

REFERAT

17. januar 2014

Malervangen 1 / 2600 Glostrup / Tlf: 88 18 08 80 / Fax: 88 18 08 81 / Web: www.bo-vest.dk

VA afd. 10 Hyldeespjældet – byggeudvalgsmøde

Dato: Den 16.1. 2014 i Hyldeespjældets ejendomskontor fra kl. 17- 20

Deltagere:

Byggeudvalget, VA afd. 10 Hyldeespjældet:

Vinie Hansen (VH), Sif Enevold (SE), Per Zoffmann Jessen (PZ), Jan Dahl, (JD), Ole Kristensen (OK) og Povl Markussen (PM).

Rådgivere:

Rådgiver fra COWI Michael P. Vesterlørkke (MPV)

Administrationen, BO- VEST:

Jesper Rasmussen (JRA), byggechef

Niels Bloch- Jensen (NBJ), projektleder (ref.)

Rikke Dahl (RDA), byggekommunikationsmedarbejder (ref.)

Afbud: Michael Jensen (MJE), afdelingsleder (ferie)

DAGSORDEN

Punkt:

- 1) Godkendelse af dagsorden.
 - 2) Helhedsplan – HP (NBJ/JRA/MPV)
 - a. (x) Tidsplan, proces anbefaling m.v.
 - b. Beboerproces og dennes placering i helhedsplanen, beboermøder mv.
 - c. Kommende proces med arkitektfirmaet Friis og Moltke, (x) rammeoplæg fra administrationen kommenteres
 - 3) Undersøgelser – skimmel og Radon (MPV/NBJ)
 - a. Igangværende undersøgelser
 - b. Seneste resultater, status
 - c. Igangsættelse af aftræksrensning
 - 4) Næste møder
 - a. næste beboermøde
 - 5) Eventuelt
-

Punkt 1: Dagsorden
Intet til eventuelt.
Herefter blev dagsordenen godkendt.

Punkt 2: Helhedsplan – HP (NBJ/JRA/MPV)

a. NBJ uddeler bilag hhv. Notat om administrationens indstilling til helhedsplanforløb samt TIDSPLAN Hyldebjerg og en forstørret version af TIDSPLAN – proces – Hyldebjerg og orienterer om følgende:

NBJ gennemgik hovedpunkter i hovedtidsplan:

- Møderækkerne skal ses som sammenhængende pakker, hvor administrations og rådgivermøder følges op af byggeudvalgsmøder. På byggeudvalgsmødet lægges forberedelse og strategi af førstkommende beboermøde.
- Det er administrationens forventning at skema A afklaring dvs. Landsbyggefondens godkendelse af rammer for projektet så som budget, udformning samt huslejepriser, forelægges i oktober 2014.
- Beboere inddrages i rådgivers proces eftersom rådgiver har ansvar for projekteringen. Se uddybning i nedenstående afsnit.

Alt efter renoveringsmodel kan der opstå følgearbejder omkring terrænarbejder på husene, som beboerne skal være med til at dække. Omfanget kendes ikke før projektering.

JRA orienterer om følgende:

Administrationen bestræber sig på at ligge en arbejdsgang, så projektet hurtigst muligt kan bringes til skema A. Det anbefales at vente med fokusgrupper og beboerinddragelse indtil rådgiverteamet er valgt, både af hensyn til tidshorisonten og fordi beboerinddragelse kan blive en konkurrenceparameter.

SE spørger hvornår materialegård, beboerhus, Storetorv mv. inddrages i byggesagen. SE vil vide om det er nu, disse punkter skal diskuteres, for at de prioriteres i byggesagen og afsættes økonomi.

- Materialegård: For så forbedringsarbejder, der ønskes, og vedrører kun selve beklædningen. Men beklædningen har LBF tilkendegivet at ville dække med 50 %.
- Storetorv: Der foreligger allerede et projekt for Storetorvs indretning
- Beboerhus: Beboerhus/ Cafe indtænkes i en visionær version og medtages i ansøgningen til Landsbyggefonden.

Alt efter hvordan arkitekt/rådgiver projekt kommer til at se ud, kan fabrikstakegangen indarbejdes, hvor man forsøger at indrette fremstilling af delelementer af selve renoveringen i Hyldebjerg eks. i beboerhuset på p-pladser, som efterfølgende overdraget til den endelige anvendelse som cafe og beboerhus.

JRA afklarer, at forholdene skal afdækkes og beboernes behov skal beskrives inden skema A afleveres. Når LBF har tilkendegivet skema A, skal alle elementer for så vidt muligt være indeholdt i ansøgningen. Det kan blot være en prosatekst om hensigt og ønske nærmere end specifikke krav.

- b. Beboerproces og dennes placering i helhedsplanen, beboermøder mv.
Aftalte møder, se punkt 4.

2015: Når skema A godkendes og tekniske rådgiver vælges skal dette som hovedtidsplanen viser, samt fremgår af proces tidsplan, indkaldes til beboermøde med orientering.

- c. Kommende proces med arkitektfirmaet Friis og Moltke, (x) rammeoplæg fra administrationen kommenteres.

NBJ kommenterer på den forstørrede TIDSPLAN at:

Der bliver lavet et skitseprojekt som forelægges på beboermøde. På beboermødet får beboere mulighed for at komme med inputs, der indarbejdes i projektet. Ønsket er, at det justerede skitseprojekt kan præsenteres omkring maj måned på et beboermøde. I øvrigt henvises til det uddelte bilag Notat om administrationens indstilling... som i ord forklarer tidsplan og proces.

VH kommenterer følgende:

Det ønskes, at byggesagen prioriterer flere store boliger, og at få omlagt boliger med tre etager og tre rum, som er uhensigtsmæssigt indrettet og hvor huslejen er forholdsvis dyr.

Vi ønsker, at det stadig er attraktivt for børnefamilier at bo i Hyldespjældet. Det vil sige færre 1 og 2 rumsboliger og flere boliger i én etage. Børnefamilier efterspørger større lejemaal, hvilket stemmer overens med BO-VEST Boliggruppens analyse af Hyldespjældets behov. Derudover ønskes fokus på bedre tilgængelighed. Det understreges at tilgængelighedsproblematikken står centralt for byggeudvalget.

Det uddybes, at man har haft et ønske om at opføre et familiehotel. Man kunne eventuelt gå videre med denne ide, hvis der etableres et nyt beboerhus. Blandt byggeudvalgets medlemmer har man kendskab til blandet erfaring med familiehotellet succes andre steder, især mhp. driftsomkostninger.

PM nævner etrumsboligernes elmålere og ønsker at sikre at dette medtages i den endelige ansøgning til LBF.

NBJ stiller forslag om at udarbejde et notat, som kan viderebringes til møde med arkitekterne. **NBJ** fremsender oplæg til byggeudvalget, hvor boligtyper er oplistet og kan kommenteres. Formålet er, at viderebringe beboernes viden til arkitekternes bord. Dette udsendes, når **NBJ** kommer tilbage fra ferie.

Derudover kommenteres, at 25 % boligerne er 1-rums og 32 % er 2-rumsboliger. Derfor kan 57 % af boligerne ikke anvendes til familieboliger, fordi de er for små. Der er derfor alt for få familieboliger.

Derudover er det byggeudvalgets opfattelse at en del af 1-rumsboligerne enten bør nedlægges og kraftigt reduceres. Supplementrum i ét plan vil være attraktivt. JRA præciserer, at sammenlægninger og dermed udbuddet af boligtyper er en politisk beslutning.

Følgende boligtyper blev fremhævet som særlig interessante at få kigget på og ombygget:

- 3etagers med suppleringsrum
- 3etagers 3-rumssboliger
- 3etagers 4-rumsboliger uden terrasse
- 3etagers 5-rumsboliger

Det blev spurgt til hvornår kommunen inddrages i processen. JRA afklarer, at kommunen inddrages allerede inden skema A godkendelse. Dialog, drøftelser og samarbejde med kommunen er allerede påbegyndt.

NBJ undersøger om der i forbindelse med vægtning af tilgængelighed kan stilles krav fra kommunen om dissiderede handicapboliger. I dag eksisterer et boligtilbud i Hyldebjergvej for hjemløse og udsatte borgere. **NBJ** undersøger om dette er et ønske kommunen vil bibeholde. Kommende arbejdsproces med arkitektfirmaet Friis og Moltke blev drøftet på baggrund af rammeoplæg fra administrationen:

(*)**Beslutningspunkt:** Det besluttes at lægge 200 000 kr. oveni projektet for at løfte rammen for arkitektbistanden. Det ønskes, at arkitekterne udarbejder et notat om problemstilling og økonomiramme, som byggeudvalget kan forholde sig til. Det ønskes at følgende forhold indarbejdes:

- Sammenlægning af boliger og ældreegnethed (eks. tilgængelighed i boliger og beboerhus)
- Trapper – i dag er de for stejle, nedslidte og utidssvarende.
- Fællesarealer som beboerhus, materialegård mv. samt det projekt, der allerede ligger for Storetorv. Dette kan anvendes som grundlag for en beskrivelse og et økonomisk overslag for en reovering af Storetorv.

Punkt 3: Undersøgelser – skimmel og Radon (MPV/NBJ)

- a. Igangværende undersøgelser
MPV orienterer om følgende:

Beton og facadeundersøgelserrapporten er færdig. De lodrette fuger mellem facadeelementerne, der har man støbt ud med mørtel og derved undladt isolering, hvilket giver en kuldebro.

Betonarmering: Betonen har ikke den rigtige tykkelse og jernet inde i betonen korrigerer. Dette er en byggeskade og vil blive forsøgt indarbejdet i ansøgningen som så. Da fodskaden vurderes som en generel bygningskade for Hyldebjergvej, er den eneste måde hvorpå man kan beskytte facadeelementet, at iklæde det en ny betonfacade for at skabe et beskyttende miljø for den bagvedliggende konstruktion.

Skimmelsvamp: Foreløbig status på skimmel blev forelagt af MPV ved fremvisning af skema, som var foreløbig og derfor ikke blev udleveret. Skemaet var opdelt i grøn, gul og rød, hvor rød er svær skimmelangreb. På det overordnede plan ligger skimmelsvampsniveauet mellem gul og grøn ift. COWIs vurderingskriterier. Der findes ingen faste grænser for betydningen af skimmel. Der er forskel på mængden af skimmelsvamp, hvor det er i boligen, samt beboerens følsomhed. Rapporten forventes færdigt i løbet af januar og COWI fremsender rapport.

Radonsug: MPV har vedtaget, at der ikke laves formålinger med dosimeter i Suderlængen 2 og Åleslippen 8, man blot hullerne i varmeskabene med beton. Der foreligger allerede målinger fra sidste år på de to adresser. Forslaget er, at dosimetre lægges ud, og radonniveauet måles for at få niveauet efter

udbedring. Derved kan før (2012 målinger)- og eftermålingerne sammenlignes.. På grund af tidshorizonten medtages 4 og ikke 6 boliger, som først antaget. Det vides ikke, om radonsug bliver relevant før målingerne er færdige og hullerne i skabene lukkes.

COWI har igangsat indhentning af tilbud hos HRH med henblik på radonsug som det første sted i Hjortelængen 20. **MPV** bedes fremsende forventet tidsplan.

Friskluftsventiler: Der er udsendt 6ugersvarlinger om rensning af friskluftventiler og aftræk, som udføres i februar 2014. Omkostninger i forbindelse med rensning af aftræk og friskluftventiler er ca. 8 000 kr.

Stikledninger: For at sikre, at fugt i gulvene ikke skyldes regnvandsledningerne, undersøges dette, og problematikken vedrørende fugt ved fundamentet bliver der set på ved samme lejlighed. Dette udføres nu.

- b. Seneste resultater, status
Orientering herom se ovenstående punkt 3a
- c. Igangsættelse af aftræksrensning mv. varsles med 6 uger
Orientering herom se ovenstående punkt 3a

6) Næste møder

a. De næste byggeudvalgsmøder:

- 11. marts 2014 kl. 17 - 20
- 8. maj 2014 kl. 17 - 20
- 2. oktober 2014 kl. 17 - 20

b. De næste beboermøder:

- 25. marts 2014 – kl. 18 – ca. 21 'Status på helhedsplan', indholdsoplæg indenfor dette emne fremsendes for kommentering på næste byggeudvalgs-møde.
- 20. maj 2014 kl. 19:30 – ca. 22
- 20. oktober 2014 kl. 19 – 22, præsentation af Skema A – besluttende beboermøde.

Derved er årsmødeplan på plads med byggeudvalg samt administration.

7) Eventuelt

Tagene – Lbf har besluttet, at arbejdet kan støttes jf. notat – opfølgning på besigtigelsesnotat og tillægsspørgsmål/ afklaringer hertil. Vedrørende VA – Hyldepjældet – afdeling 10.