

REFERAT

Mødeoplysninger

Mødetidspunkt: Tirsdag den 7. juli 2015
 Referat udsendt: 10. juli 2015
 Sted: Rheumhus
 Vedr.: HP4-renovering af Brøndby Strand Parkerne

Deltagere

Firma	Repræsenteret af	e-mail	Initialer
BAB	Ole F. Larsen	oflarsen@brnet.dk	OFL
	Jørgen Jeppesen	jsje@brnet.dk	JSJ
	Brix Andersen	brix@brnet.dk	BRA
PAB	Kai Dinesen	dinesenkai@gmail.com	KDI
	Henrik Skovmand	henrikskovmand@hotmail.com	HSK
T13	Hugo Thuge	tht@bo-vest.dk	HTH
	Bitten Skotte (afbud)	bitten.t13@gmail.com	BSK
	Karin Engraf (afbud)	engraf.t13@gmail.com	KEN
	Dorthe Larsen	0311@brnet.dk	DLA
BB Afd. 605	Berit Baggers (afbud)	baggers.b@gmail.com	BBA
	Lizzi Jeppesen (observatør)	l.jeppesen@ofir.dk	LJE
BB Afd. 606	Gert Hansen	afd6062@gmail.com	GHA
	Michael Buch Barnes (observatør)	Hulli.mbb@gmail.com	MBB
	Henning Pedersen (observatør)	afd6066@gmail.com	HPE
BB Afd. 607	Bent Rasmussen	sussi@broendbybredbaand.dk	BRA
	Claus Blok (observatør)	tblok@brnet.dk	CBL
BB Afd. 608	Laila Aastrøm	jie@energinet.dk	JJE
DAB	John Oberg	jo@dabbolig.dk	JO
FA09	Thomas R. Thomsen (afbud)	tth@fa09.dk	TTH
BO-VEST	Thomas Helsted (delvist)	the@bo-vest.dk	THE
Lejerbo	Line Eriksen	lie@lejerbo.dk	LIE
BB	John Frimann	jof@bbsel.dk	JOF
HP4	Ditte Kristensen	DitteClement.Kristensen@net.lejerbo.dk	DKR
Sbs	Henrik Zuschlag (mødeleder)	hz@sbsby.dk	HZ
Sbs	Martin Kjølby (ref.)	mki@sbsby.dk	MKJ

Under punkt 3 deltog Frederik Tauber fra Domus, Arne Cermak Nielsen fra BCVA og Hans Kragh fra Kragh & Berglund.

Øvrig fordeling: se sidste side.

Dagsorden:

1. Godkendelse af dagsorden
2. Godkendelse af seneste referat
3. Designmanual og beboerproces
4. Status på dialogen med Landsbyggefonden
5. Kommunikation
6. Genhusning og PCB

7. Status på dialogen med Brøndby Kommune
8. Organisering under projekteringsfasen
9. Eventuelt

Beslutningsreferat:

(Aktion er markeret ved initialer i parentes med **fed skrift**)

1. Godkendelse af dagsorden

Dagsordenen blev godkendt uden bemærkninger.

2. Godkendelse af seneste referat

Seneste møde blev afholdt den 09/06. Referatet var vedlagt til dagsordenen for nærværende møde. Referatet blev godkendt uden bemærkninger.

3. Designmanual og beboerproces

Status på designmanualen for højhuse:

Frederik Tauber (FTA) fra Domus gav en kort status med fokus på ændringer siden sidste møde, status på indarbejdelse af beboerinput og afklaring af farvevalg.

FTA understregede, at farverne på højhusfacaderne ikke er endeligt fastlagte. Domus er – oven på beboerprocessen – i gang med at revurdere/nedtone spændet i farvenuancerne.

Designmanualens vinduesløsninger vil respektere, at vinduerne kan pudses af beboerne.

FTA nævnte nogle punkter, der p.t. er relativt åbne i designmanualen, og som bør detaljeres nærmere af de kommende totalrådgivere i samarbejde med beboerne:

- Adgangskontrol
- Udnyttelse af tagetagerne
- Udnyttelse af baserne
- Vindpåvirkning på højhusfacaderne
- Miljøkrav til skakte og affaldsrum

Status på designmanualen for lavhuse og udearealer:

Arne Cermak Nielsen (ACN) fra BCVA og Hans Kragh (HKR) fra Kragh & Berglund gennemgik kort status på designmanualen for lavhuse og udearealer - med fokus på ændringer og udvikling siden sidste møde.

De nuværende belægninger bliver let glatte i frostvejr. HKR forklarede, at dette afhjælpes ved, at der bliver lagt ekstra jordlag oven på den nuværende belægning. Jordlaget holder på varmen, og samtidigt bliver der i designmanualen lagt op til en mere ru belægning.

Visse steder bliver der åbninger i terrændækket, hvor der kan vokse træer op igennem. Det er tænkt på en måde, hvor der samtidigt kommer lys ned igennem åbningerne, så P-kælderen bliver mere tryk at færdes i.

Der blev talt om muligheden for at lægge returrør fra fjernvarmen under belægningen for yderligere at afhjælpes glatføre. Dette bruges i både Sverige og Norge til snesmeltning på belægninger. Der var enighed om, at det vil komme til at koste for mange energi-kroner, da der skal betales for hele den mængde energi, der aftages. Glatføre kan fortsat bekæmpes med fejmaskiner, salt og lignende midler.

Der var enighed om, at designmanualen skal vise overdækning af gårdhaverne i lavhusene som en mulighed. **(ACN)**

Solceller på facader skal vises som en designmæssig mulighed både for høj- og lavhuse, på linje med solceller på taget - de kommende totalrådgivere vil gå i dybden med totaløkonomi. **(ACN)**

Evaluering af de orienterende beboermøder:

Der var bordet rundt enighed om, at de orienterende beboermøder i juni måned var vellykkede. De fremmødte beboere var engagerede og konstruktive, der var nogle gode drøftelser og en detaljeret spørgelyst. Der blev givet ros til Domus for nogle gode fremlæggelser.

Deltagerantallet varierede fra 35 til 65. Generelt var de etniske grupper ikke så godt repræsenterede, som det kunne ønskes.

De "varmeste" emner på møderne var:

- Utilfredshed med de røde farver på højhusfacaderne (Rheumpark)
- Ønske om at parkeringen på centerpladserne bibeholdes (Rheumpark)
- Utilfredshed med LAR-bassiner for opsamling af regnvand (Rheumpark)
- Tilgængelighed og vindenergi (BB)
- Utilfredshed med altan-/vinduesløsninger, men de alternative løsninger gav tryghed (Alle)

Proces for godkendelse af designmanualen:

Beslutningsoplæg med indstilling fra PG og sbs var vedlagt som bilag til dagsordenen.

Indstillingen blev vedtaget. Dette indebærer følgende:

- For BAB, PAB og T13: Designmanualen for højhuse godkendes på besluttende beboermøder i september (ved samme møde som afstemning om PCB-projektet – se dog bemærkning vedr. tidsplanen under punkt 4). Designmanualen for lavhuse og udearealer godkendes på besluttende beboermøder i november.
- For BB: Hele designmanualen godkendes på besluttende beboermøder i november.

Beboerprocessen for lavhuse og udearealer:

Oplæg til en tidsplan var vedlagt som bilag til dagsordenen. Tidsplanen blev vedtaget.

Dette indebærer følgende:

- Der afholdes et ekstra møde i FBU onsdag den 19/08, kl. 17-21 (efter tema-mødet med Brøndby Kommune).
- Afdelingerne bedes afsætte uge 34-36 som "vindue" til granskning og kommentering af den foreløbige udgave af designmanualen for lavhuse og udearealer. Granskning og kommentering foregår i AB, OB eller lokale byggeudvalg – efter afdelingernes eget valg. Afdelingerne bedes træffe aftale med Domus om en grundig gennemgang i uge 34-36.
- Afdelingerne bedes afsætte uge 41-43 som "vindue" til præ-godkendelse af den endelige udgave af designmanualen for lavhuse og udearealer. Dette foregår i AB, OB eller lokale byggeudvalg – efter afdelingernes eget valg. Afdelingerne bedes træffe aftale med Domus om en grundig gennemgang i uge 41-43.

Status på mock-up:

MKJ orienterede om, at der i de tre skema A-ansøgninger under PCB-renoveringen nu er sat penge af til gode, gedigne mock-up'er, der senere kan bruges til afprøvning af løsninger, materialer og komponenter. Pengene er sat i LBF's budgetark, men der er ikke taget beslutning i FBU om at bruge pengene. Efter sommerferien vil FBU blive præsenteret for et beslutningsoplæg vedr. etablering af fælles mock-up med tilhørende budget.

Certificering af bæredygtighed:

Der var fremsendt en præsentation til deltagerne inden mødet. Punktet udgik af tidsmæssige årsager, men vil blive taget op igen efter sommerferien.

4. Status på dialogen med Landsbyggefonden

MKJ orienterede om den nyligt modtagne finansieringsskitse fra Landsbyggefonden. Finansieringsskitzen omhandler kun etape 1, dvs. PCB-renoveringen af de i alt fem højhuse i BAB, PAB og T13. Der er følgende positive elementer i finansieringsskitzen:

- Renoveringsstøtten til betonfacader er fastsat til 75 % (mod tidligere 25 %) på baggrund af dokumentationen for de supplerende betonprøver og afhugningen af betonskaller.
- Der er overført en ramme på i alt kr. 50 mio. til BAB, PAB og T13 (fordelt efter andelen af højhuse) til udstøttede arbejder – på grund af koblingen til de tidligere omprioriteringssager.

Finansieringsskitzen indeholder dog også nogle udfordringer:

- De udstøttede arbejder (ud over den ovennævnte ramme på i alt kr. 50 mio.) skal afdelingerne selv finansiere. Eksempler på arbejder med en høj udstøttet andel er installationerne, de lette facadeplader, badeværelser, køkkener, gulve og udearealer.
- Mange af de ovennævnte udstøttede arbejder er naturlige følgearbejder til PCB-renoveringen, og burde derfor være støttede i højere grad. Landsbyggefonden har imidlertid argumenteret med, at højhusene har en alder (cirka 40 år), hvor de forskellige bygningsdele har udstået deres tekniske levetid, og derfor under alle omstændigheder skulle påregnes udskiftet i den nære fremtid.

Hvis finansieringsskitzen accepteres i den nuværende form, vil dette give en urimelig og urealistisk huslejekonsekvens. Der arbejdes derfor hen over sommeren på højtryk i projektgruppen og udlejningsenhederne for at analysere mulighederne nærmere.

Administrationerne vil desuden forsøge at få et møde i stand med Landsbyggefonden hurtigst muligt efter at Birger Kristensen/LBF er retur fra sommerferie.

Der var enighed i FBU om, at huslejerne bør være nogenlunde ens mellem afdelingerne for at undgå indbyrdes konkurrence. Huslejeniveauet bør afspejle, at de fem PCB-ramte højhuse reelt vil fremstå som nye boliger efter renoveringen.

MKJ orienterede om, at 2015-planen er kommet under yderligere tidsmæssigt pres pga. det udfordrende finansieringsudspil fra LBF. Det kan derfor blive nødvendigt efter sommerferien at præsentere FBU for et oplæg til nogle tiltag, der kan redde 2015-planen. Et sådant tiltag kunne være at flytte de besluttende beboermøder i september, så de i stedet afholdes i november. Dette vil i givet fald betyde, at projektet sendes til kommunal godkendelse inden beboerne har stemt (projektet skal på KB-mødet den 11/11 2015 for at kunne godkendes i 2015) – dermed vil den kommunale godkendelse ske med et forbehold for beboernes afstemning.

Der var enighed om, at det er vigtigt at holde fast i 2015-planen, fordi der dermed opnås et støtteår mere inden for den nuværende boligaftale.

5. Kommunikation

DKR orienterede om status på beslutningsmaterialet til de besluttende beboermøder.

DKR og kommunikationsudvalget arbejder p.t. med layoutet, og med de tekstafsnit, der er uafhængige af projektets omfang og huslejestigningen.

De enkelte afdelinger vælger selv, om (og i hvilket omfang) materialet skal oversættes.

6. Genhusning og PCB

Beboerinformation (punktet var sat på dagsordenen af HSK/PAB 8):

HSK havde oplevet, at nogle beboere troede de skulle genhuses allerede nu, og derfor havde bestilt flyttekasser og afleveret nøglen på ejendomskontoret. HSK spurgte til, hvordan det kan sikres, at budskabet om tidsplanen for genhusningen når bredere ud til beboerne.

Der blev talt om muligheden for at stemme dørklokker og fortælle om tidsplanen for genhusningen, samt at der kommer meget mere information inden det bliver aktuelt.

DKR tillagde, at genhusningspjecerne efter planen er færdige ultimo august.

HZ orienterede fra sidste møde i genhusningsgruppen den 17. juni: Mødet blev afholdt på rådhuset med deltagelse fra visitationen. Kommunen er opmærksom på tidsplanen, og der vil i første halvår 2016 blive oprettet en task force gruppe vedr. flytningen af ældre over i ældreboliger, samt at flytte hjælpemidler. Der er høje krav til, hvornår man er berettiget til en ældrebolig - dette vurderes ud fra behovet for hjemmehjælp.

Det er aftalt med visitationen, at de udarbejder en liste over beboere, som har monterede hjælpemidler i boligen. Der var en god dialog og en god vilje hos visitationen, som dog samtidigt er pressede på bemanningen.

MBB bemærkede, at Niels Møller (chef for socialforvaltningen) bør være med på et af møderne med visitationen, dels fordi han kender Brøndby Strand Parkerne, dels fordi han er chef for visitationen, og dermed kan sikre den rette ressourcetildeling. Dette tages ad notam.

7. Status på dialogen med Brøndby Kommune

Projektet er sendt i nabohøring hen over sommeren. Kommunen betragter i den forbindelse ikke beboerne i lavhuse og rækkehuse som naboer, der skal høres. Nabohøringen sker derfor i forhold til grundejerforeningerne mod nord, og de almene selskaber mod syd.

Dispensationsansøgningen er under udarbejdelse. Det er primært de nye facader, der skal søges dispensation for. Udnyttelse af tagetager kræver ny lokalplan, og er derfor ikke med i etape 1.

HTH bemærkede, at selskaberne oprindeligt (i forbindelse med visionerne og konkurrenceprogrammet) var enige om, at højhusene skulle være relativt ens mht. farver og materialer: "Ens, men forskellige". Det ville være gavnligt for høringsprocessen, hvis dette stadig var målet. Det blev aftalt, at sbs finder den oprindelige formulering af hensigtserklæringen om at holde en ensartethed på højhusfacaderne. **(MKJ)**

HZ tillagde, at beslutningen om farvespektret godt kan foregå hen over efteråret, men i forhold til høringsprocessen vurderes det at være for sent at ændre noget.

Temamødet med Teknik & Miljø udvalget og borgmesteren er under planlægning. Mødet afholdes onsdag den 19/08, med start kl. 15.00. Det blev aftalt, at mødet lægges i bebyggelsen (evt. Rheumhus). FBU er velkomne til at deltage i temamødet.

Ole F. Larsen fra BAB blev valgt til at byde velkommen og indlede på afdelingernes vegne.

8. Organisering under projekteringsfasen

Der blev den 30/06 afholdt en workshop i projektgruppen vedr. organiseringen i de kommende projektfaser. Den fælles indledende designfase er ved at blive afsluttet. Fremadrettet vil der blive tale om en højere grad af afdelingsvis planlægning og projektering.

Under workshopen i projektgruppen var der derfor enighed om, at FBU bør overgå til kvartalsvise møder. I stedet bør der nedsættes et PCB-byggeudvalg, der f.eks. mødes hver måned. PCB-renoveringen foregår stadig fælles, om end i mindre omfang, fordi BB ikke har PCB. Under projekteringen af PCB-højhusene vil der dog efter al sandsynlighed komme en del drøftelser vedr. designmanualen. BB bør derfor være en del af organiseringen omkring PCB-projektet, således at fælles emner kan identificeres og løftes op i FBU.

9. Eventuelt

Ingen bemærkninger.

Med venlig hilsen

Martin Kjølby

Projektleder, ingeniør

Mobil 2366 4513

mkj@sbsby.dk

Øvrig fordeling:

T13	Bitten Skotte	bitten.t13@gmail.com
T13	Bodil Kærholm	bodil.t13@gmail.com
T13	Esther Genker	genker.t13@gmail.com
T13	Hugo Thuge	htth@bo-vest.dk
T13	Karin Engraf	engraf.t13@gmail.com
T13	Miguel Loguercio	loguercio.t13@gmail.com
T13	Dorthe Larsen	0311@brnet.dk
T13	Anne Jytte Winter	winter.t13@gmail.com
T13	Kim Baage	kimbaage.t13@gmail.com
T13	Claus Djervad	cdj.t13@gmail.com
T13	Sabrina Moustahy	zabrina_sim@hotmail.com
T13	Susan Sultan Keceli	keceli.t13@gmail.com
T13	André Zalewski	andrez.t13@gmail.com
BO-VEST	Danny Andersen	tda@bo-vest.dk
PAB	Henrik Skovmand	henrikskovmand@hotmail.com
PAB	Zenia Johansen	zjohansen@broendbybredbaand.dk
PAB	Kai Dinesen	dinesenkai@gmail.com
PAB	Ejd.kontor PAB 8	ejendomskontor@pab8.dk
BAB	Ole F. Larsen	oflarsen@brnet.dk
BAB	Poul Brix Andersen	brix@brnet.dk
BAB	Jørgen Steen Jeppesen	jsje@brnet.dk
BAB	Ejd.kontor Rheumpark	rheumpark@post.tele.dk
BAB	Michael Judge	Judge@parkmail.dk
DAB	Liselotte Hvidt	lih@dabbolig.dk
DAB	Jørgen Henriksen	jhe@dabbolig.dk
DAB	Bettina Foltinger	bfo@dabbolig.dk
BB, afd. 605	Lizzi Jeppesen	L.jeppesen@ofir.dk
BB, afd. 606	Michael Buch Barnes	hulli.mbb@gmail.com
BB, afd. 607	Annette Jonsson	annettejonsson607@gmail.com
BB, afd. 608	Ramadan Nuredini	Nuredini54@gmail.com
BB	Søfren Ingemann	Sofren.Ingemann@net.lejerbo.dk
BB	John Frimann	jof@bbsel.dk
BB, afd. 605	Berit Baggers	Baggers.b@gmail.com
BB, afd. 605	Libbe Søegaard	libbe@brnet.dk
BB, afd. 606	Gert Hansen	gert_conny@brnet.dk
BB, afd. 606	Henning Pedersen	afd6066@gmail.com
BB, afd. 607	Claus Blok	tblok@brnet.dk
BB, afd. 607	Bent Rasmussen	sussi@broendbybredbaand.dk
BB, afd. 608	Shahbaz Chauhan	shahbaz@sol.dk
BB, afd. 608	Michael Christensen	afd6081@gmail.com
Netværkskontoret	Bente Larsen	bla@bo-vest.dk