

15. maj 2014

Helhedsplanudvalget møde 08

Afholdt den: 6. maj 2014 kl. 17.00-20.00 i GAB's lokale, Galgebakken.

Deltagere:	Biba Schwoon (BS)	-	helhedsplansudvalget
	Niels Enevold (NE)	-	helhedsplansudvalget
	Niels Wilken (NW)	-	helhedsplansudvalget
	Niels Keller (NK)	-	helhedsplansudvalget
	Jens Ellesøe (JE)	-	helhedsplansudvalget
	Leif Neergaard (LN)	-	helhedsplansudvalget
	Jørgen Bach (JBA)	-	BO-VEST (projektleder)
	Susanne Palstrøm (SP)	-	BO-VEST (driftsleder)
	Pia Wallbohm-Blaadal (PWB)	-	Kuben (proceskonsulent)
	Lars Vind Scheerer (LVS) (ref.)	-	NOVA5 arkitekter (TR)
Afbud:			
Ikke mødt:	Bo Ragnvald (BR)	-	helhedsplanudvalget

1. Godkendelse af forrige referat.

LVS beklagede, at han ikke har husket at skrive i dagsordenen hvor mødet skulle afholdes – i GAB's lokaler.

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

PWB berettede fra udearealgruppen og det særlige forløb deres gruppe gennemgår, der er noget forskelligt fra de øvrige 3 grupper, eksempelvis laves der ikke direkte mock up. Man må i stedet læne sig op ad facadegruppen og se på nødvendige retableringsarbejder ved sokkel.

Det er også aftalt med "facadefolkene" at der skal være en "havevandring" lidt senere på sommeren. På turen skal temagruppen sammen med rådgiverne bl.a. se på den eksisterende beplantning generelt, og hvad der ønskes bevaret under renoveringen. Der er endnu ikke fastsat dato.

LVS foreslår der i forbindelse med mock up af ventilationsanlæg, etableres et funktionsdygtigt anlæg i en udvalgt bolig. Det giver langt det bedste udbytte for beboerne bl.a. at kunne se anlægget, høre lyden og ikke mindst se mulige føringsveje. I forbindelse med opførelsen af de egentlige prøvehuse vil der blive

udført et anlæg i hver boligtype, men ved mock up kunne det være et C hus, da de er i flertal. HPU er alle positive overfor ideen. JBA ønsker dog kommunens endelige tilkendegivelse om hvilken anlægstype (naturlig vs mekanisk) vi vil kunne forvente byggetilladelse til. Dette for at sikre at der arbejdes i samme retning i både Syd, Vest og Galgebakken da kommunens tilbagemelding tidligere har været lidt valen. LVS beder ingeniører om afklaring af kommunens endelige holdning.

Der var lidt løse drøftelser om ventilationssystemer og principper blandt mødedeltagerne. Naturlig ventilation er tilladt i.h.t. BR10, men problemet opstår når det skal dokumenteres at det krævede luftskifte kan opnås. Derudover vil indeklimaproblemerne kræve mekanisk ventilation som LBF støtter. SP afrunder drøftelserne med at bemærke, at hun ikke er fortalende for et anlæg, der alene er baseret på naturlig ventilation.

Efter delafslutningen af temagruppernes arbejde (badeværelser og facader) har LVS modtaget adskillige mails fra engagerede beboere, der på forskellig vis har ønsket at fortsætte debatten om løsninger m.v. LVS har lukket den debat ned for ikke processen med temagruppernes arbejde og de beslutninger, der er truffet i det regi skal køre af sporet. Prøvefeltene og mock up skal laves efter de retningslinier, der blev besluttet af gruppen på møderne og ikke efterfølgende på mail el.lign. Der er endnu masser af tid til ændringer og evaluering af de byggede løsninger.

3. Tidsplan

Ingen bemærkninger.

4. Økonomiske anliggender

Ingen bemærkninger.

5. Tekniske anliggender.

LVS orienterede status på GEO's hydrogeologiske analyser af undergrunden under Galgebakken. LVS har netop modtaget en foreløbig tilbagemelding fra de 25 pejleboringer. Umiddelbart ser de foreløbige resultater fornuftige ud, da grundvandet ligger forholdsvis langt under terræn. GEO arbejder videre med analyser m.v. frem mod den endelige rapport og det ekstraordinære afdelingsmøde, som afholdes når rapporten er klar inden sommerferien. Se vedhæftet notat fra GEO med de 25 boringer samt kort over placeringer..

Når pejlerørene ikke længere bruges skal de sjøfjes, således de ikke generer græssslåning o.lign. LVS taler med GEO herom.

SBMI rapportererne for de 3 boliger, der er undersøgt. Der er ikke umiddelbart forhold i de undersøgte boliger, der er af alvorlig karakter. LVS medsender de 3 rapporter i anonymiseret form til udvalget. Fugtloggerrapporterne er ifølge SBMI lige på trapperne.

6. **Proces og organisation.**

JBA orienterer om der er beboere, der har ansøgt om tilladelse til renovering af badeværelser, anlæg af terrasser m.v. Det forekommer ikke hensigtsmæssigt at der sker individuelle renoveringer af bygningsdele, der er omfattet af helhedsplanen. JBA foreslår at suspendere råderetten på emner, der er omfattet af helhedsplanen. BS bemærker at suspending af råderetten skal besluttes af generalforsamlingen (?). Drøftelserne fortsætter på politisk niveau mellem VA og BO-VEST.

Flere af HPU medlemmer kritiserede BO-VEST for stadig at udstede tilladelser til råderetsforbedringer uden beboerne samtidig orienteres om helhedsplanens konsekvenser og beboerne i den forbindelse spilder deres penge på f.eks. renovering af badeværelser.

JBA beklager det ovenstående. I den forbindelse opfordrer NK til, at BO-VEST hurtigst muligt iværksætter en informationskampagne til hele Galgebakken vedrørende råderetten og helhedsplanen. Endvidere skal de beboere, der allerede har søgt om forbedringer, informeres særskilt.

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

JBA/LVS orienterede om den planlagte henvendelse til LBF, der skal omhandle samtlige emner, dvs. tagene, D boligerne samt GEO's undersøgelser vedr. dræn. Det forventes at ske i august. Det er dog betinget af, at den nødvendige tekniske dokumentation er på plads og samtlige rapporter færdiggjorte.

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

NK roser den seneste beboerorientering om GEO's arbejder med boringer. LVS takker for de pæne ord.

SP har stået som kontaktperson i flere udgaver af Byggeposten. Det skal laves om, da SP har travlt i hverdagen. I stedet ske hjemmesiden bruges med en FAQ del hvortil beboerne henvises for yderligere information. Senere ansættes en medarbejder i BO-VEST, der varetager beboerhenvendelserne.

Henvendelser der rettes direkte til BO-VEST (f.eks. presse el.lign.) varetages af Annesophie Hansen inden der kommunikeret et svar.

I næste planlagte nyhedsbrev (uge 20-21) skrives en midtvejsstatus på temagruppernes arbejde, ligeledes gengives tids- og procesplanen.

LVS anbefaler prøvelfelter (f.eks. facadeplader) monteres på et centralt sted i Galgebakken hvor alle beboerne kan se opstillingerne uden at skulle ud af bebyggelsen. Ligeledes planlægges mock up af badeværelser bygget i det lukkede ejendomskontor, hvor der også kan udstilles plancher, materialer m.v. HPU syntes det er en god idé.

9. Proces for driftskontoret.

De tekniske undersøgelser for driftskontoret sammenkøres med tagundersøgelserne. Tagundersøgelserne er i fuld gang og afsluttes omkring 24/6 2014 forudsat vejret arter sig uden regn.

10. Eventuelt

Beboerne i Skrænt 3-14 og Skrænt 3-10 har fremsat forslag om der indarbejdes lydruder specifikke steder i Galgebakken hvor man er plaget af trafikstøj fra omgivende veje, Herstedvestervej og Kærmosevej. NK er ikke tilhænger af der laves individuelle løsninger aht. driften.

LVS bemærker at der krav til støjreduktion i BR10 som skal overholdes, men det ikke er et specielt drifttungt ønske. Det kommer dog an på den samlede økonomi på skema A niveau. BS mener ligeledes det skal undersøges nærmere om man kan imødekomme de pågældende beboeres ønsker.

11. Næste møde

Næste helhedsplanudvalgsmøde afholdes tirsdag den 3. juni 2014 kl. 17-19 i GAB's lokaler.

Lars Vind Scheerer - referent