

REFERAT

14. december 2012

AGF/NBJ

Gate21 og PlanC delprojekter i VA afd. 10 Hyldespjældet – byggeudvalgsmøde.

Referat af: Niels Bloch – Jensen og Andreas Gysting Frederiksen.

Afholdt den: 4. december 2012 kl. 16.00 – 18:00 i Hyldespjældets ejendoms kontor.

Deltagere: **Byggeudvalget, VA afd. 10 Hyldespjældet:**
Vinie Hansen (VH), Sif Enevold (SE), Per Zoffmann Jessen (PZ), Jan Dahl, (JD), Ole Kristensen (OK) og Povl Markussen (PM).

Rådgivere: Rådgiver fra COWI er ikke med til dette møde.

Gate21: Charlotte Schunck (CSH), projektleder i Gate 21.

Administrationen, BO- VEST:

Niels Bloch- Jensen (NBJ), projektleder
Andreas Gysting Frederiksen (AGF), afdelingskoordinator/sekretær.

Afbud: Michael Jensen (MJE), afdelingsleder.

DAGSORDEN

Punkt

- 1) Godkendelse af dagsorden.
- 2) Kort opsamling på sidste orientering om projekter relateret til Gate21/PlanC, punkt 9 fra byggeudvalgsmøde 8. oktober 2012.
- 3) Status på del projekterne 1,2,3 og 4. (NBJ/ CSH).
Specifikt, delprojekt 2: Rapport fra DTU i en foreløbig udgave.
Specifikt, delprojekt 4: Facade, mock-up og herunder fremvisning af betonfabrikantens mulige strukturoverflader på højstyrkebeton facadeelementer.
- 4) Tidsplans oplæg (CSH).
Herunder afklaring om krav og ønsker til beboerorientering samt beboerorientering specifikt i Suderlængen 4.
- 5) Næste møder: 8/1-2013 2013 kl. 16.00-18.00: Byggeudvalgsmøde.
21/1-2013: Beboermøde. *Punkter til beboermødet hvor NBJ skal bidrage, oplyses til NBJ.*
- 6) Eventuelt

NB: Mock-up er i Glostrup – Smedeland på entreprenør E&Ps P-plads. Jeg har fine billeder og tager projektor med til Hyldespjældet, så besøg bør i første omgang ikke være nødvendigt.

1) Godkendelse af dagsorden

Dagsordnen blev godkendt. NBJ ønskede at drøfte radon-problematikken med byggeudvalget under punktet eventuelt.

2) Opsamling på sidste orientering om projekter relateret til Gate 21/Plan C

NBJ opsummerede orienteringen fra sidste byggeudvalgsmøde om de fire delprojekter relateret til Gate 21 og Plan C. (Se referatet af byggeudvalgsmødet den 8. oktober 2012 punkt 8).

3) Status på delprojekterne

Solarmapping

NBJ fremviste en PowerPoint-præsentation med de vigtigste resultater fra undersøgelsen vedr. Solarmapping. Resultaterne viser, at der er meget store skyggevirksomheder ved den eksisterende beplantning, hegn og smalle rum mellem husene i Hyldespjældet. Desuden påpeger DTU, at vinduesarealerne skal forøges med 90 pct. for at optimere brugen af dagslyset/komfort og passiv solvarme.

CSH orienterede efterfølgende, at designmanual nu er færdig og korrekturlæst. CSH uddelte folder, der er udarbejdet ifm. storkonferencen Transform vedr. solarmapping. CSH udsender den endelige designmanual efterfølgende til byggeudvalget.

PM noterede, at en forøgelse med 90 pct. af vinduesarealerne er rigtig meget. CSH fortalte, at del af løsningen kan være ovenlysvinduer. Desuden nævnte PM igen, udfordringerne omkring cykelskurernes skyggeforhold.

Det blev nævnt, at der med så store vinduesarealer også er en risiko for overophedning. PZ nævnte træer og skodder som en mulig løsning på problematikken.

Byggeudvalget drøftede, hvorfor at det netop var 90 pct. vinduesarealerne skulle forøges med. I den forbindelse fremhævede SE, at det er vigtigt, at konklusionerne står klart i rapporten. Som tidligere nævnt i ovenstående afsnit var begrundelsen optimeret brug af dagslys/komfort og den passive solvarme. **CSH** bør sikre sig, at dette videreformidles til forfatterne bag rapporten.

Hyldespjældet 2035

NBJ orienterede, at rapport vedr. Hyldespjældet 2035 lå færdig til den 6. november.

CSH omdelte rapporten til byggeudvalget og fortalte om dens opbygning og opsummerede de væsentligste pointer.

Rapporten er opbygget ud fra en CSE-beregning, hvor der ses på, hvad det koster at lave de tiltag, der foreslås ift. de besparelser, der kan opnås på sigt. Er CSE-tallet mindre end 1 er investeringen rentabel, hvorimod er CSE-tallet over 1, skal

investeringen grundigt overvejes ift. et økonomisk aspekt. Der henvises til side ni i rapporten, hvor der er en opsummering af rentabiliteten af de forskellige renoveringsforslag.

I rapporten er opstillet model for, hvad en minimumsrenovering vil koste, så bygningerne er tidssvarende samt modeller for, hvad det vil koste at leve op til 2010, 2015 og 2020 bygningsreglementerne. Der er bl.a. set på renovering af sokler, tag, facade og terrændæk.

PM fremhævede, at beregningerne i rapporten bl.a. bygger på en gennemsnitspris for varmen. I Albertslund Kommune er varmen væsentligt billigere ift. andre kommuner, hvilket kan påvirke beregningerne om, hvor rentabelt projektet vil være. Desuden skal det undersøges, hvordan varmepriserne udvikler sig, når kommunerne fremover får mulighed for at opkræve det, der svarer til renten af deres investering i varmeanlæg.

SE foreslog, at der udarbejdes et par sider, hvor der gøres rede for, hvad der er realistisk ift. udviklingen af udgifterne til varme i Hyldespjældet /Albertslund Kommune de kommende år. **CSH** tager bemærkningerne med videre og finder ud af, hvor meget der evt. skal rettes til i rapporten. Derefter udsendes rapporten med evt. rettelser til byggeudvalget.

Til rapportens afsnit 8. sender **NBJ** BO-VESTs tekst vedr. behov for tilskuds- og støtteordninger for implementering af renoveringsforslag i de kommende år i Hyldespjældet.

Byggeudvalget besluttede, at rapporten tages op igen på næste møde, hvor udvalgets medlemmer har haft mulighed for at læse den.

Ny tagopbygning

Projektet er i fuld gang, men er fortsat på projekteringsstadiet. **CSH** uddelte kopier vedr. tagløsningen. På den foreslåede løsning holdes kanten (sternkant), så det udseendemæssigt kommer til at se ud ligesom i dag.

NBJ orienterede om, at tagenden fortsat er en kilde til diskussion, da man ikke ønsker at påligne Hyldespjældet unødvendige kommende driftsudgifter. Der er også fortsat udfordringer med afvanding, brønde- og afløb fra taget. **NBJ** fremviste en mulig løsning til nedløbet fra tagene, som blev fremvist på projekteringsmøde den 3. december med teknikkerne.

VH henviste til erfaringerne fra Ulkestræde 1, hvilket **CSH** og **NBJ** vil følge op på og sikre, at det bliver videreformidlet til teknikergruppen.

NBJ orienterede om forslaget vedr. fugtdetektorer i tagopbygningen. Der lægges en detektor i bunden og toppen af tagopbygningen. Detektoren vil kunne registrere, hvis der trænger fugt ind i tagopbygningen. Taglæggerfirmaet, **BLP**, udfører endnu en mock-up blot af taget med indbyggede fugtdetektorer.

VH spurgte til, hvem der står for opfølgningen ift. fugtdetektorerne. **NBJ** foreslog, at muligheden for at lægge en forpligtigelse ind i aftalen med **DTU** om opfølgning kan undersøges, da de også har en interesse i opfølgningen af projektet ift. det

forskningsmæssige aspekt. **NBJ** kontakter DTU og vil på næste byggeudvalgsmøde orientere om status.

NBJ orienterede om, at man skal være opmærksom på, at der er et vedligeholdelsesaspekt ved forsøgsprojektet, der påhviler bygherre. Udfordringen omkring ophøret af samarbejdet med Gate 21 og Plan C vedr. dette projekt blev frembragt og bør tages op på et efterfølgende møde i byggeudvalget. Input hertil modtages gerne af **CSH**.

Forsøg med VIP + HØJSTYRKEBETON og mock-up

Projektet er igangsat og efter den 23. november kan mock-uppen besigtiges i arrangeret gruppe hos E&P for byggeudvalget.

Efterfølgende har NBJ fremsendt fotos af mock-uppen til byggeudvalget.

Herefter fremviste NBJ to forslag til udsnit af facadestrukturen. Strukturen Ragina (den grove) 17 mm. dyb og strukturen Nicola (den finere) 7 mm. dyb. Strukturen Nicola har en mindre markant overgang mellem støbningerne. Byggeudvalget fandt strukturen Nicola bedst egnet til projektet.

Til de relevante samarbejdspartnere videreformidler **CSH** byggeudvalgets ønske om, at det er strukturen Nicola, der ønskes anvendt til forsøgsprojektet.

*Efterfølgende har Michael Vesterlørkke oplyst, at COWI samarbejder med en studerende fra Frankrig, der er i færd med sin master, hvilket svarer til at læse videre fra en akademi- og civilingeniør. Hendes fokusområde er præ fabrikeret facadeelementer. Hun kan evt. sammenkobles med Gate 21 projektet. **CSH** bør vurdere og give en tilbagemelding på, hvorvidt dette tilbud kan indarbejdes i projektet.*

4) Tidsplan

CSH har udarbejdet og omdelt en tidsplan for demoprojektet - delprojekt 3 (tag) og 4 (facadeelementer) – tilegnet Suderlængen 4.

NBJ ønskede at afklare krav og ønsker til beboerorienteringen særligt for Suderlængen 4. Derfor blev nedenstående forhold, hvor der er større gener for beboerne, drøftet.

CSH orienterede byggeudvalget om, at det bliver nødvendigt at afvande de inderste hjørner i baghaven på Suderlængen 4, hvorfor der skal graves i jorden, så der kan nedlægges faskiner. Priser på faskiner modtages fredag den 7. december. Alternativt kan gravearbejdet ifm. faskinerne vente til, at vi alligevel skal i jorden, men det vil kræve, at der bliver lagt måtter ud, så jorden ikke bliver frossen.

VH opfordrede til, at **NBJ** og **MJE** tager kontakt til beboerne allerede nu for at forklare nærmere om projektet, så familien får en forståelse af, hvad projektet indebærer og dets omfang. Nedenstående opmærksomhedspunkter medtages.

Monteringen af tag og facade på Sudelængen 4 finder sted sidst i februar måned 2013. NBJ vurderede, at færdigmontagen vil tage fra et par dage til en uges arbejde specielt mht. montage og afsluttende følgearbejder.

I samme forbindelse tages der indvendige termografibilleder. Allerede i december/januar tages før-termografibilleder både indvendig og udvendig. **CSH** tager kontakt til COWI for koordinering af denne opgave samt sikrer sig, at NBJ har fået grønt lys til dette arbejde af beboerne.

SE gjorde opmærksom på tagpålægningen ligger i skolernes vinterferie, som er i uge otte i Albertslund Kommune. Derfor bør familien i Suderlængen 4 orienteres herom, og tidsplanen bør om nødvendigt korrigeres..

Desuden vil der blive opsat skurvogne til de håndværkere, der skal arbejde med projektet, mens det pågår.

NBJ fandt det også vigtigt, at familien i Suderlængen 4 orienteres om, at de sandsynligvis vil få en del opmærksomhed fra øvrige beboere ifm. projektet.

NBJ vil tage de overvejelser, der var givet udtryk for på byggeudvalgsmødet, med videre til drøftelse med byggechef i BO-VEST, Jesper Rasmussen. Desuden opfordrede NBJ til, at man kopierer dele af dialogen, der har været benyttet ifm. seneste projekt i Høkerlængen 2.

5) Næste møde

Tirsdag den 8. januar 2013 kl. 16.00-18.00 holdes Byggeudvalgsmøde i Hyldespjældets ejendomskontor.

Udkast til materialet, der skal behandles på beboermødet den 21. januar, skal forinden behandles af byggeudvalget og derfor være byggeudvalget i hænde nogle dage før mødet den 8. januar. NBJ udsender materialet onsdag den 2. januar 2013 inden aftenen.

Mandag den 21. januar 2013 kl. 17.00 holdes Beboermøde

Materialet til brug i forbindelse med beboermødet skal omdeles til beboerne senest en uge før beboermødet.

Indkaldesen til beboermøde forventes foretaget af byggeudvalget/ afdelingsbestyrelsen.

6) Eventuelt

COWIs radonmålinger for november 2012 blev omdelt til byggeudvalget.

NBJ orienterede, at COWI ønsker at igangsætte radonmålinger i 30 af Hyldespjældets lejemål i denne vinter. Radon dosimetrene skal lægge i lejemålene i tre måneder.

Byggeudvalget ønskede, at der udarbejdes et oplæg om disse forhold til næste møde i byggeudvalget den 8. januar.

Såfremt Michael Vesterlørkke fra COWI vurderer, at det er nødvendigt at installere dosimetrene tidligere, da målingerne skal lægge over et bestemt antal vinterdage, så orienteres byggeudvalget.

NBJ, MJE og COWI har efterfølgende allerede udarbejdet en plan for udlægningen af dosimetrene. De enkelte beboere i de 30 lejemål forsøges inddraget ved personlig kontakt.