

## Referat

16. december 2013

### Helhedsplanudvalget møde 03

Afholdt den: **10. december 2013 kl. 17.00-19.15 i Pubben, Galgebakken.**

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

#### 1. **Godkendelse af forrige referat.**

Der spørges til en tidshorizont for udsendelse af udkast til kommissorium for temagrupperne samt en kommunikationsplan. LVS oplyser at begge dokumenter udsendes i udkast til helhedsplanudvalget inden jul.

Flere udvalgsmedlemmer efterlyser en afklaring af den titel som den kommende "byggeinformationsmedarbejder" officielt skal have. JBA bemærker at vedkommende endnu ikke er ansat, og det er mest praktisk hvis den samme titel benyttes som ved de øvrige helhedsplaner i BO-VEST regi. Det bemærkes at titlen ikke skal kunne associeres med byggeledelse el. lign. JBA undersøger og vender tilbage. *Efterskrift: Personen vil fremover blive benævnt beboerkoordinator*

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

LVS fortæller om en stor interesse for tilmelding til temagrupperne. Der er et gennemsnitligt antal deltager i de 4 grupper på omkring 25 beboere. Det lover godt for det videre arbejde, at alle grupper er deltagermæssigt ligeværdige.

Da der er et stort antal deltagere i temagrupperne stiller det krav til lokalet hvor vi skal afholde temagruppemøder. Alle er enige i, at Pubben ikke er velegnet, men beboerhuset er det oplagte valg. Under hensyntagen til fællesspisningen i beboerhuset på en del af dagene for afholdelse af temagruppemøder, blev det aftalt at starttidspunktet for møderne er 19.30.

### 3. Tidsplan

LVS fortalte om den planlagte registrering af boligerne m.v., der opstarter i januar 2014. Opstarten er planlagt til opstart den 8. januar med afslutning den 24. januar 2014. Vi skal registrere 77 boliger, både indvendigt og på tagene som vi tager ved samme lejlighed for, at ulejlige beboerne mindst muligt. Der er udarbejdet varslinger som er godkendt af JBA.

NE spørger til omfanget af registreringerne i de enkelte boliger. LVS orienterer om der skal ses på tagene, herunder gennemføringer, inddækninger m.v. samt badeværelser, lette facader, krybekældre, installationer m.v. Herudover de umiddelbare nærområder omkring de enkelte boliger. Dette i relation til nødvendige opgravningsarbejder. Vi skal ikke registrere haveudsmykning m.v. nu, men lære området at kende og de udfordringer der kan forudses.

NK spørger til hvorledes eventuelle skimmelsager vil blive håndteret hvis det konstateres problemer undervejs i byggesagen. JBA og LVS fortæller at Landsbyggefonden i videst mulige omfang vil blive inddraget i forhold til mulighederne for evt. økonomisk støtte. Naturligvis alene hvis der kan dokumenteres byggetekniske svigt og/eller byggeskader, der har indflydelse på udvikling af f.eks. skimmelsvamp.

I forlængelse af tagenes mulige inddragelse i helhedsplanen spørger NK til forventet levetid på tagpaptage. LVS oplyser at den gennemsnitlige levetid på tagpap er omkring 25 år. NE supplerer med oplysning om, at den gamle belægning ligger under så der er et tykt lag.

I forhold til vores registrering minder NE om der på indvendig side af de lette facadepartier, er monteret en del komponenter/installation, der skal håndteres ved evt. udskiftning. LVS er opmærksom herpå.

I forhold til bl.a. evt. udskiftning af de lette facader og arbejder i krybekældre, er flere i helhedsplanudvalget bekymrede for om disse arbejder er mulige uden genhusning. LVS er umiddelbart mest bekymret for arbejderne i krybekælder i.f.t. Arbejdstilsynets regler, som er ganske restriktive på området. LVS indleder dialog med relevante myndigheder herom, og bemærker samtidig, at udgangspunktet for både projektet og økonomien er at der ikke skal ske genhusning.

JBA orienterer om den sideløbende proces, der kører mellem de tekniske undersøgelser/registreringen og beboerprocessen i forhold til udvikling af projektet.

**4. Økonomiske anliggender**

LVS bemærker kort at de indledende analyser af skema A økonomien er opstartet.

**5. Tekniske anliggender.**

LVS orienterer om at SBMI tænkes inddraget i den bolig hvor beboeren har store indeklimamæssige problemer og i perioder må ligge i telt i haven. SP fortæller at de har prøvet alt hvad de kan finde på af ideer til løsning af problemet, men uden held indtil nu. Der er aftalt møde med SBMI, SP, JBA og LVS den 18/12, hvorefter LVS forventer at kunne udarbejde en handlingsplan for boligen.

JE spørger om alle disse tiltag (der jo ikke er gratis) iværksættes for en enkelt beboers skyld. SP afkræfter dette og oplyser problemstillingerne også er registreret i andre boliger.

LVS oplyser at det må forventes der også skal ske en screening/ supplerende prøveudtag som led i registreringen. JE ønsker oplyst omfanget heraf og økonomien heri. LVS oplyser at der skal undersøges for bly (typisk i maling), PCB, klorerede parafiner (anvendelse som PCB) og asbest. Det er de senest kendte miljøfremmede stoffer vi ska undersøge for i forhold til bl.a. entreprenørens håndtering af byggeaffaldet m.v. Økonomien heri er ikke kendt på nuværende tidspunkt.

**6. Proces og organisation.**

LVS orienterer helhedsplanudvalget om Morten Dam indtræder mere aktivt i totalrådgiverteamet end først planlagt. Udvalget udtrykker tilfredshed hermed.

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

LVS orienterer om at dialogen med Albertslund Kommune (byplan) er opstartet i forhold til lokalplanarbejdet. LVS har talt med vores sagsbehandler fra AK (Christina Hoffer). Hun oplyser at AK vil benytte lejligheden i forbindelse med den store renovering til, at lave en opdateret og fremtidssikret lokalplan til afløsning for den eksisterende byplanvedtægt fra 1973. Den forventede tidsplan for lokalplanprocessen er omkring 8 måneder.

I forbindelse med etablering af prøvehusene oplyser LVS at CH har udtalt, at der ikke nødvendigvis skal udstedes byggetilladelse hertil hvis arbejderne kan indeholdes i byplanvedtægten. Dialogen med AK fortsætter, men ser på nuværende tidspunkt ikke ud til at kollidere med tidsplanen for 2014. Dog bemærker NE og LE at Albertslund Kommune er et "særligt sted" hvor sagsbehandlingen godt kan trække i langdrag og totalrådgiver bør være opmærksomme herpå i vores arbejde.

**8. Kommunikation, information, arrangementer m.v.**

LVS omdelte nyt tilrettet dokument vedrørende informationsstrategien. Dokumentet var ikke til beslutning ved mødet da det ikke er fremsendt i.h.t. de

aftalte tidsfrister hvilket skyldes udefrakommende omstændigheder hos JBA og LVS. Dokumentet med informationsstrategien drøftes således på næste udvalgsmøde den 7. januar 2014.

Omkring orienteringsmødet den 4. december var opfattelsen hos alle i helhedsplanudvalget, at det havde været et godt møde med stort engagement og spørgelyst – det tegner godt for det videre forløb.

PWB og LVS noterede en vis forvirring hos flere beboere omkring hvornår forskellige emner skal til afstemning på et afdelingsmøde. Både BS og JBA bemærkede at afdelingen allerede har taget stilling til skema A for 1 år siden. Derfor skal der som udgangspunkt alene afholdes en ny afstemning hvis der sker ændringer i forudsætningerne (økonomien og omfanget af renoveringen) i forhold til det af beboerne godkendte skema A.

BS m.fl. understreger at det fælles kommissorium, der vil være gældende for temagrupperne skal være 100 % klart og afgrænset – bl.a. hvad formålet med temagrupperne er og hvilke beslutningskompetencer de har. PWB og LVS er helt enig heri og udarbejder udkast til helhedsplanudvalgets kommentarer og senere godkendelse. Ligeledes understreges det at alle dokumenter der evt. udleveres til temagrupperne skal forinden være godkendt af helhedsplanudvalget.

Det blev drøftet hvilke roller de stemmeberettigede udvalgsmedlemmer har i forbindelse med deres deltagelse i temagrupperne. Udvalgsmedlemmerne bemærkede hertil, at de først og fremmest deltager som beboere på Galgebakken og deres interesse i emnerne og bebyggelsen. Naturligvis kan der opstå situationer hvor man betrager et emne, spørgsmål eller andet, som medlemmer af helhedsplanudvalget, men den almindelige beboerrolle er den absolut primære funktion.

Til det fremsendte tilrettede kommissorium for helhedsplanudvalget var der enkelte kommentarer. PWB samler op og der fremsendes en ny udgave med næste referat.

**9. Proces for driftskontoret.**

LVS orienterede kort om driftskontoret indgår i den øvrige registrering som opstarter den 8. januar som tidligere omtalt. SP er enig heri.

**10. Eventuelt**

LVS udarbejder skema til adresseliste over udvalgets medlemmer.

**11. Næste møde**

Næste helhedsplanudvalgsmøde afholdes tirsdag den 7. januar 2014 kl. 17-19 i Pubben.