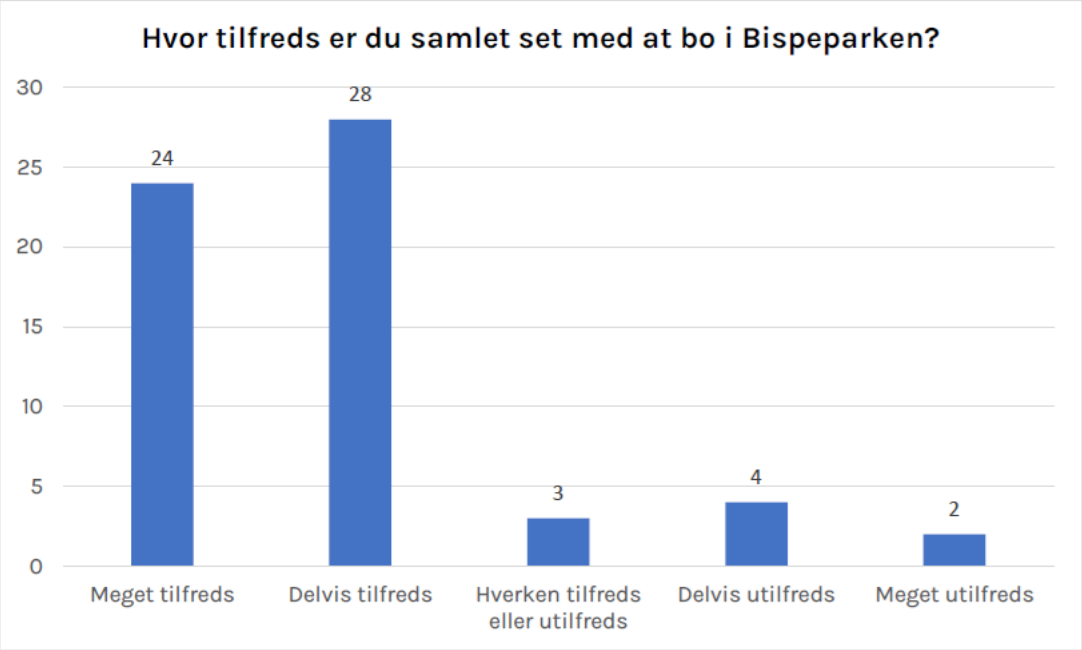
Måske står der noget i den spørgeskemaundersøgelse som Plads stod for i forbindelse med HHP.

Og måske er det også relevant, hvad boligsøgende i Kbh og fastboende i Bispeparken ønsker sig. "

I spørgeskemaundersøgelsen fra PLADS i 2023, har respondenterne angivet i nedenstående uddrag (s.3):

SPØRGSMÅL 1: HVOR TILFREDS ER DU SAMLET SET MED AT BO I BISPEPARKEN?

	Antal	Procent
Meget tilfreds	24	39,34%
Delvis tilfreds	28	45,90%
Hverken tilfreds eller utilfreds	3	4,92%
Delvis utilfreds	4	6,56%
Meget utilfreds	2	3,28%
Total	61	100,00%



BV Efter mødet: Hvordan påvirker brandredningsreglerne alle projekterne?