

Helhedsplanudvalget møde 32

Afholdt den: 13. september 2016 kl. 17.00-19.00 i GI. Pub, Galgebakken.

Deltagere:	Biba Schwoon (BS)	-	helhedsplanudvalget
	Jens Ellesøe (JE)	-	helhedsplanudvalget
	Niels Enevold (NE)	-	helhedsplanudvalget
	Bo Ragnvald (BR)	-	helhedsplanudvalget
	Birthe Y. Nielsen (BYN)	-	helhedsplanudvalget
	Steen Søndergaard (SSØ)	-	helhedsplanudvalget
	Susanne Palstrøm (SP)	-	BO-VEST (driftsleder)
	Christian Lind (CL)	-	BO-VEST (projektleder)
	Bettina Neldeberg (BN)	-	ingeniør, Orbicon
	Eva Henriette Olsen (EHO)	-	landskabsark. M.Levinsen
	Marianne Nimb Q. Melkjorsen (MQM)	-	komm., BO-VEST
	Marianne Levinsen (ML)	-	landskabsark. M.Levinsen
	Lotte R. Kristensen (LRK)	-	arkitekt, NOVA5 arkitekter
	Anne Lose Larsen (ALL)	-	projektleder, NOVA5
	Thomas Dahl (TD)	-	partner, NOVA5 arkitekter
	Frank B. Sørensen (FBS)	-	NOVA5 arkitekter
	Lars Vind Scheerer (LVS) (ref.)	-	NOVA5 arkitekter (TR)
Afbud:	Lars Skovenboe (LS)	-	helhedsplanudvalget
Ikke mødt:			

1. Godkendelse af forrige referat.

Ingen bemærkninger.

6. Proces og organisation.

Efter aftale blev pkt. 6 på dagsordenen byttet om med pkt. 2. Anne Lose Larsen, Marianne Melkjorsen og Thomas Dahl præsenterede sig selv for HPU. ALL afløser LVS som projektleder og TD er ledelsespersonen fra ejerkredsen hos NOVA5, der ligeledes varetager anlægsøkonomi, kontakt til LBF o.lign.

MQM er BO-VEST´ nye kommunikationsmedarbejder, der er allokeret til Galgebakken. Der vedlægges CV´er på ALL og TD til nærværende referat.

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

LVS giver en kort status på SBMI´s undersøgelser af de 6 udvalgte boliger. SBMI´s projektleder på sagen har desværre ikke overholdt aftale om, at sende LVS et kort statusnotat. Derfor eftersender LVS statusnotatet sammen med referatet.

3. Tidsplan

BN fortalte om den udsendte reviderede tidsplan for ventilationsprøvehuset. Planen er skredet fordi der endnu er beslutninger, som ikke er afklaret.

En helt afgørende afklaring før der kan ske fremdrift, er spørgsmålet om egnetheden af ventilationsvinduet (et russervindue). Her mangler sælgeren at fremkomme med brugbare tekniske data omkring luftmængde, kapacitet m.v. således, at BN kan foretage beregninger m.v.

BN rykker sælger for materialet (igen), således der kan holdes et møde i det hurtigtarbejdende udvalg i næste uge, og der forhåbentlig kan træffes beslutninger om brug af ventilationsvinduet eller ej.

På forespørgsel fra HPU oplyser FBS, at der findes en rapport over ventilationsvinduet. Problemet med ventilationsvinduet er, at der ikke findes storskalaerfaringer med brug af vinduet i beboede boliger. Der findes et demoprojekt i Odense, hvor der er indrettet to (ubeboede!) prøveboliger. Den slags erfaringer er lige beskedne nok som grundlag for anbefaling til brug i Galgebakken.

JE er meget bekymret for hovedtidsplanen for storskalarenoveringen. En hurtig hovedregning, der inkluderer den anslåede sagsbehandlingstid hos bl.a. LBF, kan desværre vise sig at forsinke byggestarten til ultimo 2017 eller senere. Det store økonomiske `gab´ mellem skema A og det ønskede/vurderede behov samt den manglende afklaring af ventilationsanlægget er hovedårsagerne, at tingene er skredet i det aktuelle omfang.

BS beder BO-VEST og rådgiverne om, at `ånde LBF i nakken´ således sagsbehandlingen ikke trækker i langdrag. BS bemærker også, at vi må kunne udnytte tiden mens LBF sagsbehandler pågår. Tiden kunne måske udnyttes til afklaring af ventilationsanlæg og yderligere detailafklaring af D husene.

4. Økonomiske anliggender

Ingen bemærkninger.

5. Tekniske anliggender.

FBS orienterer om status på den længe ventede færdiggørelse af prøvehusene. Hald & Halberg mener de er færdige med alle udeståender og der er nu klar til en ny gennemgang – FBS følger op.

FBS fortæller, at der er indhentet to tilbud på bygning af skure ved prøvehusene, dels fra Malmos (kr. 289.460,- ex moms) og tømrermester Arne Pedersen (203.330,- ex moms). FBS indstiller, at der indgås aftale med AP og at det sker efter medgået tid/materialer med loft (deres tilbudspris) for at holde prisen så langt nede som muligt. BYN og SSØ ønsker at se tegningerne, der er udarbejdet, FBS fremsender til hele HPU. Det er aftalt, at hvis der ikke er modtaget kommentarer til tegningerne senest mandag den 19/9 kl. 12, kan arbejderne igangsættes af FBS.

BN fortæller omkring status på ventilationsprojektet i prøvehusene at:

- Emhætten skal køre som en separat enhed, der ikke er integreret i selve hoveanlægget grundet frygt for støjproblemer i boligen.
- Der er fremsat forslag om anvendelse af et særligt ventilationsvindue (russervindue). Det undersøges p.t. om dette vindue kan anvendes som friskluftindtag i kombination med punktudsug i køkken og bad samt friskluftventiler i facaden (plan B'). Derved kan anlæggets omfang muligvis reduceres i det omfang, der er vist i prøvehusene (plan A').
- Der arbejdes videre i det hurtigtarbejdende udvalg med nævnte forslag, næste møde er 21. september 2016 kl. 9-11.

Det blev aftalt, at SP besvarer beboer Ida W. Larsens henvendelse om skure m.v.

ML og EHO omdelte og gennemgik et notat vedrørende løsningsmuligheder for terræn, der bl.a. er udarbejdet i.h.t. tilbagemeldingerne fra Albertslund Kommune ved mødet før sommerferien 2016. ML og EHO anbefaler løsning 'B' som fremgår af notatet, der vedlægges nærværende referat.

NE mener, at man efter renoveringen skal tilbageføre terrænet, som det er i dag, dog uden bagfald, dér hvor det måtte forekomme. En regulering og opretning overalt vil være en voldsom og bekostelig affære, der vil betyde ombygning af en stor del af bebyggelsen. NE bemærker også, at man må søge dialog med AK om mulig dispensation fra byggeloven, der foreskriver fald væk fra bygninger. Kommentaren hertil er, at denne løsning på ingen måde kan anbefales, idet rådgiveransvaret således træder ud af kraft f.s.v.a. denne del af projektet, og Galgebakken påtager sig selv et ansvar man formentlig ikke kan forsikre sig ud af.

EHO fortæller, at prøvehushaverne nu endelig er færdige og oprettet i forhold til de ting, der var udført forkert m.v. Der er aftalt en havegennemgang i prøvehusene med HPU den 20. september 2016 kl. 14.00.

Lidt debat fulgte omkring hvordan haverne efter renoveringen afleveres til beboerne. BS bemærker, at det tidligere er aftalt, at beboerne får en 'standard' have, der kan bestykkes på forskelligvis med valg/tilkøb, der endnu ikke er

defineret. Men særlige indretninger i haverne som f.eks. træterrasser, fiskedamme, japanske haver m.v. reableres ikke af entreprenøren. Beboerne får anvist opbevaringsplads/plantehotel men genplantning, genetablering m.v. er beboernes eget ansvar og sker for egen regning.

I forhold til at kunne lave et udbudsmateriale, der muliggør en prissætning af entreprenørens fjernelse af haveinventar, beplantning m.v., er der brug for en form for registrering af eksisterende forhold. Denne ydelse er ikke inkluderet i totalrådgivers ydelser som EHO/LVS tidligere har orienteret om. Orbicon har tilbud overflyvning/fotoregistrering med drone for kr. 20.000,- (ex moms). EHO undersøger nærmere hos Orbicon og skriver en indstilling til HPU's beslutning. Der mangler dog stadig en registrering af koter, det løser en dron fotografiering ikke.

EFTERSKRIFT: Punktet vedr. tilbagemelding på tidligere beboerforespørgsel om totaløkonomisk analyse af, om det kan betale sig, at gennemføre isoleringen af rørene i krybekældrene blev ikke drøftet på mødet. BN har efterfølgende oplyst, at Orbicon ikke kan påtage sig denne delopgave.

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

LVS gennemgik kort hovedoverskrifterne i skrivelsen til LBF med de tilhørende bilag. BO-VEST står for indsendelsen til LBF, og JE spørger hvornår det kan ske. CL oplyser at det sker i løbet af den næste uge.

Det blev drøftet om hvorvidt selve ventilationsprojektet skal udgå fra skrivelsen til LBF idet det endnu ikke er afklaret hvilket anlæg, der skal bygges. Der kan være ulemper forbundet med ikke, at medtage alle arbejder fra start, og der kan altid eftersendes revisioner.

8. Kommunikation, information, arrangementer m.v.

MQM fortæller, at der er truffet aftale med totalrådgiver om at BO-VEST fra d.d. har overtaget al byggesagens kommunikation til/med beboerne. Totalrådgiver skal naturligvis stadig levere teknisk input til ByggePosten m.v.

MQM har tanker om, at ByggePosten skal udkomme oftere end hidtil og foreslår også, at der nedsættes en lille kommunikationsgruppe, der ikke er en del af HPU. Gruppen skal bl.a. besvare beboerhenvendelser. Alle syntes det er en god idé, og sammensætningen af det lille udvalg består af MQM samt to HPU medlemmer, der besluttet i samråd med GAB. Til næste møde fremkommer HPU med navnene på de to medlemmer af gruppen.

MQM oplyste at hun har spurgt enkelte beboere om de ville interviewes til hjemmesiden m.v. HPU tager oplysningerne til efterretning.

BYN foreslår at der til fremtidige beboermøder om helhedsplanen, også udarbejdes en oplistning af de emner/punkter, der allerede er besluttet. Således kan der spares 'energi' på at skulle gentage eller afvise beslutninger, der tidligere er aftalt og således ikke længere er til debat.

Der er atter sendt et brev til NOVA5 fra Benny Klausen og Poul Albret, der vedrører elementer i helhedsplanen som de stiller spørgsmål til. FBS udarbejder et udkast til et svarskrift, der sendes til BO-VEST og HPU.

9. Eventuelt

Ingen bemærkninger.

10. Næste møde

Næste helhedsplanudvalgsmøder afholdes i GAB's lokaler:

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