

DAB mrk. PRJ-2017-00002
0709
AAJ/pfc
E-mail aaaj@dabbolig.dk
Direkte tlf. 77 32 04 34
Dato 29. maj 2024

**Referat fra byggeudvalgsmøde nr. 28 om helhedsplanen for Værebros Park
Afholdt torsdag den 23. maj 2024, kl. 17.00-19.00,
i Værebros Park, Centerbygning, Workshoppens.**

Deltagere:

Byggeudvalg

Claus Knudsen	CLK	Selskabsbestyrelsen
Tom Petersen	TP	Selskabsbestyrelsen (afbud)
Iver Skov Henriksen	ISH	Formand for afdelingsbestyrelsen
Hanne Helmann Sønnichsen	HHS	Næstformand for afdelingsbestyrelsen
Leon Friis Jørgensen	LFJ	Afdelingsbestyrelsen
Ingelise Henriksen	IH	Afdelingsbestyrelsen
Linda Gade	LG	Afdelingsbestyrelsen
Steen Ove Hansen	SOH	Afdelingsbestyrelsen
Ernst Hans Lundquist	EHL	Observatør

Rådgivere

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

DAB

Anders Asbjørn Jensen	AAJ	Projektleder, Byg & Renovering
Ditte Clement Kristensen	DCK	Komm. rådgiver, Byg og Renovering,
Anna Esrom Raunkjær (afbud)	AER	Bestyrelseskonsulent, adm. afd. 4
Lars Büttner Sørensen	LBSØ	Driftschef, adm. afd. 4
Mohammed Hamouti	MHA	Boligsocial leder (afbud)
Nada Ziani	NZI	Boligsocial medarbejder
Ole Steen Larsen	OSL	Ejendomsleder, VBP

Gladsaxe Kommune

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



DAB
Finsensvej 33
2000 Frederiksberg
CVR nr.: 55775214
Telefon: 77 32 00 00
Internet: dabbolig.dk
E-mail: dab@dabbolig.dk

Servicecenter:
man - fre 09.30 - 15.00

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

VÆREBROS PARK
HELHEDSPÅN



Referat

1. Godkendelse af dagsorden og valg af ordstyrer

Drøftelse af behov for evt. tilføjelser til dagsorden.

Indstilling: at byggeudvalget vedtager dagsordenen til byggeudvalgsmøde 28

Referat: Byggeudvalget vedtog dagsordenen.

2. Godkendelse af referat fra byggeudvalgsmøde nr. 27

Indstilling: at byggeudvalget godkender referat fra byggeudvalgsmøde nr. 27, afholdt torsdag 21. marts 2024, kl. 17.00-19.00

Referat: Byggeudvalget vedtog referatet.

3. Justeringer, der giver mere bordplads i køkkenerne i 3-, 4- og 5-værelsesboligerne.

AI præsenterede mulige justeringer af køkkenerne på Byggeudvalgsmøde (BUM) 27 og efterfølgende på åben aftentegnesteue 17. april 2024 i Workshopen. Hensigten med åben aftentegnesteue-arrangementet var at indsamle input og holdninger fra beboerne, som kan kvalificere jeres beslutning om, hvorvidt og hvordan køkkenerne skal justeres.

Niels (NBU) genopfrisker de mulige justeringer ved helt kort at gennemgå de mulige scenarier, der blev præsenteret på både BUM 27 og på åben aftentegnesteue.

Holdningerne har været mange. De input, vi har fået på BUM 27 og på åben aftentegnesteue 17. april 2024, har peget i mange forskellige retninger. Scenarie A og C vandt ikke den store opbakning, mens vores indtryk var, at cirka halvdelen af beboerne på åben aftentegnesteue foretrak scenarie B, mens den resterende halvdel foretrak scenarie D.

Scenarie B – Køkkenøen via råderetskatalog

2 køkkenelementer a 60x60 og en bordplade på ca. 120x60. Løsningen tilvejebringer både mere skuffeplads og mere bordplads.

Scenarie D – Køkkenø via råderetskatalog + arbejdsniche

2 køkkenelementer a 60x60 og en bordplade på ca. 120x60. Løsningen tilvejebringer både mere skuffeplads og mere bordplads.

+

To højskabe erstattes med to underskabe med bordplade og to overskabe. Det skaber en arbejdsniche med ekstra bordplads, men der mistes skabsplads og ovnen kommer ikke op i arbejdshøjde.

Rådgivers anbefaling:

Rådgiver anbefaler scenarie B – Køkkenø via råderetskatalog.

Fordele ved Scenarie B

- Opfylder ønsket om mere køkkenbordplads
- Giver fleksible indretningsmuligheder
- Ovn i arbejdshøjde
- Er tro over for den køkkenindretning, der er stemt igennem.
- Er udgiftsneutral for helhedsplanen.

Ulemper ved Scenarie D

- Er dyrere at etablere og indkøbe end scenarie A og B
- Er dyrere at drifte end scenarie B, fordi bordplader er dyrere at vedligeholde og skifte end skabelementer.
- Er en ufleksibel løsning

Detaljer og forhold vedrørende råderetskatalog vil blive behandlet på et senere tidspunkt.

Indstilling:

At byggeudvalget, med udgangspunkt i rådgiveres anbefaling, beslutter at arbejde videre med scenarie B

Referat: Byggeudvalget valgte, at følge rådgivers anbefaling om at gå med scenarie B.

Der blev spurgt om muligheden for at tilbyde skabe i gangen over råderetten. AAJ oplyste, at det ikke er en del af helhedsplanen og blev generelt frarådet at tilbyde dette og ejendomsleder OSL bakkede op.

Der blev spurgt til, om afløb i gangen stadig er indeholdt i projektet, og dette blev bekræftet af AAJ.

4. Godkendelse af dispositionsforslag herunder risikobehæftede forhold

JFS gennemgår dette punkt. Efter afstemning i januar 2024 har rådgiver nu afsluttet dispositionsforslaget. Dispositionsforslagets afspejler det projekt samt indhold, som er fremlagt i informationshæftet.

Formelt skal byggeudvalget godkende dispositionsforslag og at helhedsplanen bevæger sig videre med den næste fase i den videre projektering: Projektforslaget.

I det, at dispositions materialet er omfattende og til dels også ret teknisk, så vil rådgiver anbefale, at byggeudvalget fokusere på projektbeskrivelser.

I kan orientere jer i dispositionsforslaget her på Dalux:

<https://build.dalux.com/client/81084/box/versionsets/865>

Som led i udarbejdelsen af dispositionsforslag er der foretaget en foreløbig vurdering af mulige risikobehæftede forhold.

Risikobehæftede forhold er forhold i projektet, hvor der bevidst er truffet valg af løsninger, materialer, konstruktioner som kan medføre en øget risiko i den fremadrettede drift og vedligehold. Årsagen kan være, at det ikke er muligt at undgå forholdet eller at det kan være forbundet med uforholdsmæssige høje omkostninger at fjerne forholdet.

At der er risikobehæftede forhold i forbindelse med gennemgribende renoveringer er normalt.

Risikoen håndteres dels forsikringsmæssigt (byggeskadefonden) samt ved øget bevågenhed. Det kan f.eks. være tilsyn fra driften, overvågning via sensor etc.

Der vil i den videre projektering være stort fokus på at minimere antallet af risikobehæftede forhold samt den konkrete risiko ved det enkelte forhold ved at udvikle gode og velkendte løsninger.

Endelig fastlæggelse af risikobehæftede forhold afklares i projektforslagsfasen samt endelig godkendelsen heraf ved byggeudvalget.

Indstilling:

At byggeudvalget godkender dispositionsforslaget og tager orienteringen om proces for risikobehæftede forhold til efterretning.

Referat:

Der blev stillet afklarende spørgsmål omkring vandrør, radiatorer og ventilation. Byggeudvalget godkendte dispositionsforslaget og tog orienteringen til efterretning.

5. Ny Lokalplan for Værebrosområdet (LP288)

Formålet med en lokalplan er, at fastlægge bestemmelser for anvendelsen af et bestemt område inden for en kommune. Lokalplaner er et redskab, som kommunerne bruger til at styre udviklingen og sikre en sammenhængende og bæredygtig by- og landskabsudvikling. De kan blandt andet regulere byggeri, arealanvendelse, bevaring af kulturhistoriske værdier, infrastruktur og grønne områder. Gennem en lokalplan kan kommunen sikre, at nye bygninger og anlæg passer ind i omgivelserne og respekterer lokale hensyn og interesser.

Udviklingen af helhedsplanen for Værebros Park samt realisering af de øvrige elementer i den samlede vision for Værebrosområdet er foregået i tæt dialog mellem GLX, Udvikler, rådgiver AI og DAB.

AAJ vil på mødet i præsentation orientere omkring lokalplanen med fokus på udviklingsområdet og erhvervsforholdene.

Proces

- Lokalplanen vil blive behandlet af byrådet den 22. maj 2024.
- I den forbindelse vil der blive afholdt borgermøde d. 11. juni kl. 19-21 i salen i Værebros Park.
- I processen for vedtagelse af LP288 er der fastlagt høringsperiode fra d. 29. maj til og med d. 7. august 2024
- Endelig vedtagelse af lokalplanen vil blive behandlet af Økonomiudvalget d. 1. oktober 2024 og i byrådet d. 23. oktober.
- Endelig offentliggørelse af lokalplanen er fastlagt til d. 30. oktober 2024.

Her link til lokalplan tilgængelig på GLX hjemmeside punkt 3:

<https://dagsordener.gladsaxe.dk/vis?Dagsorden-Byraadet-2022-2025-d.22-05-2024-kl.18.30&id=97b12b47-94cf-44d2-ba83-11ba3fd1f0cf>

Indstilling: at byggeudvalget tager orienteringen vedrørende ny lokalplan og proces herfor til efterretning.

Referat: Byggeudvalget tog orienteringen til efterretning.

Der var en kort samtale om skitsen/visualiseringen af området. Der blev bedt om, at vi igen tager de flade tage i Værebros Park op til diskussion.

Efterskrift: link til "lokalplan tilgængelig på GLX hjemmeside punkt 3" ovenfor virker ikke længere, derfor henvises til Byrådet 2022-2025, referat fra møde d. 22. maj 2024, pkt. 3.

6. Beboerinddragelse

NZI og DCK har afholdt fire møder med interesserede beboere om det nye fælleshus. Møderne har handlet om café, samvær og aktiviteter samt unges ønsker (herunder særligt ønsker til fordybelsesområder). Til møderne har der været en livlig debat og meningsudveksling blandt de fremmødte.

Herudover har ISH, NZI og DCK været på rundtur i de eksisterende klubber. Møderne samt rundturen gav anledning til drøftelser om pladsbehov og placering af eksisterende klubber.

Vi forventer, at vi på BUM 29 i juni kan fremlægge et resultat af den igangværende klub-/beboerinddragelsesproces, der har løbet over tre måneder siden afstemningen i januar.

Indstilling: at byggeudvalget drøfter input givet af beboere og klubber samt tager orienteringen til efterretning

Referat: byggeudvalget drøftede nødvendigheden af, at klubberne i fremtiden skal dele kvadratmeter. Byggeudvalget tog orienteringen om den igangværende inddragelsesproces, til efterretning.

Der blev orienteret om afholdte/kommende møder:

- **17. april 2024: Åben aften tegnestue.**
- **2. maj 2024: første unge-inddragelsesmøde.**
- **2.maj 2024: Walk and talk i klubgangen med formanden for afdelingsbestyrelsen.**
- **Maj 2024: Dialog om socialt samvær.**
- **Maj 2024: Dialog om café.**
- **14. maj 2024: Ungeinddragelse andet møde.**
- **22. maj 2024: Ungeinddragelse – afprøvning af nyindretning af fordybelsesområder på Værebros Bibliotek.**

7. Orientering om affaldsprojekt

OSL orienterer byggeudvalget om det igangværende affaldsprojekt.

Vi har tidligere overfor bestyrelsen annonceret et behov for finansiering af ekstra omkostninger til flytning af P-pladser ved blok 8. Et elkabel og en kloakledning kom på tværs, og derfor er den planlagte flytning af de omkringliggende P-pladser alligevel ikke aktuel. Det giver en besparelse på ekstra arbejdet.

Grundet niveauforskel på 40 cm mellem affaldsøen og parkeringsarealet indhegnes affaldsøen delvist med et rækværk, så ingen falder over niveauspringet. Af samme årsag er der kun adgang til affaldsøen fra fortovet.

Arbejdet skrider planmæssigt frem med forventet indvilgelse d. 30/5 2024.

Indstilling: at byggeudvalget tager orienteringen til efterretning

Referat: Byggeudvalget tog orienteringen til efterretning. Der blev spurgt ind til affaldsløsningen ved højblokkene. Det blev vedtaget, at affaldsprojektets styregruppe holder et separat møde om affaldsløsningerne ved højblokkene med Ole (OSL) og en landskabsarkitekt fra BOGL. ISH fremsender snarest forslag til datoer for mødeafholdelse.

8. Mødeplan 2024

Følgende datoer og tidspunkter foreslås for 2024:

Byggeudvalgsmøde nr. 29: tirsdag d. 18. Juni 2024, kl. 17 -19 (uge 25)

Byggeudvalgsmøde nr. 30: tirsdag d. 13. August 2024, kl. 17 -19 (uge 33)

Byggeudvalgsmøde nr. 31: tirsdag d. 8. Oktober 2024, kl.17-19 (uge 41)

Byggeudvalgsmøde nr. 32: tirsdag d. 10. December 2024, kl. 17 -19 (uge 50)

Referat:

Afholdelse af Byggeudvalgsmøde nr. 30 blev ændret til: tirsdag d. 20. August 2024, kl. 17 -19 (uge 34). Dette forslaget blev vedtaget.

Gældende mødeoversigt 2024:

Byggeudvalgsmøde nr. 29: tirsdag d. 18. Juni 2024, kl. 17 -19 (uge 25)

Byggeudvalgsmøde nr. 30: tirsdag d. 20. August 2024, kl. 17 -19 (uge 34)

Byggeudvalgsmøde nr. 31: tirsdag d. 8. Oktober 2024, kl.17-19 (uge 41)

Byggeudvalgsmøde nr. 32: tirsdag d. 10. December 2024, kl. 17 -19 (uge 50)

9. Evt.

Ingen bemærkninger

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