

REFERAT

Mødeoplysninger

Mødetidspunkt: Tirsdag den 12. december 2017
 Referat udsendt: 27. december 2017
 Sted: Café Perlen
 Vedr.: HP4-renovering af Brøndby Strand Parkerne

Deltagere

Firma	Repræsenteret af	e-mail	Initialer
BAB	Ole F. Larsen	oflarsen@brnet.dk	OFL
	Jørgen S. Jeppesen – <i>afbud</i>	jsje@brnet.dk	JSJ
	Brix Andersen	brix@brnet.dk	BRA
PAB	Kai Dinesen	dinesenkai@gmail.com	KDI
	Zenia Johansen	zjohansen@broendbybredbaand.dk	ZJO
T13	Hugo Thuge	htth@bo-vest.dk	HTH
	Bitten Skotte	b.skotte@mail.dk	BSK
	Karin Engraf	engraf.t13@gmail.com	KEN
	Dorthe Larsen	0311@brnet.dk	DLA
BB Afd. 605	Berit Baggers – <i>afbud</i>	605.2@bbsel.dk	BBA
	Jannie Sjøholm – <i>afbud</i>	605.4@bbsel.dk	JAS
BB Afd. 606	Gert Hansen	606.3@bbsel.dk	GHA
	Henning Pedersen (observatør)	606.4@bbsel.dk	HPE
	Michael B. Barnes (observatør)	mbb@bbsel.dk	MBB
BB Afd. 607	Søren Sørensen	607.7@bbsel.dk	SSO
	Annette Jönsson (observatør)	607.0@bbsel.dk	AJO
DAB	Peter Køhlert Olesen	pol@dabboliq.dk	POL
FA09	Thomas Thomsen	tth@fa09.dk	TTH
BO-VEST	Jesper Rasmussen – <i>afbud</i>	jra@bo-vest.dk	JRA
Lejerbo	Brian Hartmann Nielsen	bhn@lejerbo.dk	BHN
BB	John Frimann	jof@bbsel.dk	JOF
HP4	Ditte Kristensen	dkr@lejerbo.dk	DKR
Sbs	Henrik Zuschlag (mødeleder)	hz@sbsby.dk	HZ
	Martin Kjølby (ref.)	mkj@sbsby.dk	MKJ

Øvrig fordeling: se sidste side.

DAGSORDEN - se næste side.

DAGSORDEN

- 1. Deltagelse fra Brøndby kommune**
- 2. Godkendelse af dagsorden og seneste referat**
- 3. Dialogen med Brøndby kommune**
- 4. Organisering**
- 5. Udbud af miljørådgivningen**
- 6. Økonomi og dialog med Landsbygefonden**
- 7. Genhusning**
- 8. Kommunikation**
- 9. Eventuelt**

Beslutningsreferat:

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

Der blev indledningsvist budt velkommen til Brian Hartmann Nielsen, der pr. 01/11 er tiltrådt som ny projektleder fra Lejerbo.

1. Deltagelse fra Brøndby kommune

Fra Brøndby Kommune deltog Planchef Ellen Hvidt Thelle (EHT), Planmedarbejder Marie Woge (MWO) og Juridisk konsulent Jesper Storskov (JST).

EHT fortalte, at Brøndby Kommune sætter pris på – og ønsker at fortsætte – den gode og tætte dialog med boligselskaberne, beboerdemokratiet og sbs.

EHT orienterede om, at lokalplansforslaget for nedrivningen er udarbejdet, og er sendt i høring. Der skal ikke afholdes et borgermøde om lokalplansforslaget. Forslaget har været behandlet i Teknik- og Miljøudvalget, og bliver herefter sendt Økonomiudvalget, og dernæst til Kommunalbestyrelsen.

Ligeledes vedr. VVM-forhold ser Brøndby Kommune frem til at fortsætte den gode og konstruktive dialog. Det forventes ikke, at nedrivningen er VVM-pligtig. (VVM = Vurdering af Virkninger på Miljøet)

Brøndby Kommune vil forsøge at hjælpe til med at få behandlingstiden i Transport-, Bygnings- og Boligministeriet så kort som mulig.

DLA udtrykte undren over, at boligselskabernes ansøgning om afklaring af VVM-pligt indeholder en formulering omkring muligheden for at nedrive gangbroer, servicebygninger, værksteder og parkeringsdæk. HZ og EHT forklarede, at disse formuleringer kun er medtaget i tilfælde af, at det senere viser sig at være uundgåeligt at nedrive visse af de tilstødende bygninger, funktioner og faciliteter. Lokalplanen og ansøgningen om afklaring af VVM-pligt er formuleret med et vist "råderrum", så der selv i det værste tænkelige scenarie ikke bør blive behov for at ansøge igen undervejs i processen.

Vedr. P-pladser orienterede EHT om, at en udvidelse af omfanget af P-pladser vil kræve en lokalplansændring – f.eks. ved anlæg af P-pladser langs med Mæglergårdsstien. Kommunen er åben over for idéen med parkering langs med Mæglergårdsstien, men der skal findes en juridisk holdbar model.

Ansøgning om miljøstationer er i proces, og placeringen vil blive afklaret. Der har tidligere været ansøgt om dispensation til anlæg af miljøstationer, men dispensation blev dengang ikke givet, grundet Naturklagenævnet.

Brøndby Kommune har modtaget forespørgsel fra TMG om etablering af et sundhedshus. De øvrige afdelinger var positive over for et sundhedshus i T13.

Rheumpark ønsker at etablere et ældrekollektiv, og arbejder med en ansøgning om dette.

BB ønsker at arbejde med ungdomsboliger og seniorboliger.

EHT opfordrede til, at afdelingerne sender ansøgninger om disse tiltag til kommunen. Dog bør ønskerne prioriteres i forhold til de tiltag, der allerede er i proces: Nedrivning, nybyg, parkering, sundhedshus og miljøstationer.

EHT orienterede om, at kommunen på nuværende tidspunkt ønsker at holde drøftelser vedr. nybyg på de ryddede grunde (efter nedrivningen) adskilt fra nedrivningsprocessen. Dette blandt andet af hensyn til tidsplanen for lokalplanen.

Brøndby Kommune har fået knap 7,5 mio. kr. til områdefornyelse. På grund af nedrivningen ønsker kommunen dog at udskyde dette projekt med cirka 1 år.

Vedr. tydeliggørelse af roller og ansvarsfordeling mellem boligselskaberne og Brøndby Kommune som myndighed orienterede EHT om, at Brøndby Kommune myndighedsbehandler og sender ansøgningsmateriale til kommunalbestyrelsen. Blandt andet behandler og godkender kommunen skema A og B. Brøndby Kommune ønsker dog i det konkrete tilfælde en tættere dialog, end hvad der traditionelt er tilfældet – der blev herunder henvist til de månedsvise møder med projektgruppen og sbs.

Der var enighed i FBU om, at kommunen bør inviteres til at deltage i FBU-møderne med faste mellemrum – f.eks. ved hvert andet møde (dvs. hver fjerde måned jf. nedenstående pkt. 4).

Under de afsluttende bemærkninger til punktet orienterede JOF om, at BB arbejder med muligheden for at etablere solceller og vindturbiner på sine fire højhuse. Solceller er allerede indeholdt i designmanualen, og dermed i grundlaget for lokalplansudvidelsen fra 2015.

Der var enighed om, at aftalen mellem boligorganisationerne er, at de 12 højhuse "skylinen" skal være så ens som muligt (bortset fra farven), når de ses på afstand - f.eks. fra motorvejen. Men set tæt på indeholder designmanualen en palette af materialer og overfladestrukturer mv. JST fortalte, at planafdelingen som udgangspunkt ønsker at være fleksible, således at behovet for dispensationer minimeres.

HZ takkede på vegne af boligselskaberne kommunens deltagere for det gode samarbejde og den gode proces hidtil.

2. Godkendelse af dagsorden og seneste referat

Dagsordenen blev godkendt. Seneste møde blev afholdt den 10/10. Referat blev udsendt den 23/10. Referatet blev godkendt uden bemærkninger.

3. Dialogen med Brøndby Kommune

Der blev evalueret på deltagelsen fra Brøndby Kommune under pkt. 1. Der var tilfredshed med kommunens udmeldinger og med samarbejdet.

Oplæg til tilbagemelding på "Ansøgning om afgørelse på VVM-pligt" fra kommunen var vedlagt ved udsendelsen af dagsordenen. Projektgruppen og sbs havde anmodet om FBU's kommentarer til tilbagemeldingen. Det blev bemærket, at nogle af de tilhørende bilag manglede. Sbs sørger for, at bilagene eftersendes, og FBU anmodes herefter om en hurtig kommentering pr. mail. **(HZ)**

4. Organisering

Oplæg til organisering med tilhørende revideret kommissorium for Styregruppen var vedlagt ved udsendelsen af dagsordenen.

Materialet blev godkendt af FBU, og bringes herefter op på mødet i styregruppen i januar måned til endelig godkendelse. **(DKR)**

Jf. den vedtagne organisering bliver FBU-møder fremover afholdt hver anden måned (2. tirsdag i "lige måneder". PG-møder afholdes fortsat som udgangspunkt hver anden uge. Begge typer af møder aflyses, hvis der ikke er behov for at mødes.

5. Udbud af miljørådgivningen

Af rapportering på registreringen af tilstødende bygninger, faciliteter og funktioner pågår.

Første del omhandler Albjergparken 6. Oplægget er blevet drøftet med bestyrelsen og driften i Rheumpark. Driften og afdelingsbestyrelserne i PAB 8 og T13 vil på samme måde blive inddraget hver især, når oplæggene til rapporten er klar for disse to afdelinger.

MKJ gennemgik status på udbud af miljørådgivningen. Følgende fem miljørådgivere er prækvalificeret:

- ✓ Golder Associates med AI (ingeniører) og Bech-Bruun (advokater) som underrådgivere
- ✓ COWI med Dansk MiljøAnalyse som underrådgiver
- ✓ RAMBØLL
- ✓ Niras med Teknologisk Institut som underrådgiver
- ✓ Dansk Miljørådgivning

Den vindende miljørådgiver forventes fundet i løbet af februar måned. Inden da skal der gennemføres 1 eller 2 forhandlingsrunder.

Det blev bemærket, at FBU ønsker udarbejdet en pixi om de miljøfarlige stoffer. Denne vil blive udarbejdet, når miljørådgiveren er fundet.

Der var enighed om, at evalueringen, forhandlingerne og udvælgelsen af miljørådgiveren sker i regi af projektgruppen og sbs, da miljørådgiveren er en teknisk specialrådgiver. Ved udbuddet og udvælgelsen af nedrivningsfirmaet vil beboerdemokratiet blive dybere involveret.

6. Økonomi og dialog med Landsbyggefonden

Udarbejdelse af afdelingsvise budgetark for nedrivningen pågår.

Styregruppen er gået til Landsbyggefonden med Team JJW's budget for nedrivningen - inkl. et usikkerhedstillæg på 35 % (som angivet i JJW's budget). Budgettet lyder på cirka kr. 200 mio. inkl. moms for håndværkeromkostninger.

Der blev spurgt, om budgettet indeholder de nødvendige midlertidige og permanente foranstaltninger, der er klarlagt under registreringen af de tilstødende bygninger, funktioner og faciliteter – herunder fællesvaskerier og varmecentraler for rækkehusene. Det må antages, at disse foranstaltninger ikke er medregnet i JJW's budget, da dette budget er udarbejdet på et mere overordnet grundlag. Det er dog tidligere i regi af projektgruppen og FBU besluttet, at forholde sig loyalt til JJW's budget, uagtet at visse projektdele og bygningsdele ikke er medregnet. I stedet er det besluttet, at en evt. budgetopdatering bør ske efter skema B (efter licitationen), hvor der er mere vished for økonomien. På nærværende møde var der enighed om at fastholde den tidligere beslutning om at udarbejde skema A på grundlag af JJW's budget.

Hver af de tre implicerede boligorganisationer skal bidrage med kr. 250.000 pr. højhus, der skal nedrives. Dette beløb er uafhængigt af den endelige udgift til nedrivningen, da Landsbyggefonden indestår for risikoen.

7. Genhusning

Der er afholdt møde med visitationen i Brøndby Kommune den 25/10, hvor der ligeledes deltog en repræsentant fra Borgerservice. Mødet handlede om behovet for pleje-/ældreboliger, samt om fordelingen af ansvar og økonomi mellem boligselskaberne og kommunen ifm. reetablering af visiterede hjælpemidler i boligerne.

Der er udsendt referat fra mødet til den sædvanlige mailliste. Der henvises til referatet for nærmere information om mødet.

Desuden har genhusningsgruppen afholdt to møder internt mellem boligselskaberne, dvs. uden deltagelse fra sbs.

Der blev talt om, hvornår beboerne skal være fraflyttet. Der udlejes p.t. frem til 31.12.18, og nedrivningen af det første højhus (Albjergparken 6) påbegyndes efter planen i 1./2. kvartal 2019. Det vides dog endnu ikke, hvor mange højhuse, der vil blive arbejdet på af gangen. Dette vil først blive afdækket, når nedrivningsfirmaet er fundet.

8. Kommunikation

DKR forlod efter forudgående aftale mødet under første del af dette punkt.

Beslutningsoplæg om fortsættelse af kommunikationsindsatsen var udsendt til deltagerne fredag den 08/12.

BAB, TMG og BB var umiddelbart positive over for at fortsætte med DKR som kommunikationsrådgiver for HP4. TMG ønskede dog mere betænkningstid vedr. setup'et omkring de ansættelsesmæssige forhold, da beslutningsoplægget var udsendt for sent i forhold til at kunne træffe beslutning ved dagens møde.

PAB 8 var ikke tilfreds med den hidtidige kommunikationsindsats. PAB 8 var dog positive overfor at gå videre med processen, såfremt følgende tre punkter indarbejdes i en stillings- og funktionsbeskrivelse:

1. Møder i kommunikationsudvalget skal afholdes efter kl. 17.00.
2. Materiale, der skal omdeles til beboerne, skal være godkendt forinden af bestyrelsen.
3. Bestyrelsen skal have minimum en uge til at godkende materiale.

Der var herefter enighed om at gå videre med processen omkring forlængelse af DKR's ansættelse. Parallelt hermed udarbejdes en stillings- og funktionsbeskrivelse for kommunikationsindsatsen, og der gennemføres en evaluering af den hidtidige indsats. Indstillingen om forlængelse af DKR's ansættelse omformuleres, så oplægget favner de tre spor, der p.t. arbejdes på under HP4: Nedrivning, renovering og HP4 Fælles. Den reviderede indstilling rundsendes til deltagerne pr. mail. **(MKJ)**

Herefter kom DKR tilbage til mødet.

DKR orienterede om status på SBI-projektet "Human eksponering for PCB i bygninger". Der er nu 96 tilmeldte beboere fra de pcb-berørte boliger, og målet er 100. Resultatet af projektet forventes klar i løbet af 2018.

Nyeste nummer af HP4-update var ved mødets afholdelse trykt, og lå klar til at blive omdelt inden lokalplansforslaget bliver sendt i høring.

9. Eventuelt

Næste møde i FBU afholdes tirsdag den 13. februar 2018, kl. 17-20 i Café Perlen.

Med venlig hilsen
sbs rådgivning a/s

Martin Kjølby

Øvrig fordeling

Firma/boligselskab	Navn	e-mail
T13	Bitten Skotte	bitten.t13@gmail.com
T13	Bodil Kærholm	bodil.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	Anette Lykke	anettelkk@gmail.com
T13	Susan Sultan Keceli	keceli.t13@gmail.com
T13	André Zalewski	andrez.t13@gmail.com
T13	Lourdes Garcia	lourdesgarcia@live.dk
T13	Ali Koc	alikoc13@gmail.com
BO-VEST	Danny Andersen	tda@bo-vest.dk
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
DAB	Liselotte Hvidt	lih@dabbolig.dk
DAB	Pia Jeppesen	pnj@dabbolig.dk
BB, afd. 605	Berit Baggers	605.2@bbsel.dk
BB, afd. 605	Jannie Sjøholm	605.4@bbsel.dk
BB, afd. 605	Lizzi lykke Jeppesen	605.0@bbsel.dk
BB, afd. 606	Michael Buch Barnes	mbb@bbsel.dk
BB, afd. 606	Gert Hansen	606.3@bbsel.dk
BB, afd. 606	Henning Pedersen	606.4@bbsel.dk
BB, afd. 607	Søren Sørensen	607.7@bbsel.dk
BB, afd. 607	Annette Jönsson	607.0@bbsel.dk
BB	Ejendomskontoret	hallingparken@net.lejerbo.dk
BB	John Frimann	jof@bbsel.dk