

REFERAT

Projekt navn	Hyldespældet helhedsplan
Emne	BU møde
Mødedato	19. januar 2021
Sted	Virtuelt/teams
Møde nr.	09
Indkaldt af	Trine Relster
Referent	Trine Relster
Deltagere	Vinie Hansen – BU Hyldespældet Sif Enevold – BU Hyldespældet Bettina Lauruhn – BU Hyldespældet Gert Pedersen – BU Hyldespældet Henrik Hansen – BU Hyldespældet Poul Markussen – BU Hyldespældet Danny Stilling - BO-VEST Kristian Overby – BO-VEST Flemming Stenaa – Rambøll Katja Waagepedersen – Rambøll Trine Relster - Rambøll

Dato 04 - 02 -2021

Fraværende**Kopi til****Næste møde** Dato ikke på plads, der indkaldes via doodle**Dagsorden****Ad. 1.****Status på projekt**

1. Varmeveksler
2. Skabe i entré og køkken
3. Tilvalgspakker ift. køkken og bad
4. Udskiftning af entrégulv/adgangsforhold
5. Ombygningsboliger: dør lukkes og der etableres vindue
6. Badeværelsesvindue: udadgående
7. Skodder: alu/træ
8. Radon
9. Dræn/Sokkelisolering
10. Pilotprojekt/Tagreovering
11. Status energidemonstrationsprojekt
12. Ventilation

Rambøll
Hannemanns Allé 53
DK-2300 København ST +45 5161 1000
F +45 5161 1001
<https://dk.ramboll.com>**Ad. 2.****Status: optioner**

1. Materielgård: status
2. Skure: input fra fokusgruppen

Ad. 3.**Høkerlængen 2**

Ingen ændringer på facaden

Ad. 4.**Gennemgang af bæredygtighedstiltag, herunder skure****Ad. 5.****Opfølgning på rapport om miljøfarlige stoffer****Ad. 6.****Behandling af facader, drift og vedligehold****Ad. 7.****Byggeudvalg og fokusgruppernes kompetence iht. ændringer i helhedsplanen****Ad. 8.****Byggeplads og beboerforhold**

1. Foreløbig placering af byggeplads
2. Rydning af terræn og langs facaderne
3. Tilsyn pilotprojekt

Ad. 9.**Tidsplan – overordnet for projekt****Ad. 10.****Møder****Ad. 11.****Evt.**Rambøll Danmark A/S
CVR NR. 35128417

Inden første punkt gennemgås efterlyses der beboerinformation. Denne sendes til gennemsyn inden næste BU møde.

Ad. 1. Status på projekt

1.1 Varmevekslere + 1.2 skabe i entré og køkken

Rambøll orienterede om at projektet om varmevekslere, der skal opsættes i hver bolig, har nogle konsekvenser.

I de almindelige boliger bliver det nødvendig at udvide skabene med 20 cm. Man kan vælge om der skal være et 60 cm skab og en mindre bøjlestang – eller om der skal være længere bøjlestang og et mindre 40 cm skab. Byggeudvalget (BU) forventer stor utilfredshed hos beboerne hvis vi tager for meget skabsplads, så det drøftes om det ikke er muligt at tage fra hattehylden i stedet. Der er forskellige holdninger i BU ift. om det er bøjlestangen, hattehylden eller skabet der skal være mindre. Rambøll tegner de forskellige muligheder til næste møde.

Varmevekslerne skal kunne betjenes udvendigt, det skal være muligt at kunne komme til den ifm. reparation mv.

I C boligerne, bliver konsekvensen i køkkenet, at der skal etableres et højskab eller et halvhøjt skab tættest på døren til stuen, hvilket vil bevirke at bordpladen bliver reduceret. Der kommer til at være lidt bordplads tilbage. Gårdhavehusene i Syd blev nævnt af BU, da installationsskabe her sidder uden på boligerne – her er der også lagt fjernvarme ud i terræn, det ville være den ideelle løsning, så der ikke tages plads fra boligen. Fjernvarmeledninger vil som regel også være bedre beskyttet. BO-VEST oplyste at Værket ikke har planer om at renovere fjernvarmeledninger i Hyldebjergvej, og dermed eventuelt flytte dem ud i terræn inden for de næste 10 år. Det blev aftalt at Kristian Overby følger op med Værket.

Det er en udfordring med både skabe og bordplads for C boligerne, og forskellige muligheder blev drøftet, heraf forslag om at der kan sættes skabe op på den modsatte væg. Den varmeunit der arbejdes med, er den der anbefales af forsyningen/varmeværket. Rambøll forslår at der testes opsætning af en unit i Tømmerstræde 17, og BU udtrykker at det er fint at der udføres en prøve i en C bolig.

Der testes i Tømmerstræde 17 for halvhøjt skab med bordplade på toppen, varmeunit og temperaturer, og med skabe på væg. Der er enighed i BU om at der skal være samme antal skabe i C boligerne som der er nu – der skal ikke være nogle boliger der 'mister skabe'. En køkkenø, der kan skubbes op langs væggen (med hjul), blev også nævnt som en mulighed. Rambøll tegner hvordan skabe kan indrettes. Kommer som punkt til næste møde.

Der er tre muligheder for finansiering ift. varmevekslere; enten betaler afdelingen selv varmevekslerne, som koster 11.000, - ex moms pr. bolig, hvilket der er ikke er afsat penge nok til i henlæggelserne. En anden mulighed er en leasing ordning af varmeveksleren hos udbyderen, hvilket der skal beregnes økonomi for. Og tredje mulighed er at spørge Landsbyggefonden om der kan søges støtte til varmevekslere ift. den grønne screening. Etablering af skabe er ikke noget fjernvarmeværket dækker. Rambøll og BO-VEST følger op på punktet.

Driften har set en god løsning på skab i gang hos en beboer i Høkerlængen der arbejder hos HTH. Danny Stilling sender billede/film til Rambøll.

1.3 tilvalgspakker ift. køkken og bad

Rambøll har fremsendt oplæg til hvordan tilvalgspakker kan se ud i ombygningsboligerne. BU spørger til hvad forskellen er? Da det ser ud som om de to muligheder er næsten ens. Rambøll forklarede at som udgangspunkt er lågerne de samme i de to 'pakker', som malet og ensfarvet, så man er sikre på at lågerne ikke udgår af sortiment. Det er nemmere over tid at skifte fx greb, bordplade og de lidt mindre ting. Det er en standard løsning, som er den der bliver etableret, hvis ikke beboerne tager nogle valg eller ikke der ikke bor nogen i boligerne.

Låger, laminat bordplade, fliser over bordpladen samt fliser i køkken og bad hænger sammen. Farverne på fliserne er der ikke taget stilling til endnu.

BU ønskede det ikke skal beskrives så 'hårdt' i tilvalgsbeskrivelsen, at det er enten eller.

De nye boliger og beboerne skal have de samme muligheder for tilvalg som da køkkenerne i Hyldebjerg blev udskiftet i forhold til at få lidt ekstra kvalitet til køkkenerne. Det kan fx være sokkelskuffer, skabsskuffer mv., så der er en råderets mulighed som giver beboerne mulighed for at få noget mere end det der er standard.

BU lagde også vægt på at emhætte skal leve op til de beslutninger der er taget til beboermøde ift. larm mv. Det vi være fint med et kompromis, hvor der ikke er 'frit valg på alle hylder' men lidt mere at vælge imellem, uden at det bliver for kompleks ift. byggesagen. Det er vigtigt, at hårde hvidevarer, blandingsbatteri mv. forholder sig til de specifikationer der er for afdelingen.

Rambøll oplyste at komfur og køleskab ikke udbydes. Det vurderes senere om nogen af de eksisterende kan genbruges og ellers købes der nyt ift. gældende standarder. Det er 40 boliger der skal have nye køkkener og bad.

Køkkener skal koste ca. 20.-30.000, - kr. ift. hvad Landsbyggefonden giver støtte til. I udbudsmaterialet kan der beskrives hvilke tilvalg der skal være.

Det er Rambølls erfaring at jo flere tilvalg der er, jo mere kan det komplicere byggesagen – også selvom der udføres kontrol mv.

BO-VEST oplyste at som det ser ud nu, er det helt nye beboere der vil flytte til de nye boliger – der er pt. kun 2 beboere der bliver boende. Rambøll kigger på mulighederne igen for 'tilvalgspakker' – der har også været input fra fokusgruppen ift. at det ikke skal være alt for farverigt. Det som er præsenteret, er på et overordnet plan, så det er ikke specifikt farver mv. der er taget stilling til endnu.

BU kommenterede løsning over komfur. Rambøll oplyste at fliser er dyrere end en stænkplade, og Rambøll forslår en glasplade. Der blev ikke truffet nogen beslutninger om det skal være fliser, metal- eller glasplade.

Rambøll udarbejder nogle pakked løsninger og det bliver taget op på et af de følgende BU møder.

1.4 Udskiftning af entrégulv/adgangsforhold

Der er mange A2 boliger (supplementsrum), hvor man skal op af trappen, og kun har en indgang. Derfor kan man ikke komme ind i boligen når gulvet skal udskiftes og køkkenerne skal tages ned – følgende skal beboerne genhuses mens arbejdet foregår, hvilket vil være ca. 1 ½ - 2 uger.

Hvis beboerne skal genhuses, gør man det uden at flytte møbler (fordi det er så kort tid) og det kan enten være i bed & breakfast eller at beboeren foretrækker selv at finde en løsning. BO-VEST arbejder på en løsning.

I C boliger hvor man går ind på badeværelset fra entrégulvet – kan badeværelset ikke benyttes i dagtimerne mens arbejdet foregår. Efter arbejdstid lægges plader ud, så man kan gå ud på badeværelset. En løsning kan være en toiletvogn og tørkloset. Beboere skal selvfølgelig have adgang til toilet på den ene eller anden måde. Arbejdet vil tage ca. 1 ½ - 2 uger. Når det ikke tager længere tid, vil der typisk blive stillet en toiletvogn op til brug for beboerne i dagtimerne. Der arbejdes videre med løsninger.

1.5 Ombygningsboliger: dør lukkes og der etableres vindue

Der har været dialog med kommunen vedr. vinduer og døre i ombygningsboliger. Iht. myndighedsprojekt har kommunen ikke godkendt dobbeltdøre, så det bliver et fast vinduesparti med en dobbeltdør, så det ser ud som eksisterende. Der forventes tilbagemelding fra kommunen. Kommunen er meget opmærksom på at løsninger er lig de eksisterende løsninger.

Et dobbelt vindue godkendes heller ikke, så det skal være enkelt fags vindue.

Kommunen har godkendt at de døre der bliver tilovers når der etableres tilgængelighedsboliger, bliver til et vindue.

BU tog orienteringen til efterretning.

1.6 Badeværelsesvindue

Fokusgruppen og BU har spurgt til mulighederne for at minimere rammen om vinduet, i forhold til hvordan det ser ud i pilotprojektet i Tømmerstræde. Derfor har Rambøll kigget på en udadgående løsning, som vil gøre at 'tilsætninger' og false kan minimeres.

Der kigges også på en sidestyret løsning, men det er ikke sikkert at det kan blive til noget.

BU udtrykker, at den gode funktionalitet ønskes mere end at det ser 100% pænt ud, og håbet er så også at det bliver mere pænt når det bliver i den rigtig farve (ift. pilotprojektvinduet). Enkelte nævnte at man slår hovedet når vinduet går indad.

Det blev aftalt at der arbejdes videre med et indadgående vindue med kip – Rambøll undersøger muligheden og vender tilbage til næste BU møde.

1.7 status på skodder i træ/alu

Det koster noget at udarbejde en analyse ift. aluminium, da der er mange elementer med aluminium, når døre, vinduer og skodder bliver i træ/alu. Ønsket om en analyse er blevet drøftet i fokusgruppen ift. bæredygtighed og livscyklus, da træ/alu døre og vinduer er valgt af hensyn til mindre drift og bedre holdbarhed mv.

Ift. skodder er der noget funktionsmæssigt med aluminiumskodder der er bedre, fordi de bliver lettere at håndtere og kører bedre i skinnerne.

Det blev besluttet, at der indhentes priser fra entreprenør på både træ og alu – og så udarbejdes analysen evt. bagefter. Det er en anden afdeling i Rambøll der skal udarbejde sådan en analyserapport.

BU ønskede fortsat nogle overordnede betragtninger omkring brugen af aluminium ud fra et bæredygtighedsperspektiv. Udvalget er indforstået med, at der ikke udarbejdes en fuldstændig livscyklusanalyse.

1.8 Radon

Kommunen har godkendt at radonsug bliver uden på facaden som ønsket af BU og beboermødet – det vil blive placeret ca. i midten af hver blok. I COWIs oprindelige oplæg var det også som oplæg, at suget blev placeret uden på boligerne.

1.9 Dræn og sokkelisolering

Der indhentes to priser ift. dræn og sokkelisolering. Når der er klarhed over økonomien, bliver der orienteret og taget der beslutning om hvad der skal gennemføres.

Den ene løsning er at der graves dræn ned overalt og samtidig udføres sokkelisolering på alle sider af huset – det er den helt store pakke.

Den anden løsning er at der indhentes pris på at der kun udføres dræn og sokkelisolering ved udsatte boliger. Det er boliger som ikke har naboer på begge sider, dvs. gavlboliger eller boliger med en "tarm". Udfordringerne omkring opvarmning af boligerne, dvs. de boliger der er mest udsatte, er primært i C boliger og i nogle typer af B boliger, hvor der er energikrav der er svære at leve op til, og det derfor er vigtigt at de får isolering. Hvis det ender med denne løsning, vil sokkelisoleringen være hele vejen rundt om boligen

Da det er en meget stor andel af boliger der er udsatte, så det er håbet at alle boliger kan få sokkelisolering og dræn. Grunden til der hentes to priser er for at der kan være besparelsesmuligheder. Der bliver orienteret mere om dette når der er indhentet priser.

BU spørger til den gennemgående rørføring der går under boligerne, og som bevirker (i nogen tilfælde) at trækkes fx røg fra den ene bolig til den anden. Er Rambøll blevet klogere omkring de rør? Rambøll oplyser at disse rør ikke har noget med dræn og sokkelisolering at gøre. Det er planen, at der udføres en test når entrégulvet skal forbedres, så man kan tætnes der hvor der er utætheder. Der er snakket med en beboer som oplever generne i dag om at udføre en prøve med at tætnes ved rørene.

Sokkelisolering var ikke en del af den oprindelige skema A afstemning, og når priser er indhentet, skal det efterfølgende tages op på et beboermøde. Der arbejdes på at sokkelisoleringen bliver etableret.

I forbindelse med grøn screening kan der søges hos Landsbyggefonden om 6.5 mio. kr. og det er håbet at det kan lade sig gøre med det ekstra tilskud.

1.10 Tagrenovering pilotprojekt

Udskiftning af tag er forsinket pga. vejrlig. BU har kommenteret at der har stået stillads længe uden at det er blevet brugt. Rambøll oplyser, at der er fast pris på stillads så der er ikke merbetaling. Entreprenøren ville ikke starte hen over julen – han skulle gerne snart starte nu.

BU har også kommenteret forhold omkring det sikkerhedsmæssige, idet stilladset væltede over vejen da det blæste. Det er meget vigtigt at sådan noget ikke kommer til at ske igen.

1.11 Ventilation

Der har været en masse spørgsmål fra beboerne vedr. den Duka ventilationsløsning der er etableret som prøve i Tømmerstræde 17. Løsningen er testet for at undersøge om den kunne anvendes i energidemonstrationsprojektet i et større antal boliger og til ombygningsboligerne, men løsningen larmer for meget.

BU ønsker en afklaring af hvad der er besluttet, når der ikke kommer Duka ventilation. Der blev spurgt til muligheden for vinduesventilation, som er pænere end at der kommer tallerkenventilator (hul) i hvert rum.

Rambøll oplyste at vinduesventilation ikke kan trække nok luft til at der kan komme en tilstrækkelig mængde luft til boligen.

BU forventer at mange beboere – hvis der etableres friskluftventilation – vil stoppe hullerne, fordi mange nok vil føle det trækker i boligen.

Rambøll oplyser at med de ventiler der kommer i boligerne, vil ventilationen være sådan at luft blæses fra siden og op, så det ikke vil føles så 'direkte' ind i boligen – og vil ikke føles som træk.

Det har hele tiden været med i helhedsplanen, at der skal etableres friskluftventiler i stue og værelse. Den type er sværere at blokere end et lille spjæld i vinduet – og med denne løsning er der også en mulighed for at beboerne kan justere en lille smule.

Der vil altid – ved både vinduesløsning og facadeløsning (friskluftsventiler) – være nogle beboere der taper/dækker til, fordi de vil føle det trækker og når der kommer mere ventilation til boligen er der altid en vis tilvænningsperiode.

BU har mange gange i processen fået at vide at den præcise løsning (for ventilation) vil komme senere i projektet – nu er vi i den fase, så det er derfor der spørges ind til det. Bygningsreglementet skal selvfølgelig kunne overholdes, men BU føler at hvor vi er nu, er der kun én løsning i spil; nemlig ventiler.

BU spørger hvorfor der er vist to forskellige friskluftventiler i materialet i hhv. ombygningsboliger og de almindelige boliger? Det vigtigste er hvordan afdelingen undgår at der kommer skimmel, så BU vil selvfølgelig gerne have en vished for at der ikke kommer så mange skimmelproblemer igen.

Rambøll oplyser at i ombygningsboliger kommer der ikke friskluftsventil. Der kommer et genvex-anlæg med ventilation og varmegenvinding, hvor ind- og udblæsningen er konstrueret anderledes – hvor der ved denne løsning bliver ny rørføring mv. der fylder noget. Det kan lade sig gøre at etablere i de boliger, fordi

der alligevel skal være en markant ombygning som er støttet af Landsbyggefonden.

I de øvrige boliger er der ikke noget støtte, og derfor arbejdes der med friskluftventiler, som den næstbedste løsning. Der er ikke noget lovkrav, men det anbefales. Bygningsreglementets nuværende krav er ikke gældende for renoveringen af de almindelige boliger. Hvis løsningen skulle leve op til de krav, skulle der etableres ventilationsanlæg i alle boliger, men det er der ikke økonomi til.

I Rambølls beregninger vedrørende opvarmning af boligerne er der indarbejdet varmetab ift. friskluftventilerne - så det er der også fokus på.

Rambøll udarbejder et overblik og beskrivelse af, hvorfor der ikke kan undværes friskluftventiler og hvad de giver til forbedret indeklimaet og luftskifte i boligen. Duka-ventilerne var et forsøg på at finde en løsning hvor der kom noget opvarmning af den friske luft.

Friskluftventilerne vil altid være en smule åbne - selvom man kan indstille en smule på dem

Ad. 2 Status optioner

2.1 Status materielgården

Rambøll sender et revideret ideoplæg til fokusgruppen, som skal kommentere de sidste rettelser. Der er et par sidste justeringer der skal tilrettes ift. loftshøjden (lavt loft i klunserrummet). Efter ideoplægget skal der udarbejdes projektforslag mv.

Når ideoplægget er på plads med de sidste rettelser, gennemgås det på et BU møde og - når tiden tillader det - på et beboermøde.

2.2 Skure: Input fra fokusgruppen

Der har været afholdt møde med fokusgruppen og det blev besluttet at standard skuret bliver lukket, og så kan beboerne tilkøbe 2/3 halvtag til skuret.

Ved de renoverede skure, der er åbne, skal beboerne have mulighed for at kunne få skuret lukket med brædder. Der har været kommentarer fra fokusgruppen på pilotskuret, hvor der ikke er 'lukket af' mellem væg og tag, og hvor døren er placeret forkert. I de fremtidige skure bliver der lukket med et bræt ml. væg og tag - og døren flyttes.

Hvis man vælger i stedet af have 2/3 lukket skur og 1/3 udhæng, så var der fortsat forskellige holdninger i BU om hvorvidt udhænget (den åbne del) skal være ud mod stien da det kan indbyde til for meget tyveri. Tilsvarende omkring placeringen af skurdøren. Det blev nævnt, at den ikke bør være under udhænget eller halvtaget, da det så ikke kan bruges. Det ekstra halvtag kommer til at være over råderetten (iht. lokalplanen). Skuret skal - ift. lokalplanen - have samme 'fodaftryk' som de eksisterende skure.

Det forslås at i type 1 skuret placeres døren i gavlen.

Der kommer til at være to forskellige typer skure; dem der allerede er renoveret og så dem der bliver bygget i forbindelse med helhedsplanen. Det ønskes at skurene renoveres ift. den plan der allerede er udarbejdet tidligere, så de alle sammen kommer til at se ens ud.

BO-VEST nævnte at der skal kigges på økonomien, fordi der ikke vil være økonomi til at etablere skure som i pilotprojektet.

Rambøll indhenter pris på at få etableret el i skuret som en del af en standardløsning – hvis det ikke kan holdes inden for den økonomiske ramme kan det i stedet tilbydes som tilkøb.

Rambøll nævner at hvis halvtaget/den åbne del flyttes om mod plankeværket væk fra stien, vil det være åbent ud mod et stræde og det vil gøre det til et mere lukket rum, der bliver meget klemmt. Den åbne del (udhæng) kan ikke være mod haven ift. lokalplanen. C boligerne skal også have mulighed for halvtag, der så vil vende ind mod haven.

Driften nævner at der er flere indbrud i skure og baghaver og at god belysning ville kunne bidrage til at afhjælpe det.

Rambøll tegner mere detaljerede tegninger af skurløsninger. Og indhenter pris på hhv. varmebehandlet og ikke behandlet træ.

Skurene skal også se så ens ud som muligt (ift. pilotskuret). I lokalplanen står beskrevet materialer, farver, profiler på brædder osv. Ift. pilotskuret skal der tilrettes. Rambøll vender tilbage.

Punktet tages op igen når der er kommet svar fra Albertslund Kommune omkring halvtag på skure til C boligerne.

Ad. 10 Møder

Resten af dagsordenen tages op på et nyt møde.
Der indkaldes via en doodle til næste møde.

Ad. 11 Evt.

BU nævnte de øvrige pilotprojekter, der udover Høkerlængen 2, er gennemført tidligere i afdelingen. Der er lavet et prøvehus i Suderlængen 4, med højtryksbeton og vakuumisolering, og der er et andet projekt med 10 urinsortende toiletter i Gilde- og Tømmerstræde, hvor der kommer et ekstra rør ud af facaden.

Driften nævnte, at ift. punktet om gulvvalg, så skal gulvet skiftes i motionsrummet, og det vil være en god ide, når der alligevel skal skiftes gulv, at prøve det med bambus, som der Rambøll har foreslået skal etableres i ombygningsboligerne. Danny aftaler med Rambøll.

Bæredygtighedstiltag ift. aluminium og træ er på som punkt på næste møde

