

Helhedsplanudvalget møde 28

Afholdt den: 6. april 2015 kl. 17.00-19.00 i Gl. Pub, Galgebakken.

Deltagere:	Biba Schwoon (BS)	-	helhedsplanudvalget
	Jens Ellesøe (JE)	-	helhedsplanudvalget
	Niels Enevold (NE)	-	helhedsplanudvalget
	Bo Ragnvald (BR)	-	helhedsplanudvalget
	Susanne Palstrøm (SP)	-	BO-VEST (driftsleder)
	Jørgen Bach (JBA)	-	BO-VEST (projektleder)
	Jesper Brigsted (JB)	-	ingeniør, Orbicon
	Bettina Neldeberg (BN)	-	ingeniør, Orbicon
	Frank B. Sørensen (FBS)	-	NOVA5 arkitekter
	Lotte R. Kristensen (LRK)	-	NOVA5 arkitekter
	Pia Wallbohm (PW)	-	proceskonsulent
	Lars Vind Scheerer (LVS) (ref.)	-	NOVA5 arkitekter (TR)

Afbud:

Ikke mødt:

1. Godkendelse af forrige referat.

Ingen bemærkninger.

JBA oplyste at han går på pension den 1. maj 2016, og benyttede lejligheden til at sige tak til HPU for et godt samarbejde. Jesper Rasmussen fra BO-VEST tager over for Jørgen indtil der er fundet en ny projektleder.

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

PW og LVS fortalte kort om de 3 beboerfremvisninger af prøvehusene. Der var generelt en god stemning med en masse spørgsmål og kommentarer fra beboerne. Af kommentararkene fremgår særlige fokusområder: Støj fra ventilationsaggregatet og emhætten samt den plads som aggregatet tager i køkkenet. Derudover spørgsmål om genhusning mens der bores huller i vægge samt mulighed for beboerne selv kan tænde og slukke for hele anlægget.

Der er i alt afleveret 242 kommentarark: 159 stk ønsker der arbejdes med et alternativ til de udførte anlæg i prøvehusene. 52 stk ønsker den viste løsning. 21 stk er uden afkrydsning. 8 stk har afkrydset begge muligheder og 2 stk har opfundet egen kategori.

Rådgiverne samler op på kommentararkene og udgiver en temaavis om fremvisningerne.

JE påpeger tvivl om hvor meget relevans, der vil være i en fuld registrering af alle boliger i Galgebakken. Dels er det en økonomisk tung omkostning, og dels skal det overvejes om hvorvidt det er til gavn for gennemførelse af helhedsplanen, eller det er fordi BO-VEST gerne vil have overblik over boligernes indretning.

NE mener ikke, at en registrering af boligerne vil være nødvendig før typen af ventilationsanlæg er kendt.

Der er stadig forholdet mellem indretningen af de privatudlejede- og BO-VEST udlejede boliger, som er uafklaret i forhold til udformningen af ventilationsanlægget. De boliger som BO-VEST udlejer er der styr på hvilken indretning, der er i boligerne og hvordan ventilationsanlægget skal "opføre" sig i boligen. Men i de privatudlejede boliger er der ingen overblik over hvorledes boligerne er indrettet. Derfor kan vi ikke bede en entreprenør om at prissætte bygning af et ventilationsanlæg i privatudlejede boliger. Drøftelserne herom fortsætter.

Landskabsarkitekten har behov for at der sker en fuld registrering af alle haverne i Galgebakken. Drøftelserne herom fortsætter.

LRK gennemgår første udgave af skitserne til nye D-boliger som erstatning for de eksisterende. Tegningerne udsendes med referatet. HPU kan kommentere tegningerne og der samles op på kommentarerne på et senere møde inden LBF får tilsendt materialet.

3. Tidsplan

LVS fremlægger kort den aktuelle tidsplan, som også bilægges referatet. Der er dog store udfordringer med at holde tidsplanen i forhold til den nye proces med ventilationsanlægget og beboerønskerne om et alternativt ventilationsanlæg. En ny plan udarbejdes når den videre ventilationsproces er kendt efter beboermødet 26/4-16.

I forhold til færdiggørelse af prøvehusene mangler der mangelgennemgang (afholdes ultimo april) samt udearealerne, der dog er opstartet så småt.

4. Økonomiske anliggender

GENTAGELSE: JBA vil udarbejde allonger til rådgiveraftalen, der kan dække de tillægsydelse, som kommer til i den resterende del af projekt. LVS oplyser at det haster med disse aftaler, da flere underrådgivere ikke arbejder uden en aftale. Det drejer sig om 3 allonger:

- 1) Arbejdet med det supplerende og nye materiale til LBF. Udføres som timelønsarbejde og er igangsat pr. mail af JBA.
- 2) En timelønsaftale om de arbejder vi deltager i udenfor rådgiveraftalen. Eksempelvis rådgiver deltagelse i arbejdsgruppen med driften og udlejningen. Derudover tovholder, koordinator m.v. når vi har eksterne undersøgelser i gang. Eksempelvis SBMI som aktuelt.
- 3) En timelønsaftale, der dækker det nødvendige arbejde med revision af ventilationsanlægget i.h.t. beboerønsker efter fremvisningerne.

JBA lover at få afsluttet disse udeståender inden han holder op i BO-VEST.

5. Tekniske anliggender.

FBS rykker H+H for oprydning omkring prøvehusene – det skal ske nu. Der skal evt. holdes tilbage i entreprisesummen

JE foreslår at ventilationsanlægget kan have flere varianter, eksempelvis med det fulde anlæg i de store familieboliger og en mindre udgave (kontroludsugning) i de små boliger. BN tager forslaget med i det videre forløb.

JE siger at en del beboere, der har udlejet en del af boligen, er bekymrede (på de sociale medier) over at støj fra emhætten vil forstyrre beboere, f.eks. ved "skæve" sovetider. BN vil forsøge at arbejde med en løsning, der tager højde for denne problemstilling i det omfang teknikken tillader det.

Det er aftalt at der nedsættes et hurtigtarbejdende udvalg – ventilationsarbejdsgruppen – der skal se på mulighederne for at arbejde med et eller flere anlægstyper, der imødekommer flest mulige af de kritikpunkter som anlæggene i prøvehusene har fået. Arbejdsgruppen består af HPU medlemmer, samt BO-VEST og rådgivere – dermed sikres størst grad af beslutningskompetence, historisk viden og teknisk kendskab til ventilation og løsningsmuligheder. Når der skal præsenteres løsningsforslag inddrages ventilationstemagruppen i processen forinden de(t) endelige forslag fremlægges til beboerafstemning inden sommerferien.

Der er foreløbig aftalt 2 møder i arbejdsgruppen; den 18. april 2016 13-15 og den 2. maj 2016 15-17.

LVS oplyser at SBMI opstarter deres screening af krybekældre 6. april 2016 med endelig forventet afrapportering ultimo maj 2016.

NE anviser adgange til krybekældre til FBS.

6. Proces og organisation.

Det er et ønske fra HPU om murermester Watson kan stå for udførelsen af renoveringen af de brune betonelementer. LVS lover, at undersøge om der er en mulighed for at kunne gennemføre denne ydelse som en form for bygherreleverance. EFTERSKRIFT: Der ses umiddelbart en mulighed for, at denne begrænsede entreprise kan gennemføres som en "undtagen delydelse". Dette skal dog bekræftes af en udbudsjurist.

JE vil gerne påtage sig en opgave som projektambassadør/ informationsperson overfor beboerne i en periode indtil der bliver tilknyttet en byggekoordinator. BS syntes det er en god idé, men syntes der bør opstilles nogle rammer omkring den funktion JE gerne vil udfyldes således han beskyttes mest muligt i forhold til ansvar m.v. Disse rammer skal opstilles af BO-VEST. JBA følger op.

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

Ingen bemærkninger.

8. Kommunikation, information, arrangementer m.v.

BS spørger til status på hjemmesiden, der er forældet information bl.a. under FAQ. LVS oplyser, at der er aftalt statusmøde med BO-VEST om kommunikation og hjemmesiden. Særligt vigtigt nu hvor projektet går ind i en ny fase. Mødet er aftalt til 9. maj 2016.

JBA sørger for der omdeles et opdateret beboerspørgeskema, som gennemses af HPU inden det omdeles til beboerne. Der medsendes plantegninger så beboerne selv kan indtegne vægge m.v.

Der er enighed om at fastholde det lovede beboermøde den 26. april 2016. Ikke som en afstemning om ventilation, men som et orienterings- og spørgemøde hvor beboerne kan få yderligere information om de byggede ventilationsanlæg samt processen med at fremkomme med alternative løsninger. Mødet vil også berøre andre emner som eksempelvis sagens økonomiske rammer m.v.

Der skal hurtigst muligt udarbejdes en indkaldelse til beboermødet, LVS/BS skriver den og SP sørger for tryk og omdeling.

På beboermødet den 26/4-16 kan vi godt fortælle lidt mere om muligheden for midlertidig genhusning i en kortere periode.

Der er behov for mødedato med temagruppen for udearealer. BS melder tilbage med oplæg til dato.

Tommy Bunch har fået mailen fra Carsten Iversen omkring isolering af sokkel m.v. Dette indgår i vores løbende dialog med Tommy Bunch omkring dampspærre m.v. FBS og LVS holder hurtigst muligt et møde med Tommy herom. BS stiller forslag om en "second opinion" på Tommy Bunchs rapport, evt. ved Erik Brandt fra SBI. Det aftales nærmere med Jesper Rasmussen, BO-VEST.

Poul Albret og Benny Clausen har henvendt sig direkte til Landsbyggefonden og Albertslund Kommune omkring dampspærren i de lette facader. Jesper Rasmussen kontakter LBF og AK.

LVS spørger om der sker ændringer i sammensætningen af HPU nu hvor der er ændringer i GAB. Dette er ikke afklaret endnu.

9. Eventuelt

Ingen bemærkninger.

10. Næste møde

Næste helhedsplanudvalgsmøder afholdes i GAB's lokaler:

Tirsdag den 3. maj 2016 kl. 17-19.

Tirsdag den 7. juni 2016 kl. 17-19.

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

Lars Vind Scheerer - referent