

Helhedsplanudvalget møde 30

Afholdt den: 7. juni 2016 kl. 17.00-19.00 i GAB's lokaler, ejendomskon. Galgebakken.

Deltagere:	Jens Ellesøe (JE)	-	helhedsplanudvalget
	Niels Enevold (NE)	-	helhedsplanudvalget
	Bo Ragnvald (BR)	-	helhedsplanudvalget
	Lars Skovenboe (LS)	-	helhedsplanudvalget
	Steen Søndergaard (SSØ)	-	helhedsplanudvalget
	Birthe Y. Nielsen (BYN)	-	helhedsplanudvalget
	Susanne Palstrøm (SP)	-	BO-VEST (driftsleder)
	Christian Lind (CL)	-	BO-VEST (projektleder)
	Frank B. Sørensen (FBS)	-	NOVA5 arkitekter
	Lotte R. Kristensen (LRK)	-	NOVA5 arkitekter
	Bettina Neldeberg (BN)	-	ingeniør, Orbicon
	Marianne Levinsen (ML)	-	landskabsark. M.Levinsen
	Eva Henriette Olsen (EHO)	-	landskabsark. M.Levinsen
	Lars Vind Scheerer (LVS) (ref.)	-	NOVA5 arkitekter (TR)
Afbud:	Biba Schwoon (BS)	-	helhedsplanudvalget
	Jesper Rasmussen (JRA)	-	BO-VEST (byggeudv.chef)

Ikke mødt:

1. Godkendelse af forrige referat.

SSØ havde ved sidste møde et forslag om, at der bliver nedsat en tværgående kommunikationsgruppe med repræsentanter fra HPU, BO-VEST og totalrådgiver. Dette forslag var fejlagtigt ikke medtaget i referatet.

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

CL orienterer om at spørgeskemaet til beboerne nu er omdelt med en svarfrist på 14 dage. LS mener at en svarfrist på 14 dage er for lidt. SP bemærker, at hun har besluttet fristens længde (på forespørgsel fra CL) med baggrund i erfaringer med for lange svarfrister, som kan gøre, at beboerne glemmer at

aflevere. Der kan måske indskrives en reminder i Byggeposten (afhængig af udgivelsesdato).

LVS gennemgik kort del 1 af rapporten fra SBMI vedrørende screening af 25 krybekældre. SBMI anbefaler bl.a. tæthedsmålinger af dækket mellem krybekælder og boligen. JE mener ikke, at der er behov for den type målinger idet vi ikke kan bruge resultatet til noget, og det måske vil skabe utryghed blandt beboerne. JE ræsonnerede at vi formentlig vil få bekræftet at der er utætheder via gennemføringer i dækket men, at der ikke nødvendigvis er mulighed for at blokere hullerne da de måske ligger i områder, som er så lavloftede, at der ikke kan arbejdes dernede. HPU er enig, der skal ikke bruges penge på tæthedsmålinger

LVS anmoder SBMI om pris på nærmere undersøgelse af de boliger hvori der er konstateret opfugtning af fundamenter for, at se om det har påvirket indeklimaet negativt (skimmel).

BN fortæller og gennemgår tegninger, der viser principperne for de nye tanker om placeringen af ventilationsaggregatet. I arbejdsgruppen har vi skitseret en løsning hvor aggregatet placeres på taget under en særlig designet (glasfiber?) kasse, der har materialemæssigt slægtskab med den nye karnap. Kassen danner samtidig vandtæthed over kanal gennemføringer i tagkonstruktionen – evt. kan der gøres plads til en integreret solcelle som beboertilkøb. BN viste 3D modeller af kanalføring (som minder meget om den vi kender fra prøvehusene) og andre udlejningssituationer i A-huse, hvor aggregatet nødvendigvis må placeres i skur eller på facade.

JE bemærker, at vi i arbejdsgruppen har lagt stor vægt på at imødekomme flest mulige af beboernes kritikpunkter. Særligt placeringen af aggregatet i højskabet. BN og LVS anmoder om HPU's accept af der udføres en mock up af den nye løsning, HPU accepterer dette. Følgende er aftalt:

- Der bygges et fuldt funktionsdygtigt anlæg i en tomgangsbolig, B5, Øster 10-7, som er taget ud af cirkulation.
- Der bygges en mock-up af en 'inddækningskasse' på taget over prøveboligen.
- Der bygges derudover en række kulisser 'inddækningskasser', der skal vise beboerne (og os andre) hvordan det ser ud på de forskellige boligtyper – A, B og C husene. Der bygges ligeledes de kasser, der vil sidde på A-hus facaderne ved særlige udlejningssituationer.
- Der skal bygges en kasse, der viser samtlige situationer, der kan opstå således beboerne kan se hvordan det kan blive med den nye løsning.

LRK gennemgik de seneste tegninger omkring D-husene som nybyg og forslag til tilgængelighedsboliger. NE er bekymret for, om der er fysisk plads til ramperne ved flere af tilgængelighedsboligerne. LRK oplyser at de skitserede forslag – målt på et luftfoto – burde kunne lade sig gøre, men det skal naturligvis undersøges og opmåles på stedet.

BYN bemærkede at hun tidligere har været fortalende for, at der skulle etableres tilgængelighedsboliger i Galgebakken, men tankerne blev droppet pga. økonomien. I det foreliggende projekt forventes dog støtte fra Landsbyggefonden og den økonomiske situation er derfor en anden. LVS

opsummerede på drøftelserne med HPU og der er et ønske om, at vi arbejder videre med etablering af tilgængelighedsboliger i D-husene.

3. Tidsplan

LVS gennemgik den fremsendte proces- og tidsplan. Der er lagt op til et godkendelsesmøde med HPU inden den nye ventilationsmock-up fremvises til beboerne, NE er dog i tvivl om det kan nås.

Ventilationstemagrupperen skal indkaldes til gennemgang af den nye mock-up. Det er af tidsmæssige årsager nødt til at ske i løbet af juli. Vi kan således ikke i denne omgang tage hensyn til sommerferiepause. Hovedtidsplanen er overskredet i en sådan grad, at der ikke kan indbygges flere afbræk eller perioder uden aktivitet. Det koster `ventepenge` til hele rådgiverteamet og det er penge, som tages ud af det samlede budget. HPU er enig i, at der skal optimeres hvor det overhovedet er muligt – herunder også inddragelse af feriepauser.

Som et led i tidsoptimeringen anmoder LVS om, at HPU skal overveje om der er et behov for en decideret beboerafstemning, der først kan ligge primo september. Kunne man ved beboerfremvisning af det nye anlæg måske formulere et kommentarark el.lign. hvor beboerne selv kan give udtryk for om de mener en afstemning er nødvendig, eller de kan træffe beslutning ved blot at se de nye anlæg. Det skal naturligvis formuleres præcist i arket. LVS understreger, at vi er bekendt med løftet til beboerne ved åbent hus, men tiden arbejder imod. HPU vender det på kommende GAB møde og vender tilbage.

4. Økonomiske anliggender

CL fortæller om, at der på næste HPU møde gennemgås en oversigt over sagsøkonomien og hvad der er brugt/disponeret til dato på undersøgelser, div. Honorarer m.v.

5. Tekniske anliggender.

ML gennemgik det byggede landskabsprojekt omkring prøvehusene, som har været udsat for en del kritik. ML understregede, at de påpegede forhold i tilsynsnotatet som entreprenøren ikke har udført i.h.t. projektet, naturligvis skal laves om. Der er allerede lavet aftale med entreprenøren herom. Der kan dog være enkelte af terrænreguleringerne, som vil være lidt under det projekterede niveau, men det fordi problemet med højdeforskellen så flyttes et andet sted hen når der kun bygges et enkelt prøvehus. Men det vil det utrænede øje næppe bemærke i forhold til beboerfremvisningerne. Det laves naturligvis korrekt i det store projekt.

ML fortalte også at de selv har set nogle ting som de vil forbedre efter 1:1 opførelsen. De runde fliser fungerer ikke og ligeledes 30x30 fliserne skal laves om. Det er bl.a. nogle af de erfaringsmæssige ting vi tager med vi i det videre projekt – det er jo prøvehuse. Andre ting er sammenstød mellem nye og gamle belægninger, terrænfald, opfyldning af render omkring huse, jord eller nøddesten? m.v.

ML fortalte endvidere om de problematiske terrænforhold i Galgebakken. Dels lige omkring husene, men også sammenstødet mellem de `offentlige` stier, stræder m.v. Hvis terrænet skal oprettes omkring husene, så de opfylder nutidens byggelovgivning, flytter vi blot problemet med niveauforskellen længere ud på netop stierne. Og der er slet ikke afsat penge til den omfattende regulering af hele terrænet, der er nødvendig hvis den gældende lovgivning skal overholdes.

NE m.fl. ønsker at de eksisterende fald og terrænkoter bibeholdes og foreslår der blot projekteres (med tilladelse fra kommunen) efter de regler, der var gældende da Galgebakken blev bygget. ML understreger, at vi som rådgivere ikke ønsker at presse noget ned over hovedet på beboerne men, at vi er underlagt et rådgiveransvar om at projektere efter den aktuelle lovgivning. Hvis kommunen giver accept af fravigelse fra gældende lovgivning, og BO-VEST ligeledes, vil ML blot udarbejde en skrivelse, der fraskriver virksomheden fra rådgiveransvaret for den specifikke del, der handler om terrænregulering. Der arbejdes videre, i første omgang på et møde med kommunen for at afklare deres holdning.

FBS fortalte endnu et kapitel i den uendelige fortælling om Hald & Halbergs forsøg på udbedring af det sidste efterslæb fra opførelse af prøvehusene, der har været en ganske dårlig oplevelse for både beboerne, driften og rådgiverne. Men nu er vi endelig nærmere på en afslutning, end vi nogensinde har været før.

6. Proces og organisation.

Ingen bemærkninger.

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

LVS refererer kort fra mødet med AK hvor også Jesper Rasmussen deltog. Vi fortalte om problemstillingen med den eksisterende dampspærre, fremviste tegninger over den nye konstruktion og rapporter fra Tommy Bunch. AK's repræsentanter var enige i og trykke ved de påtænkte tiltag.

8. Kommunikation, information, arrangementer m.v.

Der har været lidt drøftelser i GAB omkring hvem snakker med hvem og de generelle kommandoveje i forbindelse med byggesagen. SSØ ønsker blot, at der er fokus og opmærksomhed fra totalrådgiver såvel som BO-VEST på hvem, der reagerer når henholdsvis GAB og HPU skriver/henvender sig. LVS og CL noterede sig bemærkningerne.

LVS orienterede om, at der er en ny Byggepost på vej. Forventes udsendt i udkast til HPU om ca. 14 dage. Omdeling umiddelbart herefter som vanligt i.h.t. aftale med SP.

BYN ønsker en oversigt over kommende HPU møder. LVS orienterede om vi altid har udarbejdet halv årlige mødeplaner, og at det sker ved næste HPU

møde når møderækken dermed er udløbet. Møderne ligger altid den første tirsdag i måneden som udgangspunkt.

9. Eventuelt

Ingen bemærkninger.

10. Næste møde

Næste helhedsplanudvalgsmøder afholdes i GAB's lokaler:

Tirsdag den 5. juli 2016 kl. 17-19.

Lars Vind Scheerer - referent