

Referat fra 1. møde i følgegruppen for Hovertoften den 27/11-2025

Deltagere: ca. 60 deltagere, samt Torben Juhler, Pia Lyngdrup Nedergård, Johnny Stoustrup og Helle Ravn fra ØsterBO.

Velkomst v/Torben Juhler, udviklingschef i ØsterBO.

Kort om Østerbo v/Torben Juhler

- ØsterBO har ca. 3300 boliger placeret primært i Vejle.
- Der er ca. 75 ansatte fordelt på administration, drift og rengøring.
- Den første afdeling i ØsterBO blev opført i 1941.
- ØsterBO har alle typer af boliger – ungdoms-, senior-, ældre- og familieboliger.

Det almene v/Torben Juhler

- ØsterBO er som almen boligorganisation non-profit, dvs. vores boligafdelinger har deres egen økonomi, således huslejen er tilpasset de omkostninger afdelingen har.
- Alle beboere i ØsterBOs boliger har medindflydelse på deres boligafdelinger, idet de bl.a. kan stille forslag til forandring og forbedring på afdelingsmøderne, som vedtages ved flertalsbeslutninger.
- ØsterBO har et særligt fokus på Fællesskab – herunder foregår der pt. mange forskellige aktiviteter f.eks. gå-klubber, strikkeklubber, seniorklub mv.

Ventelister og udlejning v/Helle Ravn, kundecenterleder i ØsterBO

- For at få mulighed for at leje en bolig i ØsterBO skal man oprettes på venteliste til boligerne.
- Der findes to ventelister. Almindelig og oprykning. Oprykning er kun for dem, der er lejere i ØsterBO i forvejen.
- Hver anden bolig tildeles ansøgere fra den almindelige venteliste og hver anden tildeles ansøgere fra oprykningssventelisten.
- Det er dato for opnotering, der afgør placering på ventelisten. Om man er aktiv eller passiv har ingen betydning for placeringen.
- Det er endnu ikke muligt at angive specifikke ønsker til boliger på Hovertoften, da vi endnu ikke har de helt konkrete størrelser og priser.
- Der sendes besked ud til alle, der er opnoteret til afdelingen Hovertoften inden udsendelse af tilbud startes, så man har mulighed for at få angivet, hvad det er man konkret ønsker tilbud på.
- Man skal ikke lade sig afskrække af placering på listen. Erfaring ved nybyggeri siger os, at der for det første bliver en del boliger klar til udlejning samtidig, og at en stor del af dem, der står på listen ikke er klar til at sige ja tak, men måske er opnoteret for at følge med i projektet og fordi man måske tænker, at det kan blive aktuelt i fremtiden.
- Er man ikke opnoteret, anbefales det at blive det, både for at sikre en placering på listen og for at få information tilsendt, når der er nyt i projektet. Opnotering sker via dette link [Bliv ansøger](#) på ØsterBO's hjemmeside og koster kr. 200 samt et årlige ajourføringsgebyr på kr. 150.

Præsentation af projektet v/Johnny Stoustrup, projektleder i ØsterBO

- Tankerne med følgegruppen og mødet er at få ideer og input til projektet.
- Præsentation af grunden (placeringen) den røde markering på kortet er hvor seniorbofællesskabet skal ligge, gul er vejen ind og den blå er børnehaven.
- Buslinjer og afstande til Indkøb, skole og bymidte.
- Lokalplan dikterer meget ift. hvordan bygninger og parkering skal placeres på grunden. Derfor kan parkeringspladser ikke flyttes ned til boligerne.
- Det skrånende terræn er forsøgt modarbejdet lidt med plateauer med adgang til elevatorer og med tanker om sti mellem husene. Orangeri/fælleshus så stort som muligt indenfor budgettet.
- Altan/terrasser kommer så vidt muligt til at vende mod vest og syd, nogle vil dog komme til at vende mod øst.
- Snittegning viser tanken med plateauer.
- Gennemgang af etager. 2-plans boligerne er et lokal plans krav. Forslag med ophold i stueetage og værelser ovenpå og et forslag med et værelse i stueetage.
ØsterBO har anfægtet 2-plans boligerne, men Vejle kommunes tankegang er, at man gerne vil have forskellige typer boliger og varieret beboersammensætning. De har et krav om min. antal 2-plansboliger.

Projektudviklingen er ikke færdig endnu og det almene er styret af en masse rammer og regulativer – bl.a. for budget for byggeriet og det betyder, at ikke alle ønsker, gode ideer og input kan komme med. Alle kommentarer og ønsker tages med i de fremtidige overvejelser og vi forsøger at få så meget med som muligt.

Spørgsmål og kommentarer fra salen, som tages videre med i udviklingen:

Spørgsmål: Får man sin egen parkeringsplads og koster de noget?

Svar: Man får ikke egen plads, men der er helt sikkert en plads til hver bolig. Parkeringspladser kommer ikke til at koste ekstra.

Spørgsmål.: Er der forberedt til el-lade stander?

Svar: Der vil blive etableret lade standere. Antal er endnu ikke fastlagt.

Spørgsmål: Bliver der mulighed for trappelift i 2-plans boligerne og er trappen bred nok til det?

Svar: Trappelift vil ikke blive en del af projektet. Det undersøges om trappen har form og bredde til, at det er muligt for lejer at etablere en.

Spørgsmål.: Er der aldersgrænser min./max.?

Svar: Det er ikke fastsat endnu.

Spørgsmål: Er der tænkt på vinduesstørrelser ift. lys og temperatur ?

Svar: Dagslys og overtemperatur vil som minimum blive projekteret efter bygningsreglementet, der har nogle bestemmelser for, hvad der kan tillades.

Spørgsmål.: Vil der kunne opsættes markiser el. lign?

Svar: Det noteres. Det er ikke afklaret endnu.

Spørgsmål: Er der genvex evt. køling?

Svar: Der etableres genvex, men ikke køling, da det er for omkostningstungt og har for lille effekt.

Spørgsmål: Er der tænkt på, at soveværelse ikke ligger mod syd og vest ift. varme?

Svar: Det er noteret.

Spørgsmål: Mange har elcykler. Bliver der er et aflåst cykelrum?

Svar: Det er noteret.

Spørgsmål.: Er der terrasser til alle?

Svar: Der er altan eller terrasse til alle boliger.

Spørgsmål: Er der tænkt på læ på terrasser?

Svar: Det tages med i overvejelserne.

Spørgsmål: Er boligerne tilgængeligheds indrettede?

Svar: Boligerne indrettes ud fra de lovkrav, der er til tilgængelighed ift. venderadius. For 2-plans boligerne stopper tilgængeligheden ved trapperne. Boligerne er ikke handicap indrettede med hæve-/sænke borde og de krav der ellers kan være til handicap boliger.

Fælleshus/Orangeri indrettes med fælles køkken og der er lagt op til etablering af ét gæsteværelse.

Tanken er, at der skal tilknyttes en fællesskabskoordinator til at fremme fællesskaber i seniorbyggeriet og med bl.a. børnehaven.

Spørgsmål: Tænkes der højt til loft i fælleshuset, for at få mere luft i et rum til mange mennesker?

Svar: Det er noteret.

Status – tidsplan

Der er kun foretaget geotekniske undersøgelser indtil nu. Byggeriet forventes færdig slut 2027, men det kan ændre sig med et halvt år.

Workshop

- Fælleshus – ønskeligt, at det kan lejes til private fester/arrangementer.
- Gerne mere end ét gæsteværelse.
- Evt. et værksted. Projektet søger midler fra Realdania til etablering af Vores sted.
- Er der vaskemaskine og tumbler i boligerne ? Nej der bliver forberedt for installation, lejer skal selv medbringe maskinerne.
- Fællesvaskeri? Det var der ikke stemning for blandt de fremmødte.
- Køkken – ønske om mange skuffer.
- Garderobeskabe – ønske om godt med skabsplads – er der de skabe der er tegnet ind med?
- Svar: Det er ikke helt fastlagt endnu. Noteret.
- Væsentligt med aldersgrænse ellers smutter fællesskabet for seniorerne. Det er noteret.
- Skydedøre, hvor det er muligt, de tager ikke så meget plads.
- Bade- og soveværelser så der er plads til at man kan få hjælp.
- Depotrum – det er u hensigtsmæssigt, at det er indbygget i boligerne særligt ift. cykler, derfor ønske om aflåst cykelrum.

- Udearealer – ønske om læhegn fra vest. Det forsøges at bevare så meget af det nuværende krat som muligt.
- Parkeringsforhold ikke hensigtsmæssig – der er langt. Pladserne er bestemt fra kommunen så de bliver etableret, hvor de er vist på tegningen. Der kigges på om det er muligt, at etablere flere pladser inde på grunden.
- Ønske om grønne områder med frugttræer, blomster mv.
- Bliver husdyr tilladt? Tanken er, at det bliver tilladt med evt. én hund eller én inde kat, ikke helt fastlagt endnu.
- Etableres der Handicap pladser? Der er lovkrav om et vist antal – placering ikke fastlagt endnu.
- Børnehavens arrangementer og parkering? Samarbejdet med børnehaven er et + og ja, det kan give udfordringer ved arrangementer i børnehaven.
- Ønske om bump på vejen til børnehaven.
- Ønsker ikke overskabe i køkkenet.
- Bekymring om for små badeværelser. Balancegang ift. at etablere badeværelser med rimelig plads og ikke så store som handicaptolletter. Tages med til arkitekten om at få dem lidt større end 4 m2.
- Huslejen? Huslejen er underlagt rammebeløb – ca. 1.100 pr. m2 pr. år.
- Der bør tænkes over, hvor teknikrummet placeres ift. larm.
- Mødesteder på gangene kunne være en god ide.
- Indbygget hylde til shampoo i bad.
- Forslag om rund-parkeringsplads ved hver længe.
- Ønske om et lille depotrum inde, men også et udendørs.
- Ønske om beboersammensætning i flere aldre – også yngre seniorer.
- Er der planer om prøveboliger – ja.

Spørgerunde

- Er der tænkt på mulighed for at udvide med f.eks. motionsrum. Ikke umiddelbart, der er motionscenter i Petersmindehallen lige overfor.
- Hvis der ikke er søgning inden for alders gruppen, udlejes boligerne til andre for at undgå tomgangsleje, som belaster afdelingens økonomi.
- Ønske til størrelse på bolig? Ønske om 70-80 m2 (7-8 stykker) – en del er enlige – ønske om lidt forskellige størrelser – også ned til ca. 60 m2.

Tak for fremmødet og for alle de gode input, som vil blive taget med i den videre planlægning.