

# REFERAT

Projekt navn **Hyldeespjældet helhedsplan**  
Emne **BU møde**  
Mødedato **13. august 2020**  
Sted **Hyldeespjældet beboerhus**  
Møde nr. **04**  
Indkaldt af **Trine Relster**  
Referent **Trine Relster**  
Deltagere **Vinie Hansen – BU Hyldeespjældet**  
**Bettina Lauruhn – BU Hyldeespjældet**  
**Janne Storm – BU Hyldeespjældet**  
**Henrik Hansen – BU Hyldeespjældet**  
**Gert Pedersen – BU Hyldeespjældet**  
**Poul Markussen – BU Hyldeespjældet**  
**Søren Peter Kristensen – BU Hyldeespjældet**  
**Kristian Overby – BO-VEST**  
**Jesper Handskemager – BO-VEST**  
**Flemming Stenaa – Rambøll**  
**Katja Waagepedersen – Rambøll**  
**Trine Relster – Rambøll**

Dato 16-08-2020

Fraværende **Gitte- Elise Klausen – BU Hyldeespjældet**  
**Sif Enevold – BU Hyldeespjældet**

Kopi til **Ann-Sophie Nielsen BO-VEST**  
Næste møde **9. september 2020**

Rambøll  
Hannemanns Allé 53  
DK-2300 København S

Dagsorden

- Ad. 1. Godkendelse af referat**
- Ad. 2. Status på projekt**
  - ændringer i projekt
  - tidsplan
- Ad. 3. Status på pilotprojekt**
- Ad. 4. BU rolle vs. fokusgrupper**
- Ad. 5. Status fokusgrupper**
  - skure
  - boliger
  - skure/sammenlægningsboliger
  - punkt Store Torv, facade beboerhus og el- låger
  - trappe, beton vs. Stål
  - tilgængelighedsboliger
- Ad. 6. Opsamling på logbog**
- Ad. 7. Beboerhensyn under renovering**
- Ad. 8. Møder**
- Ad. 9. Eventuelt**

T +45 5161 1000  
F +45 5161 1001  
<https://dk.ramboll.com>

## Ad. 01. Godkendelse af referat

Dette punkt udgår fremover, idet det er blevet besluttet at referater fremsendes til BU med en uge til en endelig godkendelse – kommentarer og rettelser sendes efterfølgende til Rambøll.

## Ad. 02. Status på projekt

Vi er projektforslagsfasen, og det endelige projektforslag skulle oprindeligt afleveres d. 17. september. På grund af arbejdet i fokusgrupperne bliver dato for

aflevering af projektforslaget dog udskudt, for at input og beslutninger fra fokusgrupperne kan komme med i materialet.

### **Ad. 3. Status på pilotprojekt**

Pilotprojekt: Tiltag i pilotprojektet kommer rigtigt i gang i uge 35 og vil vare frem til medio oktober. Det vil sige fra uge 35 bliver der udskiftet vinduer og døre. De udvendige farver er valgt, så de er så tæt som muligt på de oprindelige farver. Indvendigt bliver vinduerne hvide. Der bliver også lavet en prøve på vindueskarme (vinduesplade) i hvid 13 mm højtrykslaminat.

Povl har gjort opmærksom om at der flere steder er betonskader på facaderne, hvor armeringsjern kan ses synligt i facaderne og hvor der er afslag i betonen. Rambøll vil registrere de steder hvor der er betonskader på facaderne.

Ved Åleslippen 43 etableres der prøve på en ny betontrappe.

Der udføres også en prøve på de blå betonfelter. Det vil blive udført med en lim som sprøjtes ind i betonen. Der skal være plads til isolering, og facaderne må ikke blive tykkere end den eksisterende hvilket de ville blive hvis de skal udskiftes med nye facadeplader. Endvidere er den eksisterende tykkelse heller ikke er standart.

Rambøll er meget spændt på udfaldet af løsningerne ift. hvor meget facadepladerne vil skille sig ud fra det oprindelige/eksisterende.

De fleste i BU bor i boliger med de blå elementer.

### **Ad. 4. BU's rolle vs. Fokusgrupper**

Der er på et tidligere BU mødet blevet efterlyst en drøftelse af rollefordelingen af BU's rolle i forhold til arbejdet i fokusgrupperne. Udgangspunktet for fokusgruppernes arbejde er, at det er en del af projektudviklingen, men ud fra de beslutninger der er truffet på beboermøder og som er indeholdt i helhedsplan.

Formelt set har fokusgrupperne samme magt og beføjelser som byggeudvalget. Det er VA der er byggherre. Det er målet, at der er konsensus i de fremstillede forslag og efterfølgende beslutninger. Hvis der opstår en situation, hvor der ikke er enighed vil det blive fremlagt på et beboermøde og komme til afstemning. Der blev stillet spørgsmål om, hvem det så er der indstiller til beboermøde, er det så byggeudvalget eller fokusgrupperne?

Hvis der opstår en situation, hvor der er forslag om beboerafstemning, må det koordineres med afdelingsbestyrelsen. Der vil være en række emner hvor det ikke vil være relevant eller give mening at der afholdes beboerafstemning. Det drejer sig om fx meget tekniske forhold, hvor det må være rådgivningen fra Rambøll der er bestemmende for den valgte løsning. Der kan også være tilfælde hvor rådgiver (Rambøll) ikke anbefaler de foreslåede løsninger. Hvis der i disse tilfælde også skulle være stor uenighed, må det fremlægges på et beboermøde. Hvis situationen skulle opstå og der er 'delte vande' ift. fremlagte forslag, så må der udarbejdes en procedure ift. for afstemning i afdelingen.

## Ad. 5. Status på fokusgrupper

Fokusgrupper for de forskellige temaer er blevet afholdt inden sommerferien og fortsætter med flere planlagte møder her i sensommeren.

### Skure:

Der har været afholdt det første fokusgruppemøde for skure, hvor det blev aftalt at Rambøll ved næste møde kommer med tre forskellige forslag til nye skure. Ved næste møde arbejdes der videre med disse forslag, med udgangspunkt i at 2/3 dele af skuret er lukket og 1/3 del overdækket. En vigtig prioritet i udformningen af skure er muligheden for at kunne tørre tøj under overdække/halvtag. Det er vigtigt at der fremover bliver en udendørs tørremulighed, så der er et godt alternativ til at tørre tøj uden for boligen og så fugt fra tøjtørring kommer ud af boligerne.

Der arbejdes desuden med muligheden for at kunne vælge halvtag på de store boliger - og derved vil der være mulighed for individuelle tilvalg i enkelte typer. Der arbejdes for muligheden for grønne tage på skurene. Der er ikke besluttet på beboermøde at der skal være grønne tage, men der er udtrykt ønske om, at det er en høj prioritet i afdelingen. Rambøll skal undersøge priser, og fordele og ulemper ved hh. grønne tage (sedum) og almindelige tage med tagpap.

Skure der er renoveret bliver ikke en del af helhedsplanen, og vil stadig fremstå med sedum, selv hvis der ikke kommer sedum på nye skure

### Boliger:

Ved fokusgruppemøde 02 blev der fremlagt nye tegninger for tilgængeligheds- og sammenlægningsboliger. Som aftalt ved møde 01 er antallet af døre blevet minimeret og rummene er blevet optimerede. Der var fra fokusgruppen kun få kommentarer til de nye tegninger og drejede sig om døren ved toilet/indgang. Det er meget positivt, at der er beboere med i arbejdet i fokusgrupperne som bor i de berørte boliger. I forhold til tilgængelighedsboligerne er der udfordringer med store træer der er placeret der hvor der skal være ramper - Rambøll kigger på mulige løsninger og træer/beplantning skal desuden drøftes i udearealsudvalget.

### Udestuer:

Der arbejdes i øjeblikket på at undersøge muligheden for at etablere udestue/ pergola ved de 20 tilgængelighedsboligerne da boligerne er meget små. Der skal dog undersøges for lysforhold mv. og de skal måske mere have form af en pergola som er overdækket.

Alle udvendige døre udskiftes. Der vil i fokusgruppen for facader komme forslag om muligheden for at kunne tilkøbe vindue. Der er i en beboer Facebook gruppe kommet forslag om muligheden for etablering af ovenlysvindue ved trappen. Dette forslag forventes taget op i fokusgruppen. Det vil blive drøftet videre i fokusgruppen om det er noget der kan arbejdes videre med - og om det er noget Rambøll vil anbefale.

### Store Torv facader, facade beboerhus og el-låger:

Der var fra Rambølls side forslag om, at beslutninger om facader på Store Torv, facade på beboerhus og el-låger kunne drøftes i BU, da tidsplanen er lidt presset i forhold til at nå alle emner igennem i fokusgrupperne. Det blev besluttet at BU arbejder videre med facader på Store Torv og facade på beboerhus, og at udseende for el-låger drøftes i fokusgruppen. Med el-lågerne menes der de el-skabe der står foran hver bolig og hvor træet for en dels vedkommende er meget nedslidt.

### Trapper:

Der er i fokusgruppen for facader kommet forslag om ståltrappe i stedet for betontrappe. Rambøll har kigget på referencer på hvordan en ståltrappe kan se ud.

Der vil fremover være samme antal udvendige trapper som i dag, og alle trapper bliver udskiftet med ny. På næste fokusgruppe for 'facader, vinduer og døre' vil forslaget om en ståltrappe og fordele og ulemper ift. stål versus en betontrappe blive gennemgået. Der blev gjort opmærksom på, at trappen skal være lukket (mellem hvert trin), så den også er tryk og sikker for børnefamilier. Desuden er det også vigtigt at være opmærksom på belægningen på trappen, fx kan trætrin blive meget glatte i regnvejr. Rambøll har noteret de indkomne input og arbejder videre med de to forskellige forslag; hh. beton og ståltrappe.

### **Ad. 6. Opsamling på logbog**

Logbogen, som er Rambølls redskab til at opsamle arbejdet i fokusgrupperne, blev gennemgået med byggeudvalget. Ved hvert fokusgruppemøde indenfor de forskellige temaer afsluttes der med en opsamling af, hvad der er aftalt at arbejde videre med og hvad der er truffet af beslutninger. Alt dette føres i logbogen. Der vil løbende være punkter der skal afklares i forhold til tekniske forhold, kommunen mv.

Til afklaring i logbogen er pt:

- Forhold omkring sokkelisolering – som vi bliver meget klogere på, når der bliver gravet op i forbindelse med prøve på radonsug
- Sternkant på tagene som skal afklares. Som den er tegnet lige nu, er den på 51 cm. Der arbejdes på at gøre den mindre, men sådan at de tekniske krav selvfølgelig overholdes. Tegninger af sternkant vil blive fremlagt på næste facade fokusgruppemøde. I forhold til kommunen må der ikke ændres på geometrien i forhold bebyggelsen; tage og bygninger.
- Der arbejdes på at undersøge sammenlægning af type C3 bolig og erhvervslokaler. Jesper orienterede om, at der snart bliver en ledig type C3 bolig som det vil være muligt for Rambøll at komme ind og se. Rambøll er ved at udarbejder skitser i forhold til muligheder for at lægge C3 boliger og erhvervslejemål sammen. Dette er ikke en del af helhedsplanen - og er ikke noget Landsbyggefonden støtter. Det vil alene være et anliggende mellem kommunen og VA, fordi det er erhvervslejemål. Udskiftning af vinduer og tag til disse boliger vil dog høre ind under helhedsplanen.
- I forhold til udestuer – også nævnt under pkt. 5 – blev der nævnt, at der allerede er tegnet et forslag i 2007, men denne type er meget dyr og meget 'tung i udtrykket'. Rambøll tegner et lettere forslag og kigger også på prisen.

### **Ad. 7. Beboerhensyn under renovering**

Punktet er fremsat af en beboer og er også blevet nævnt ved et af fokusgruppemøderne. Punktet vil også være med i Rambølls oplæg til beboermødet d. 26. august. De nøjagtige detaljer omkring byggeflow, hvor renoveringen starter mv. er ikke på plads på nuværende tidspunkt. Alt dette planlægges i projekteringen og endeligt i detaljer sammen med entreprenøren. Der vil på beboermødet blive orienteret om, information- og varslinger, typiske arbejdsgange og opmærksomhedspunkter om særlige beboerhensyn, små boliger mv.

Ved særlige sårbare beboere vil der under renoveringen være samarbejde mellem drift og BU. Om der en beboerkoordinator på byggesagen vil afhænge af flere forskellige forhold så som antal/mængde af tilvalgsmuligheder, særlige beboer forhold mv.

Der vil – når vi når tættere på helhedsplanen – blive lavet en plan for hvor beboerne kan være når der arbejdes i boligerne. Rambøll er opmærksom på - og i samarbejde med BU - at arbejde på at håndtere og imødekomme de udfordringer der evt. må opstå – også hvis tingene lige pludselig udvikles negativt.

Det er vigtigt at alle beboere er orienteret godt om byggesagen også hvis der pludselig opstår ændringer i forhold til hvad der er meldt ud.

Rambøll er også opmærksom på at det er små boliger og at der sammen med entreprenøren skal udarbejdes en god plan for arbejdet i boligerne; så som at det ikke tager for lang tid, at der kun arbejdes på en facade af gangen mv. Typisk vil arbejdet blive planlagt i etaper – og der vil forinden hver etape blive afholdt møde for de berørte beboere.

Det er også vigtigt at evaluere undervejs, så beboerhensyn – information mv. – hele tiden er tilpasset til hvad der foregår.

### **Ad. 8. Møder**

Der er planlagt flere fokusgruppemøder på følgende datoer:

- d.1. september: fokusgruppe facader/vinduer/døre
- d.7. september: fokusgruppe /UAU udearealer
- d.9. september: fokusgruppe skure
- d.2. september: fokusgruppe materielgård
- d.14. september: fokusgruppe ombygning boliger

Rambøll udarbejder en plan for åbent hus i pilotprojektet/Tømmerstræde 17, som bliver fremlagt på næste BU møde. Åbent hus giver beboerne mulighed for at se de forskellige løsninger der er blevet afprøvet. Åbent hus vil være i løbet af uge 41 (oktober) og der kommer nærmere information ud til beboerne ud forinden.

Næste BU møde er d. 9. september kl. 14.00 -16.00 i beboerhuset/Hyldeespjældet.

Beboermøde d. 26. august:

Rambøll med i starten af mødet bliver fremsendt et kort oplæg om, hvad der vil blive orienteret om på mødet, som er med i næste nummer af Hyldeposten.

### **Ad. 9. Eventuelt**

Der var spørgsmål om, hvorvidt der kommer tilvalgskatalog? Der arbejdes i øjeblikket på følgende som tilvalg: udestuer/ pergola ved de 20 sammenlægningsboliger og som en mulighed for de øvrige boliger, baldakin ved indgangsdør og ekstra vinduer. Det er dog ikke afklaret præcist endnu hvad der endelig bliver af tilvalgsmuligheder. Kommunen sætter også et øvre loft for hvad huslejen må stige - hvilken vil have en betydning for at beboerne ikke kan vælge 'alle tilvalg' da huslejen ellers bliver for dyr.