

Helhedsplanudvalget møde 17

Afholdt den: 10. marts 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
	Jørgen Bach (JBA)	-	BO-VEST (projektleder)
	Pia Wallbohm Blaadal (PWB)	-	Kuben Management
	Frank B. Sørensen	-	NOVA5 arkitekter
	Claus Gade (CG)	-	NOVA5 arkitekter
	Rikke Wincentz (ark.praktikant)	-	NOVA5 arkitekter
	Lars Vind Scheerer (LVS) (ref.)	-	NOVA5 arkitekter (TR)
Afbud:	Leif Neergaard (LN)	-	helhedsplansudvalget
	Niels Wilken (NW)	-	helhedsplansudvalget
	Susanne Palstrøm (SP)	-	BO-VEST (driftsleder)
Ikke mødt:	Bo Ragnvald (BR)	-	helhedsplanudvalget

1. Godkendelse af forrige referat.

Ingen bemærkninger.

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

PWB foreslår der skrives en orienteringsmail til facadetemagruppen, hvor der kort orienteres om den aktuelle situation med revision af mock-up'en. HPU er enige i forslaget. Det er aftalt, at der rundsendes en mail med samme tekst som der er skrevet på planchen ved mock-up'en. PWB sørger for dette.

Der er tidligere lavet en generel information om facademock-up i både Byggeposten og som plancheopslag ved mock-up'en.

3. Tidsplan

JBA orienterer om, at de tildelte D-huse, hvori der skal bygges prøvehuse, ikke er egnet til formålet da de er skilt ad indvendigt grundet skimmelproblemer. Administrationen arbejder på at finde nogle nye huse, men det er vanskeligt da der er venteliste på D-husene.

4. Økonomiske anliggender

JBA orienterede om den stramme økonomi, både på sagen og i Landsbyggefonden. De mange forslag til projektudvidelser/ændringer, der opstår/er opstået i løbet af processen, kan ikke indeholdes i skema A tilsagnet og skal som udgangspunkt finansieres for afdelingens egne midler. Eksempler på udvidelser er tyndere facadeisoleringsmateriale (PIR skum), gulvvarme i badeværelser, nye radiatorer i badeværelser, omfangsdræn, fuld isolering af krybekælder m.v. Der er som bekendt aftalt et huslejeniveau på beboermødet i december 2012 hvor helhedsplanen blev godkendt.

LVS beder JBA om endnu en tur omkring skema A budgettet, idet der ganske vist på bundlinien, er nogenlunde sammenhæng mellem totalrådgivers kontrolkalkulation og Niras oprindelige budget. Men mellem de enkelte poster er der visse steder store forskelle. LBF tillader ikke at de øremærkede midler, overføres til andre aktiviteter end dem, der er givet støtte til. Derfor skal det afklares hvorledes differencen skal håndteres overfor LBF. JBA og LVS afholder møde herom.

5. Tekniske anliggender.

CG gennemgår nye 3D skitser på det nye karnapforslag. Der arbejdes med 2 forskellige materialemæssige løsninger, dels i aluminium og dels i glasfiberbaseret kompositmateriale.

Fordelen ved glasfiber er, at det kan præfabrikeres i et stykke og den lave vægt. Som isolering opskummes glasfiberkonstruktionen med et egnet isoleringsmateriale (PIR skum el.lign.). HPU spørger ind til holdbarheden, prisen og patineringen samt de driftsmæssige aspekter. CG oplyser dette ved senere møde.

En løsning i aluminium skal bukes/svejses op hvilket gør løsningen mindre elegant og rafineret. HPU spørger ind til holdbarheden, prisen og patineringen samt de driftsmæssige aspekter. CG oplyser dette ved senere møde.

Omkring skitserne på facaden bemærker NE, at han mener de arkitektoniske proportioner er i fare for at blive ødelagt. Det raffinerede spil mellem tunge og lette facader og deres indbyrdes facadespring, udslettes og ødelægges hvis der arbejdes med den planlagte tykkelse af isoleringen. Særligt mener NE at detaljeringen omkring stern, sokkel og tagnedløbenes placering er i fare.

Til ovenstående bemærker både FBS og LVS, at der i skema A tilsagnet ikke er afsat midler til at arbejde med nye isoleringsprodukter, der muliggør en tyndere facadeopbygning. Fælles for disse isoleringsprodukter er, at de er alt for kostbare som vi også tidligere overfor facadetemagruppen, har understreget adskillige gange.

LVS understreger at kravene til U-værdier som formuleret i det bygningsreglement, der vil være gældende på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelse, skal overholdes. Der kan være en mulighed for at søge om dispensation for isoleringstykkelsen jf. kap. 7.4.1 i bygningsreglementet. Men det er slet ikke sikkert kommunen vil give dispensation herfor. Derudover kan den "almindelige beboer" måske ikke forstå hvorfor han skal have en dårligere varmeisolering af boligene, fordi nogle er ked af et fremspring bliver mellem 2 ydervægge bliver reduceret.

NE vil gerne se et regnestykke på prisforskellen mellem den klassiske facadeisolering og den nye.

Omkring farverne på facadepladerne fortæller FBS at de gennemfarvede plader er dyre og har et begrænset farvevalg. Der var en debat i HPU om hvordan der skal findes frem til de farveforslag til de lette facader, som skal fremlægges for beboerne. Følgende blev aftalt:

- Der har tidligere været et udvalg af farver som beboerne har kunne benytte. En del af dem viste sig dog ikke at "stå distancen" i.f.t. bl.a. lysægthed. Derfor er der ifølge BS kun 2 farver ("blå og grøn") tilbage som er egnede. BS fremsender farvekoden til FBS.
- Der er enighed i HPU om at de 2 tilbageværende gamle farver stadig skal indgå i den nye farvesætning, da beboerne har sagt ja til dem tidligere.
- Totalrådgiver kommer med forslag til nogle yderligere farver, der kan fremlægges for HPU og beboerne. Der satses på 8-10 farver, der kan fremlægges for beboerne og som de kan stemme om. Det skal alle være farver som både HPU og TR kan leve med. Herefter giver vi beboerne en opgave med at udvælge f.ek. 4 farver som vi skal bruge. De farver med flertal vælges som fremtidige farver til Galgebakkens lette facader.
- De foreslåede farver skaffes som stor prøve og monteres ved mock-up så de er synlige for alle beboerne.
- NK ønsker prøver på materialer fremlægges en uges tid forud for næste møde, når der skal træffes beslutning.

I dagsordenen til dette møde var der fremsat en del "ingeniørpunkter" som ingeniørerne ønsker besvaret eller afklaret. LVS trak punkterne tilbage, idet disse spørgsmål ikke hører hjemme på HPU møder, men derimod på bygherremøder hvor emnerne drøftes og afklares med JBA. Spørgsmål som HPU skal tage stilling til vil ske efter forudgående orientering og indstilling fra BO-VEST og teknikerne.

FBS fortæller om dør- og vinduesstørrelser på mock-up'en, samt hvorfor de ikke har eksakt samme størrelse som de eksisterende. Det skyldes som tidligere nævnt, at de bærende trækonstruktioner i de lette facader ikke ændres. Vi løser det på en anden måde således bredderne bliver så tæt på de eksisterende forhold som muligt.

På spørgsmål om mock-up'en skal ombygges f.s.v.a. dør/vinduesbredder, sokkelisolering på gavl og ny karnap m.v. besluttede HPU, at sige ja til ombygningen og den dermed tilknyttede økonomi.

JBA orienterede om, at der har været 3 råderetssager.

6. Proces og organisation.

PWB fortalte om den interne evaluering som BO-VEST v/ JBA og totalrådgiverteamet har gennemført. Evalueringen skal bruges til at optimere arbejdsgange, procedurer og samarbejdet i øvrigt. PWB og LVS vil gerne tilbyde tilsvarende seance med HPU som alle takkede ja til tilbudet. PWB finder en dato og fremsender dagsorden.

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

Se pkt. 4 vedr. LBF, ellers ingen bemærkninger.

8. Kommunikation, information, arrangementer m.v.

LVS har sendt svar på indlægget i AP fra Karen Johansson, til redaktør Jørgen Brieghel, der dog har "sylvet" svarnotatet – og nu er tiden forpasset er HPU enige om.

Holdningen til besvarelse af de talrige læserbreve i Galgebakkeposten er fra TR's side, at der ikke besvares flere indlæg med LVS som hovedforfatter. Det er der ikke ressourcer til. Men der er enighed om at læserbreve som udgangspunkt skal besvares. BS er tovholder på besvarelserne.

9. Proces for driftskontoret.

I.b.

10. Eventuelt

I.b.

11. Næste møde

Næste helhedsplanudvalgsmøder afholdes i GAB's lokaler:

tirsdag den 7. april 2015 kl. 17-19.

Lars Vind Scheerer - referent

