

REFERAT

Projekt navn **Hyldeespjældet helhedsplan**
 Emne **BU møde**
 Mødedato **10. marts 2021**
 Sted **Teams**
 Møde nr. **11**
 Indkaldt af **Trine Relster**
 Referent **Trine Relster**
 Deltagere **Vinie Hansen – BU Hyldeespjældet**
Sif Enevold – BU Hyldeespjældet
Henrik Hansen – BU Hyldeespjældet
Gert Pedersen – BU Hyldeespjældet
Poul Markussen – BU Hyldeespjældet
Søren Peter Kristensen - BU Hyldeespjældet
Kristian Overby – BO-VEST
Danny Stilling - BO-VEST
Flemming Stenaa – Rambøll
Katja Waagepedersen – Rambøll
Kristian Seier - Rambøll
Trine Relster - Rambøll

Fraværende **Bettina Lauruhn – BU Hyldeespjældet**

Kopi til **Ann-Sophie Nielsen BO-VEST**
 Næste møde **Er efterfølgende aftalt til d. 15. april**

Dagsorden	Ad. 1. Gennemgang ideoplæg for materielgård 1. Digital afstemning iht. forslag	Dato 14-04-2021
	Ad. 2. Status udearealer	
	Ad. 3. Gennemgang af bæredygtighedstiltag, herunder skure	
	Ad. 4. Opfølgning på rapport om miljøfarlige stoffer	
	Ad. 5. Behandling af facader, drift og vedligehold	
	Ad. 6. Byggeudvalg og fokusgruppernes kompetence iht. ændringer i helhedsplanen	Rambøll Hannemanns Allé 53 DK-2300 København S
	Ad. 7. Byggeplads og beboerforhold 1. Foreløbig placering af byggeplads 2. Rydning af terræn og langs facaderne	T +45 5161 1000 F +45 5161 1001 https://dk.ramboll.com
	Ad. 8. Status projekt 1. Varmeveksler i C boliger 2. Tilvalgspakker ift. køkken og bad 3. Badeværelsesvindue: indadgående 4. Pilotprojekt/Tagrenovering: Status 5. Status hoveddør 6. Ventilation 7. Grøn screening (bilag svar fra LBF)	
	Ad. 9. Tidsplan – overordnet for projekt	
	Ad. 10. Møder Ny dato for beboermøde (iht. forlængede Corona restriktioner)	
	Ad. 11. Evt.	

Inden møde begynder

BU ønsker upload af alle tekniske dokumenter på hjemmesiden så alle beboere har mulighed for at kunne læse dem. Der efterspørges desuden om der kan være en anden struktur på hjemmesiden, så dokumenter, referater mv. ikke ligger under faneblad 'arkiv', da det virker som om det er gamle dokumenter, og man derfor ikke vil lede der. De vigtigste dokumenter skal være på 'forsiden'.

Rambøll og BO-VEST følger op og opdaterer hjemmesiden ift. upload af dokumenter, referater, rapporter mv.

Der efterlyses, at dagsorden og materiale til BU møder sendes i en samlet mail. Der har pga. gentagne punkter på dagsorden til BU møde været sendt materiale ud i tidligere mails. Rambøll fremsender fremover alt materiale til BU møder i en samlet mail. Hvis der sker tilretninger af bilag eller materiale er glemt udsendes ny samlet mail med alt materiale og evt. link til Teams-møde.

Ad. 01. Gennemgang af ideoplæg for materialegård

Kristian Seier fra Rambøll har udarbejdet ideoplæg for materialegården sammen med fokusgruppen/klunsergruppen og driften. Der er blevet afholdt en række møder for at afdække funktioner, behov og for at ramme det rigtige arkitektoniske udtryk.

I forbindelse med renoveringen foreslår BU, at autoklubben nedlægges. Driftens velfærdsfunktioner som toiletter, om- klædning og frokoststue samt garage og magasin flyttes til den side, hvor autoklubben findes i dag. Der inddrages også en del af det grønne areal beliggende øst for autoklubben. På modsatte side af vejen, hvor genbrugsgård og materialegård findes i dag, opføres ny udvidet materialegård med en bygning til klunserne, et beboerværksted samt rum til direkte genbrug. Dertil et værksted til driften. Den nye materialegård får bedre plads til forskellige affaldsfraktioner.

BU udtrykker, at det er rigtig flot ideoplæg, der er udarbejdet for materialegården, og med en god og forståelig gennemgang.

Poppel alléen forsvinder i forbindelsen med opførelsen af materialegården (det er besluttet tidligere). BU spørger til, hvordan sydsiden af driftens garage- og velfærdsbygninger bliver begrønnet. Rambøll svarer, at det ikke er tiltænkt, at der skal være beplantning på facaden, fordi det er svært at vedligeholde, hvis der er beplantning. BU foreslår grønne tage på materialegården som en del af arbejdet med at skabe 10% mere natur i Hyldebjergparken. Når der fjernes noget af det grønne, er det vigtigt at have fokus rettet mod, hvor meget grønt der i stedet kan komme ind i projektet.

BU påpegede, at adgang til beboerværksteder skal være fra stien og ikke fra gården. Rambøll noterer.

Materialegården vil blive udbudt ved siden af – som særskilt udbud - den øvrige helhedsplan. Det gør, at det er mindre og dermed flere entreprenører, der kan byde ind på opgaven, i stedet for nogle af de meget store entreprenørfirmaer.

BU spørger til, om det muligt at fjerne autoværkstedet først i forbindelse med helhedsplanen med henblik på sikkerheden/overblikket ved cykelstien, når der begynder at være lastbiler osv. Rambøll undersøger om det er en mulighed.

BU foreslår, at værkstedsbygningen rykkes frem mod stien, så der kommer så meget plads som muligt til genbrugsgården – især af hensyn til containerne. Rambøll retter de sidste ting til i ideoplægget.

BU gør opmærksom på, at der skal være fokus på at Store Torv ikke bliver for tomt, ifm. at flytte tøjbytteboden. BU understreger, at der ikke skal tages en beboerbeslutning på nuværende tidspunkt, ift. hvor de forskellige funktioner skal være i afdelingen, da det ikke har været muligt, pga. Corona, at have disse drøftelser i afdelingen.

Rådgiver oplyste at der efter ideoplægs fasen skal arbejdes videre med projekt for materialegården i en projektgruppe med mere fokus på detaljer, fx hvilken vej dørene skal gå, osv., samt med en mere præcis drøftelse af funktioner; tøjbytteboden, træværkstedet mv. Der ønskes, før dette arbejde går i gang, en beboerafstemning om det overordnede koncept/godkendelse af idéoplægget.

Der skal udarbejdes materiale til afstemning om ideoplægget for materialegården, og BU understreger at det skal være helt tydeligt, at de endelige løsninger som fx placering af toiletter, adgang til værkstederne osv. ikke er på plads i denne fase. Desuden skal økonomien fremgå tydeligt af materialet, så det er klart, at det ikke er en økonomisk, men ren funktionel beslutning der skal stemmes om. Finansieringen sker med tilskud fra Landsbyggefonden på ca. 4 mio. og henlæggelserne 6 mio. Der undersøges både en løsning med grønt tag og en løsning med tagpap.

Følgende blev aftalt: Rambøll udarbejder en video med Kristian Seier, så der er et godt grundlag for beboerne ift. beslutningsprocessen. Det beboerne skal beslutte, er ikke økonomisk, men at autoværkstedet nedlægges, at driften flytter, at der etableres et multiværksted, og at man omdanner noget af det grønne område til fordel for materialegården.

Baggrundsmaterialet skal være både digitalt og husstandsomdeles, og med en video lagt op på det digitale beboerdemokrati hjemmesiden. Der skal kunne hentes to stemmeblanketter på ejendomskontoret, og nedsættes et stemmeudvalg, der skal bestå af nogle fra BO-VEST.

De midlertidige regler, der gælder på boligområdet, er pt. lagt i VA's hovedbestyrelse, der netop har godkendt, at der gennemføres en urafstemning om ideoplægget for materialegården.

Det blev aftalt, at Vinie og nogle fra fokusgruppen læser beboermaterialet igennem, inden det sendes ud. Det foreslås også, at der er mulighed for, at beboerne kan stille spørgsmål til materiale på hjemmesiden. Der kan også, via det digitale beboerdemokrati (platformen), være en spørgeperiode enten digitalt eller ved brev i postkassen, hvorefter der enten kan lægges svar ind på hjemmesiden eller spørgsmål/svar omdeles, inden der skal stemmes.

Materialet sendes ud til beboerne senest uge 16, hvorefter der vil være en periode på 14 dage inden afstemning. Der annonceres i forvejen, at der kommer en afstemning.

Afdelingen plejer at lægge materiale op på hjemmesiden 4 uger før. BO-VEST understreger, at processen selvfølgelig skal være som det er vedtaget for afdelingen. Vinie sender datoer mv. ift. digital afstemning til BO-VEST.

Ad. 02. Status udearealer

Der har været afholdt et par møde med UAU, og været korrespondance med Christian Bilbo, der er landskabsarkitekt på projektet.

Det har været drøftelse af forhold vedrørende byggepladsforhold og konsekvenserne for beplantningen – især i forhold til hvad og hvor meget, der skal ryddes langs facaderne. Renoveringen kommer til at have

store konsekvenser for udearealerne, for hegn, beplantning mv. Rambøll har formuleret det som, at der vil foregå arbejder i tre zoner

- I en zone på 1-1,5 m fra facaden vil belægninger, beplantning og alt fast inventar blive ryddet i forbindelse med gravearbejderne langs sokkel.
- I en zone på indtil 2,5 m fra facaden, vil alt fast inventar, buske og træer mv blive fjernet (belægninger vil formodentligt kunne blive liggende); af hensyn til manøvreplads og placering af stillads.
- I en zone udover 2,5 m, hvis der er beplantning, der er mindre end større buske og træer, også kan risikere at blive fjernet eller lide skade, hvis det står i vejen for den nødvendig arbejdsfærdsel.

Hensyntagen til skulpturerne er også påpeget af UAU.

De enkelte haver bliver fotograferet/registreret inden opstart. Dernæst ryddes de i det nødvendige omfang for fliser, plantekasser, højbede og lign. Retableringen vil omfatte, at fliser genudlægges og at løse (letflytbare) objekter kan sættes tilbage. Men arbejdet omfatter ikke retablering af faste konstruktioner (f.eks. træterrasser, støbte belægninger, funderede parasolfødder, minispringvand mv.). Det omfatter altså heller ikke retablering af beplantning - men muldjorden løsnes, så den er klar til plantning, og der udsås græs, hvis beboer ønsker det.

UAU foreslår, at skråningerne ved Maglestræde bruges som plantehotel, desuden stykket ved Domen op mod naturskoven. Derudover kan området ved den gamle bålplads ved Harry Potter og Labyrinten også bruges. Rambøll er i gang med at undersøge disse muligheder.

Der udarbejdes beboerinformation/nyhedsbrev med beskrivelse af rydning og reetablering.

Der er foretaget registrering af de store træer og øvrig beplantning, som ligeledes viser, hvilke træer der skal fældes, og der vil ikke blive fjernet nogle af disse store træer uden, at byggelederen har været på besigtigelse. Det er Rambølls ønske - i tråd med UAU's ønske - at der bevares så meget af det grønne som muligt i afdelingen.

Der bliver kun fjernet det inderste hegnsfag ved facaden ved renoveringen, som reetaberes igen. De hegn der tages ned ift. med stillads eller gravearbejde bliver genetableret på helhedsplanens regning

BU udtrykker, at reetablering af fliser og belægning, vil være til stor glæde for beboerne. BU ønsker at hegnene generelt bliver udskiftet i afdelingen, idet de er i dårlig stand. Det er afdelingsbestyrelsen opgave sammen med driften at gennemgå langtidsplanen, og finde ud af, om der skal afsættes ekstra økonomi ift. at få dem udskiftet.

BU spørger til, om de fronthejn som beboerne selv har opført, skal fjernes i forbindelse med arbejderne. Rambøll undersøger og vender tilbage.

Driften spørger, om der udføres nogen foranstaltninger i forhold til de fiberledninger, der ligger rundt omkring i bebyggelsen? Alle eksisterende ledninger bliver oplyst til entreprenøren i udbudsmaterialet, og derudover er entreprenøren selv forpligtiget til at indhente oplysninger om ledninger, herunder fiber, mv.

Ad. 3. Gennemgang af bæredygtighedstiltag, herunder skure

Der er tidligere fremsendt et notat om bæredygtighedstiltag, som er følgende:

- På reposerne på trapperne mindskes betonmængden ved skørter frem for massiv beton
- Indgange til tilgængelighedsboligerne nedlægges og der kommer betonplinte i overskud. De bevares og genbruges andre steder i bebyggelsen
- Alt maling til træværk og facader er svanemærket, både indvendige og udvendigt
- Armaturer er vandbesparende armatur og med koldstart. Med koldstart menes der, at vandhængen starter med koldt vand. BU påpeger, at der skal være enighed om, hvilke perlatorer, der

skal på (i henhold til afdelingen grønne tiltag), og der er forskel på badeværelse og køkkenet. Inden det besluttes, hvilke armaturer der bruges, vil Det grønne Miljøudvalg gerne inddrages, så det er sikkert, at de bliver vandbesparende

- Gulv er FSC mærket, men selve gulvlakken kan ikke være svanemærket, da garantien ikke kan overholdes. Ved næste gulvslibning kan man efterfølgende vælge en Svanemærket lak
- FSC mærket træ på alle skure og facader mv.
- Der etableres Svanemærket bambustrægulv i ombygningsboligerne
- Rambøll har drøftet med driften om elementer så som vaske, låger, armatur, gulve mm. fra ombygningsboligerne kan genbruges i andre boliger, således at det bedste kan tages fra boligerne og bruges andetsteds. Der undersøges også, om det er muligt at give materialer til Genbyg
- Genbrug af brædder og isolering i portrum, efter isolering. Det er ikke sikkert, at alle brædder kan genbruges
- I ombygningsboligerne bliver belysning over spejl og i køkken LED
- El deles op, så forbruget bliver synligt for alle beboere, hvilket giver mere omtanke ift. forbrug.
- Vinduerne bliver 3-lags-vinduer, og dagslys i boligen forbedres
- Etablering af nye boligtyper skaber mere socialt bæredygtighed, da det giver mulighed for at man kan blive længere i bebyggelsen og flytte bolig efter behov og livssituation
- Grønne tage

Der er blevet monteret bambusgulv nede i motionsrummet. Brædderne er her meget tynde, og er ikke massive. BU spørger, om de tykke nok til at blive slebet ned med tiden. Denne type af gulv er så hård, at den kun skal overflade slibes. Der er 5 mm slidlag, og det er standard. Det er den samme type af gulv, der kommer i ombygningsboligerne.

Det er i renoveringen en begrænsning ift. til materialer, livscyklus, bæredygtighed osv. O renoveringen af afdelingen er der mange elementer, og rammen er, at der ikke skal ændres udtryk for meget.

BU synes, det er en fin gennemgang tiltag, men der efterlyses om Rambøll kan kigge en gang til på det og komme en tak dybere ift. bæredygtighed, fx i forhold til selve byggeprocessen med bortskaffelse af materialer, hvad der kan genbruges osv. Endvidere også i forhold til de steder, hvor der ikke er nævnt bæredygtige løsninger som fx overfladebehandling af facaderne, men hvor det måske i længden alligevel er bæredygtigt. Der efterlyses et bedre overblik over disse tiltag. Rambøll følger op. I bæredygtighedsnotatet mangler der desuden tiltag ift. VVS. Rambøll følger op.

I udbuddet til entreprenør er der, ud over pris, kvalitet, beboerhåndtering, også beskrevet, at entreprenøren skal komme med bud på bæredygtighedstiltag i forhold til affaldshåndtering, brug af materialer mv. – og der gives point til entreprenøren ift. at svare på dette. Der stilles krav til værktøj, maskiner, at de formår at sortere materialer osv.

BU påpeger, at det ikke kan være et bæredygtighedstiltag, at der etableres lys i skurerne - da der ikke er lys i skurene i dag. Rambøll noterer.

Det har vist sig - som ellers først antaget - at tagisoleringen ikke kan bruges som isolering til dæk og porte; da det har vist sig at det består af smeltet asfalt med flamingo, og at det er for fugtigt.

BU efterlyser nogle overordnede betragtninger af miljøbelastningen ved at bruge aluminium som materiale. Skodder er med i udbuddet (som tidligere nævnt) med både træ og træ/alu; hvor træ er det mest bæredygtige. I den næste fase, når der er kommet pris på begge dele, kan der kigges på, hvad det koster ift. drift og vedligehold for henholdsvis den ene og den anden løsning.

Ad. 4 Miljøkortlægning: opfølgning på rapport om miljøfarlige stoffer

Kortlægningen viser, at der er forurenede stoffer i eksisterende materialer, men i et omfang hvor det kun handler om, hvordan disse stoffer kan bortskaffes. Dette er selvfølgelig oplyst i udbuddet til entreprenøren ift. de forskellige arbejder. I ombygningsboligerne, hvor der foregår større arbejder som sanering af vægge og malerbehandling, vil der være behov for sluser.

Ad. 5 Behandling af facader, drift og vedligehold

Rambøll har fokus på, hvordan udtrykket på facaderne kommer til at se ud, når de er behandlet. Der er lavet forsøg (i pilotboligen) med en transparent maling, men som viste sig at give en meget død og kedelig overflade, og som ikke skjuler reparationer. Det er nødvendigt med behandling af facaderne for at lukke betonen, så vejrlig ikke forsætter med at nedbryde elementerne.

Ved malerbehandling af facade vil der gå ca. 3-6 år før, der vil komme alger, alt afhængigt af de omkringliggende forhold, hvis facaden fx er mod nord, i skygge, tæt på træbevoksning osv. vil det betyde, at der kommer flere alger. Det kan ikke undgås at der kommer alger, så det er rent af æstetiske grunde at kan være behov for at male facaden efter 3-6 år – selve malingen på facaderne kan holde ca. 20 år.

Behandlingen af facaderne sker med en reparation af betonen og med en coatning (ligesom i Gadekæret). De steder hvor der er omfattende betonskader, bores der lim ind for at få betonen til at holde bedre sammen. Efterfølgende males facaden, da reparationerne ellers ville kunne ses. Det er ikke en mulighed, at facaderne ikke behandles. Overfladebehandlingen medvirker til, at der ikke trænger vand og fugt ind, så betonen sprænger ved frost.

BU spørger til økonomien i efterbehandling af facader. Afdelingen vil skulle sætte penge af til, at der kan/skal males om ca. 20 år.

Kristian Overby tager en snak med BO-VEST for at få noget overdragelse og erfaringer fra, hvordan facader i Gadekæret er behandlet.

Ad. 5. BU's rolle vs. Fokusgrupper

Punkt er på dagsorden [stammer oprindeligt som punkt fra BU møde 09] er ønsket af BU, idet BU havde en oplevelse af, at Rambøll gav beslutningskompetence til fokusgrupperne, som egentligt ligger i BU og ved beboermøde i afdelingen. Tidspunktet/fasen er nu forpasset, idet fokusgrupperne stort set er færdige med deres arbejde.

Ift. fokusgruppernes arbejde mangler der tilrettelser i ideoplægget for materialegården (pkt. ad. 1). Desuden vil udearealsudvalget/UAU forsat følge projektet, men aldrig tage beslutninger, men derimod komme med anbefalinger til BU.

Der skal udarbejdes en status/orientering om at arbejdet i fokusgrupperne nu er afsluttet ud til beboerne. Rambøll udarbejder.

BU spørger til, om skure er helt på plads. Rambøll tilretter tegning med muligheden for beboervalg af dør i enten gavl eller på langside, som aftalt på forrige BU møde.

Ad. 7. Byggeplads og beboerforhold

Plan for forbyggepladsforhold blev gennemgået. Der er to byggepladser/skurbyer. En i det sydvestlige hjørne på boldbane og en ved materialegården/autoklub. Der arbejdes på, at bygninger ved materialegården rives ned for netop at kunne give plads til skurbyen.

BU spørger til hvordan byggepladsen ved boldburet vil blive forsynet og påpeger de eksisterende terrænforhold på grunden – kommer der en rampe, og vil den i så fald ville kunne spærre for skraldebilens adgang til affaldsøen, der ligger ved boldburets nordøstlige hjørne. Rambøll kigger på byggepladsplanen igen; selvfølgelig skal skraldebilen kunne komme til affaldsøen.

Der arbejdes parallelt i flere etaper af gangen, og med to skurbyer. Det er planen, at de overordnede etaper er afsluttet, inden der påbegyndes en ny, så der ikke er flere større områder, der er i gang på samme tid. Beboerne vil blive belastet i en sammenhængende periode, selvom det bliver 'hårdt'.

Der bliver lagt køreplader ud på stierne. BO-VEST har spurgt Albertslund Kommune, om det er muligt at benytte arealer ved Birkelundgård og nord for Søndergården til materialeplads og parkering for håndværkerne. Begge arealer er forbundet af tunnel – der afventes svar fra kommunen. Disse arealer kan også bruges til beboerparkering.

BU anbefaler, at materialetårne kommer til at stå for enden ved gavl, så det ikke er lige udenfor beboernes vinduer. Der skal hele tiden kigges på en balance ift., hvordan der lægges køreplader, så der er mindst mulig kørsel i området, og hvordan renoveringen er til mindst mulig gene for beboerne. Rambøll er opmærksom på, at der ikke kommer til at stå for mange materialetårne uden for beboernes vinduer.

BU påpeger, at området ved Suderlængen, (grønt område, der tidligere er benyttet af beboerne) kan overvejes som et midlertidigt område til beboerparkering. Rambøll følger op.

BU spørger til, hvordan der kan sikres fremdrift i byggeprojektet, med henvisning til den noget begrænsede fremdrift på Tømmerstræde 17 projektet. Rambøll oplyste, at byggeledelsen vil være dagligt på byggepladsen under renoveringen – og der vil også være en arbejdsmiljøkoordinator. Hovedentreprenøren har pligt til at få underleverandørerne til at levere til aftalt tid. Det er noget helt andet end en mindre entreprenør, som har stået for prøveboligen, og som ikke har levet op til det aftalte ift. fremdrift og tidsplan.

Ad. 8.6 Grøn screening

Der er søgt om ekstra støtte hos Landsbyggefonden (LBF), til at dække grønne tiltag. Der kan max. opnås 5% støtte. LBF har givet en tilbagemelding i forhold til, at der er søgt om 5 forskellige støtteheder ift. de max 5 % støtte. LBF har givet tilsagn om at støtte sokkelisolering, døre og vinduer og fjernvarme unit. Der er således givet støtte til nogle større grupper og i forhold til de tiltag, der allerede er med i helhedsplanen. Dermed er der ikke givet støtte til efterisolering i portene og solceller, idet det er mindre og nye tiltag. LBF giver oprindeligt, med helhedsplanen, økonomisk støtte til 33 % til vinduer og giver med den grønne screening yderligere ekstra støtte med 9.8 mio. kr.

Der er ikke givet et så højt beløb på støtte til varmeunits, til gengæld er der sparet ift. vinduer. BO-VEST har bedt Rambøll om at udarbejde regnskab på støtten fra LBF, egenfinansiering og ekstra midler fx huslejemidler ift. den helhedsplan, der ønskes gennemført med efterisolering af sokler og fuld udskiftning af dræn. I det regnskab skal indregnes de beløb, der er afsat på langtidsplanen til skure, materielgård og varmeunit. Det er et komplekst regnestykke; der følges op på et kommende møde.

Det er positivt, at Landsbyggefonden har givet ca. 15. mio. ekstra til helhedsplanen

Ad. 8. Varmeunit

Det har vist sig, at der er plads til varmeuniten under bordpladen i C boligerne – så den eksisterende bordplade opretholdes, og løsning bliver næsten som eksisterende forhold. Uniten vil stadig fylde i entreen i de øvrige boliger som gennemgået på BU møde 10.

Der har tidligere været spørgsmål om naturlig ventilation, der er sværere i C- bolig typer, fordi der er en dør til entreen. Rambøll orienterer, at det er OK ift. bygningsreglementet.

Ad. 9. Møder

Der indkaldes via Doodle til næste BU møde. Proces for ideoplægget vedr. materialegården løber sideløbende.

BU må gerne komme med input til dagsorden.