

Helhedsplanudvalget møde 12

Afholdt den: 8. oktober 2014 kl. 17.00-19.00 i GAB's lokale, Galgebakken.

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

1. Godkendelse af forrige referat.

BS ønsker der kommer mere fokus på hjemmesiden og kommunikationen i den forbindelse. BO-VEST og LVS følger op

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

I forhold til ejendomskontorets nye midlertidige hus har der lige været en A-5 bolig, som "desværre" er nået at blive udlejet da udlejningen i BO-VEST ikke var opmærksom på at rette henvendelse til driften/JBA. Der er ændret i procedurerne så det ikke skulle kunne ske igen.

Det blev drøftet om det vil tjene et formål, at udføre en mock-up af sokkel-isoleringen så beboerne (og vi andre) kan få et 1:1 indtryk af omfang og konsekvens af gravearbejderne i den forbindelse. Der er umiddelbart tilslutning til forslaget fra HPU. Vi afventer dog lige den endelige rapport fra GEO i forhold til en evt. omfangsdræning, og vi venter ligeledes på A-boligen til ejendomskontoret. Derved generer vi beboerne mindst muligt ved grave-

arbejder. Totalrådgiver samler trådene når de manglende oplysninger (GEO) bliver tilgængelige og udarbejder en indstilling til HPU.

Omkring de halvprivate forarealer oplyser BS at der pågår et arbejde med en revision af husorden, som bl.a. forholder sig til emnet.

NK spørger til det fremtidige låsesystem idet det nuværende er nedslidt og forældet. LVS oplyser der er nye døre med i renoveringsprojektet og dermed også nye låse. Hvad angår selve låsesystemet er der slet ikke truffet beslutning herom endnu. Det vil være BO-VEST og driften, der tager stilling senere i projektforløbet.

3. Tidsplan

FBS oplyser at projekteringen af facademock-up kører som planlagt, forventet fysisk byggestart i uge 45 med ca. 1 måneds byggetid. Badeværelsesmock-up i containerne er netop leveret på Galgebakken d.d. og vi kigger på dem efter mødet.

Processen og tidsplanen omkring beboerinddragelsen (såvel temagruppen som de øvrige beboere) i forbindelse med mock-up badeværelserne blev drøftet. I HPU er der generel enighed om, at det skal være fuldstændigt klart hvad vi forventer af både temagruppen og beboerne i øvrigt i evalueringsforløbet. Denne afklaring skal ske inden udstilling i containerne åbnes. PWB og LVS fremkommer med oplæg til evalueringsprocessen og aktørernes roller heri. Oplægget eftersendes i indeværende uge til HPU's orientering og kommentarer.

I forlængelse af ovenstående blev det drøftet hvad de plancher skal fortælle, som opsættes i forbindelse med badeværelsesmock-up. Vi har jo i mock-ups ikke kunne vise alle udgaver af badeværelserne (spejlvendte) og ej heller de højtloftede rum. De forskellige situationer vises på plancherne samt varianterne heraf.

Der skal udarbejdes et spørgeskema til beboerne i forbindelse med udstillingen af mock-up. Her kan beboerne give deres mening til kende om det, der vises. Det skal bruges til indsamling af "tendenser", således vi kan snævre feltet af standardbadeværelser ind.

FBS fortæller om facademock-up og hvordan den er planlagt. Der bygges en fuld facade på begge sider af boligen, med vinduer m.v. Derudover opstilles en udstilling af facadeplader fra forskellige producenter, der er aktuelle til opgaven. Grundet udbudsregler kan vi ikke på forhånd beslutte hvilken producent vi vil arbejde videre med. Derfor anonymiserer vi udstillingen så ingen (udover rådgiver) ved hvilke plader, der opstilles hvor. De producenter vi har vurderet kan leve op til vores kvalitetskrav er: Steni A/S, Trespa A/S, Cembrit A/S og FibreC. De opstilles alle så de udsættes for vejrlig, berøring (hærværk) m.v.

4. Økonomiske anliggender

LVS gennemgik det foreliggende skema A budget sammenlignet med totalrådgivers egen analyse af budgettet. Kort sagt mener totalrådgiver, at der er afsat penge nok i forhold til ambitionerne i renoveringen. Der er dog ikke fuld enighed mellem NOVA5 og Niras i vurdering af de enkelte hovedposter. Men på bundlinien ser det fornuftigt ud. Der er en difference på ca. -17 mio. som NOVA5 mener mangler i budgettet. LVS oplyste at tallene også er gennemgået med JBA, der var tilfreds og ikke finder anledning til ændringer i kursen p.t. LVS understreger dog, at der alene er tale om en skønsmæssig overslagsvurdering af priserne med de værktøjer vi har til rådighed – det er ikke indhentet tilbud fra entreprenører. Skemaet udsendes med referatet.

5. Tekniske anliggender.

GEO har givet en status til LVS: *"Dataloggere er nu fjernet og vi er endnu ved at analysere data. Det er primært nedbørshændelser til de tidspunkter og med de intensiteter som er vedhæftet nærværende mail, som vi analyserer. Vedhæftede data er trukket fra de offentligt tilgængelige målestationer som ligger på DMI's hjemmeside. Data skulle være de nærmeste tilgængelige data til Galgebakken. Der er ekstra målestationer også for at kunne vurdere variationen geografisk. Jeg vender tilbage i uge 43/44 med resultatet af analysen"*.

Dermed kan der ikke afholdes et orienterende beboermøde ultimo oktober, som det ellers var planen. Det blev besluttet, at der skal afholdes et HPU-særmøde med GEO hvor rapporten gennemgås og beboermødes forberedes. LVS indkalder til mødet.

LVS orienterer om at ing.fa. Henrik Larsen p.t. genovervejer de små 1-rums ventilatorer. De har dyrket markedet nærmere og undersøger om det kan være et brugbart alternativ til et traditionelt ventilationsanlæg. Der er stadig bl.a. drifts- og myndighedsmæssige forhold, der skal analyseres nærmere. HPU er tilfredse med udmeldingen og ser frem til at høre nærmere. Det blev drøftet om D-husene kunne være forsøgshuse for de forskellige producenter. Det kunne give et lokalt referencegrundlag. Et traditionelt kanal anlæg bør dog stadig afprøves i et A-hus (det kommende ejendomskontor) som tidligere aftalt.

6. Proces og organisation.

Se pkt. 3

7. Myndigheder (Landsbyggefonden, kommunen m.v.).

LVS/FBS har d.d. holdt møde med byplanfolkene fra Albertslund Kommune vedrørende lokalplan. Byplan oplyste at de ikke nødvendigvis og pr. automatik udarbejder en ny lokalplan når der skal gennemføres en helhedsplan i et boligområde. Hvis de påtænkte renoveringsarbejder kan indholdes indenfor rammerne af den eksisterende byplanvedtægt er det langt fra sikkert der skal udarbejdes en lokalplan. Det er aftalt med byplanfolkene at LVS/FBS sender en redegørelse, der illustrerer og

beskriver renoveringstiltagene. Derefter forlægges detailplanerne for renoveringen for politisk udvalg, der tager stilling til lokalplan/ikke lokalplan. Vi arbejder videre og holder HPU tæt orienteret.

8. Kommunikation, information, arrangementer m.v.

Et nyt nummer af Byggeposten er på trapperne og klargøres til om ca. 14 dage. Det kommer til at handle meget om den kommende evalueringsproces, men vi kan også benytte lejligheden til at fortælle vi ikke arbejder med 2-delte skure og evt. andre ting, der skal rettes fra sidste temanummer.

9. Proces for driftskontoret.

Undersøgelserne af D-husene opstartes hurtigst muligt, den ressourceperson hos NOVA5, der gennemfører undersøgelserne har dog måtte tage sig af en meget akut sag. Den færdige rapport for tagundersøgelser for A-B-C husene samt den samlede undersøgelse af D-husene forventes færdig ultimo november 2014.

10. Eventuelt

Ingen bemærkninger

11. Næste møde

Næste helhedsplanudvalgsmøder afholdes i GAB's lokaler:

mandag den 3. november 2014 kl. 17-19.

tirsdag den 2. december 2014 kl. 17-19.

tirsdag den 6. januar 2015 kl. 17-19.

Lars Vind Scheerer - referent