

Helhedsplanudvalget møde 13

Afholdt den: 3. november 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
	Jan Allentoft (JA)	-	BO-VEST (driftsass.)
	Jørgen Bach (JBA)	-	BO-VEST (projektleder)
	Pia Wallbohm Blaadal	-	Kuben Management
	Jesper Brigsted (JB)	-	Henrik Larsen ing. A/S
	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)
Ikke mødt:	Bo Ragnvald (BR)	-	helhedsplanudvalget

1. Godkendelse af forrige referat.

NK mener det er vigtigt at følgende kommer med i referatet, det blev glemt i ref. 12, vedr. pkt. 5 Tekniske anlæg: *"Jeg husker at LVS nævnte at ing. fa. Henrik Larsen havde det meget svært med at udarbejde et traditionelt kanal anlæg da der ikke var taget stilling til udlejning af supplementrum"*.

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

Beboerprocessen i temagruppe badeværelser er opstartet igen, da mock-up badeværelserne nu er klar til beboer/temagruppeevaluering.

PWB/LVS udtrykte tilfredshed med stemningen og de gode inputs, der kom fra temagruppen. Det var et arbejdsmøde og ikke en præsentation af et færdigt resultat. PWB gennemgik overordnede hovedemner til videre bearbejdning m.v.:

- Det er vigtigt at understrege mange gange, at det er standard badeværelser, der er udstillet og det ikke er endnu beboerne skal træffe individuelle valg.
- I evalueringsskemaet skal ikke være emner til kommentering eller valg hvis der ikke er noget valg, eksempelvis toiletstolen.
- Placeringen af dørene er ikke som i virkeligheden af pladsmæssige hensyn. Det skal også understreges overfor beboerne ved åbent hus arrangement.
- FBS bemærker at vi mangler de oprindelige bygningstegninger, derfor kan der også være mindre fejl ved mock-ups, der dog ikke har praktisk betydning. JBA mener tegningerne ligger i arkiv hos BO-VEST, JBA og FBS følger selv op med at finde tegningerne.
- BS bemærker at vi bør understrege overfor beboerne, at valg af farver på vægfliser kan have afgørende indflydelse på hvorledes rummet opleves. Trykket, trangt eller lyst og rummeligt.
- Det blev drøftet om spejlskabet i A huse skulle fjernes helt. Der var til slut enighed om skabet bliver hængende men det bliver understreget, at det er valgfrit om man vil have det eller ej – altså et tilvalg.
- Der var lidt kritik af farven på lyset, og lysniveauet generelt var i underkanten. Der var enighed om der skulle arbejdes med et supplerende loftsarmatur i brusenichen, og som T5 kompakt lysrør som alternativ til diodelys.
- Valg af størrelsen på håndvask skal være en mulighed.

Følgende forhold skal afklares i.f.t. mock-up badeværelser i det videre forløb:

- Skal der være 1 eller flere standardbadeværelser?. Jo færre modeller, der arbejdes med des nemmere bliver administrationen heraf – under byggeperioden som i fremtiden i.f.t. driften.
- Hvorledes skal det håndteres, at der skal være afkast til traditionelle tørretumblere?.
- Skal der være fast/ikke fast brusevinge (glasplade)?. Det er bundet op på afstandskrav i Stærkstrømsbekendtgørelsen, JB følger op.
- Skjult rørføring til vandinstallationer ønskes generelt af vedligeholdelsesmæssige og æstetiske årsager.
- Huslejekonsekvenser af tilkøb skal oplyses på valgskema, når beboerne skal træffe valg til indretning af eget badeværelse.

Det er stadig ikke helt klart hvad der sker for de beboere, der har renoveret eget badeværelse før renoveringen. Som udgangspunkt renoveres alle badeværelser. Hvis et badeværelse er renoveret under den individuelle råderet følges BO-VEST standardprocedurer, hvis det skal kunne godkendes til at undgå "omrenovering".

3. Tidsplan

LVS omdelte den gældende hovedtidsplan, der er en overordnet rammetidsplan for hele renoveringsprocessen. Den vil successivt, som processen skrider frem, blive nedbrudt i mindre og overskuelige planer for de forskellige processer, eksempelvis udførelse af prøvehusene m.v.

JBA bemærker at processen efter licitationen på storskalarenoveringen skal forlænges til 6-8 mdr. aht. Sagsbehandlingstider i kommunen, Landsbyggefonden og hos BO-VEST.

LVS orienterer om de drøftelser han har haft med JBA omkring udbudsstrategi. LVS opfordrer til at tænke alternativt, da mange store renoveringssager (også i Albertslund) skal udføres nogenlunde samtidigt i de kommende år. Det betyder at hvis der satses på almindelige hovedentrepriser vil ganske få firmaer kunne løfte opgaven, og det er de samme firmaer, der byder ind på alle de øvrige store renoveringer. Derved bliver konkurrencen for smal og priserne for høje. Man kunne derfor overveje f.eks. 4 storentrepriser (installationer, facader, badeværelser og friarealer). Det åbner for laget under de store entreprenørfirmaer og dermed en større konkurrence. Drøftelserne fortsættes.

4. Økonomiske anliggender

JE har tidligere fremsat spørgsmål til JBA vedrørende finansieringen af f.eks. rådgivere i perioden før det store byggelån optages til storskalarenoveringen. JBA har udarbejdet et lille notat, der beskriver låneprocedurerne – det gengives ikke i nærværende referat. Der er stadig forhold JE gerne vil have belyst. JBA henviser til BO-VEST's økonomifolk.

5. Tekniske anliggender.

GEO har nu udarbejdet (hvad de opfatter som) den afsluttende "rapport" omkring drænforhold m.v. LVS har tidligere fremsendt notatet og alle i HPU er enige om, at notatet ikke er brugbart til formålet, ikke har det aftalte niveau og omfang og slet ikke er fyldestgørende. JBA følger op overfor GEO så arbejdet kan afsluttes ordentligt og der kan drages en konklusion overfor beboerne og Galgebakken i øvrigt. HPU understreger, at der ikke må betales honorar til GEO før arbejdet er afsluttet tilfredsstillende.

JB har udarbejdet et konsekvensnotat om ventilationsanlæg i de forskellige boligtyper, fordele/ulemper, økonomi m.v. Notatet er fremsendt til HPU før mødet og JB gennemgik materialet. NK spurgte til realismen i forhold til B og C boligerne, der er/bliver opdelt i flere lejemål. JB erkender det er vanskeligt at løse og der arbejdes videre hos ingeniørerne med at finde den rigtige løsning, der dog uden tvivl bliver "kompromisfyldt". Dels er der de tekniske forhold, brand, lyd pladsforhold m.v., dels er der ønsker fra beboerne, hvor mange dybest set ikke ønsker et ventilationsanlæg og endeligt er der de driftsmæssige forhold med servicering, skift af flitre m.v. Hertil bemærker JA, at driften mange steder må "slås" med at de nægtes adgang til boligerne. Det bliver en endnu større udfordring hvis der installeres 1 rums ventilatorer med filterskift.

JE bemærker at kanaler i boligen generelt er uønskede og ligeledes en reduktion af skabs- og skurplads. Mulige placeringer af anlæg blev drøftet, f.eks. nedgravning af teknikrum til ventilationsanlægget, placering i den høje krybekælder – der dog er vanskelig grundet arbejdsmiljøkrav.

NK bemærker, at man måske godt kunne forestille sig flere forskellige anlægstyper i samme bolig. Driftsmæssigt er det måske en udfordring, men det kan blive nødvendigt hvis 1 rums løsningen vælges da det anlæg ikke kan fungere som emhætte.

NK refererer fra møde med Com-X (fibernet) hvor man drøftede at når der graves op omkring boligerne bør deres installation lægges i tomrør så de er klar til fremtidige installationer. Com-X kommer med et overslag på dette arbejde.

Efterskrift: *JB har eftersendt yderligere oplysninger og erfaringer med de små 1 rums ventilatorer fra en anden sag. Der er ligeledes en målerapport, der medsendes nærværende referat. Relevante uddrag af mailen gengives i det følgende:*

"Jeg har nu været i kontakt med Lisa Christiansen som er projektleder hos Glostrup boligselskab på deres helhedsplan. Se nedenstående og vedlagte rapport fra teknologisk institut. Hun oplyser at de har opsat et-rumsventilatorer fra Inventilate (firkantede modeller som kan sidde under vinduer) i deres prøveboliger med store støjproblemer til følge.

Glostrup boligselskab havde teknologisk institut ude og lave støjmålinger på ventilatorerne og ifølge dem overholdt de ikke støjkraV i BR10.

Desuden viste det sig at ventilatorerne fra Inventilate slet ikke var godkendt til anvendelse i boliger –kun i kontorer.

Ifølge Lisa var støjen fra ventilatoren fra Lunos (rund model) værre og hun ser ingen grund til at vi besøger deres pavillion med et-rumsventilatorer uden at vores bygherre deltager, da hun absolut ikke kan anbefale et-rums ventilation og vil fraråde vores bygherre det direkte.

De havde brugt 200.000 kr. på at lave ventilationsløsninger med forskellige et-rumsventilatorer i deres prøveboliger/pavillion som sådan set var spildt. Nu går de videre med et centralt ventilationsanlæg i alle boliger.

Vi havde sådan set kigget på Lunos (som rapporten ikke omhandler) som et alternativ til centralt ventilationsanlæg, men Lisas meget klare kritik gør da, at vi igen vil fastholde vores anbefaling om et centralt ventilationsanlæg. Lad os tale om det på næste projekteringsmøde og blive enige om hvilken retning vi skal gå en gang for alle."

6. Proces og organisation.

Beboermødet, der er planlagt som afslutning af badeværelsestema gruppen, er lagt i uge 8. Det skal flyttes, PWB kommer med nyt forslag.

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

Ingen bemærkninger.

8. Kommunikation, information, arrangementer m.v.

ByggePosten er netop omdelt, og grundet tidspress har et "fortryk" ikke som vanligt været forbi HPU til kommentering. BS bemærker at der er en del småfejl i avisen og en fejl i en billedtekst. LVS beklager det forcerede forløb og det deraf følgende brud på de normale rutiner – med irriterende småfejl til følge.

Der fulgte en del meningsudvekslinger omkring hjemmesiden, opdateringen og driften heraf. JE og flere andre beklager, at hjemmesiden stadig ikke kører helt tilfredsstillende hvilket i alt væsentlighed skyldes personforfald på begge sider af bordet. Det skulle der nu være styr på bemærker JBA.

Møde mellem HPU og GEO afventer en opdatering af deres "rapport". JBA følger op.

9. Proces for driftskontoret.

LVS oplyser at undersøgelserne med D-husene er oppe på fuld kraft igen. Forventes afsluttet ultimo november.

Omkring den påtænkte nye materielgård har JBA udarbejdet et skitse-mæssigt procesforløb, der blev omdelt og gennemgået.

JA/JBA bemærker, at det er nødvendigt at der bygges nye faciliteter da de eksisterende er ulovlige i.f.t. arbejdsmiljølovgivningen og i øvrigt ikke fungerer hensigtsmæssigt i hverdagen.

FBS kommer med nogle skitseforslag med tilhørende økonomi, f.eks. en min-mellem-max løsning.

JE føler processen forceres unødigt og hele projektet skal forelægges GAB til beslutning om både økonomi, proces og projekt. Som følge heraf blev det aftalt at til GAB mødet den 11. december 2014 kommer JBA, JA/SP og FBS og fortæller om projektet og fremviser skitser og økonomi.

Det er nødvendigt der sker en parallelforskydning af den plan som JBA har skitseret, da projekteringen ikke kan opstartes medio december som forudsat. Projektet skal først vedtages på et ekstraordinært beboermøde.

10. Eventuelt

Ingen bemærkninger

11. Næste møde

Næste helhedsplanudvalgsmøder afholdes i GAB's lokaler:

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

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

Lars Vind Scheerer - referent