

Helhedsplanudvalget møde 23

Afholdt den: 6. oktober 2015 kl. 17.00-19.00 i GAB's lokale, Galgebakken.

Deltagere:	Biba Schwoon (BS)	-	helhedsplanudvalget
	Niels Wilken (NW)	-	helhedsplanudvalget
	Susanne Palstrøm (SP)	-	BO-VEST (driftsleder)
	Jørgen Bach (JBA)	-	BO-VEST (projektleder)
	Frank B. Sørensen (FBS)	-	NOVA5 arkitekter
	Lars Vind Scheerer (LVS) (ref.)	-	NOVA5 arkitekter (TR)
Afbud:	Niels Enevold (NE)	-	helhedsplanudvalget
	Jens Ellesøe (JE)	-	helhedsplanudvalget
	Niels Keller (NK)	-	helhedsplanudvalget
Ikke mødt:	Bo Ragnvald (BR)	-	helhedsplanudvalget

1. Godkendelse af forrige referat.

Ingen bemærkninger.

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

LVS fortæller om facadeafstemningen, der er slut nu. Stemmerne er ikke optalt endeligt, men der er en klar overvægt af stemmer for det individuelle valg – altså beboerne selv bestemmer farverne på deres bolig.

NW spørger hvordan det skal løses, der hvor der er havefacader, der har et stykke fælles facade. Hvem skal bestemme?. FBS er opmærksom herpå, og der fastlægges en holdning fra rådgiverside så beboerne ikke selv skal træffe beslutning om hvem, der skal bestemme.

JBA fortæller at der har været en fremvisning og gennemgang af mock-up og badeværelsescontainere med BO-VEST byggeafdeling og VA's organisationsbestyrelse. Der var positive tilbagemeldinger.

LVS samler kort op på de 3 åbent hus arrangementer. Der var et meget flot fremmøde og den sædvanlige store spørge- og diskussionslyst. Mange positive tilbagemeldinger er modtaget fra beboere.

3. Tidsplan

FBS orienterer om tidsplanen for prøvehusene, der som følge af en administrativ sagsbehandling i BO-VEST, er blevet udskudt til opstart 5. oktober med forventet færdiggørelse medio januar 2016. Færdiggørelse af udearealer med beplantning m.v., kan dog blive senere i forhold til vejrliget på afleveringstidspunktet.

4. Økonomiske anliggender

FBS orienterer om, at der er igangsat supplerende undersøgelser i forhold til håndtering af "facadeasbest" under byggeperioden i beboede boliger. Foranlediget af beboerspørgsmål ved åbent hus. Beløb ca. 25.000,- + moms. HPU accepterer udgiften.

LVS har tidligere nævnt for JBA, at rådgiverne udfører/har udført en del ydelser, der ikke er omfattet af rådgiveraftalen. JBA har anerkendt dette og det er aftalt, at LVS udarbejder en samlet opgørelse fra start til d.d.

5. Tekniske anliggender.

FBS orienterer om gennemgangen med HPU af projekt materialet for prøvehusene. Det var et god gennemgang hvor HPU medlemmer, der fremkom med gode pointer til materialet. Bl.a. mulighed for tynd isolering af facade bag nedløbsrør. Derudover bliver der lavet en ny "lyskasse" i terrænniveau udvendigt på husene, der skal fungere som nødudgang for kælderarbejder i byggeperioden og som adgang til krybekældre fremover.

Farverne på vinduerne indvendigt og udvendigt besluttet ved evaluering af prøvehusene – enten sort/hvid eller sort/Galgebakkegrøn (U/I). FBS efterlyser en RAL kode på den rigtige Galgebakkegrøn. BS følger op med ønkset oplysning.

Adskillige beboere i A-huse har efterlyst mere dagslys i boligerne. LVS bemærker, at der ikke er afsat midler hertil i helhedsplanen. Men da en del A-boliger er ganske underbelyste er beboerønsket helt reelt og fornuftigt. Det blev aftalt, at arkitekterne (som en tillægsydelse) kigger på en "prisbillig" og kreativ løsning, der respekterer arkitekturen m.v.

JBA oplyser om at i de boliger, der er udlejet i BO-VEST regi (dele af A, B og C boliger) skal der etableres et ventilationsanlæg i.h.t. den løsninger, der endeligt vælges til storskalaprojektet. Finansieringen af anlægget i boligerne, der er privatudlejet, er stadig ikke afklaret.

FBS fremviste og udleverede tegninger vedrørende skure og pergolaer til A, B og C husene. Der er tegnet på løsninger med 1 på 2 bræddebeklædning og et alternativ med facadeplader. Der er ikke stemning for pladebeklædningen. Der er 2 forskellige muligheder for tagudformning/hældning. Dels med synlig hældning og dels med høj stern og dermed "skjult" hældning.

HPU ønsker, at arkitekterne udarbejder en designmanual for baldakin over hoveddørene således de får et ensartet udtryk fremover.

6. Proces og organisation.

Ingen bemærkninger.

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

LVS spørger JBA om der er en afklaring på det "åbningsnotat" (fra 28/9) som han har udarbejdet til brug for opstart af en dialog med Landsbygefonden om økonomien, nye arbejder m.v. JBA oplyser der ikke er en tilbagemelding endnu men, at han forventer en tilbagemelding i starten af uge 42.

FBS orienterer om vores spørgsmål til Albertslund Kommune omkring deres holdning til det juridiske i evt. krav om etablering af et fuldt ventilationsanlæg. Kommunen vil vende spørgsmålet med deres jurister og vender tilbage. FBS følger op på sagen til næste møde.

8. Kommunikation, information, arrangementer m.v.

I forlængelse af åbent hus har beboer Carsten Iversen fremsendt en række spørgsmål vedrørende projektet og historiske beslutninger m.v. Spørgsmålene er sendt til BS, der svarer på det historiske m.v. De tekniske forhold svarer rådgiverne på. LVS efterlyser en "forretningsgang" for hvorledes beboerspørgsmål fremadrettet skal håndteres. Det er tidligere aftalt (ved drænproblematikken), at der ikke skal bruges rådgivertid på individuelle svar til beboerne. Men der mangler et sted hvor man kan henvende sig som beboer.

BS fortæller om en beboer, der har været rundt og tale med håndværkere m.v. Det bliver derfor mere og mere tydeligt, at der skal etableres et informationssted el.lign. hvor beboerne kan henvende sig når der opstår spørgsmål til projektet, beboerforhold m.v. Hverken driften eller rådgiverne påtager sig opgaven.

HPU medlemmer spørger til hvordan BO-VEST vil håndtere denne opgave med beboerinformation m.v. HPU har hele tiden forventet, at der ansættes en byggekoordinator i lighed med de afdelinger, der også har helhedsplaner. Personen skal ansættes allerede fra februar 2016. JBA vil tale med ledelsen i Byg/BO-VEST om de økonomiske og praktiske forhold vedr. ansættelsen af en byggekoordinator. Ingen er i tvivl om der vil komme et reelt behov – og måske hurtigere end vi tror.

Håndværkerne har udtrykkeligt fået besked på ikke at udtale sig om projektmæssige forhold men derimod henvise til deres overordnede.

Hjemmesiden skal også bruges til at lægge FAQ op på. Det skal aftales hvem, der er tovholder på opsamling af spørgsmål og svar. På hjemmesiden er der allerede oprettet en nyhed om muligheden for, at kunne stille spørgsmål til prævehusene via en særlig mail.

9. Proces for driftskontoret.

Ingen bemærkninger.

10. Eventuelt

Ingen bemærkninger.

11. Næste møde

Næste helhedsplanudvalgsmøder afholdes i GAB's lokaler:

Tirsdag den 3. november 2015 kl. 17-19.

Tirsdag den 15. december 2015 kl. 17-19.

Tirsdag den 5. januar 2016 kl. 17-19.

Tirsdag den 9. februar 2016 kl. 17-19.

Lars Vind Scheerer - referent