

Helhedsplanudvalget møde 31

Afholdt den: 5. juli 2016 kl. 17.00-19.00 i GAB's lokaler, ejendomskontoret, Galgebakken.

Deltagere:	Biba Schwoon (BS)	-	helhedsplanudvalget
	Jens Ellesøe (JE)	-	helhedsplanudvalget
	Niels Enevold (NE)	-	helhedsplanudvalget
	Bo Ragnvald (BR)	-	helhedsplanudvalget
	Birthe Y. Nielsen (BYN)	-	helhedsplanudvalget
	Susanne Palstrøm (SP)	-	BO-VEST (driftsleder)
	Christian Lind (CL)	-	BO-VEST (projektleder)
	Lars Vind Scheerer (LVS) (ref.)	-	NOVA5 arkitekter (TR)
Afbud:	Lars Skovenboe (LS)	-	helhedsplanudvalget
	Steen Søndergaard (SSØ)	-	helhedsplanudvalget
	Bettina Neldeberg (BN)	-	ingeniør, Orbicon
	Frank B. Sørensen (FBS)	-	NOVA5 arkitekter
	Jesper Rasmussen (JRA)	-	BO-VEST (byggeudv.chef)
Ikke mødt:	Eva Henriette Olsen (EHO)	-	landskabsark. M.Levinsen

1. Godkendelse af forrige referat.

Ingen bemærkninger.

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

LVS gennemgik kort etape 2 i processen med SBMI, der nu er igangsat. SBMI har udpeget 6 boliger hvor der i krybekælderen er fundet tegn på opfugtning af kældervægge. SBMI undersøger nu om det kan påvises, at de opfugtede kældervægge har påvirket indeklimaet i boligerne i negativ retning. F.eks. i form af skimmelsvamp på vægge o.lign. Undersøgelserne med afrapportering forventes afsluttet primo september 2016.

Den 29. juni afholdt vi orienteringsmøde med temagruppen for ventilation. Der var kritiske røster på mødet til dele af ventilationsanlægget, men overordnet var der en god og positiv stemning med ros til de fremviste forslag, hvor vi bl.a. arbejder med at placere ventilationsanlægget på taget. Temagruppen godkendte at der bygges de påtænkte mock up løsninger af det ændrede anlæg.

Grundet sommerferien kan vi desværre endnu ikke fremvise visualiseringer til Galgebakkens beboere. De lægges på hjemmesiden hurtigst muligt efter ferien. LVS skriver en kort orienterende tekst, der lægges på hjemmesiden så beboerne kan få en status.

3. Tidsplan

LVS gennemgik tidsplanen for det nye ventilationsanlæg gobygning af mock up. Planen medsendes referatet.

HPU orienterede om at der er planlagt en sceance hvor `nye og gamle´ HPU medlemmer mødes og `de nye´ bliver sat ind i det arbejde, der er forløbet i de seneste ca. 2,5 år.

4. Økonomiske anliggender

CL omdelte en økonomisk statusoversigt over sagen samlede udgifter til dato. Der er nu forbrugt totalt kr. 32.450.028,- CL oplyser, at der er en projekteringskredit på kr. 43.500.000,- indtil byggestart.

JE spørger om BO-VEST vurderer at projekteringskreditten rækker. CL/LVS mener beløbet bør være dækkende men det bemærkes også, at yderligere `beboerkrav´ om nye tekniske undersøgelser naturligvis vil trække på projekteringskreditten.

LVS spørger CL om udgifter til GEO og SBMI er indregnet i rådgiveromkostninger. CL undersøger.

5. Tekniske anliggender.

Omkring isolering af varmerør i krybekældre (som ikke er med i helhedsplanen) påpeger BS, at der er mange faktorer, der spiller ind før det kan besluttes, eks. ændrede varme/fugtforhold i krybekældre hvis rørene isoleres. JB fremkommer med tilbud på udarbejdelse af et sammenfattende notat, der svarer på beboerspørgsmålet om det giver mening at isolere rørene.

Der er beklageligvis ikke mødt en landskabsarkitekt til mødet, derfor kan der ikke gives en aktuel status på landskabsarbejderne omkring prøvehusene. Såvidt det kan konstateres mangler der stadig at blive afsluttet arbejder omkring prøvehusene. LVS vil forsøge at få et efterskrift i referatet med status – det kan dog heller ikke lade sig gøre da alle, som kender sagen hos Levinsen, er på ferie.

SP rykker for montering af inddækninger under døre og vinduer i prøvehusene. Særligt under dørene hvor der ikke monteret inddækninger, og der er fri åbninger ind under dørene, kan der være et problem med indtrængen af fugt og vand. LVS rykker atter entreprenøren for afslutning af den aftalte færdiggørelse. SP vil gerne have der tages fugtmålinger under de gulve, hvor der har været åbninger til det fri.

Ventilationsspørgsmål fra Orbicon:

• *Skal løsning i ny prøvebolig (B5) udføres med emhætte på anlæg eller som selvstændig emhætteløsning for hovedkøkkenet?* SVAR: Ja, der skal udføres en selvstændig emhætte udenom anlægget.

• *Vi forbereder for fremtidig tilslutning af emhætte fra køkken i rævegrav, vil det ikke være en fordel at opstille trinette, så kan der samtidig vurderes på opsætning af trinette i forhold til de nye brugsvandsinstallationer der skal kunne inspiceres i rævegraven.* SVAR: Der opstilles en 'dummy' trinette i rævegraven (B5 mock up). På den måde kan ingeniører se hvordan trinetten kan opstilles uden at blokere for installationsskakten.

• *Kan vi få en A1 eller A2 bolig til rådighed, så vi kan fremvise en B-løsning for beboerne?* SVAR: CL spørger udlejningen om der kan udtages en A2 til prøvehus – alternativt en A1. HPU accepterer behovet om endnu en prøvebolig.

6. Proces og organisation.

Ingen bemærkninger.

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

CL fortalte om et møde med AK omkring tilgængelighed, terrænregulering i.h.t. lovkrav m.v. Ved mødet deltog Christian Marklund, EHO, CL og LVS.

Kommunens holdning til tilgængelighed var helt i tråd med tankerne om, at det alene etableres til D-husene hvis de nybygges. Der vil ikke komme yderligere krav fra AK. I forhold til terrænreguleringen i øvrigt, blev følgende drøftet – dog uden der kan konkluderes en færdig løsning endnu.

- Der graves ud til sokkelisolering m.v. omkring husene og alt reableres herefter som eksisterende med de bagfald, manglende fald m.v. Det vil formentlig kræve en dispensation fra AK i forhold til byggeloven. Ligeledes vil landskabsarkitekten frasige sig rådgiveransvar for det udførte f.s.v.a. forhold omkring fald på terræn o.lign.
- Der kortlægges de forskellige muligheder i de forskellige boligsituationer (måske 7-10 muligheder?). Dem prissætter entreprenøren, og når en given prissat situation opstår, ved man hvad det koster og hvordan den skal bygges. Men det giver ikke budget sikkerhed da det vil kræve, at der laves en samlet optælling af alle situationer.
- En sidste mulighed er, at lade entreprenøren registrere og prissætte løsningerne. Det giver en endnu større usikkerhed, og når entreprenøren skal sætte rammerne bliver dette dyrt. Denne løsning tror ingen på, og den udgår af kataloget.

ML og EHO bedes udarbejde et beslutningnotat med konsekvenser for og imod om ovenstående således HPU kan træffe beslutning om metoden.

8. Kommunikation, information, arrangementer m.v.

LVS gennemgik kort ByggePosten. Den er godkendt og sendes til tryk og omdeling i.h.t. aftale med SP.

Punktet omkring urafstemning udgår jf. beslutningen om at udføre en ny mock up i.h.t. HPU og temagruppens godkendelse af det fremsatte forslag om ny udformning af ventilationsanlægget.

CL fremsætter forslag om, at der nedsættes en kommunikationsgruppe (BO-VEST (komm. og projektleder), 1-2 HPU medlemmer og 1 rådgiver). Forslaget tages op med GAB.

BS kan være lidt i tvivl om berettigelsen af endnu en arbejdsgruppe/udvalg, der skal inddrages i kommunikationen. Der findes allerede en kommunikationsplan og kommunikationsstrategi.

SP oplyser at der allerede findes mulighed for sms besked når der er nyt på GB-hjemmesiden. CL oplyser at denne funktion endnu ikke fungerer på renoveringshjemmesiden, der arbejdes på dette.

Kommunikation fra BO-VEST (Marianne) deltager i næste HPU møde.

LVS spørger om beboere fra Nygårdsparken i Brøndby må besøge badeværelsescontainerne og låne egen nøgle i en periode. HPU siger ok.

9. Eventuelt

Ingen bemærkninger.

10. Næste møde

Næste helhedsplanudvalgsmøder afholdes i GAB's lokaler:

Tirsdag den 13. september 2016 kl. 17-19.

Tirsdag den 4. oktober 2016 kl. 17-19.

Tirsdag den 1. november 2016 kl. 17-19.

Tirsdag den 6. december 2016 kl. 17-19.

Tirsdag den 11. januar 2017 kl. 17-19.

Lars Vind Scheerer - referent