

EN OPFØLGNING PÅ ETABLERING AF OMFANGSDRÆN

Resultatet af GEO's undersøgelser er - som bekendt - blevet, at de anbefaler, at der etableres omfangsdræn omkring husene i Galgebakken. Det mener GEO, kan være en medvirkende faktor til fjernelse af problemerne med fugtige krybekældre, forudsat at regnvandsledningsnettet kan optage en evt. øget mængde vand. Vi har derfor holdt møde med HOFOR, som ejer regnvandsledningsnettet på Galgebakken. Ifølge HOFOR lever regnvandsledningerne op til deres servicemål med den mængde regnvand, der kan bortledes. De har derfor ingen aktuelle planer om renovering af ledningsnettet. Det betyder umiddelbart, at alle ændringer eller tilføjelser (omfangsdræn m.v.) vil skulle finansieres af Galgebakken selv. Vi vil dog afprøve, om finansieringen kan ske med Landsbyggefondens hjælp.

TIDSPLAN

September: Møde i temagruppen om facader samt åbent hus ved mock-up.

August: Udbud og prisindhentning af prøvehusene.

September - december: Udførelse af de 4 prøvehus.

Januar - maj 2016: Evaluering af prøvehusene sammen med beboerne samt tilretning og revision af udbudsmaterialet til storskalarenoveringen.

Juni 2016 – januar 2017: Udbud, udvælgelse af entreprenører, licitation og skema B behandling m.v.

Februar 2017 – medio 2019:

Storskalarenoveringen gennemføres. Vi ved endnu ikke, hvordan etapeinddelingen bliver, når storskalarenoveringen gennemføres, dvs. hvor vil byggeprocessen starte og slutte. Det ved vi først, når vi har evalueret prøvehusene, indarbejdet erfaringerne herfra i udbudsmaterialet, og når et entreprenørfirma er valgt.

GANGBESVÆREDE BEBOERE OG BEBOERE MED SÆRLIG INDRETNING I DERES BOLIG

Hvis du er gangbesværet, kørestolsbruger o.lign., eller har fået stillet hjælpemidler til rådighed fra kommunen, som stiller specielle krav til indretningen af din bolig - kan du kontakte en bestemt kontaktperson. Vi har endnu ikke udpeget personen, men vil orientere nærmere herom i et senere nummer af ByggePosten.

Helhedsplanudvalget, BO-VEST og totalrådgiverteamet ønsker alle beboerne i Galgebakken en rigtig god og varm sommer ☺...



FIND MERE INFORMATION PÅ VORES HJEMMESIDE

På hjemmesiden kan I som beboere altid følge med i renoveringsprocessen. Derudover kan I få svar på de fleste spørgsmål omkring renoveringen. I kan for eksempel se den overordnede tidsplan og blive opdateret på nyheder og referater fra afholdte møder. I kan også altid læse eller genlæse ByggePosten og andet husstandsomdelt materiale.

Besøg hjemmesiden på www.galgebakken-renovering.dk

INFORMATION OM KRING RENOVERINGEN

GALGEBAKKEN



KÆRE BEBOERE

Inden vi går på sommerferie, er det tid til en kort status på renoveringen. I dette nummer af Byggeposten kan I bl.a. læse om vores arbejde med mock-up'en, en generel status på projektet og tidsplanen, projektøkonomien og udførelse af prøvehusene.

FACADE MOCK-UP

Resultatet af det udviklingsarbejde som temagruppen om facader, har udført sammen med rådgiverne, er som bekendt synligt på Torv 7-2A. Men ligesom med mange andre udviklingsprojekter, er der ikke ramt plet i første forsøg. Det har vi tidligere skrevet om i februarnummeret af ByggePosten.

I samråd med Helhedsplanudvalget har rådgiverne derfor tegnet videre på nogle andre løsninger omkring bl.a. dørbredde og karnapløsning. Der har været nogle produktionsmæssige forsinkelser, men de nye komponenter skulle være klar til montering fra midten af august og ca. 10 arbejdsdage frem.

KOM OG SE!

Den reviderede facade mock-up vil vi gerne vise jer. Det gør vi ved flere "åbent hus" arrangementer, der finder sted den 9., 12. og 14. september – se faktaboks. Ved besigtigelsen vil der være repræsentanter fra Helhedsplanudvalget, BO-VEST og arkitekterne fra NOVA5. I kan naturligvis stille spørgsmål og få mere information. KOM OG KIG!..

Det bliver en udendørsbesigtigelse, da boligen er beboet, og af hensyn til beboerne i mock-up boligen henstiller vi til, at I benytter jer af de 3 officielle fremvisninger, så vi ikke belaster mere end højst nødvendigt.

FREMVISNING AF FACADE MOCK-UP

Åbent hus ved facade mock-up'en vil foregå:

Onsdag den 9. september kl. 19
Lørdag den 12. september kl. 11
Mandag d. 14. september kl. 14.

Vi mødes i Gl. Pub, hvor I vil få en kort introduktion til:

- Hvilke overvejelser temagruppen har arbejdet med og som ligger til grund for valg og udformning
- Hvad I især skal ligge mærke til

Derefter vil der være mulighed for at stille spørgsmål og vi vil sammen besigtige facademodellen.

HVAD SKAL I ISÆR LÆGGE MÆRKE TIL PÅ MOCK-UP'EN?

Nogle af de ting vi har arbejdet med er:

- Arkitektur
- Byggeteknik
- Lysindfald
- Miljø og energi
- Vedligehold
- Farver, overfladeglans og materialevalg

FACADE MOCK-UP fortsat ...

I forbindelse med bygning af mock-up'en har vi også fået udført sokkelisoleringen på facaderne. I kan ikke længere se opgravningen fysisk, da udgravningen er dækket til. Men vi kan fortælle jer mere om processen, så I på den måde kan få en idé om omfanget af de nødvendige gravearbejder omkring jeres boliger. Når vi senere bygger prøvehusene, vil I naturligvis kunne se den fysiske opgravning omkring de forskellige hustyper. Det fortæller vi mere om i næste udgave af ByggePosten.

VINDUER OG DØRE

Vi har forsøgt at imødekomme ønskerne om et maksimalt lysindfald, minimal vedligeholdelse, fokus på miljø og energi samt loyalitet overfor det meget typiske "Galgebakkeudtryk", der er på facaderne.

Vi har arbejdet med åbne-lukke funktionerne, bl.a. med henblik på person-sikkerhed, forsikringskrav og frisk luft til boligerne - uden der kommer regn ind. Vi har naturligvis også set på, at vinduer og døre skal være rengørings- og vedligeholdelsesvenlige.

Der har været en del udfordringer i forbindelse med, at vi gerne vil bevare de nuværende dørbredder. Det er kompliceret fordi karmkonstruktionen på de eksisterende døre (og vinduer), er bygget som en del af den bærende konstruktion. Vi har fundet en løsning, der kan bevare dørbredder, og som bliver en anden end den I lige nu kan se indbygget i mock-up'en. De nye døre kan I se ved åbent hus arrangementet.

Stalddør

Der har været ønsker om at bibeholde stalddøren som dørtype. Det har vi imødekommet, og denne løsning vil ligeledes være at se på mock-up'en når vi holder åbent hus.

Midlertidig terrassedør

Når vi til sin tid renoverer de lette facader ud mod stræderne, vil man ikke kunne benytte sin normale hovedindgang i den periode.

Derfor har vi allerede nu planlagt, at der vil blive isat en midlertidig terrassedør ud til baghaverne. Det bliver den midlertidige hovedindgang, og det bliver muligt at aflåse døren udefra mens ombygningen pågår. Denne vil senere blive erstattet af en almindelig stalddør som I kender.

Farvevalg på lette facader

Som I ved er det udelukkende de lette facader, der vil blive renoveret. På workshops i facadegruppen har alle givet udtryk for, at der skal være en farvemæssig samhörighed mellem de røde betonelementer og de nye facadeplader. Det har vi naturligvis respekteret og arbejdet videre med. I begyndelsen af 1990'erne fremkom kunstneren Bjørn Rødding med forslag til farvesætningen af Galgebakkens lette facader. Der var oprindeligt 10 farver. I samråd med helhedsplanudvalget har vi udvalgt 5 farver ud fra den oprindelige skala. De valgte farver er stadig smukke og langtidsholdbare – og de kan alle fungere med hinanden og de brune betonelementer.

De udvalgte 5 farver vil alle være udstillet ved åbent hus arrangementet.

I bestemmer selv farvesætningsmodel

Når de lette facader skal farvesættes, foreslår vi i samråd med helhedsplanudvalget to beslutningsmodeller:

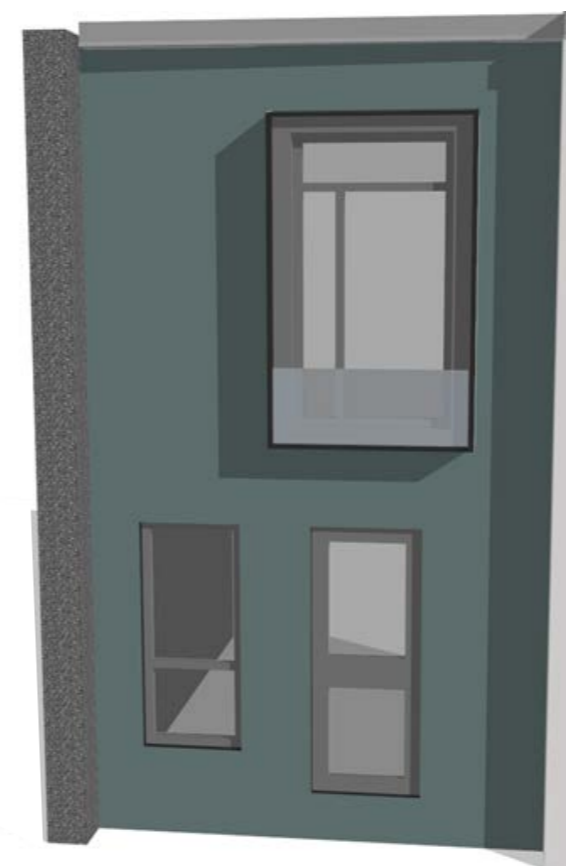
- **1** - den enkelte husstand vælger selv frit en farve blandt de 5 "Bjørn Rødding farver".
- **2** – arkitekterne fra NOVA5 kommer med forslag til en "kvartersfarvesætning" af de 9 kvarterer med de 5 "Bjørn Rødding farver".

Stemmesedlerne bliver udleveret ved åbent hus arrangementerne, og skal afleveres i den særlige postkasse ved ejendomskontoret. Hvis I ikke kan deltage ved åbent hus, kan stemmesedler fås på ejendomskontoret fra 11. september. Fredag i uge 40 lukkes for aflevering af stemmesedler. Herefter tælles stemmerne op, og på demokratisk vis bestemmer flertallet metoden til Galgebakkens fremtidige farvesætning. Så mød op og gør din indflydelse gældende.

De vinduer, der monteres på mock-up'en, er i mørkegrøn ("Galgebakkegrøn"). I forbindelse med at vi bygger prøvehusene vil vi også afprøve en anden vinduesfarve, der tidligere er brugt på Galgebakken: en matsort. Den passer fint til både de brune betonelementer og de "5 farver".

Karnapløsning

På mock-up'en er der i skrivende stund monteret en karnap, som blev opbygget på stedet. Det har vi gransket nærmere, både byggeteknisk og arkitektonisk. Vi har i stedet valgt en karnapløsning, der vil blive formstøbt og præfabrikeret på fabrik. Det betyder bl.a., at det færdige resultat vil kunne fabrikeres med specialisolering, så vi kan få karnappen til at fremstå let og enkel i sit formsprog. Da karnapelementet bliver støbt i ét stykke, er der derudover ingen samlinger. Dermed opnår vi en mere byggeteknisk- og driftsmæssig sikker løsning.



Computerillustration af karnap

ØKONOMI

Efterhånden som vi får arbejdet os længere ned i projektet og den foreliggende økonomiske ramme (skema A), er det blevet klart, at der er nogle områder hvor budgettet er for lavt. Derudover er der kommet nye arbejder til, som vi har anbefalet, bliver udført samtidig med den store renovering. Nogle eksempler på de tilkomne arbejder er: Etablering af omfangs-drænen som anbefalet af GEO, løsning af skimmelproblemer i boligerne, udskiftning af radiatorer på badeværelser, udvidelse af el-installationen på badeværelser, diverse jordarbejder i forbindelse med sokkelisolering og havearbejder i øvrigt. Rådgiverne, helhedsplanudvalget og BO-VEST Vi arbejder hen over eftersommeren på at klarlægge konsekvenserne af den trængte økonomiske situation. Men det er klart, at vi skal spare på pengene - og formentlig også en tur i Landsbyggefonden igen.

Vi vender tilbage når der er nyt.

EVALUERING AF PRØVEHUSENE

Som nævnt i tidligere nummer af byggeposten vil der blive opført 4 prøvehuse. Her vil de erfaringer vi har fra bl.a. mock-ups (facader og badeværelser) blive bygget og afprøvet i en almindelig bolig. Derudover monterer vi ventilationsanlæg i de forskellige boligtyper ligesom vi bl.a. ser på konsekvenserne af gravearbejderne ved sokkelisoleringen.

Prøveboligerne vil blive udbudt efter sommerferien og derefter opført henover efteråret/vinteren 2015. Når prøveboligerne står færdige vil I blive inviteret til at deltage i en evaluering. På den måde får vi mulighed for at indarbejde samtlige erfaringer fra prøvehusene i udbuddet af storskalarenoveringen.