



GEOTEKNISKE UNDERSØGELSER

Rådgivningsvirksomheden GEO A/S har henover foråret gennemført en række undersøgelser af jordbundsforholdene. GEO har udført jordbunds- og grundvandsundersøgelserne for at afdække en række problemstillinger, herunder drænforhold omkring bygningerne. Der er udført 25 boringer fordelt over området, samt udført 5 prøvegravninger i krybekældre for at undersøge drænenes funktionalitet.

Hvad viste undersøgelserne?

Resultatet af undersøgelserne viser, at jordbundsforholdene, under ca. 1 m jordfyld består af moræneler, som er meget lidt vandførende. Derudover er det sekundære grundvandsspejl mere end 2,5 m under terræn, hvilket er positivt. Undersøgelser af drænene i krybekældrene samt det omkringliggende filtergrus har vist, at drænenes funktion vurderes at være utilstrækkelig og ikke velfungerende. Men på baggrund af de gennemførte undersøgelser, kan der endnu ikke opstilles en entydig plan for udbedring af problemerne, og GEO's teknikere kan ikke umiddelbart anbefale etablering af nye omfangsdræn. Derfor er der behov for supplerende undersøgelser, der gennemføres henover sommeren.

Det videre forløb

GEO gennemfører i juni-september en registrering af vandopstuvning via trykfølere i udvalgte brønde. Herefter kan der udarbejdes en samlet handlingsplan for udbedringen. Formentlig i oktober 2014 vil vi invitere til et fælles informationsmøde for alle Galgebakkens beboere.



UNDERSØGELSER AF TAGE OG D-HUSE

Som I sikkert har bemærket, har tagfolk og teknikere i løbet af foråret, gennemført undersøgelser af udvalgte tage i Galgebakken. Efter sommerferien undersøges også D-husene.

Det skyldes at der, trods renoveringen i midten af 1990'erne, atter opleves problemer med utætheder og fugt i tagkonstruktionen samt skimmelsvamp i D-husene. Rapporterne er endnu ikke færdige, det bliver de i løbet af det tidlige efterår. Herefter skal vi i Landsbyggefonden for afklaring af eventuel udbedringsstøtte.



Den individuelle råderet

Da helhedsplanen medfører meget omfattende renoveringsarbejder, vil vi anbefale alle, der har planer om individuelle istandsættelser, at tage en snak med **ejendoms-kontoret før I igangsætter arbejdet.**

Uanset om der er tale om etablering af ny terrasse, omlægning af haven eller indvendige råderetsprojekter i boligen, risikerer I at spilde jeres penge, hvis arbejderne berøres af helhedsplanen.

God sommer fra NOVA5 og BO-VEST



KÆRE BEBOERE

Så er de første skitser til realiseringen af Galgebakkens helhedsplan ved at tage form. I dette sommernummer af ByggePosten kan du bl.a. læse om vinterens arbejde i de fire temagrupper, undersøgelserne af jordbunden og tagene samt tidsplanen for resten af 2014.

God sommer til alle ☺

BAGGRUND - HVAD ER DET NU HELHEDSPANEN GÅR UD PÅ?

Til jer der måske lige er flyttet til Galgebakken, eller bare har brug for en hurtig genopfriskning af helhedsplanens formål, så besluttede Galgebakkens beboere på et afdelingsmøde i december 2012, at der skal gennemføres en fysisk helhedsplan i bebyggelsen.

Helhedsplanen har fokus på renovering og fremtidssikring af Galgebakken, og sætter bl.a. fokus på løsning af problemer med træk, dårlig isolering, nedslidte badeværelser, facader, vinduer, skure, pergolaer m.v.

Der skal derfor ske en omfattende renovering af Galgebakken, hvor de nedslidte bygningsdele enten renoveres eller udskiftes helt.

Renoveringen forventes opstartet i 2016 og afsluttet i 2019.

HELHEDSPANENS ØKONOMI

Langt den største del af renoveringsarbejderne er indeholdt i den økonomiske ramme som Landsbyggefonden støtter. Derudover er der forskellige udstøttede ekstraarbejder, som afdelingen har besluttet at gennemføre eller afsætte et rådighedsbeløb til. Det giver et samlet budget for gennemførelse af helhedsplanen som opstillet herunder.

Budget

- Helhedsplanen udgør **435 mio.** kr.
- Udstøttede ekstraarbejder (varmeanlæg og nye forbrugsmålere) ca. **11,2 mio.** kr.
- Landskabsgenopretning med rammebeløb på **15 mio.** kr.

I alt en gennemsnitlig huslejestigning på ca. 40 kr./m²/år, eller ca. 4,1%.

FIND MERE INFORMATION PÅ VORES HJEMMESIDE

Vi har etableret en hjemmeside, der kun omhandler renoveringen. På hjemmesiden kan I som beboere altid følge med i renoveringsprocessen. Derudover kan I få svar på de fleste spørgsmål omkring renoveringen.

Du kan for eksempel se den overordnede tidsplan og blive opdateret på nyheder og referater fra afholdte møder. Du kan også altid læse eller genlæse ByggePosten og andet hustandsomt materiale.

Besøg hjemmesiden på www.galgebakken-renovering.dk



ORGANISERING OG BESLUTNINGSPROCESSER

Helhedsplanen er besluttet af Galgebakkens beboere på afdelingsmødet i december 2012

Organisering

Projektet er organiseret omkring **Helhedsplanudvalget**, hvis rolle er at *fungere som styrende og koordinerende organ, sikre fremdrift og fælles arbejdsgrundlag for de implicerede samt sikre at projektet holder sig indenfor den aftalte økonomiske ramme.*

Helhedsplanudvalget består af repræsentanter fra Galgebakkens afdelingsbestyrelse (GAB), BO-VEST, driften og totalrådgiverteamet. Helhedsplanudvalget refererer til GAB.

Temagrupperne

På et "kick-off" møde den 29. januar 2014 blev der nedsat 4 temagrupper som Galgebakkens beboere kunne tilmelde sig. Gennem temagruppernes arbejde kunne beboerne få indflydelse på udformning af projektet. Temagrupperne havde følgende emner:

- Facader
- Badeværelser
- Installationer
- Udearealer

Temagruppernes rolle er primært *at komme med inputs omkring ønsker og behov som totalrådgiveren så i videst muligt omfang og indenfor de aftalte lovgivningsmæssige og økonomiske rammer skal søge indarbejdet i helhedsplanen.*

Afdelingsmødet

er fortsat øverste myndighed. Hvis der skal tages økonomiske beslutninger, der ligger uden for de aftalte rammer i helhedsplanen, vil der blive indkaldt til ekstraordinært afdelingsmøde.

Skal vi genhuses?

Nej, I skal ikke genhuses. Karakteren af renoveringsarbejderne nødvendiggør ikke en genhusning. Vi er dog helt opmærksomme på, at det kan blive anstrengende i de perioder hvor håndværkerne "indtager" jeres hjem og nærområder. Derfor vil vi planlægnings- og udførelsesmæssigt, gøre alt hvad vi kan for, at generne bliver så få som muligt.

De værktøjer, vi bl.a. vil benytte, er masser af skriftlig beboerinformation samt orienterings- og strædemøder m.v. På den måde ved I altid hvad, der skal ske, hvornår det sker og hvor længe det varer.

Når vi bygger de 4 prøvehuse, vil vi alle blive klogere på omfanget af de gener I vil opleve. Dermed også hvordan vi kan imødegå dem mest muligt. Meget mere information følger.



Facadegruppen på inspirationstur



TIDSPLAN OG NÆSTE SKRIDT

Hvad sker der nu?

De emner vi har arbejdet med i temagrupperne vil henover sensommeren blive udført som mock-ups og prøvelfelter. Det drejer sig om facader, badeværelser, ventilation m.v., som lige nu projekteres og sendes i udbud. Modellerne forventes at stå færdige og blive udstillet omkring årsskiftet 2014/2015.

Mock-ups og prøvelfelter vil blive stillet op/udført centralt i Galgebakken. Det bliver derfor let for alle beboerne at komme og se og kommentere resultatet. Der vil blive arrangeret flere 'åbent-hus-dage' i de ca. 2 måneder udstillingen forventes at løbe fra oktober til november 2014.

Helhedsplanudvalget, rådgiverne og projektleder Jørgen Bach fra BO-VEST vil være tilstede ved 'åbent-hus-dagene', og der vil være mulighed for at stille spørgsmål m.v. til os.

I vil få nærmere besked når tiden nærmer sig både om, hvor modellerne bliver opstillet og om, hvordan I kan komme med kommentarer og inputs til rådgiverteam og temagrupperne.

Afdelingsmøde og prøvehuse

Når vi har samlet op på alle jeres inputs og kommentarer til mock-ups og prøvelfelterne, vil jeres kommentarer blive bearbejdet i samarbejde med temagrupperne og Helhedsplanudvalget.

Det samlede materiale vil blive præsenteret på et afdelingsmøde primo 2015.

Efterfølgende skal det samlede og bearbejdede materiale indarbejdes i et nyt udbudsmateriale, der gælder de 4 prøvehuse, som skal opføres. Efter udførelsen af de 4 prøvehuse bliver det muligt at se hvordan den endelige renovering af Galgebakken og de 4 hustyper vil blive.

Prøvehusene forventes at komme i udbud i første halvdel af 2015 og stå færdige i starten af 2016.

Derefter vil der blive endnu en kort evalueringssproces med åbent hus m.v. hvor I kan komme med de sidste inputs, der kan indarbejdes inden der 'trykkes på den store knap' og fuldskalarenoveringen sættes i gang.

Renovering i fuldskala

Selve renoveringsprojektet forventes igangsat **medio 2016 og stå færdigt primo 2019.**

I vil løbende blive informeret om projektstatus og fremdrift og derudover vil I kunne finde yderligere informationer, etapeplaner, vejledning til hvordan I skal forholde jer, overblik over muligheder for valg og tilvalg m.v. på hjemmesiden: www.galgebakken-renovering.dk

STATUS FRA TEMAGRUPPEN FOR BADEVÆRELSER

Formålet har været at sætte de overordnede rammer for udførelsen af standardbadeværelser. Gruppen har især haft fokus på indretning og funktion herunder drift og vedligehold - ikke mindst i forhold til rengøring. Der er blevet arbejdet med materialevalg til gulv og vægge, hvor der har været enighed om at der skal vælges fliseløsninger i neutrale og tidløse farver. Derudover har vi drøftet og set på fremtidssikring i forhold til vandbesparende armaturer og LED belysning. Netop det tidløse farvevalg skal sikre, at også fremtidige generationer vil synes om løsningerne.

Derudover er der blevet arbejdet med belysning og opbevaringsløsninger.

Endvidere er der blevet diskuteret fordele, ulemper og muligheder for forskellige tilvalg i badeværelserne som for eksempel badekar, skjult cisterne og gulvvarme.

Følgende elementer vil blive illustreret via mock-up

Der vil blive opført mock-up af 4 badeværelsestyper fra A, B, C og D boligene.

Det vil kun være elementer, som forventes at indgå som del af standardbadeværelsesløsningen, der vil blive illustreret i mock-up.

Følgende delelementer kan illustreres:

- Forskellige vandarmaturer
- Forskellige belysningsarmaturer - belysning over spejl med og uden elstik, samt loftbelysning (LED)
- Badevingeløsninger - adskillelse mellem brus og plads ved evt. vaskesøjle
- Flise- og farve kombinationer - i forskellige neutrale løsninger
- Løsning med henholdsvis hel og delvise fliseløsninger fx ikke helt til loft og kun i vådzone
- Løsninger på indbyggede spejle



TEMAGRUPPERNES ROLLE

Det blev samtidigt med godkendelse af helhedsplanen besluttet, at der skulle nedsættes 4 temagrupper, som hver især skulle komme med inputs til rådgiverteamet omkring beboernes ønsker og behov i forbindelse med:

- Facader
- Ventilation
- Badeværelser
- Udearealer

Temagrupperne har været åbne for alle, og siden det tidlige forår 2014 og frem til maj har ikke mindre end 70 beboere deltaget i de livlige diskussioner i en eller flere af temagrupperne.

Arbejdet har især taget udgangspunkt i erfaringer fra andre renoveringsprojekter, beboernes erfaringer, inspirationsture, og oplæg fra rådgiverteamet, og er nu mundet ud i en lang række ønsker og behov, der skal arbejdes videre med.

MOCK-UPS

Disse elementer af helhedsplanen skal nu illustreres ved hjælp af mock-ups (fuldskala modeller). Mock-ups vil blive opført henover vinteren, og formålet er, at alle Galgebakkens beboere kan komme og se nærmere på, hvad det er temagrupperne er kommet frem til.

I vil få nærmere besked om hvor og hvornår modellerne helt præcist vil blive opstillet så snart det er afklaret.

På baggrund af jeres tilbagemeldinger og kommentarer til 1:1 modellerne vil der så blive opført 4 prøvehuse, hvor vi helt konkret vil kunne afprøve de samlede løsningsforslag og dermed få mulighed for at foretage forskellige justeringer inden den endelige helhedsplan sættes i gang.

Dette forløb skal så gerne resultere i, at vores endelige projekt bliver den bedst mulige løsning, der lever op til flest mulige af de ønsker og behov som I som beboere har.

Foto af ventilationsgruppen på tur



STATUS PÅ TEMAGRUPPERNES ARBEJDE

På temagrupperne har der været rigtig mange og livlige diskussioner, og de engagerede temagrupperedeltagere er kommet med en bred vifte af konstruktive inputs og forslag til rådgiverteamets arbejde og de løsningsforslag, som skal bygges i mock-up og prøvefelter.

De overordnede omdrejningspunkter

Fælles for de fire temagrupper har været et ønske om, at der i forbindelse med renoveringen udvises respekt for de bagvedliggende tanker og iboende kvaliteter som Galgebakken rummer. Ting, der betyder, at selvom Galgebakken i dag fremstår "slidt i kanterne", stadig er et attraktivt boligområde og også vil være det efter renoveringen. Således kan Galgebakken også i fremtiden tilbyde kommende beboere en tidssvarende og god bolig, der kan danne rammen om et godt boligliv og socialt fællesskab.

Alle fire temagrupper har da også haft fokus på, at vi skal forsøge at værne om:

- De overordnede planlægningsmæssige strukturer, der giver mulighed for både privatliv og fællesskab
- De arkitektoniske principper herunder, at der vises respekt for bl.a. de rødbrune betonelementer og, at området skal fremstå frodigt og grønt
- At det fortsat skal være mulighed for at stræderne kan få deres individuelle præg uden, at det går ud over den overordnede fornemmelse af, at Galgebakken er et sammenhængende boligområde.

For uddybning se referater fra temagruppernes møder på hjemmesiden:

www.galgebakken-renovering.dk

STATUS FRA TEMAGRUPPEN FOR FACADER

Facadegruppen har især koncentreret sig om valg af farver, variation og udtryk i forbindelse med valg af facadematerialer.

Diskussionerne har bl.a. centreret sig omkring ensartethed i forhold til diversitet i facadeudtryk og materialevalg, samt på samspil mellem nye facadefarver og de eksisterende rødbrune betonelementer.

Derudover er der blevet arbejdet med lysindfald, vinduesløsninger og isoleringstyper, og ikke mindst med skur- og pergolaløsninger, der kan bidrage til ønsket om at fastholde den store frodighed i stræderne.

Følgende elementer vil blive illustreret via mock-up

- Facadeudsnit på en udvalgt hustype
- Forskellige farvekombinationer indenfor aftalt farvespektrum
- Fibercementplader som materialevalg - valgt pga. stor holdbarhed og et stort udvalg af farvenuancer
- Vinduesløsninger – store vinduer, der sikrer lysindfald trods tykkere facader
- Vinduer med smalle ramme/karmprofiler og åbningsfunktion, der forhindrer regnvand på gulvet og letter vinduespuddingen
- Forskellige skurløsninger bl.a. en med 2 små i stedet for et stort skur. Skurene vil være med træbeklædning
- Pergolaløsninger i træ og muligheder for individuelt beboervalg med f.eks. solsejl og overdækninger.

STATUS FOR TEMAGRUPPEN FOR INSTALLATIONER

Temagruppen der har arbejdet med installationer har især arbejdet med omfanget af behov for ventilation, samt kortlægning af de forskellige fordele og ulemper (træk, lys og kapacitet), der er ved de eksisterende 3 ventilationstyper: Mekanisk med genvinding, naturlig og en-rumsventilation.

Desuden er der drøftet mulighederne for skjult kanalføring i krybekældre samt placering af et mekanisk ventilationsanlæg i skure eller i et skab. På den måde tager anlægget ikke for meget plads inde i den enkelte bolig.

Følgende elementer vil blive illustreret via 1:1 model

Det er blevet besluttet, at der bliver etableret en fuldskalamodel - dvs. at en hel bolig udstyres med et mekanisk ventilationsanlæg. Dette med henblik på at få afprøvet hvordan et mekanisk ventilationsanlæg vil fungere i en af boligerne. Det bliver formentlig en A-bolig, men andre muligheder overvejes p.t. i BO-VEST og Helhedsplanudvalget.

Ved at opføre et funktionsdygtigt mekanisk ventilationsanlæg har vi mulighed for at vurdere og teste de lydæssige forhold, kvaliteten af luften og illustrere, hvordan kanalføringen vil kunne løses. Dette vil give os den bedste mulighed for at vurdere og evaluere løsningen på.

STATUS FRA TEMAGRUPPEN FOR UDEAREALER

Temagruppen for udearealer er endnu ikke helt færdigt med sit arbejde. Foran venter bl.a. havevandring i sensommeren for at få registreret nogle af de træer og planter, som ønskes bevaret under renoveringen.

Gruppen især haft fokus på to ting:

- 1) At bevare den overordnede landskabsstruktur med mulighed for plads til både privatliv og fællesskaber
- 2) I videst mulige omfang at bevare eller hurtigt at få genetableret frodighed i området.

Ellers er der blevet arbejdet med principper for plantevalg, og hvordan vi kan sikre, at der også fremover vil være noget, som stimulerer både smagsløg, lugtesansen, er smukt at kigge på og som blomstrer i en lang periode. Der arbejdes pt. videre med 4-5 scenarier for beplantning af stræderne, som endvidere tager højde for, at der er stor forskel på hvor mange ressourcer de forskellige stræder lægger i vedligeholdelse.

Derudover er der blevet arbejdet med forskellige muligheder for indretning af forhaverne mhp. dem, der henholdsvis gerne vil have mange eller få planter/meget eller lidt belagt med fliser.

Endelig har vi drøftet de konsekvenser, som sokkelisoleringen og opgravningen af store dele af haven vil medføre. Det kan endnu ikke afdækkes fuldt ud, men vil kunne ses i forbindelse med opførelse af de 4 prøvehuse.