

Helhedsplanudvalget møde 07

Afholdt den: **8. marts 2014 kl. 17.00-20.00 i GAB's lokale, Galgebakken.**

Deltagere:	Biba Schwoon (BS)	-	helhedsplansudvalget
	Niels Enevold (NE)	-	helhedsplansudvalget
	Niels Wilken (NW)	-	helhedsplansudvalget
	Niels Keller (NK)	-	helhedsplansudvalget
	Jens Ellesøe (JE)	-	helhedsplansudvalget
	Bo Ragnvald (BR)	-	helhedsplanudvalget
	Leif Neergaard (LN)	-	helhedsplansudvalget
	Jørgen Bach (JBA)	-	BO-VEST (projektleder)
	Susanne Palstrøm (SP)	-	BO-VEST (driftsleder)
	Pia Wallbohm-Blaadal (PWB)	-	Kuben (proceskonsulent)
	Lars Vind Scheerer (LVS) (ref.)	-	NOVA5 arkitekter (TR)

Afbud:

Ikke mødt:

1. Godkendelse af forrige referat.

Der ønskes også tydeligt skrevet i referatet hvem, der er referent.

Til pkt. 5 afsnit 2, bemærkede NK at det bl.a. drejer sig om Neder 9-10 på havesiden.

2. Nyt fra temagrupper, eksterne interessenter, rådgivere m.v.

PWB og LVS syntes forløbet på temagruppermøderne er forløbet godt med et godt engagement og gode inputs fra temagrupperdeltagerne. Udvalgsmedlemmerne er overordnet enige heri, men der var dog nogle bemærkninger som følger:

NK mener godt PWB må styre mødet med "hårdere" hånd. PWB lytter til rådet.

Mødeformen kører fint, men oplægsholderne skal have tid til at tale ud inden der åbnes for spørgsmål fra salen.

Mikrofonen skal uddeles mere flittigt, og mikrofonholderen må ikke vende ryggen til publikum når der tales.

Ved landskabsarkitekternes seneste temagruppemøde blev der gennemgået tegninger, hvor der fejlagtigt ikke er indtegnet forskel på stædefliser og arealer ved siden af (strædet er tegnet midt mellem skurene og det er ikke korrekt).

Det må ikke stå "de begrønnes for privat finansiering" (de 15 mio.) på landskabsarkitekttegningerne.

NK er bekymret for hvis TR's forslag om adskillelse af skurene i B boligerne indebærer de skal flyttes. LVS forklarer at skurene ikke flyttes. De gøres lidt mindre for at skabe passagen mellem skurene, men de flyttes ikke.

Der må ikke tegnes espalierbeplantning helt op mod tagrenderne, der skal være en "respektafstand".

De modeller der hænger på væggen i GAB's lokaler må gerne bruges til workshops.

3. Tidsplan

LVS gennemgik den omdelte en tids- og procesplan, PWB supplerer med processen omkring beboernes evaluering af prøvefelterne og mock up. Der overvejes i øjeblikket hvordan evalueringen bedst gøres, elektronisk gæstebog eller lignende.

4. Økonomiske anliggender

LVS gennemgik det af Niras udarbejdede skema A regneark og viste hvorfor det er et kompliceret arbejde, at dissekere skema A arket. Det skyldes primært at de forudsætninger som Niras har gjort (f.eks. antal m², enhedsopmålinger m.v.) ikke umiddelbart er tilgængelige for TR. Flere henvendelser til Niras har ikke frembragt de efterspurgte informationer. JBA dykker ned i "fortiden" og ser og der kan frembringes det nødvendige materiale.

Flere udvalgsmedlemmer undrer sig over disse oplysninger ikke fremgår af Niras økonomiopstillinger.

Omkring udearealerne blev forudsætningerne, som byggeudvalget og BO-VEST måtte gøre sig, drøftet og gennemgået af bl.a. BS. De 15 mio. (inkl moms) der er hensat til udearealerne er ment som en "katastrofefond" til nødvendige følgeomkostninger, der ikke dækkes fra anden side. Derfor må det ikke skrives på tegningerne som man foranlediges til, at tro pengene kan disponeres frit til udearealer.

NE bemærker at det må indskrives i udbudsmaterialet, at entreprenøren skal erstatte hvad der måtte blive ødelagt under hans arbejder.

SP fortæller om det langtidsbudgetmøde som JBA og LVS deltog i d.d. Formålet var at koordinere henlæggelserne i forhold til de arbejder, der indgår i helhedsplanen.

I forhold til retablering af haver efter renoveringen skal det gentages mange gange overfor beboerne, at en fuld retablering af de enkelte haver (som de findes i dag) ikke er muligt. Der arbejdes med en standardløsning og eventuelle tilkøb for den enkelte bolig.

JE bemærker at vi må forvente, at nogle beboeres haver vil blive en udfordring p.g.a. installationer, beplantning o.lign. BO-VEST må så på banen med en holdning hertil, der evt. baseres på erfaringerne fra andre af de store helhedsplaner.

JE foreslår der udpeges en frivillig "strædetillidsmand" m/k, der bistå beboerne med praktiske oplysninger i forbindelse med renoveringen omkring deres hus og ligeledes kan forklare hvordan man skal forholde sig som beboer til renoveringen af nærområder, hvad skal flyttes m.v.

Skure, hegn, selvbyggede konstruktioner og overdækninger m.v. vil blive fjernet med hård hånd når entreprenørene rykker ind. JBA siger at juraen i den forbindelse er klar. Ingen beboere kan påberåbe sig ret til ting bliver skånet eller erstattet, hvis man ikke frivillig (og i tide) fjerner hvad man ønsker at gemme.

Det ønskes indskrevet i udbudsmaterialet at entreprenøren skal bistå beboere med fjernelse m.v. af ting man måske ikke selv magter. LVS er enig men bemærker der vil være forøgede entrepriseomkostninger forbundet hermed.

5. Tekniske anliggender.

LVS orienterede om, at han nu på vegne af BO-VEST har igangsat GEO med hydrogeologiske analyser af undergrunden under Galgebakken. Arbejdet starter den 22. april 2014 med 25 pejleboringer forskellige steder i bebyggelsen. Der skal ligeledes udføres undersøgelser i krybekældre under udvalgte boliger. Hele GEO's arbejde slutter med en rapport hvis hovedkonklusioner fremlægges på et afdelingsmøde før sommerferien.

JBA og LVS har modtaget nye spørgsmål fra Benny Klausen og Poul Albret som reaktion på vores tidligere svar på "de 10 spørgsmål" om skimmelsvamp. LVS har sendt en mail til Poul og Benny hvoraf det fremgår at yderligere svar afventer rapporten fra GEO, da spørgsmålene er relateret til deres arbejde.

Der var en snak om hvorvidt både rådgiverne og JBA skal bruge tid (og hvor meget) på besvarelse af individuelle beboerhenvendelser. Der er enighed om det skal begrænses til et absolut minimum. Hjemmesidens FAQ skal bruges. Hvis der alligevel kommer direkte spørgsmål til f.eks. LVS skal han henvise til JBA, der træffer valg om besvarelse.

6. Proces og organisation.

LVS er tovholder på GEO projektet og han refererer til JBA. JBA er tovholder på kontakten til LBF vedrørende tagundersøgelserne m.v.

- 7. Myndigheder (Landsbyggefonden, kommunen m.v.).**
LVS arrangerer snarligt et opfølgende møde med Albertslund Kommune vedrørende renovering af badeværelserne (BR krav m.v.) samt ventilationsanlæg og isoleringstykkelser på lette facader.
- 8. Kommunikation, information, arrangementer m.v.**
LVS udarbejder en beboerorientering om GEO's arbejder med boringer.

I næste planlagte nyhedsbrev (uge 20-21) skrives en midtvejsstatus på temagruppernes arbejde, ligeledes gengives tids- og procesplanen.

Hjemmesiden er nu fuldt funktionsdygtigt og 100% kørende. Den skal naturligvis løbende vedligeholdes og udbygges gradvist. Det sker efter aftale mellem BO-VEST's kommunikationsmedarb. og NOVA5.
- 9. Proces for driftskontoret.**
De tekniske undersøgelser for driftskontoret sammenkøres med tagundersøgelserne. Tagundersøgelserne opstartes 24/4 2014 og afsluttes omkring 24/6 2014. LVS orienterer endvidere om, at hvis undersøgelserne af tagene generelt viser de samme forhold ved undersøgelse af ca. 5% af tagene, vil vi tage en kontakt til LBF i forhold til en rimelighedsbetragtning om de vil kræve alle 10% undersøgt. Der laves "sår" i tagfladen, der udgør et svagt punkt, det vil vi gerne begrænse hvis LBF er enig.

Omkring GEO's undersøgelser af eksisterende dræn under husene, har "entreprenør Henrik" en stor viden herom. Der afholdes et møde med ham og GEO så vi kan få bragt denne værdifulde viden i spil.
- 10. Eventuelt**
LVS fortalte om IC-Meter, som er et nyudviklet måleinstrument til indeklimamåling. LVS vil prøve at invitere en af opfinderne til næste HPU møde. Herefter kan udvalget beslutte om instrumentet skal indgå som forsøg i udvalgte boliger i første omgang.

BR spørger om de nye Danfoss elektroniske termostater vil kunne bruges. LVS undersøger hos ingeniørerne.
- 11. Næste møde**
Næste helhedsplanudvalgmøde afholdes tirsdag den 6. maj 2014 kl. 17-19 i GAB's lokaler.

Lars Vind Scheerer - referent