

Helhedsplanudvalget møde 16

Afholdt den: 4. februar 2015 kl. 19.00-21.00 i GAB's lokale, Galgebakken.

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

1. Godkendelse af forrige referat.

NE ønsker at dagsorden fremover oplister kommende HPU møder de næste 2 måneder frem i tiden.

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

LVS gennemgik slides fra det afsluttende temagruppemøde med badeværelsesgruppen (vedhæftes nærværende referat). Der er nu truffet beslutning om ét standardbadeværelse. I forbindelse med LVS' gennemgang blev der stillet spørgsmål som følger:

- Der blev spurgt hvad der sker med huslejen i det tilfælde, at en beboer har købt "det fulde program" fra det kommende tilvalgs/tilkøbskatalog og så vedkommende flytter. SP/JB bemærker at de almindelige råderetsregler så træder i kraft med afskrivning m.v.

- SP spurgte om hvorvidt de påtænkte indmurede spejle vurderes at være en driftsmæssig meromkostning. LN og LVS svarede hertil, at et indmuringsspejl (der naturligvis er beregnet til formålet) er den mest driftsvenlige løsning, idet

spejlet bl.a. er meget hærværkssikret ved netop indmuringen. JE spørger om BO-VEST vil undersøge erfaringer fra andre afdelinger med indmuringsspejle.

- NW og andre spørger om farve på fuger bliver muligt for beboerne at vælge. LVS svarer at det indtænkes i valgkataloget.

- Der har været mange spørgsmål omkring genbrug/maling vs. nye radiatorer. Det er ikke indregnet i skema A, at der kan monteres nye radiatorer. BO-VEST må beslutte hvad der skal ske.

Som opsamling på gennemgangen af badeværelsesslides og spørgsmål fra HPU konkluderede LVS, at HPU har godkendt det af temagruppen indstillede standardbadeværelse.

3. Tidsplan

LVS gennemgik (trods IT problemer) tidsplanen for prøvehusene, deres projekterings-, udførelses- og evalueringsperiode. NW spurgte om ikke tidsplanen kunne komprimeres ved at igangsætte udvendige arbejder tidligere. Der ønskes en præcis identifikation af adresserne på prøvehusene. HPU havde derudover ingen bemærkninger til tidsplanen. LVS følger op på punkterne og udsender en revideret tidsplan – også til hjemmesiden.

4. Økonomiske anliggender

LVS orienterede om økonomien på mock-up i forhold til en udvidelse af rammen på ~375.000,- Der skal indbygges nye døre og vinduer der passer i bredde som de oprindelige. HPU ønsker oplyst den reviderede beløbsramme for mock-up. LVS følger op.

Der opstår løbende nye ønsker (eks. nye radiatorer i bad) og nødvendigheder (eks. omfangsdræn) og det er bekymrende idet alle de tillægsarbejder, hvor nødvendige de end måtte være, p.t. er ufinansierede. Det bekymrer flere i HPU bl.a. LN, der bemærker, at der er aftalt et huslejeniveau på beboermødet i december 2012 og bebyggelsen gerne skulle vedblive at være konkurrencedygtig i forhold til ejerboliger.

5. Tekniske anliggender.

I forhold til mock-up er der kommentarer fra HPU (og andre beboere) som følger:

- Størrelsen på det "lille vindue" på køkkensiden syntes at være udført smallere end de oprindelige. HPU ønsker dette ændret så det nye vindue bliver som de oprindelige i bredde.

- Til samme vindue bemærkede NW at mennesker med korte arme og lavere kropshøjde ikke længere kan nå grebet idet det er rykket op på siderammen, da vinduet ikke længere er tophængt som de oprindelige. Det fungerer ikke og skal ændre så alle (voksne) kan betjene vinduet.

- NE ønsker rådgiverne har meget opmærksomhed på A-boligernes facadeudformning, hvor de lette partier møder betonelementerne og der er

vinduer/døre der kan blive reduceret i lysåbning som følge af den nye facadetykkelse på de lette partier.

CG gennemgik herefter slides og papmodel, der viste en ny udformning af karnappen, som arbejder mere med karnappen som et designelement, end en påbygning som nu. Der er også forslag om de skal være et kontrastmateriale og ikke som mock-up, hvor den er beklædt med facadepladerne. HPU var meget tilfredse med de nye ideer om karnappen og vil gerne se den udført i mock-up. Der blev også drøftet espalier på facaden, hvor CG foreslog en løsning i et materiale som facadepladerne, der fremstilles i tyndere strimler og monteres. Der var lidt tvivl om hvorvidt slyngplanter kan gro op ad det uorganiske materiale. Det undersøges med landskabsarkitekten. Indfra ændres mock-up også således der nu bliver fuld bredde af vindueshullet og ikke med den lille forsætning af væggen.

CG fremviste nye farveprøver til de lette facader. Nogle i HPU syntes de var gode nok og andre brød sig ikke om dem alle. Kommentaren var da at de virkede for triste og uklare i farveskalen. Der arbejdes videre og findes nye forslag.

6. Proces og organisation.

Da PWB har meldt afbud, afventer gennemgang af procesforløbet som anført i dagsorden, til en anden gang.

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

LVS har været i dialog med Albertslund Kommune vedrørende evt. udarbejdelse af lokalplan for Galgebakken. Byplanlæggeren har skriftligt oplyst, at kommunen ikke vil stille krav om udarbejdelse af lokalplan, idet renoveringens omfang og udformning, af kommunen vurderes til at kunne indeholdes indenfor rammerne i den eksisterende byplanvedtægt. LVS bemærker at det er en lettelse i forhold til tidsplanen m.v.

8. Kommunikation, information, arrangementer m.v.

Det er tidligere aftalt, at HPU tages med på en mini-evaluering af mock-up. Der er enighed om det ikke længere er aktuelt med de nye skitser til bl.a. karnappen. Der er enighed om vi bygger det fremviste på aftenens møde og derefter tager HPU med til en mini-evaluering før temagruppen og øvrige beboere inviteres.

Der har været indrykket et læserbrev i AP fra Karen Johansson. Dele af HPU mener ikke rådgiver skal bruge tid på et svar, og andre mener det er vigtigt at læserbrevet ikke står uimodsagt hen. LVS har tidligere udarbejdet et svar på Poul A. og Benny K. indlæg i GP, og i stor udstrækning vil det svar også kunne bruges overfor Karen J. LVS tager herefter kontakt til AP for indrykning af svar.

I forhold til GEO mangler de stadig at levere nogle oplysninger om brønde m.v. før de kan afslutte deres simulering af regnvejrshændelser. LVS rykker for status så GEO's arbejde endeligt kan afsluttes.

LVS fortæller om kommende beboerinformationer. Dels er der alle de FAQ, der er stillet af beboerne i forbindelse med åbent hus til badeværelses-fremvisningen og dels er der Byggeposten hvor der er 3 temaer, der fylder mest; GEO mødet – badeværelsesopsamlingen og std. badeværelset – facademock-up og hvad der sker nu. Der arbejdes flittigt på at udgive det nye nummer af Byggeposten, men vi er hæmmet af PWB's fravær i en kort periode.

9. Proces for driftskontoret.

Der skal indsendes én ansøgning til Landsbyggefonden i marts, der omfatter såvel tag på A-B-C husene som konstruktionen af D husene.

10. Eventuelt

I.b.

11. Næste møde

Næste helhedsplanudvalgs møder afholdes i GAB's lokaler:

tirsdag den 10. marts 2015 kl. 17-19.

Møderækken for HPU møder i 2015 er som følger:

- 7. april
- 4. maj
- 3. juni
- 7. juli
- 4. august
- 1. september
- 6. oktober
- 3. november
- 1. december

Lars Vind Scheerer - referent