

Referat for Helhedsplanudvalgsmøde 115

6. august 2024 klokken 17-19 i bestyrelseslokalet på ejendomskontoret.

Deltagere:

- Birthe Y. Nielsen, GAB
- Steen Søndergaard, GAB
- Kristian Mikael de Freitas Olesen, GAB
- Steen Sahl Østergaard, GAB
- Ervin Olsen, GAB
- Jesper Lohse Jørgensen, observatør - afbud
- Benny Klausen, observatør

- Vinie Hansen - formand, VA, BO-VEST

- Kristian Overby, (KRO) – projektleder, BO-VEST
- Kenneth Skåning Fuglsang (KSF) – ejendomsleder, BO-VEST - afbud
- Dorte Tønder (DOT) – projektassistent, referent, BO-VEST
- Berit Djarling – beboerkoordinator, BO-VEST

Fra rådgiver:

- Christian Lang (CL) – projektleder, NOVA5
- Conrad Seibæk Kongstad – tilsyn og projektopfølgning, NOVA5 - afbud
- Maria Schoelzer – praktikant, NOVA 5

DAGSORDEN

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden for HPU 115

1.1 Godkendelse af dagsorden for HPU 115 og punkter til eventuelt

Punkt 2: Kommunikation, information, arrangementer m.v.

2.1 Byggeposten og renoveringshjemmeside

Udkast til Byggeposten

Forslag til kommende Byggeposten

- Skure i Vester – gennemgang af skure og udbedring af skader
- Kvarterstrædevejen i Vester – asfaltvejen
- Afvanding af haver i Vester – evt. brev til lejerne i Vester
- Aktuelt kort over byggeplads og adgangs-/parkeringsforhold - Vejledning om hvordan man kommer til bussen.
- Terrænbelysning i Galgebakken - Hvornår kommer der lys i Galgebakken og hvornår slukker man der, hvor der er lys 24/7? hvorfor er nogle tændt hele tiden og nogle ikke?

2.2 Beboerhenvendelser

Hegn Vester 214, 216 og 218

Kristian Overby oplyste, at i forbindelse med ønsket om etablering af parkeringspladser langs indkørselsvejen fra Gamle Landevej er der opstået et ønske om at opsætte hegn i baghaverne for Vester 214, 216 og 218 for afskærmning. Kristian Overby bad HPU tage stilling til dette.

En deltager oplyste, at der i Galgebakken etableres hegn på de steder, hvor baghaven vender ud mod et offentligt areal.

Beslutning: Renoveringsprojektet etablerer Galgebakkehegn i baghaverne ved Vester 214, 216 og 218 og beboeren i Torv 1, der ikke har hegn, tilbydes dette.

Låger i rækkehusbaghaver

Kristian Overby oplyste, at hvor der forud for renoveringsprojektet stod et Galgebakkehegn, så genopstilles det, men der etableres ikke låger. Han oplyste videre, at han har modtaget henvendelse fra en række beboere, der ønsker låger i hegnet.

Kristian Overby oplyste, at der forud for renoveringsprojektet er foretaget registrering af, hvorvidt der var hegn eller hæk. Der er ikke tænkt på låger, da man ikke mente, at disse var godkendte råderetsarbejder.

Beslutning: Boliger, hvor der tidligere har været en låge, der lever op til Galgebakkens reglement om udformning af hegn/låger, skal igen have en låge. Der skal findes frem til, om der findes en registrering af hegn/låger forud for helhedsplanen.

Der blev opfordret til, at der tjekkes i Neder og Sønder inden nedrivning.

Henvendelse fra beboer i D2 bolig

Kristian Overby vil behandle henvendelsen sammen med GAB

Afløb i lyskasse til A5 prøvebolig i Mark

Kristian Overby oplyste, at man har modtaget henvendelse med forslag om etablering af afløb fra lyskassen, så der ikke kommer til at stå vand i denne. Han oplyste, at lyskassen vil blive fjernet, da den ikke er nødvendig længere og var en del af det første prøvehus fra 2016.

2.3 Åbent Hus

2.4 Informationsmøde / beboermøde

Punkt 3: opfølgning fra sidste møde

Se rådgivers præsentation.

Undertryksanlæg/udluftning i krybekælder

Besvarelse af spørgsmål fra en deltager.

Punktet blev udsat til næste møde

Skure i Vester

Kristian Overby oplyste, at der nu er indgået forlig med Enemærke & Petersen om udbedring af skimmelskader på skurene. Der skal laves en ny inspektion, så omfanget af skader afdækkes. Arbejderne udføres derefter af sagens miljømedarbejdere/nedrivere.

D1-boliger

En deltager havde bedt om at få et overblik over hvor mange boliger, der fremadrettet skal anvendes til genhusning og argumenter for, at der er så mange tomme D1-boliger

Kristian Overby oplyste, at der ikke skal bruges flere D1 boliger til genhusning for Galgebakken. 15 tomgangsboliger er sendt i tilbud i juni.

Punkt 4: Tekniske anliggender

Se rådgivers præsentation.

Trafik og adgang – oversigt

Rådgiver gennemgår seneste trafikplan.

Det gamle cykelværksted og borde-/stoleudlejningen

For at kunne gennemføre nødvendige bygningsarbejder på boliger er det desværre nødvendigt at rive dele af cykelværkstedet og borde-/stoleudlejningen ned.

En deltager foreslog, at der i cykelværkstedet bliver lavet tilførsel/afløb til et toilet og der var ønske om et prisoverslag for udførelse af en sådan opgave.

Christian Lang oplyste, at for at kunne lave et prisoverslag, så var det nødvendigt med en præcis beskrivelse af, hvad beboerne ønsker.

GAB vil se på det og vende tilbage, hvis der var et ønske om det.

Vester og jernpladevejen

Entreprenøren foreslår at opstarte retablering fra jernpladevejen og de midlertidige parkeringspladser til Vester ulige snarligst. HPU har tidligere udtrykt ønske om, at jernpladevejen først kan nedlægges, når vejen mellem Vester lige og Vester ulige var ordentligt retableret. Byggeudvalget er tidligere oplyst, at jernpladevejen ville blive nedlagt i oktober.

Færdiggørelse af vejen mellem Vester lige og Vester ulige afventer, at der skal laves nogle afvandingstiltag i form af regnvandsledning og brønde. Den eksisterende ledning er udtjent og foreslås afproppet. Der skal graves ud til en ny ledning. Når denne er færdig, kan der laves ny asfalt. Entreprenøren mener godt, at de kan lave nogle tilfredsstillende krydsningspunkter imellem stræder i nord-sydgående retning.

I forbindelse med dette gravearbejde og efterfølgende asfaltarbejder, vil det være fint, om vi også kan tage stilling til, om der skal opføres nyt udendørsbrus. *Dette emne blev ikke vendt på mødet*

Byggeudvalget bedes træffe beslutning om, hvorvidt nedlæggelsen af jernpladevejen kan fremmes

Kristian Overby oplyste, at noget af vandet i haverne i Vester skyldes jernpladevejen.

En deltager gjorde opmærksom på, at det er vigtigt, at gangbesværede beboere i Vester ulige kan komme frem til parkeringspladserne nord for Vester. Dette ses som en forudsætning før, jernpladevejen kan nedlægges.

En deltager påpegede, at adgangen til stræderne skal sikres, inden man fjerner jernpladevejen.

En deltager nævnte at beboerne i Vester ulige er begyndt at øve sig på at parkere nord for Vester igen og at dele af de midlertidige parkeringspladser ikke er særligt anvendte længere.

Kristian Overby opfordrede Christian Lang til at kigge forbi området, når de torsdag skal besigtige i området ved Vikingelegepladsen.

Beslutning: Nedlæggelsen af jernpladevejen og midlertidige parkeringspladser kan godt fremmes, men det er et krav, at adgangen til parkeringspladsen i nord forbedres.

Parkeringspladser

Etablering af midlertidig parkeringsplads mellem Vester lige og Torv er undervejs.

Der kan fortsat hurtigt etableres en midlertidig parkeringsplads i Galgebakken Vesters nord-vestlige hjørne, hvor der tidligere var muldepot. Retableringen er indtil videre udskudt indtil, vi har set, om der er et behov for parkeringspladserne. Der blev udtrykt et ønske om at muldepotet/kompost kommer op at køre igen hurtigst muligt.

En deltager oplyste, at det er vigtigt, at brønden bliver rensset.

Christian Lang spurgte til, hvorledes der skulle ske lukning, forenden af indkørslen, så man ikke kan køre videre ind i Galgebakken. Der skal i den forbindelse tages hensyn til brandmyndigheder.

En deltager foreslog, at der bliver opsat et skilt med 'indkørsel forbudt'.

En deltager oplyste at der fandtes en problemstilling med, at mange kører ind i området fra parkeringsplads B. Bommen er ikke lukket.

Beslutning: Muldepot og kompostgård genåbnes hurtigst muligt. Dette bliver i første omgang med byggepladshegn.

Oversigtskort – 12. august – 1. september

Der opsættes lys i svinget ved Neder 10. Bump er fjernet og der er opsat skilte med 'cykling forbudt' i boligstrædet mellem Neder 9 og 10.

Den Blå Legeplads er blevet afskærmet med plader ud mod stien og trådhegn på øvrige sider.

Handicapparkering i Skrænt kan tages i brug.

Parkering mellem Vester og Torv kan tages i brug.

En deltager påpegede, at de bump, der er på stien fra Trippendalsstien, er til gene for personer med rollator. I øvrigt er det svært at finde rundt.

Christian Lang oplyste, at de vil se på det. Han oplyste i øvrigt, at der kommer lys på stien og der er opsat 'cykling forbudt' på strækningen foran boligernes forhaver.

Oversigtskort – 2. september til 7. oktober

Adgangsvej mellem Neder og Over lukkes. Adgang til Kærmosevej og Trippendalsvej kan ske via Hyldebjergvej eller fra overgang ved ejendomskontoret.

Byggepladsvejen mellem Skrænt og Mark bliver asfalteret for at minimere støjgener.

Jernpladevej og interimsparkering i Vester ryddes så snart, det er muligt/der er givet accept inkl. cykelparkeringen til Bakkens Hjertes børn.

Adgang til busser fra 2. september

Se rådgivers præsentation med oversigtskort, der viser, hvor der er trapper og hvor der er niveaufri adgang til busstoppesteder.

Der blev gjort opmærksom på, at busstoppestedet nord for Vester på Gamle Landevej er det mest tilgængelige og at adgangsvejen hertil skal forbedres. Der skal både forbedres ved fodgængerovergangen over byggepladsvejen ved Vester 1 og på øvrige dele af forløbet. Det skal sikres at beboerne fra Skrænt, Mark, Sten og Sønder kan komme op til dette busstoppested.

En deltager gjorde opmærksom på, at trafiklyset ved udkørslen fra Torv mod Gamle Landevej er blevet lukket. Der blev spurgt til, hvem der genetablerer det.

En deltager oplyste, at det er sket i forbindelse med, at en lysstander er blevet påkørt.

Oversigtskort 7. oktober til 24. november.

Lysregulering/passage af byggepladsvejen mellem Skrænt og Mark bliver rykket op og ud for Mark 4.

Oversigtskort – fra 25. november

Det forventes, at parkeringsplads C kan afleveres medio marts 2025.

Vand i haver i Vester

Entreprenøren foreslår at opstarte retablering fra jernpladevejen og de midlertidige parkeringspladser til Vester ulige snarligst, mens der stadig er godt vejr til det. Der kan ved den lejlighed evt. lægges et dræn langs med havernes bagskel.

Christian Lang oplyste, at før reoveringen var der også udfordringer ved vand i haverne i Vester, men for nuværende vurderes det at være ekstra grundet følgende forhold:

- Jernpladsvejen og grusopbygningen.
- Interimsparkeringen ved Vester 8, som blokerer for brønd.
- Justeret koteri i haver for at danne fald væk fra bygningerne.

Christian Lang oplyste videre, at det er landskabsarkitektens vurdering, at problemerne løses bedst muligt ved at få udlagt dræn langs baghaverne med mindre, det lægges ind i haverne i en afstand af 2 – 3 meter fra facaden, men det vil kræve, at hegn skal fjernes.

En deltager bemærkede, at omfangsdrænet ved boligerne er nye og når det begynder at virke – i begyndelsen virker det ikke så godt – og når jernpladevejen fjernes, så vil det blive bedre. Det vil et dræn udenfor haven ikke hjælpe på efter beboerens vurdering. Det bliver ved med at være der, indtil der kommer beplantning m.v. Hvis jorden i haverne løsnes, så vil det hjælpe.

Deltagerne tror ikke på, at et dræn udenfor haven vil hjælpe på det – tværtimod kan det give udtørring senere. Måske skal der sås noget andet end græs.

En deltager spurgte til, om der er givet information til beboerne i Vester. I en beboers have er der så meget i vand og de nye planter er blevet ødelagt! Der blev opfordret til at give beboerne en forklaring om det.

En deltager oplyste, at ved Vester 9 er jorden hård og spurgte til, om der var lagt 40 cm muld og grubbet.

Christian Lang oplyste at Landskabsarkitekten er efter entreprenøren på emnet og der arbejdes på at få det lavet ordentligt.

Pergolaer over asfaltsti i Galgebakken Over og Neder

Det er tidligere fra en beboer foreslået at lade disse 2 pergolaer udgå.

Christian Lang spurgte, om pergolaerne skal retableres eller udgå?

En deltager oplyste, at det oprindeligt er lavet til et børnelegeområde. Deltageren finder det overflødig og dyrt at vedligeholde. De gamle pergolaer var lavet af trykimprægneret og foreslår, at det ikke retableres.

Hvis retableringen udelades, så vil det give en besparelse på ca. 100.000 kr.

Beslutning: GAB vil se på det og evt. bede beboerne om at en tage beslutning.

Spartling i boliger

Der er indgået aftale om 3 lag spartling med maler / Enemærke & Petersen. Denne aftale er gældende fra Torv 5 og frem.

Christian Lang oplyste, at der ikke er sparet noget væk, men malerne er begyndt at håndhæve udbudsmaterialet, der beskriver to gange spartling.

Ovenlysvinduer i Vester

Problemstilling med at vinduer ikke lukker tæt og regnsensor ikke fungerer for ateliervinduerne og de skrå badeværelsesvinduer.

Styringen for de runde badeværelsesvinduer i B-boliger virker generelt fint.

Der foreslås, at automatik og regnsensorer udtages af projektet for ateliervinduer og de skrå badeværelsesvinduer således, at ovenlysvinduer kun styres med en simpel 'åbne/lukke knap' uden automatik.

En deltager oplyste, at Enemærke & Petersen ikke har udbedret anmeldte fejl på automatikken.

Berit Djarling oplyste, at i D-boligerne er der også en åben/lukke knap. Det bør være en tænd/sluk og ikke en knap, hvor man skal holde fast i knappen, mens vinduet åbner/lukker.

Christian Lang oplyste, at det bør være billigere med en 'åbne/lukke knap' end med automatik.

En deltager påpegede, at det er vigtigt med en sikring af, at vinduet lukker, når det regner.

Christian Lang oplyste, at lige nu bygger man videre som projekteret.

En deltager oplyste, at automatikken ikke har været et beboerønske fra starten.

En deltager spurgte til, hvor mange variationer af 'åbne/lukke og automatik, der er etableret og om det er nogen bestemte varianter, der giver udfordringen. Christian Lang oplyste, at han vil undersøge det og derefter give besked til GAB.

Beslutning: GAB undersøger sagen nærmere med henblik på at afklare, hvad der ønskes fremadrettet? Det der allerede er monteret og som ikke virker, skal udbedres.

Punkt 5: Status på genhusning

Punkt 6: Økonomiske anliggender

Punkt 7: Nyt fra eksterne interessenter, rådgivere m.v.

Punkt 8: Tidsplan

Punkt 9: Proces og organisation.

Punkt 10: Myndigheder (Landsbyggefonden, kommunen m.v.).D

Punkt 11: Eventuelt

Midlertidig strøm til internetkrydsfelter

En deltager nævnte, at internetskabe forsynes med simple forlængerledninger, som brolæggerne kommer til at trække fra hinanden, når der laves terrænarbejder. Rådgiver tager en snak med entreprenøren, om det ikke kan gøres bedre fremadrettet.

Mødet sluttede kl. 18:45.

Punkt 11: Næste møde

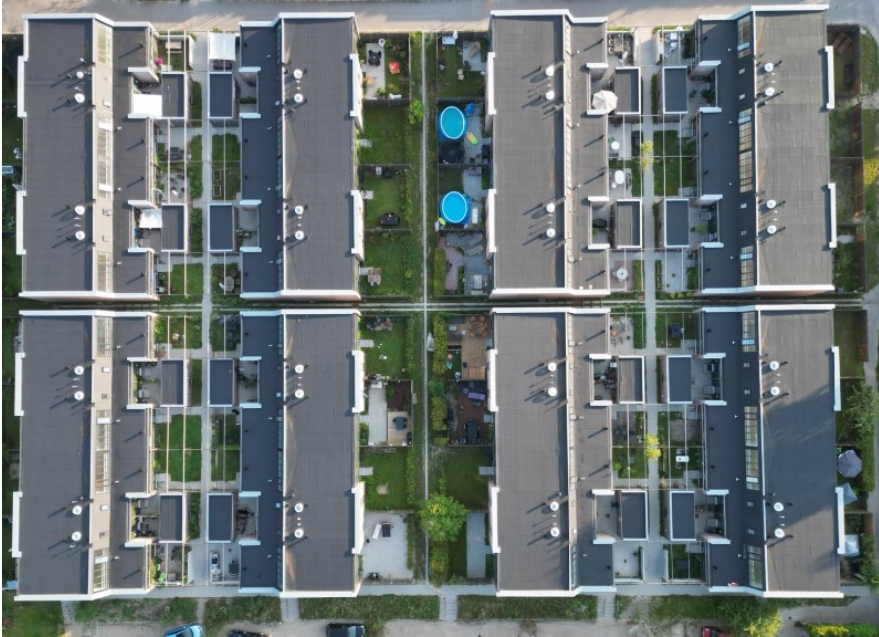
3. september 2024 kl. 17 – 19 på ejendomskontoret

Bruttoliste igangværende sager til beslutning

Bruttolisten er opdateret 18/6/24

Emne	beskrivelse	Beslutning	Hvem beslutter	Hvornår
Trappesag	Udskiftning af de trapper der er monteret i forkert dimension	HPU ønsker trapper udskiftet til trapper i rette størrelse		Tvistesag igangsat med E&P
Rådgivers fejl / mangelliste til beboere	For at undgå at fejl / mangler der allerede er i proces også skal registreres af beboere	Christian Lang kigger på det Dette pågår, men Christian Lang mener at det er en ekstra rådgiverydelse		
Gulvvarme – app løsning	En beboer har ønsket en app til styring af gulvvarme. KRO har oplyst at det ikke er på tegnebrættet pt			
Ventilationsanlæg og emhættes samspil	Skal beboere der udskifter emhætter via installationsret gøre noget særligt?			
Højde på pergolaer				
Rottespærre i nye kloaker?	Kenneth F. Skåning Fuglsang er ved at afdække, hvor grænsen går mellem HOFOR og			

	Galgebakken, i forhold til drift af kloakker.			
Emhætter	Løsning for at støjdampe emhætter ønskes	Der skal ses på om der kan gøres noget		2. halvår 2024
Film om renoveringen	Der er blevet foreslået at lave en film om renoveringen.			2. halvår 2024
Skimmel i skure i Vester	Der pågår fortsat dialog med entreprenør om hvem der skal udbedre			2. halvår 2024
Forsøg med varme / ventilation	Der pågår forsøg i 3 boliger			2. halvår 2024
Elastiske Fuger sprækker	Rådgiver er dialog med producent af fugemateriale			2. halvår 2024
Korrespondanceafbrydder ved trappe i rækkehuse	Der skal afklares hvordan der kan installeres en god løsning med			2. halvår 2024



GALGEBAKKEN

HPU 115 August 2024

Skure

Der er nu indgået forlig med E&P om udbedring. Der skal laves en ny inspektion så omfang afdækkes, og arbejderne udføres derefter af sagens miljømedarbejderne/nedriverne.

D1-boliger

En deltager bad om at få et overblik over hvor mange boliger, der fremadrettet skal anvendes til genhusning og argumenter for, at der er så mange tomme A1-boliger.

Der skal ikke bruges flere D1 boliger til genhusning for Galgebakken. 15 tomgangsboliger er sendt i udbud i juni.

Trafik og adgang – Det gamle cykelværksted og stole/bordlager

For at kunne gennemføre nødvendige bygningsarbejder på boliger, er det desværre nødvendigt at rive dele af cykelværksted / stole/bordlager og ned. Driften står selv for nedrivningen.



Trafik og adgang – Vester og jernpladevej

Entreprenøren foreslår at opstarte retablering fra jernpladevejen og de midlertidige parkeringspladser til Vester Ulige snarligst. HPU har tidligere udtrykt ønske om at jernpladevejen først kan nedlægges når vejen mellem Vester lige og Vester ulige var ordentligt retableret. Byggeudvalget er tidligere oplyst at jernpladevejen ville blive nedlagt i oktober.

Færdiggørelse af vej mellem Vester lige og Vester ulige afventer at der skal laves nogle afvandstiltag i form af regnvandsledning og brønde. Den eksisterende ledning er udtjent og foreslås afproppet. Der skal graves ud til en ny ledning. Når denne er færdig kan der laves ny asfalt. Entreprenøren mener godt de kan lave nogle tilfredsstillende krydningspunkter imellem stræder i nord-sydgående retning.

I forbindelse med dette gravearbejde og efterfølgende asfaltarbejder, vil det være fint om vi også kan tage stilling til, om der skal opføres nyt udendørsbrus.

Byggeudvalget bedes træffe beslutning omkring hvorvidt nedlæggelsen af jernpladevej kan fremmes



Parkering

Etablering af midlertidig parkeringsplads mellem Vester lige og Torv er undervejs.



Der kan fortsat hurtigt etableres en midlertidig parkeringsplads i det Galgebakken Vesters nordvestlige hjørne hvor der tidligere var mulddepot. Retableringen er indtil videre udskudt indtil vi har set om der er et behov for parkeringspladserne.

Oversigtskort – 12 august til 1 september

- Der opsættes lys i svinget ved Neder 10 i dag eller i morgen. Bump er fjernet og der er opsat skilte om cykling forbudt i boligstrædet mellem Neder 9 og 10
- Den Blå Legeplads er blevet afskærmet
- Handicap-parkering i Skrænt kan "tages i brug"
- Parkering mellem Vester og Torv kan tages i brug



Oversigtskort – 2 September til 7 oktober

Adgangsvej mellem Neder og Over lukkes. Adgang til Kærmosevej og Trippendalsvej kan ske via Sønder eller Hyldebjergvej.

Byggepladsvej mellem Skrænt og Mark bliver asfalteret for at minimere støjgener.

Jernpladevej og interimsparkering i Vester rydes så snart det er muligt/der er givet accept inkl cykelparkeringen til Bakkens Hjertes børn.



Adgang til busse fra 2 september

Orange prikker = trapper

Gule prikker = niveaufrit



Oversigtskort – 7 oktober til 24 november

Lysregulering/passage af byggepladsvej mellem Skrænt og Mark bliver rykket op ud for Mark 4



Oversigtskort – fra d. 25 november

Forventer at parkeringsplads C kan afleveres medio marts 2025



Vand i haver i Vester

Entreprenøren foreslår at opstarte retablering fra jernpladevejen og de midlertidige parkeringspladser til Vester Ulige snarligst mens der stadig er godt vejr til det. Der kan ved den lejlighed evt. lægges et dræn langs med havernes bagskel.

Før reoveringen var der også udfordringer ved vand i haverne i Vester, men for nuværende vurderes det, at være ekstra grundet:

- Jernpladevejen og denne grusopbygning
- Interimsparkeringen ved Vester 8 som blokere en brønd
- Justeret koterung i haver, for at danne fald væk fra bygningerne

Det er landskabsarkitektens vurdering af problemer løses best muligt ved at få udlagt dræn lags baghaverne, medmindre det lægges ind i haverne i en afstand på 2-3 meter fra facaden, men det vil kræve, at hegn skal fjernes.

Pergolaer over asfaltsti i Galgebakken Over og neder

Der er tidligere fra en beboer foreslået at lade disse 2 pergolaer udgå.



Spartling i boliger

Der er indgået aftale om 3 lag spartling med maler / E&P. Denne aftale er gældende fra Torv 5 og frem.



Ovenlysvinduer

Problemstilling med at vinduer ikke lukker tæt og regnsensor ikke fungerer for atelievinduerne og de skrå badeværelsesvinduer.

Styring for de runde badeværelsesvinduer i B-boliger virker fint.

Der forslås at automatik og regnsensorer udtages af projektet for atelievinduer og det skrå badeværelsesvindu, således at ovenlysvinduer kun styres med en simpel "åbne/lukke-knap"

