

REFERAT

Projekt navn **Hyldeespjældet helhedsplan**
Emne **BU møde**
Mødedato **3. november 2020**
Sted **Virtuelt/teams**
Møde nr. **07**
Indkaldt af **Trine Relster**
Referent **Trine Relster**
Deltagere **Vinie Hansen – BU Hyldeespjældet**
Sif Enevold – BU Hyldeespjældet
Bettina Lauruhn – BU Hyldeespjældet
Gert Pedersen – BU Hyldeespjældet
Henrik Hansen – BU Hyldeespjældet
Poul Markussen – BU Hyldeespjældet
Kristian Overby – BO-VEST
Danny Stilling – BO-VEST
Flemming Stenaa – Rambøll
Katja Waagepedersen – Rambøll
Trine Relster – Rambøll

Dato 13-11-2020

Fraværende
Kopi til
Næste møde **3. december 2020**

Dagsorden

Ad 01. Myndighedsprojekt: Der er 4 ansøgninger: Beboerhus, lægeklinik, Materielgård og helhedsplan

- Indretning af boligerne
- Facader: sternkant, vinduer, døre, ventilation, trapper, facadefarver og blok 19 facade, gennemgås
- Adgangsforhold til tilgængelighedsboligerne
- Dispensationer
- Oversigt over hvad der ikke er med i myndighedsprojektet

Ad. 2. Gennemgang og snak om pilotprojekt

Ad. 3. Løsning på trapper

- Boliger hvor der ikke er plads til toløbs trapper

Ad. 4. Optioner

- Materielgård
- Skure - tegninger
- Lægeklinik
- Udestuer
- C3 boliger
- Isolering af porte under etagedæk

Ad. 5. Status på energidemonstrationsprojektet – DUKA

Ad. 6. Status på energitiltag:

- Sokkelisolering
- Indvendig isolering
- 3 lags vinduer
- Vandret fuger

Ad. 7. Kommunikation/varslinger/beboer/

Ad. 8. Åbent hus

Ad. 9. Møder

- Fokusgruppernes arbejde præsenteres for BU
- Beboermøde d. 23. november

Ad. 10. evt. Spørgsmål til logbog

(Tilføjelser til referat med kursiv var ikke som punkt til BU mødet men er indskrevet efterfølgende)

Rambøll
Hannemanns Allé 53
DK-2300 København S

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

Ad. 01 Myndighedsprojekt

4 ansøgninger om myndighedsprojekt

Rambøll arbejder på myndighedsprojektet. Myndighederne (kommunen) ønsker at der indsendes 4 projekter til myndighedsbehandling for hh. beboerhus, lægeklinik, materielgård og helhedsplan, idet disse skal behandles forskelligt.

Myndighedsprojektet indsendes d. 11. november. Myndighedsprojektet beskriver indhold i helhedsplanen/byggesagen på overordnet niveau. Det drejer sig fx om antal af boliger der skal ombygges, og øvrige forhold i projektet som sternkanter, der bliver højere end oprindelige, ændring af eksisterende trapper til to-løb og energidemonstrationsprojektet. Der medsendes tegninger med mål og dimensioner til myndighederne.

Detaljer som farver indvendigt, indvendige materialer, gulve osv. beskrives ikke i myndighedsprojektet.

Der var kommentar fra BU om at det er svært at se på tegningerne hvad de viser, når der ikke er tekst. Der efterlyses medfølgende tekst, der gør det nemmere at forstå hvad tegningerne viser – og hvad det er BU skal kommentere på. Der efterlyses også tekst i Rambøll's fremsendte (inden BU mødet) materiale, der gør det mere tydeligt hvad der skal svares på fra BU's side. Fremover orienterer Rambøll i det fremsendte materiale mere tydeligt, hvad (hvilke punkter) der er til orientering og hvad der til kommentar – samt forklarende tekst til fremsendte billeder/visualiseringer.

I fremsendte dagsordner skal der også stå, hvad der er beslutningspunkter og hvad der er til orientering.

Der var spørgsmål om hvorfor BU ikke har set dispensationsansøgningen? Rambøll har haft den opfattelse af, at det var godkendt i fokusgruppen for facader, at facaden på beboerhus skulle være i træ, der med tiden ville patinere gråt – det samme gældende for facaden på materielgården.

BU ønsker ikke af der søges dispensation på facadefarven på beboerhuset og materielgården, Rambøll sender derfor ikke dispensationsansøgningen ind for dette.

BU efterlyser en oversigt over hvornår der sker hvad, så der er bedre overblik over beslutninger og rækkefølge i tingene – det skal være mere tydeligt hvad der sker hvornår.

Der ønskes at referater sendes til BO-VEST. Disse er sendt, men Rambøll tjekker lige at alt er opdateret.

Facader

Sternkanten (iht. facadeudtryk)

Sternkant bliver noget højere/tykkere en den er i dag pga. gældende krav og regler. Den nye sternkant udføres i forbindelse med pilotprojektet, så man kan se hvor høj den bliver. Prøve på sternkant bliver rød, som er besluttet i fokusgruppen for facader, vinduer og døre. Tagkonstruktionen er på plads dvs. tegnet – og bliver udført i Tømmerstræde 17 i løbet af efteråret, forventet aflevering 23. december.

Trapper

Udvendige trapper til boligerne er tegnet og udformningen er på plads og bliver som er de eneste facade-tegninger sendt til myndighederne ifm. myndighedsprojektet.

Ventilation

Ventilation er ikke afklaret endnu ift. om det bliver facadeintegreret ventilationsløsning. Kommunen har udtrykt bekymringer ift. for hvor meget det larmer i boligen med denne løsning.

Beboerhus facade – materiale

Det er Rambølls opfattelse, at det var et stort ønske i fokusgruppen for facader, vinduer og døre ift. facadebeklædningen på beboerhuset, at der tages så meget som muligt hensyn til drift og vedligehold og derudover også til bæredygtighed og klimahensyn; derfor har der været forslag om naturtræ.

BU har set dårlige og grelle eksempler på facader med naturtræ bl.a. fra Albertslund Nord, hvor facadebeklædningen efter renovering er patineret meget grimt. Naturtræ kan være flot, men det virker 'underligt' at tilføje en ny materialetype til Hyldespjældet, der især har det sorte og rødmalet træ og de rødbrune facader som markante materialer.

Miljøhensyn og arkitektur skal være i balance, og så må der være kompromisser ved at være tro mod den oprindelige røde facade (som beboerhuset har). Det kan også være svært at få graffiti af patineret gråt træ.

Varmebehandlet træ har 25 års garanti – og kan males som den eksisterende farve.

Der er enighed om at huset skal se ud som det gør i dag, og dvs. fremtidig have rød facade. Og dermed sendes der ikke dispensationsansøgning til kommunen på en rå træfacade beklædning.

Adgangsforhold til tilgængelighedsboligerne

I forhold til ramper til tilgængelighedsboligerne, har det været svært at overholde gældende krav og regler og derfor bliver de også udført med to-løb. Der er et sted, Åleslippen 1, hvor trappen bevares med et løb. Det vil få betydning for udearealerne, fordi trapperne dels kommer til at tage noget af stierne og også vil få konsekvens for noget af beplantningen.

Selvom der er afleveret myndighedsprojekt, vil der løbende være dialog med kommunen og der vil kunne ske rettelser i projektet frem til udførelsen starter.

Tilgængelighedsboliger

Indretning af tilgængelighedsboliger er godkendt af kommunen. Ventilation i tilgængelighedsboligerne bliver med udsug på facaden. Krav i forhold til venderadius skal overholdes.

Der skal være belægning i haverne så man kan komme til skur. Belægningen bliver med på 30x30 fliser, som besluttet i fokusgruppen.

BU efterlyser før og efter tegninger (ved gennemgang af boligplaner), så er det nemmere at se hvordan de fremtidige forhold bliver.

Ad. 2 Gennemgang og snak om pilotprojekt

Hoveddør

Der bliver leveret prøve på indadgående hoveddør med sort kant og karm og med mulighed for at kunne flytte sprosser, så fokusgruppen har mulighed for at arbejde videre med en løsning på 'design' af hoveddøren.

Der er udført prøver på tre forskellige facadefarver i Tømmerstræde. Endelige facadefarver er ikke med i myndighedsprojektet.

Ventilation

Der er udført prøve på facadeintegreret Duka ventilation med varmegenanvendelse. Landsbyggefonden og SBI (Statens Byggeforsknings Institut) har været positive, men kommunen er ikke optimistiske i forhold til støj (gener for beboerne) og drift. Det giver en 'klik' lyd når ventilation suger luften ud og ind. Lufttrykket udlignes ved at de forskellige ventilationer 'snakker' sammen. For etablering af denne løsning er det nødvendigt at der bores inde fra boligen. I forhold til ventilation /energidemonstrationsprojekt udtrykte byggeudvalget, at det er vigtigt at der ikke bliver installeret ventilation der støjer i boligen. Nogen havde set løsningen ved åbent hus, og var betænkelige ved den viste løsning.

Er der erfaringer ift. hvordan ventilationen vil reagere hvis beboerne stopper den til med tape, klude mv.? Driften ser tit at beboerne gør alt muligt for at stoppe ventilation eller larmen fra den. Der er beboere der gør 'alle mulige mærkelige ting for at holde varmen'. Der er ikke udarbejdet en analyse af driftsforhold ift. denne type af ventilation, og hvad det kræver af indregulering og filtre. Der er selvfølgelig opmærksomhed ift. drift, og Rambøll vil kigge nærmere på dette ifm. evt. valg af denne løsning.

Duka løsningen vil kunne afhjælpe, at der ikke tages plads med en masse rørføring mv. i tilgængelighedsboligerne.

Der afventes en endelig afklaring i forhold til ventilationsløsning. BU skal herefter godkende energidemonstrationsprojektet ift. Landsbyggefonden forslag om facadeintegreret ventilation.

Der var spørgsmål om der er skadelige stoffer i boligerne? Der er netop udarbejdet en analyse på boreprøver i de røde facadeplader ift. miljøskadelige stoffer. Disse analyser udarbejdes ift. håndværkernes arbejdsproces og hvordan materialer skal håndteres ift. affaldssortering. Der er projekter hvor der fx er bly i malingen osv. og hvor håndværkernes arbejdsproces skal beskrives nøje i forhold til miljøfarlige materialer. Når beboerne fx selv borer i væggen, så er det ikke nødvendigvis farligt i de små mængder der vil komme ud. Det er ofte ydermurene hvor der findes miljøfarlige stoffer. BU efterspørger om notatet kan fremsendes så der er mulighed for at læse analysen. Sendes sammen med referat.

Radonsug

Der er i pilotprojektet ført radonsug op på taget ved en bolig pr. blok, og hvor der er en motor på taget der trækker luft ud. Man vil ikke kunne komme til at høre denne motor. Der bliver etableret nyt gulvet i entreen i forbindelse med etablering af suget. Der skal arbejdes videre med hvordan der kan etableres skabe i entreen.

Radonsuget vil blive etableret i én bolig pr. blok i cirka midten. De steder hvor der ikke er en et-plansbolig cirka i midten (af blokken) vil der skulle findes en anden løsning.

Spørgsmål om der er mulighed for at udsuget kan etableres udvendigt? Der kan være noget psykisk i at have et sådan et sug inde i sin bolig. At lave have radonsug i boligen er ganske almindeligt i en-families huse. Der er ingen grund til at være bekymret over at have dette sug i sin bolig; den kasse der fører suget ud, er selvfølgelig udarbejdet ordentligt – og vil ikke være noget man lægger mærke til, hvis man ikke ved den er der.

Der er et arkitektonisk udtryk i at man ikke kan se udsuget på facaden. Det har været Rambølls opfattelse, at det ikke var et ønske at der føres udsug på facaden, fordi den løsning der er opført i det tidligere pilotprojekt ikke er særligt pæn og BU har svært ved at forestille sig den løsning udvendig på mange boliger. Der er desuden mere vedligehold hvis udsuget etableres udvendig.

BU udtrykte bekymring for den indvendige løsning på grund af plads og potentiel utryghed hos beboerne, og udtrykte også bekymring for om motoren på taget ville støje. Da der bliver lavet en prøve i

Tømmerstræde 17 tilkendegav BU, at vi gerne vil høre /se den i drift. Radonsug drøftes videre til næste BU møde.

I forbindelse med etablering af radonsug vil det være nødvendigt at etablere nyt entrè gulv, da hele gulvet skal tages op. Det vil være fint hvis der kan udskiftes skabe i entreen til mere nutidige; mange af dem er gamle og fra da Hyldespjældet blev bygget – der vil også være andre steder hvor beboerne selv har etableret nye skabe. Er udskiftning af skabene et naturligt følgearbejde til radonsug? Skabsløsning bliver undersøgt til næste BU møde.

Skur

Der har været forslag fra fokusgruppen om opførelse af prøveskur, og der er ved at blive indhentet priser fra entreprenør. Skuret bliver på 3,5 x 2 m, og er af samme 'type' som Vinie har, som et 'standard skur'. Det er fokusgruppen der har besluttet, at skuret skal have denne størrelse for at få så meget opbevaringsplads som muligt. Skuret bliver malet, har sedumtag og med flisebelægning. I prøveskuret vil nedtagningen beskrives, så der kan findes ud af hvor meget der kan genbruges af fundamenter mv.

Der var spørgsmål om, hvorvidt der er arbejdet videre med muligheden for lys i skuret? Det vil ikke blive trukket el ved etablering af skure, da det vil være alt for dyrt. Men det er muligt at have lamper med batteri, LED spot/sensor eller soldrevet, og som ikke nødvendigvis koster så meget at etablere.

(Ikke med fra BU møde: der er opstart på etablering af nyt skur mandag d.16.11.2020 på Bryggerlængden 28).

Der var drøftelse i BU om der kan stemmes om skurene på et beboermøde- og om strøm til skur kan være en tilvalgsløsning. Det blev besluttet, at etablering af el i skur indskrives i tilbudslisten – og så findes der efterfølgende ud af hvad det vil koste som tilvalg.

Tag

Pilotprojekt på tag er sendt i udbud, den endelige tidsplan afventer.

Ad. 3 Løsning på trapper

Prøve på ny betontrappe trappe er forsinket, og afventer at fokusgruppen har mulighed for se den. Trapper bliver to-løbs trappe; de steder hvor der ikke er plads, Store Torv og Åleslippen 1, arbejdes der på en anden løsning med genbrug af den eksisterende trappe. Betontrappen behandles på næste møde i fokusgruppen for facader mv.

Ad. 4 Optioner

Materielgård

Der er afholdt møde i fokusgruppen og Rambøll tilretter forslag i forhold til kommentarer og rettelser, bl.a. ønskes der målfaste tegninger. Det er vigtigt for klunserne at der ikke skal deles faciliteter med driften.

Det er håbet at projekteringen af materielgård vil indhente det øvrige projekt så det kan udføres som en del af helhedsplansrenoveringen.

Lægepraksis

Der er arbejdes videre med forslag besluttet i fokusgruppen ift. etablering af 'venskabsboliger'. Der er en del der skal afklares ift. udlejning, kontraktforhold mv. og en skema A proces iht. Landsbyggefonden. Lokalplanen siger at man gerne må ombygge til boliger. Ombygning af lægeklinikken skal evt. med på beboerafstemning.

Det er håbet at projekteringen af materielgård vil indhente det øvrige projekt så det kan udføres som en del af helhedsplansrenoveringen.

Udestuer til tilgængelighedsboliger

Adgangen til udestuer til tilgængelighedsboligerne, bliver skydedøre i stedet for almindelige døre. Der bydes 20 udestuer ud til tilgængelighedsboligerne, og så bliver beslutningen tages når der er indhentet pris og vi ved hvad prislejet er ift. de øvrige boliger.

I forhold til C3 boliger ses der på alternativer, hvor Rambøll tegner på om det er muligt at lave tilgængelighedsboliger i stueetagen
(det er efterfølgende blevet undersøgt og det er ikke muligt).

Ad. 6 Status på energitiltag:

Isolering af porte under etagedæk

Det har været en overraskelse for BU at isolering af porte ikke en del af projektet og Rambøll har derfor undersøgt nærmere om hvordan dette kan løses. Portene er isoleret forkert, og der er direkte forbindelse til betondækket da isoleringen er monteret forkert. Det kan lade sig gøre at isolere med 200 mm isolering og genbruge de eksisterende brædder – og det burde økonomien kunne indeholde.

Dræn

Etablering af dræn har vist sig dyrere end antaget – er en del af helhedsplanen.

Ved etablering af dræn og sokkelisolering vil der være konsekvenser for udearealerne, fordi der vil være en masse af beplantningen langs facaderne der skal fjernes for det kan lade sig gøre. Der kigges på løsning hvor der kun medtages boligtyper som er værst udsat ift. varme og fugt.

Fuger

Der er udført blower door test på fugerne i to boliger, der viser større utætheder mellem boligerne og ikke som tidligere antaget ud til det fri. Der ligger op til, at der undersøges flere boligtyper, for at få større viden om utætheder og kuldebroer.

Det er meget stort ønske fra BU at der etableres 3-lags vinduer. Tages med i projektet.

BU efterlyser den endelige udgave energirapporten – den sidst revideret – sendes sammen med dette referat. Der efterlyses også et overblik over økonomi ift. gruppe 2 arbejder

Ad. 7. Kommunikation/varslinger/beboer/

BU er mildt sagt utilfreds over at der har været manglende varslinger ift. de arbejder der er udført i prøvebolig – beboerne og driften blev heller ikke blevet varslet ift. inddragelse af parkeringspladser. Der var heller ikke afspærret ordentlig i forhold til gravearbejder i Tømmerstræde 17, og det har også været til stor gene for beboerne.

BU efterlyser bedre varslinger og bedre markering af de arbejder der foregår. Det er ærgerligt hvis der opstår for meget utilfredshed blandt beboerne inden renoveringen overhoved går i gang.

Rambøll har fået en meget erfaren byggeleder, Nicki, på projektet der vil stå for arbejder i pilotprojekterne, sikre at levering af materialer mv. sker hensigtsmæssigt osv.

Varslinger sendes til BU så de er orienteret om hvilke arbejder der skal til at ske.

Der udsendes varslinger om blower door test.

Ad. 8 Åbent hus

Der har samme formiddag (som afholdelse af BU møde) været åbent hus i Tømmerstræde 17. Der var ca. 25 fremmødte beboere forbi med stor nysgerrighed og spørgelyst. Rambøll samler op.

(Der har været ca. 45-50 fremmødte beboere i alt til åbent hus – det sidste åbent hus blev afholdt efter BU mødet)

Ad. 9 MøderFokusgruppe og BU

Der har været forslag om at følgegrupperne skal fremlægge deres arbejde og forslag til BU – dette bliver først i januar. Der er aftalt i der sendes opdaterende status mail til fokusgrupperne, og hvor der er behov for flere møder, kan disse evt. afholdes.

Status på fokusgrupperne

Ombygningsboliger sendes der en status mail i starten af december

Facader, vinduer, og døre afholdes der et møde til, hvor de sidste beslutninger skal drøftes
(Der er aftalt endnu et møde i denne gruppe)

Materielgård er dispositionsforslag fremlagt og skal rettes til – de rettede tegninger sendes i midten af november

Beboermøde d. 23. november

Der er tilmelding til beboermødet d. 23. november, da der kun må være begrænset antal i beboerhuset. Vinie har for en sikkerhed reserveret VA's beboerhus hvis der kommer mange beboere.

Evt.

BU efterspørger hvornår der bliver kigget på udendørs belysning, fjernvarme (lavtemperatur) og el-ladestandere. Ift. udendørs belysning skal der kigges på langtidsplanen, Kristian vender tilbage med forhold vedr. denne. I forhold til ladestandere til el-biler er det ikke en del af helhedsplanen. Realdania har udgivet en rapport i 2020 vedr. ladestandere og behovet for at udvikle byområder til at være parate til dette. Det kan være værd at kigge på denne rapport.

Projekt om udendørs belysning – der kan i den forbindelse kigges på el ladestandere - skal koordineres med helhedsplanen.

Næste BU møde er planlagt til d. 3. december kl. 18.00, der starter med spising i cafeen.