

---

## Opsamling af Fællesmøde i "Hjørnegrunden" 19. januar 2019

---

### Indledning:

Formanden Jesper Madsen bød velkommen, især til de mange nye. Han sagde:

- Jeg tror vi kan skabe et rigtig godt fællesskab, og naturligvis sammen det gamle AIH. I er nok i de gamle referater stødt på ordet VENTELISTE, noget med at blive skrevet op til en bolig, men som I ved, handler det her om meget mere. Det handler ikke kun om at vente på kommunen, og heller ikke om at liste rundt og bare håbe på man får en god bolig.

-Vi befinder os i en fase, hvor det måske lige pludselig bliver konkret og der skal laves den lokalplan, vi længe har ønsket os. Derfor gælder det om at møde op og gøre sin indflydelse gældende i den bogruppe, man pr. definition kommer med i (ejer, lejer, andel). En del centrale beslutninger skal nok tages på GF i marts, og så gælder det om, at de tre bogrupper inden da ved hvad de vil og møder op og fortæller det til os andre.

-Vi har i 1½ år været i gang med at samarbejde i et fællesskab og samtidig sikre os, at vi rent faktisk får den bolig, vi drømmer om. Jeg tror at dronningen ville sige noget i denne retning: *Det kan være en svær øvelse, og indimellem har nogle af os enten haft så travlt med fællesskabet at vi glemte vores egne behov – eller haft så travlt med vores egne boliger, at vi glemte fællesskabet.*

*Gud bevare Fællesskabet!*

### Arbejdsgrupperne:

Formanden orienterede. Der er etableret en række arbejdsgrupper, som arbejder med større eller mindre intensitet, alt efter arbejdsgruppens indhold. Der er grupper, som er blevet tømt for deltagere. Der skal gang i arbejdsgrupperne igen. Der er mulighed for at etablere nye grupper.

### Eksisterende grupper

#### Lokalplangruppen:

Følgegruppe for Hjørnegrunden. Deltager i fællesgruppe med Grundejerforeningen AIH. Følger udformning af den kommende lokalplan.

Hidtidigt arbejde: Skrivelser til kommunen. Oplæg til arkitekt i forbindelse med forslag til drøftelse på fællesmøde. Opsamling af fællesmøde og oplæg til arkitekts videre arbejde.

\* Forslag om at der er repræsentation i Lokalplansgruppen fra alle boformer.

Kontaktperson: Susanne Lykke Stein

Mail: [sste@via.dk](mailto:sste@via.dk)

#### Fælleshuse og udearealer: Vigtig her og nu.

Funktion, finansiering og indretning af fælleshuse(e) samt indretning af de grønne områder.

Ingen kontaktperson

Mangler mandskab

#### Børn og Unge muligheder – ude og inde.

Kontaktperson: Dorte Odde

Mail: [dorteodde@jungterapi.dk](mailto:dorteodde@jungterapi.dk)

Mangler mandskab.

#### Fællesskabsgruppe: Vigtig at genoplive.

Gruppen har arbejdet med: Fællesskabet på Hjørnegrunden. Vedtægter for foreningen. Fremover fokus på det sociale i gruppen, hvordan vi bedst fungerer sammen.

Kontaktperson: Anette Rasmussen

Mail: [anra@learning.au.dk](mailto:anra@learning.au.dk)

Mangler mandskab.

### Energi- og materialegruppen:

Research og dokumentation vedr. energiforsyning, byggematerialer, mm. samt konference.

Kontaktperson: Dorte Odde.

Mail: [dorteodde@jungterapi.dk](mailto:dorteodde@jungterapi.dk)

Mangler mandskab.

### Økonomi gruppe:

Skal undersøge alt det med formalia, jura og organisering ved køb af grunde. Har afholdt første møde.

Kontaktperson: Marie Estrup

Mail: [marie.estrup@hotmail.com](mailto:marie.estrup@hotmail.com)

Mangler mandskab

### Kommunikation /IT:

Kommunikation internt/eksternt omkring projektet. Hjemmeside.

Kontaktperson: Jesper Odde Madsen

Mail: [jm@jespermadsen.dk](mailto:jm@jespermadsen.dk)

Mangler mandskab.

## **Sidste nyt om lokalplanen og kommunen**

Jes fra Lokalplansgruppen orienterede.

### Kort nyt siden sommerferien 2018:

I september 2018 udarbejdede bestyrelsen og Lokalplangruppen en henvendelse der beskrev vores projekt og ideer, med bilag. Dette blev fremsendt af AIH til Grundsalskontoret, som har overtaget opgaven.

AIH har rykket kommunen mange gange for at få processen i gang.

I begyndelsen af december 2018 har AIH fået en ny kontaktperson - Grethe Skriver (sagsbehandler i Bolig- og projektudvikling) .

Hun orienterer Grundejerforeningen AIH / Anne Dalsgaard (formand) om, at der først skal laves en helhedplan for de små lokalsamfund ifølge ny kommuneplan - men ressourcerne er små i kommunen.

Der er forskellige muligheder mht. hvordan man formelt set kan gå videre med Hjørnegrunden. Grethe Skriver skitser 3 mulige løsninger:

- Projektsalg, uden byggemodning og lokalplan, formodentlig lavere pris på grunden, men udgifter at byggemodne og lave lokalplansforslag.
- Ingenting (misforståelsen omkring Østergårdsgrunden og proteser imod at bygge boliger i byen)
- Lokalplansproces som hidtil. Genoptagelse af samarbejdet.

I begyndelsen af januar 2019 blev der rettet fornyet henvendelse til kommunen. Grethe Skriver fortæller, at det er planchef i Teknik og Miljø, Eva Møller, der skal afgøre, hvordan den videre proces skal være. Grethe Skriver er ikke afvisende overfor et møde. AIH fremsender påny vores materiale fra september 2018.

## **Drøftelse af forslag til lokalplan**

Oplæg og gruppedrøftelse. Susanne og Jes fra Lokalplansgruppen.

Lang proces frem mod 2 konkrete forslag som er til drøftelse i dag.

Januar 2018: Fællesmøde med oplæg fra Julie Lecuelle og gruppedrøftelse mundede ud i en opsummering, der ligger til grund for de to forslag vi har til drøftelse i dag.

Vi er i gang med en "2. Behandling" - 2 tegninger og Baggrundsbilag med forklaringer

Lokalplangruppen har på baggrund af første oplæg i 2018 lavet en række uddybende spørgsmål, som vores rådgiver, arkitektstuderende Julie Lecuelle, har undersøgt for os.

Parkeringsforhold

Faktisk grundstørrelse og boligantal

Bebyggelsesprocenten  
Brandveje  
Friarealer  
Byggefelter

Svarene på disse spørgsmål er indeholdt i det fremsendte oplæg til dagens drøftelse.

#### Indretning af selve området:

Den endelige lokalplan består kun af grundens infrastruktur og storparceller.

Hvor og hvordan parcellerne indrettes med huse overlades til de enkelte grundejere, men der skal inden bebyggelsen kan gå i gang udarbejdes en bebyggelsesplan, som kommunen skal godkende. Vi kan i vores forslag justere på storparcellerne størrelse kan i forhold til de konkrete ønsker og behov frem til beslutning om endeligt forslag. Beslutning træffes på fællesmøde / generalforsamling.

#### **Gruppedrøftelser om fordele / ulemper i forhold til de 2 konkrete forslag.**

##### **Synspunkter om forslag A:**

- Vi kan godt lide det snoede indtryk, men en enkelt i gruppen er bekymret for om der bliver for meget biltrafik. Vi tænker at A's vejføring giver den største mulighed for at mødes spontant. Omkring vejene kan der vokse grønne områder frem i form af torve, som det typisk er sket i landsbymiljøer og byer i det hele taget.
- Vejen indeholde torv, som i de gamle byer.
- Vejene er også fællesarealer
- Åbner op til AIH
- Løsningen giver mere luft mellem husene
- Mest spændende vejføring
- Mere hyggelig
- Mere "luft" mellem husene
- Overvejelser om at placere grønt område mere centralt i området
- 

Der var mange der talte for forslag A

##### **Synspunkter om forslag B:**

- Fordel ved forslag B:

Orientering Nord -Syd mest bæredygtigt, giver mest solindfald. Mere åben over mod AIH og med udsigt og frie områder. Større fællesareal. I realiteten man kan løse P-pladsproblemet teknisk, ved at lavene væg med halvtag ind til boliger evt. I form af boligernes private haveskure. Drøftelser i gruppen om boliger i et eller flere planer. Ønske om torve på fællesvejen

- Vi synes B-løsningen er parcelhusagtig. Desværre giver det også færre møder med hinanden gående og på cykel. Fællesarealet er tegnet så det ser organisk ud, men det snyder fordi det inkluderer fælleshusområder, hvilket ikke er inkluderet i fællesområdet i A- løsningen. Det gør det svært sammenligneligt. Vi synes B-løsningen giver mindre luft imellem husene. Vi taler om muligheden for at lægge et fælleshus oppe ved parkeringspladsen - en foreslår ovenpå parkeringspladsen.
- synspunkter model B:
  - der skal være små vendepladser for enden af vejene for at undgå bakning
  - en fordel ved B at trafik fordeles på flere veje
  - fordi kun en 'hovedvej' bliver nogle få huse meget belastede
- Mere fredeligt trafikmæssigt. Mere ro.

Vej rundt om bebyggelsen i B positivt. Små bøjninger giver effekt. Lysindfald er større i B.

##### **Synspunkter om forslag A-B**

- En blanding af den snoede vej fra A og fællesarealet fra B.

- Nogle syntes bedst om plan B nogle om plan A. Plan A for bedre mulighed for at møde hinanden i hverdagen og bedre placering af husene. Plan B for fællesarealet mod markerne. Vi prøvede at blande de to ved at lægge en sti ned imellem husene i plan B. Vi var enige om at det ville være en god ide at de huse, der ligger ud til markerne bliver etplans pga de andres udsigt. Og så vil vi gerne ha en god afskærmning til parkeringspladsen. Ha så god afstand mellem den og husene som muligt, evt placere fælleshuse i det område. Fordelingen af antal boliger til de tre boformer havde skabt frustration hos ejergruppen, så vi synes det skal opprioriteres at få den endelige fordeling på plads.

- Kommentar til "at møde hinanden":

- ved model A møder man oftere hinanden i dagligdagen til og fra sit hus
- ved model B er det en fordel, at man mødes i det fælles grønneområde og sandsynligvis så har fri og mere tid til at snakke sammen
- ved begge modeller vigtigt med sti langs markerne, så man kan gå tur omkring grunden

- Kommentar til "udsigt":

A giver lidt mere luft mellem husene, men udsigten er midlertidig.

- Kommentar til "placering af grønne områder":

- fordel ved A er at det grønne område er centreret
  - fordel ved B, er at det grønne område er helt fælles og sammenbindende = Fællesskab
- I øvrigt foreslår vi snoede/bugtede veje uanset hvilken model der vælges (ikke lige veje).

### Andre synspunkter:

- Nyt problemfelt: Det er ikke attraktivt at bo ved P-pladsen. Løsning: Placering af fælleshuse - grønne områder tæt på p-plads.
- Vendepladser forenden af vejene. Stort problem i den gamle AIH at vende en bil.
- Daglig Trafikbelastning skal løbende drøftes i bogrunder / fællesskabet fremover.
- Fordelingen af bebyggelsesprocenten ejer, lejer, andele. Et plan to plan?
- Grønt område centralt i området / samles ind mod midten.
- Klimaforhold - vind, det blæser meget i på toppen af Hjortshøj/AIH.
- Hjælp til styring af processen foreslås. (Bestyrelsen har drøftet dette med Julie).
- Fælleshuse med forskellige funktioner - ét til fest - ét til det daglige og hobbybetonede. Evt. Det festlige tæt på parkeringsområdet og det daglige midt i bebyggelsen.
- Hjørnegrunden kan stå for vedligeholdelse af fællesarealer - foreningen kan fortsætte på denne måde.
- Vigtigt at begrænse:
  - egen aflæsning af indkøb mv.
  - levering af pakker i området giver meget trafik.

### Beslutningsprocesser:

Indledning ved formanden Jesper madsen.

Hvad skal besluttes på hvilket niveau vedr. helheden (hele Hjørnegrunden) eller delene (de enkelte bogrunder). Vi har disse fora: Fællesmødet, generalforsamlingen, bogrunderne og bestyrelsen.

#### Arbejdsspørgsmål

- Hvordan skal fællesskabet og økonomien varetages inden for og på tværs af bogrunderne?
- Hvor mange fælleshuse skal der være på Hjørnegrunden? Og hvordan finansierer vi dem?
- Hvad kræver spørgsmålet om beslutningsprocesserne mht. vedtægtsændringer, som skal forberedes inden næste generalforsamling? (Datoen for næste generalforsamling meddeles snarest af bestyrelsen!)

### Opsamling fra gruppedrøftelserne -

#### En gruppe skriver:

Problem at vi mangler

- \* En overordnet diskussion af hvordan Hjørnegrunden skal se ud?
- \* Hvor mange fælleshuse - kan de deles?
- \* Hvordan besluttes antal af boliger i hver gruppe?

- \* Hvordan er beslutningsprocessen omkring fordelingsnøglen? Skal der være Børneboliger, ældreboliger, eneboliger?
- \* Hvilke fællesaktiviteter (uderum, fælleshuse, vaskeri) er der brug for?

Gruppen foreslå følgende handlingsplan:

- 1) Konkrete forslag til fordeling ->
- 2) Næste møde: Kvalificere forslag ->
- 3) Generalforsamling med beslutning af fordelingsnøgle.

En anden gruppe skriver:

- 1) Er det OK at Andelsboligforeningen vil have deres eget fælleshus?
- 2) Hvilken indvirkning kan det få, at vi har tre bygherrer /boligforening / entreprenør /æstetik To fælleshuse skal være fælles for de tre grupper. Ejerboliger skal være medejer af fælleshus, men hvordan laver vi udgiftfordelingen?

En tredje gruppe skriver:

Vi er afhængig af af, hvordan lokalplanen bliver, dvs. Ejendomsdannelsen. Det kræver juridisk indsigt at gennemskue det. Men vi har visioner for fællesskabet.

Forslag i gruppen om at indbetale et større engangsbeløb (500 - 1.000 kr.) hver især, til en sagkyndig, som kan give kvalitetssikring på det arbejde, der er lavet.

OBS ventelisten skal være økonomiske forpligtende, fordi der vil komme udgifter, for at komme videre i processen.

- \* Beslutningsproces omkring fordelingsnøglen er helt centralt. Generalforsamling. Flere forslag.

## **Opsamling omkring den videre proces**

Hver bogruppe præsenterede kort, hvor de står mht. at organisere sig og hvilke spørgsmål de skal afklare mht. at forberede køb af grund.

### **Andelsboliggruppen:**

Der er stiftet en Andelsboligforening i august 2018, der er valgt en bestyrelse og en formand.

Bestyrelsen har arbejdet med principperne for optagelse i Andelsforeningen - en såkaldt Interesseliste, der er delt op 3 boligstørrelser: Lille - Mellem - Stor.

PT optages ikke medlemmer i andelsforeningen. Optagelse af nye medlemmer er til drøftelse på den første generalforsamling i slutningen af februar. Der er stadig ledige pladser, men vi søger børnefamilier.

Der har været en foreløbig, positiv kontakt til en bank, som er interesseret i at indgå i et samarbejde med os. Der er aftal et møde med banken. (Andelskassen Mercur).

### **Lejeboliggruppen:**

Lejeboliggruppen har i lang tid arbejdet med at finde en boligforening eller en privat investor, der kan bygge lejeboliger. Der er positiv kontakt med 2 boligforeninger og 2 private bygherrer. Der skal i den allernærmeste fremtid træffes en beslutning på et fællesmøde i gruppen.

### **Ejerboliggruppen:**

Der er kommet flere interessede til gruppen (antal?). Det er drøftet, hvordan man kan samarbejde omkring: byggematerialer (indkøb mm), fælleshus, tvilligehuse, Tiny Houses.

Det blev foreslået, at der udarbejdes et spørgeskema til alle på Hjørnegrunden, så der kunne dannes et overblik over behov for boligstørrelse mv.

Pierre Lecuelle fra AIH tilbød at tage kontakt til en arkitekt, der kan gennemgå, hvordan hele byggeprocessen foregår.

### **Referent:**

Jes Lemming