

DAB mrk. PRJ-2017-00002  
0709  
AAJ/pfc  
E-mail [aaj@dabbolig.dk](mailto:aaj@dabbolig.dk)  
Direkte tlf. 77 32 04 34  
Dato 21. juni 2023

**Referat fra byggeudvalgsmøde nr. 22 om helhedsplanen for Værebros Park  
Afholdt tirsdag den 6. juni 2023, kl. 17.00-19.00,  
i Værebros Park, Centerbygning, Workshopen.**

**Deltagere:**

**Byggeudvalg**

Peter Nellemann	PN	Formand for selskabsbestyrelsen
Søren Amholt	SA	Næstformand for selskabsbestyrelsen
Iver Skov Henriksen	ISH	Formand for afdelingsbestyrelsen
Hanne Helmann Sønnichsen	HHS	Næstformand for afdelingsbestyrelsen

**(afbud)**

Leon Friis Jørgensen	LFJ	Afdelingsbestyrelsen <b>(Afbud)</b>
Ernst Hans Lundquist	EHL	Afdelingsbestyrelsen
Ingelise Henriksen	IH	Afdelingsbestyrelsen
Steen Ove Hansen	SOH	Afdelingsbestyrelsen, <b>deltog fra kl. 18</b>

**Rådgivere**

Jeppe Fyhn Spedsbjerg	JFS	Projektleder, AI Arkitekter & Ingeniører
Niels Buchwald	NBU	Arkitekt, AI Arkitekter & Ingeniører
Lise Bøgh Sørensen	LBS	Projektkoordinator, AI Arkitekter & Ing.
Mathias Franck	MFR	Arkitekt, AI Arkitekter & Ingeniører

**(afbud)**

Signe Lilleskov Nielsen	SLN	Landskabsarkitekt, BOGL
-------------------------	-----	-------------------------



DAB  
Finsensvej 33  
2000 Frederiksberg  
CVR nr.: 55775214  
Telefon: 77 32 00 00  
Internet: [dabbolig.dk](http://dabbolig.dk)  
E-mail: [dab@dabbolig.dk](mailto:dab@dabbolig.dk)

Servicecenter:  
man - fre 09.30 - 15.00

Omstilling:  
man - tor 08.30 - 16.00  
fre 08.30 - 15.00

VÆREBRO PARK  
HELHEDSPÅN



## **DAB**

Anders Asbjørn Jensen	AAJ	Projektleder, Byg & Renovering
Ditte Clement Kristensen <b>(afbud)</b>	DCK	Komm. rådgiver, Byg og Renovering
Camilla Jensen <b>(afbud)</b>	CJEN	Bestyrelseskonsulent, adm. afd. 4
Per Frandsen, driftschef	PERF	Driftschef, adm. afd. 4
Mohammed Hamouti	MHA	Boligsocial leder
Ole Steen Larsen <b>(afbud)</b>	OSL	Ejendomsleder, Værebros Park
Monica Westermann	MWE	Ejendomsmesterassistent

## **Gladsaxe Kommune**

Mette Dybkjær	MD	Leder af Bagsværd i social balance
---------------	----	------------------------------------

## **Dagsorden**

### **1. Godkendelse af dagsorden og valg af ordstyrer**

Drøftelse af behov for evt. tilføjelser til dagsorden.

Indstilling: at byggeudvalget vedtager dagsordenen til byggeudvalgsmøde 22.

**Referat: Byggeudvalget godkendte dagsordenen til byggeudvalgsmøde 22.**

### **2. Godkendelse af referat fra ekstraordinært byggeudvalgsmøde**

Indstilling: at byggeudvalget godkender referat fra ekstraordinært byggeudvalgsmøde, afholdt tirsdag 25. maj 2023, kl. 17.00-19.00.

**Referat: Byggeudvalget godkendte referat fra ekstraordinært byggeudvalgsmøde afholdt tirsdag 25. maj 2023, kl. 17.00-19.00.**

### **3. Parkering**

Den samlede parkeringsløsning for Værebros Park bliver mere og mere detaljeret i takt med at projektet skrider frem. Ankomstveje/indkørsler, stiforbindelser, placering af affaldscontainere og skraldeskure samt øvrige landskabstiltag har alle indflydelse på det endelige antal af parkeringspladser. Brandforhold påvirker også løsningerne.

Landskabsarkitekt Signe Lilleskov Nielsen (SLN) vil gennemgå status på parkeringsløsningerne, der er fremlagt i fremsendte bilag 1, Parkering. Løsningen skitserer det maksimale antal pladser det er muligt at etablere. I skal være opmærksomme på, at parkeringsløsningerne fortsat kan blive påvirket af projektændringer i den øvrige helhedsplan og at løsninger dermed kan ændre sig yderligere frem mod afstemningen om helhedsplanen. Yderligere skal I være opmærksomme på at arbejder med parkeringspladser er et emne som afdelingen selv skal betale for (ustøttet arbejde).

Efter SLN's gennemgang er der indlagt tid til, at byggeudvalget kan kommentere løsninger og stille spørgsmål. Endelig opfordres byggeudvalget til at afrapportere, hvordan det går med afdelingens nye parkeringsregler.

Indstilling: at byggeudvalget tager orienteringen til efterretning, kommenterer og stiller spørgsmål samt deler erfaring med de nye parkeringsregler.

### **Referat: Byggeudvalget tog orienteringen til efterretning.**

**Der blev spurgt ind til, om der er foretaget en analyse af, hvor parkeringsproblemet er størst. Dertil blev der svaret, at der i beboerinddragelses øjemed er blevet spurgt grundigt ind til parkering – både med spørgeskemaer og i workshops, hvor parkering har været et tema. Hertil kommer, at der er lavet en nøjagtig optælling af alle parkeringspladser. Analysen peger på, at parkeringsudfordringen er størst ved de høje blokke.**

**Der blev spurgt ind til, hvad fortætning betyder for parkeringsudfordringen, og der blev svaret, at antallet af parkeringspladser kan øges, selv med fortætning.**

**Byggeudvalget samt ejendomsmesterassistenten kunne dele den erfaring, at de nye parkeringsregler allerede har afhjulpet nogle af Værebros parkeringsudfordringer. Dog er parkeringspladsen ved centeret stadig udfordret af "lovløse tilstande". Afdelingsformanden arbejder på, at kunne bære et forslag frem til kommunen om, at Værebro Parks parkeringsservice og parkeringsregler kan udbredes til parkeringspladsen ved centeret, som er ejet af kommunen.**

#### **4. Ankomst, indgang og opgange**

Rådgiver gennemgår seneste snit og visualiseringer af facadeløsninger med fokus på ankomstsituationen samt ind- og opgange for både høj- og lavblokke.

## **Højblokkene**

- **Ankomst og indgang**

For højblokkene er det fortsat hensigten at skabe direkte indgang til opgangene ved at grave terrænet ned foran blokkene.

SLN viser et snit af, hvordan terrænet ser ud før og efter nedgravningen af terrænet.

Sagsarkitekt Niels Buchwald (NBU) viser seneste visualisering, der viser, hvordan facaden i indgangsniveau bliver beklædt med træ med en varm nuance. Der bliver etableret et udhæng, der vil skabe ly ved ankomst samt skabe visuel afstand til de nederste boliger. Glas ind til opgang og cykelkælder vil skabe transparens og tryghed. Generelt har kommunen krav som skal opfyldes til cykelparkering når der etableres nye boliger. Hvis der kommer en ekstra etage på højblokkene skal nye krav til antal cykelparkeringer for de nye boliger opfyldes.

- **Opgange**

Opgangene trænger også til et løft, men det står på nuværende tidspunkt ikke øverst på prioriteringslisten. Maling er en driftsopgave, men bliver der penge til opgangene, foreslår rådgiver, at der kigges på belysning og evt. på værn. NBU viser billeder af nuværende forhold.

- **Elevatorer i opgange**

Jeres elevatorer er meget slidte og meget små efter nutidens standarder og de går ikke til øverste etage. Det er vores vurdering, at en ny, større elevator vil gøre afdelingen mere attraktiv, og at det er et vigtigt skridt i fremtidssikringen af Værebros Park. Derfor er det vores anbefaling, at I etablerer nye elevatorer, der går til øverste etage, efterlever tilgængelighedskrav og øger brandsikkerheden markant. Etableringen af 33 nye elevatorer (type 2) til den øverste etage er estimeret til at koste ca. 62 mio. kr.

Vi er stadig i gang med at undersøge muligheden for fortætning på højblokkene (nye boliger på toppen). Vi ved dog, at en forudsætning for, at der kan bygges nye boliger på en helt ny 9. etage er, at der bliver etableret en ny, større elevator. Finansieringen af elevatorer til en ekstra etage indgår som en del af omkostningerne til de nye lejligheder.

Etablering af ny, større elevator har den konsekvens, at lejlighed 1 på hver etage får inddraget deres entré. NBU viser på en plantegning, hvilke boligkvadratmeter, der inddrages til elevator. De beboere, der får inddraget deres entré, vil få en lille reduktion i deres husleje som konsekvens af, at deres lejemål bliver mindre. Jf. bilag 2, Elevatorer og opgange.

Etablering af nye elevatorer er ustøttet arbejde.

## **Lavblokkene**

- **Ankomst og indgang**

NBU viser seneste visualisering, der viser, hvordan facaden i indgangsniveau kommer til at se ud.

Når vi etablerer ny facade, kommer vi til at ændre på den eksisterende beplantning på begge sider af lavblokkene. Beplantningen forventes reetableret. Om det skal reetableres 1:1, eller om det grønne bånd på begge sider af lavblokkene skal gentænkes en lille smule, det ved vi ikke endnu.

Indstilling: at byggeudvalget tager statusgennemgangen vedrørende opgange samt ankomst og indgange til efterretning. At byggeudvalget træffer beslutning om etablering af nye elevatorer i højblokkene.

### **Referat:**

#### **Byggeudvalget tog statusgennemgangen til efterretning**

#### **Ankomst og indgange:**

**Byggeudvalget efterspurgte visualiseringer af anden lavblok end blok 4, da blok 4 adskiller sig fra de øvrige lavblokke. Dette både i forhold til etageplaner og i forhold til niveauspring mellem terræn og indgangsdør.**

#### **Opgange:**

**Byggeudvalget blev oplyst om, at forskønnelse af opgangene er "nice to have", og maling er en driftsopgave.**

#### **Elevatorer:**

**Der blev spurgt til, om elevatorer er "nice to have" eller "need to have". DAB's projektleder gjorde det klart, at DAB anbefaler, at elevatorerne skiftes, og at byggeriet fremtidssikres med en brandmandselevator. De nuværende elevatorer er nedslidte, det er svært at finde reservedele, og afdelingen bruger mange penge på at reparere dem.**

**De væsentligste begrundelser for, at udskiftning af elevatorer bør høre ind under en helhedsplan er:**

**1. Økonomi – udgiften bliver en del af en samlet byggesum, og etablering af nye elevatorer kan i den sammenhæng tilføre projektet op til 50 mio. kr., hvis Landsbyggefonden accepterer denne præmis for etablering af tilgængelighed.**

**2. Gener – udskiftning af elevatorer vil i høj grad påvirke beboernes hverdag, derfor er det oplagt at udføre opgaven, mens beboerne er genhuset.**

**Input om budgetark for helhedsplanen fra DAB's projektleder:**  
**Støttefastlæggelse pågår. Som tidligere fortalt er der støtte at hente, der hvor vi skal udbedre skader fra byggeskader og fejlkonstruktioner. Her er jeres gulve interessante. Vi har konstateret, at jeres gulve ikke er korrekt opbygget, og hvis Landsbyggefonden godtager, at der er tale om byggefejl, så kan etablering af nye gulve støttes, om end kun delvist. Køkkenerne står på jeres gulve, så en delvist støttet gulvudskiftning kan også afstedkomme delvist støtte til nye køkkener (dog vil størstedelen af udgiftsposten til nye køkkener være ustøttet). Der forhandles forsat med Landsbyggefonden.**

**Etablering af ventilation er delvist støttet og de heraf afledte arbejder er delvist støttet.**

**Nye facadeelementer og afledte arbejder (herunder vinduer) er delvist støttet.**

**Arbejder, der er ustøttede, er blandt andet:**

- **Parkering**
- **Glasinddækninger på altaner**
- **Pergola**

**For at få den endelige huslejestigning til at lande på et tåleligt niveau, er vi nødt til løbende at prioritere i mellem de arbejder, vi ønsker udført. Vi har f.eks. allerede meldt ud, at selvom udvidelse af parterregangen ville højne kvaliteten af afdelingen, så har vi måtte prioritere dette fra, af økonomiske årsager. I vil opleve, at der kan komme flere af disse fravalg frem til efterårsferien.**

**Landskabsarbejdet, både i forbindelse med aktivering af parken og med nyetablerede stisystemer er 100% støttet.**

**Byggeudvalget traf beslutning om udskiftning af gamle elevatorer til nye i højblokkene, samt tog statusgennemgangen til efterretning.**

## **5. Status på udviklingsområdet**

Udviklingsområdet er i proces, og byggeudvalget præsenteres for status.

Udsnit af modellen vil blive vist frem til sommerfesten, så beboerne også får en status på udviklingsområdet. Byggeudvalget præsenteres for de udsnit af modellen, der vises til beboerne.

Indstilling: at byggeudvalget tager statusgennemgangen til efterretning.

**Referat: Byggeudvalget tog statusgennemgangen til efterretning.**

## 6. Sommerfest

Ditte Clement Kristensen orienterer om den fysiske helhedsplans deltagelse til sommerfesten 9. juni.

Indstilling: at byggeudvalget tager orienteringen til efterretning.

**Referat: byggeudvalget tog orienteringen til efterretning. Byggeudvalget så de plancher igennem, som vises til sommerfesten. MD opfordrede til at sende plancherne forbi Sia, for at koordinere indsatsen omkring fælleshus-samtalerne til sommerfesten.**

## 7. Byggeudvalgsmøder i 2023

Følgende datoer og tidspunkter er tidligere fastlagt for 2023:

- Byggeudvalgsmøde nr. 23: Tirsdag den 15. august kl. 17-20 (uge 33)
- Byggeudvalgsmøde nr. 24: Tirsdag den 10. oktober kl. 17-19 (uge 41)
- Byggeudvalgsmøde nr. 25: Tirsdag den 12. december kl. 17-19 (uge 50)

AAJ udsender kommunikations- og arrangement kalender for 2023 ud til mødedeltagerne. Husk selv at reserverer i relevant omfang i jeres kalendere.

## 8. Eventuelt

Ingen punkter

Bilag:

Udsendt med dagsorden

Sendt til: Mødedeltagere samt kopi til: LAOS, TAH, SEJ