

## Helhedsplanudvalget møde 19

Afholdt den: 4. maj 2015 kl. 19.00-21.00 i GAB's lokale, Galgebakken.

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

---

### 1. Godkendelse af forrige referat.

BS har på mail bemærket at der var fejl i sidste referat omkring afstemning omkring revision af mock-up. BS+NK stemte for og LN+JE stemte imod, og ikke som anført i referatet da NE ikke har stemmeret i HPU.

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

Ingen bemærkninger.

### 3. Tidsplan

JB fortæller at beboer i mock-up boligen som kompensation for de gener han vil/har opleve(t) får 1 måneds huslejfri – og at han er blevet varslet om der skal bygges igen når mock-up skal revideres.

FBS orienterer om, at tidsplanen for tilretning af mock-up er at karnap leveres og monteres den 30. juni og det varer ca. 10 dage at montere/revidere de eksisterende forhold. Der er således ikke tale om, at udførelse af prøvehusene overhaler ændringerne af mock-up.

SP anmoder atter om at overskudsmaterialer fra mock-up, fjernes fra pladsen nu. FBS følger op.

Der arbejdes på en revision af detailtidsplanen for prøvehusene, idet det har været nødvendigt at foretage nogle projektmæssige omdisponeringer, bl.a. som følge af arbejdsmiljøforhold i krybekældre. Tidsplanen eftersendes efter kommentering hos JBA.

#### **4. Økonomiske anliggender**

LVS og JBA orienterer om den økonomiske situation omkring projektøkonomien i forhold til skema A tilsagnet og Niras' kalkuler. Under rådgivernes foreløbige projektering har der åbenbart sig nogle ret væsentlige poster, der ikke ses indkalkuleret i det foreliggende skema A.

Det drejer sig bl.a. om en kraftig underbudgettering af landskabsarkitektens arbejder med reablering af haverne omkring boligerne, og en manglende økonomi til håndtering af de arbejdsmiljømæssige udfordringer i krybekældre. Det er aftalt med JBA, at LVS udarbejder et notat, der sammenfatter de mangler, som p.t. er konstateret i økonomien. Notatet er klar til næste HPU møde og efter HPU's tilbagemelding vil BO-VEST træffe beslutning om hvordan udfordringerne foreslåes løst – evt. ved geninddragelse af Landsbyggefonden.

#### **5. Tekniske anliggender.**

JBA oplyser at han har fået en kontaktperson i HOFOR. JBA får arrangeret et møde hurtigst muligt, hvor GEO's rapport m.v. fremlægges for HOFOR. Derefter skal det afklares hvordan de af GEO anbefalede tiltag omkring regnvandsnettet, kan implementeres i helhedsplanen og hvad rapporten kan bruges til.

BS ønsker at der i næste ByggePosten skrives lidt om hvorfor de røde betonelementer ikke isoleres indefra. Det er et emne som en del beboere interesserer sig for.

LVS orienterer om at GEO har oplyst, at de ikke har medtaget de evt. kommende omfangsdræn i deres simuleringer af afløbssystemet kapacitet. De har oplyst at det koster 45.000,- (ex moms) for at medtage dette i den endelige rapport. JBA accepterer prisen og LVS igangsætter GEO.

CVM orienterer om status på landskabsprojektet omkring boligerne og de udfordringer, der følger med arbejderne. Der bliver vanskeligheder med at finde depot til overskudsgrunden, der graves op i forbindelse med sokkelarbejderne. Opgravet jord fylder ca. 30 % mere og ved mock-up byggeriet kunne man se hvor meget der er tale om jorden fylder. I forbindelse med prøvehusene skal der gøres en indsats for at finde en løsning på jorddeponi. NE er inde på om der kan findes "entreprenørmøder", der kan gøre opgravningsarbejdet mindre omfattende. LVS bemærker, at det er vigtigt at der i udbudsmaterialet beskrives de stedlige forhold m.v. således entreprenøren kan prissætte ydelsen.

BS og NE bemærker til CVM's tegning for A2 boligen, at flisearealet ser for voldsomt samt, at indgangen er forkert placeret. CVM reviderer tegningen efter virkeligheden.

I de mange skimmelsager, der har været gennem årene og, som løbende kommer til, håndterer driften sagerne helt "efter bogen". LVS bemærker, at hvis Landsbyggefonden skal gå ind i sagen vil de kræve at arbejdet med årsagssammenhænge og løsninger gribes an på en anden måde. LVS udarbejder et notat til BO-VEST herom, som også gennemgås med HPU.

FBS orienterer om de miljøundersøgelser som der er blevet foretaget i krybekældrene under prøvehuse. Der er fundet skimmelsporer i krybekælder, hvilket betyder håndværkere skal bruge åndedrætsværn, samt bly i maling og PCB terazzogulve på badeværelser. Det betyder forøgede omkostninger til bortskaffelse af byggeaffald.

Omkring facadefarver er det tidligere besluttet, at finde de "nye" farver i den gamle skala som tidligere er godkendt i Galgebakken. Efter mødet udvælges de farver, som skal dyrkes i stor skala i forbindelse med mock-up og prøvehuse.

NK spørger om der påtænkes benyttet MgO plader som vindspærre i renoveringen. Hertil svarer LVS nej. De må ikke benyttes i støttet byggeri, før de problemer pladerne har medført i nogle bebyggelser er afklaret.

Det skal undersøges hvorledes de nye facadeplader kan beskyttes bedst muligt mod graffiti – imprægnering er sikkert løsningen.

FBS gennemgik mock-up tegningerne og udleverede et sæt tegninger til HPU til kommentering og forberedelse af fælles besigtigelse af mock-up.

Der er et ønske fra HPU om at lave en gennemgang af mock-up på stedet. Bl.a. er NK nervøs for at skulle tage beslutning om løsninger på baggrund af tegninger alene. Derfor er der behov for en drøftelse af diverse løsninger og se tingene i virkeligheden. BS efterlyser endvidere prøver af vinduer, døre o.lign. inden det besluttet hvilke typer, der er i spil. BS tager kontakt til beboer i mock-up og taler med ham om en dato for besigtigelsen.

NK efterlyser tanker og tegninger omkring renoveringen af D-husene. FBS følger op herpå.

SP bemærker at el-forsyning til de kommende ventilationsanlæg bør tages fra fællesanlæg. I modsat fald vil nogle beboere utvivlsomt slukke deres ventilation – og det er ikke hensigten.

Tilgængelighed blev drøftet. Der kan være en "risiko" for, at handicaporganisationen via kommunen vil kræve der etableres tilgængelighedstiltag når der gennemføres en stor renovering. Der blev nævnt eksempler fra Syd, hvor kommunen særligt i rækkehusene krævede der blev lavet bredere døre til badeværelser og niveaufri adgang til rækkehusene via haveindgangen. Vi har ikke umiddelbart en tro på kommunen vil kræve det samme i Galgebakken, da hele området og en del af boligerne ikke er bygget specielt handicapvenlige. Men det skal undersøges med kommunen – FBS følger op.

NK bemærkede, at vi skal være opmærksomme på at de beboere, der i dag bor i en handicapvenlig bolig, også fremover vil få samme adgangsforhold m.v. Men etableringen af foranstaltningerne er et kommunalt anliggende. Der bør være en "designmanual" for HC-venlige løsninger.

NE så meget gerne at der arbejdes med tynde skumisoleringsstyper til de lette facader. Det er også en god idé, men den er ikke økonomisk realiserbar. Det har tidligere kalkulationer vist – materialet er ca. 3-4 gange så dyrt som traditionel mineraluldsisolering. NE vil dog gerne genoptage snakken om økonomien ved en tyndere isolering.

NK spørger JBA hvad der skal ske med de beboere, der ikke kan benytte fælles badefaciliteter o.lign. under renoveringen af badeværelser. Skal de genhuses eller hvordan løses det?. JBA vender tilbage.

**6. Proces og organisation.**

PWB gennemgik kort den påtænkte proces for den interne evaluering med HPU. Det bliver et workshoplignende forløb, og PWB opfordrer alle til at sende supplerende materiale hvis der savnes noget i dagsordenen.

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

Ingen bemærkninger.

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

LVS foreslår der udarbejdes et "sommernyhedsbrev" hvor vi overfor beboerne gør status på projektet og skriver om de emner, der rører sig i Galgebakken i forbindelse med helhedsplanen. Alle beboerdemokraterne i HPU opfordres meget til, at bidrage med "det folk taler om" så vi kan få lidt mere kød på, og det ikke bare bliver et "tekniker-nyhedsbrev".

**9. Proces for driftskontoret.**

Ingen bemærkninger.

**10. Eventuelt**

Ingen bemærkninger.

11.

**Næste møde**

Næste helhedsplanudvalgsmøder afholdes i GAB's lokaler:

Onsdag den 3. juni 2015 kl. 17-19.

Lars Vind Scheerer - referent