

DAB mrk. PRJ-2017-00002
0709
AAJ/gre
E-mail aaj@dabbolig.dk
Direkte tlf. 77 32 04 34
Dato 30. august 2024

**Referat fra byggeudvalgsmøde nr. 30 om helhedsplanen for Værebros Park
Afholdt tirsdag den 20. august 2024, kl. 17 -19 (uge 34)
i Værebros Park, Centerbygning, Workshoppen.**

Deltagere:

Byggeudvalg

Claus Knudsen	CLK	Selskabsbestyrelsen
Tom Petersen	TP	Selskabsbestyrelsen
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 (afbud)

Rådgivere

Niels Buchwald	NBU	Arkitekt, AI Arkitekter & Ingeniører
Lise Bøgh Sørensen	LBS	Projektkoordinator, AI Arkitekter & Ing.
Adam Nikolaj Bang	ANB	Landskabsarkitekt, BOGL

DAB

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

Gladsaxe Kommune

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



DAB
Finsensvej 33
2000 Frederiksberg
CVR nr.: 55775214
Telefon: 77 32 00 00 In-
ternet: 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

VÆREBRO 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 30

Referat: byggeudvalget vedtog dagsordenen til byggeudvalgsmøde 30

2. Godkendelse af referat fra byggeudvalgsmøde nr. 29

Indstilling: at byggeudvalget godkender referat fra byggeudvalgsmøde nr. 29, afholdt tirsdag 18. juni 2024, kl. 17.00-19.00.

Referat:

Byggeudvalget ønskede en præcisering af punkt 7. I dette referat præciseres det hermed, at der under punkt 7 på byggeudvalgsmøde nr. 29 var en større diskussion omkring affaldsløsningen ved de høje blokke

Byggeudvalget ønskede få eftersendt specifikation over den økonomi som der blev redegjort for i relation til affaldsløsning på byggeudvalgsmøde nr. 29. AAJ sørger for informationen bliver eftersendt.

3. Fælleshusproces med GLX status

Rådgiver, DAB og Gladsaxe Kommune har sammen lagt en procesplan og nedsat seks spor:

- Et visionsspor: Hvad er det, vi vil opnå – og hvor ambitiøse er vi?
- Et juraspor: Hvordan kan vi eje, bygge og drifte sammen?
- Et økonomispor: Hvad er der af økonomi til anlæg (inkl. flytning, indretning, udearealer mv.), og hvad er der af økonomi til drift (inkl. personale).
- Et indholdsspor: Hvilke funktioner og aktører skal der være plads til?
- Et bygningsspor: Hvilke opgaver skal løses, så vi kan udarbejde idebeskrivelse, der forbereder os til selve byggeprocessen?
- Et politisk spor: Hvornår skal der træffes beslutninger i GaB og GLX, og hvornår vil det være hensigtsmæssigt med politiske orienteringer? Hvordan sikrer vi, at politiske processer går i takt?

Rådgiver og DAB har haft drøftelser med GLX om, hvad der i det kommende fælles hus kan deles, og hvad der ikke kan deles. Som udgangspunkt er ønsket at dele alt, hvad der kan deles – for at opnå den bedste udnyttelse af huset og de kvadrater, der er til rådighed. På den måde bruger vi pengene klogest og får en højere kvalitet i de kvadrater, vi ønsker at dele.

Indstilling: at byggeudvalget tager orienteringen til efterretning

Referat:

Byggeudvalget tog orienteringen til efterretning med følgende spørgsmål og bemærkninger:

Flere fra byggeudvalget udtrykte, at afdelingen ikke ønsker kommunal indblanding i fælleshusets café, og en enkelt påpegede vigtigheden af, at det alene er afdelingen, der bestemmer over afdelingens arealer i det kommende fælleshus. DCK gjorde opmærksom på, at jurasporet vil beskæftige sig med forhold som disse. Kommunens repræsentant MD sagde, at kommunen meget gerne vil være fri for at have en holdning til en beboercafé og i udgangspunktet ikke ønsker at blive indblandet i eller have ansvaret for cafédrift.

Byggeudvalget var meget interesseret i, hvilken rolle udvalget er tiltænkt i de 6 spor i fælleshusprocessen, og de ønsker så meget indflydelse, som muligt. DCK svarede, at organiseringen endnu ikke er helt på plads, men at byggeudvalgets formandskab vil blive indkaldt til et møde snarest, hvor dette emne vil blive vendt og evt. blive til et dagsordenspunkt på et AVP-møde.

Tidsplan (rækkefølge)

Der blev fra byggeudvalgets side udtrykt nysgerrighed omkring byggeplaner og rækkefølgeplaner, og der blev spurgt til, hvordan vi undgår, at eventuelle byggesagsforsinkelser får konsekvenser for afdelingen. Flere påpegede vigtigheden af, at afdelingen ikke skal stå i en situation, hvor de i en periode må undvære f.eks. dagligvarebutik og vaskeri. AAJ svarede, at arbejdet med koordinering af byggeprojekter samt byggerækkefølger pågår, og at rådgiver og DAB arbejder hårdt på, som før lovet, at kunne præsentere byggeudvalget for et første udkast til byggerækkefølge dette efterår.

4. Plan for den videre beboerinddragelse samt beslutning om beboerinddragelse

I det næste halve år er der rigtig mange emner, som byggeudvalget skal tage stilling til. En del af disse emner egner sig godt til at få beboernes input på. Det drejer sig bl.a. om:

- Funktioner
- Udearealer – den store plan
- Tilgængelighed
- De nære udearealer

Udover disse emner, som er direkte knyttet til byggeudvalgets beslutninger, er

der planlagt en lang række beboeraktiviteter, som ikke er lige så tæt koblet til beslutninger i byggeudvalget. Det drejer sig fx om aktiviteter i gårdrummene, studietur til fælles hus samt forskellige sociale aktiviteter. Der er i gennemsnit to arrangementer om måneden foruden de aktiviteter, som bliver arrangeret i forbindelse med processen for det kommende fælles hus.

Indstilling: at byggeudvalget tager orienteringen til efterretning.

Referat: Byggeudvalget tog orienteringen til efterretning. Byggeudvalget bad om at sikre god koordinering og information mellem beboerhus, helhedsplan, ejendomskontor m.fl. – så vigtig information ikke drukner f.eks. på opslagstavler i opgangene.

5. Tagløsning

Byggeudvalget vedtog på byggeudvalgsmøde nr. 29 at rådgiver på næste møde redegør for proces, myndighedskrav og tidligere beslutninger i byggeudvalget vedrørende tagløsning.

Rådgiver redegør i bilag for historik, teknik m.m.

Historik

Tagkonstruktioner var på dagsordenen på byggeudvalgsmøde nr. 25 d. 14. november 2023. Her blev der redegjort for, hvordan rådgiver med nye tage tilbagefører designet til det oprindelige arkitektoniske udtryk, men med nye og moderne tekniske løsninger vedr. fald og afvanding og efter nutidige standarder. Orienteringen vedr. valg af tagkonstruktion blev besluttet på mødet og tagene er derefter blevet videreprojekteret.

Byggeudvalget har på byggeudvalgsmødet nr. 28, d. 23. maj 2024 godkendt dispositionsforslag for helhedsplanen.

I januar 2024 blev helhedsplanen stemt igennem af beboerne, og planen har fået meget positiv feedback mht. facaderne m.m.

Lokalplanen forventes behandlet og vedtaget af Gladsaxe Kommune oktober 2024. Lokalplanen er projektspecifik. Tagløsning og facadeløsning m.m. har været emner der har været løbende dialog omkring.

Konsekvenser ved ændringer af tagkonstruktionen

Der kan ikke ændres på tagkonstruktionen, uden det vil have store konsekvenser:

- Gladsaxe Kommune har med lokalplan 288, som p.t. er i høring, stillet krav om ændring af tagformen fra saddetag til fladt tag. Det vil derfor være i strid med den forventede vedtagne lokalplan at etablere saddetag og vil i

givet fald kræve en dispensation fra lokalplanen. Det er vores vurdering, at det ikke er sandsynligt, at en dispensation af denne karakter vil gives, så kort tid efter en vedtaget lokalplan. Lokalplanen er projektspecifik og bygger på løbende beslutninger taget af byggeudvalget, og lokalplanen er derfor udviklet i dialog mellem kommune og rådgivere.

- En ny tagkonstruktion vil kræve en omfattende omprojektering af tage, facader samt teknik og teknikkonstruktioner på tagene. Det vil være meget dyrt og forsinke projektet betydeligt.
- Landsbyggefonden har godkendt de tekniske løsninger i sammenhængen mellem tagkonstruktionen og facadeløsningen.

Indstilling: at byggeudvalget tager redegørelsen til efterretning og følger rådgivers anbefaling om at fastholde tidligere beslutninger vedrørende tagkonstruktion.

Referat:

Der var en grundig debat om emnet.

Byggeudvalget blev særligt betrygget af, at der ikke er tale om et pandekagefladt tag, men et tag med ensidig hældning. Hældningen vil variere pga. sammenskæringer, kiler m.m. De mindste hældningerne vil altid leve op til mindstekrav 1:40.

Det blev ligeledes oplevet som betryggende, at nye nedløbsrør ikke placeres inde på altanerne men på facaden. Rådgiver kunne bekræfte, at der er taget højde for, at vandet fra nedløbsrørene skal kunne ledes væk fra blokkene via afløbssystemet. I tilfælde af skybrud vil der være udspy fra taget. Vandet vil da blive ledt væk fra bygningerne via hældning i terræn og via nedsivning i de grønne elementer omkring bygningerne.

Byggeudvalget tog efter endt debat redegørelsen til efterretning og fulgte rådgivers anbefalinger om at fastholde tidligere beslutninger vedrørende tagkonstruktioner.

6. Beboervalg

Som det fremgår af informationshæftet side 64, så skal byggeudvalget senere i processen tage stilling til beboervalg. I informationshæftet er det nævnt, at "Beboervalg vil typisk være muligheden for at vælge mellem en række fastlagte farvekombinationer på fliser og badeværelser, køkkenlåger mm. Alle beboervalg vil være udgiftsneutrale".

Rådgiver anbefaler, at de beboervalg, der kan vælges i mellem med køkken og badeværelse er:

- **Køkkener:**
Beboerne kan vælge mellem to forskellige kombinationer mellem farver på bordplader og køkkenlåger.

- Badeværelser:
Beboerne kan vælge mellem to forskellige flisefarvekombinationer.
(Der differentieres mellem farven på flisegulvet og farven på flisevæggene)

Ovenstående valg og kombinationer er valgt til at være begrænset bl.a. for at den løbende drift fremover bliver mere enkel og effektiv. Yderligere vurderes det også både billigere og mere hensigtsmæssigt i udførelsen af renoveringsarbejde at have begrænset antallet af kombinationer.

Rådgiver anbefaler ovenstående udvalg af beboervalg til i den videre proces og vil, såfremt byggeudvalget beslutter det, på byggeudvalgsmøde nr. 32 frem-

lægge konkret oplæg til farver og typer på bordplader og køkkenlåger samt farver og typer på fliser til badeværelset til drøftelse.

Indstilling: At byggeudvalget tager ovenstående omfang af beboervalg til efterretning samt godkender, at rådgiver på byggeudvalgsmøde nr. 32 fremlægger konkrete oplæg til materialer og farvekombinationer til drøftelse.

Referat:

Byggeudvalget godkendte, at rådgiver på byggeudvalgsmøde nr. 32 fremlægger konkrete oplæg til materialer og farvekombinationer til drøftelse.

Byggeudvalget udtrykte ønske om, at kombinationerne ikke ligger for tæt op ad hinanden, og at det er vigtigt, at det ikke bliver et glat flisegulv. Flere ønskede, at beboerne ender med mere end 2 kombinationsmuligheder.

Rådgiver vil inden møde nr. 32 udsende bilag med kombinationsforslag, så byggeudvalget har mulighed for at drøfte kombinationer og ønsker til antal af kombinationer forud for mødet.

Yderligere vil byggeudvalget på møde nr. 32 blive bedt om at vedtage en standardkombination for henholdsvis køkkener og badeværelser, til brug for de lejligheder hvor der ikke er nogen beboer der har valgt.

7. Orientering om affaldsprojekt

Affaldsprojektet følger den aftalte tidsplan. Koordineringen mellem det igangværende affaldsprojekt og helhedsplanen er gået godt. Fastlæggelsen af placeringer og højder på molokker ved blok 1 er afsluttet.

Fastlæggelsen af placeringer og højder på molokker til blok 2 og 3 vil foregå i august.

I OSL feriefravær har ISH lovet at give en kort status fra de igangværende arbejder.

Indstilling: at byggeudvalget tager orientering til efterretning

Referat:

Byggeudvalget tog orienteringen til efterretning, men udtrykte at de synes at processen har været uklar, og der har ikke været den nødvendige, gensidige forventningsafstemning.

IVH kunne i sin status over affaldsprojektet meddele, at projektet er så godt som afsluttet ved de lave blokke, og at projektet ved højblokkene følger tidsplanen.

Flyttet op fra punktet Evt. af hensyn til forståelsen og kontekst:

LFJ påpegede, at der er opstået en ekstraregning ifm. affaldsprojektet, og han spurgte, hvem der skal betale for denne regning. Bestyrelseskonsulent AER kunne meddele, at der i affaldsprojektets budget burde være en post til uforudsete udgifter, og hvis det ikke rækker, vil regningen ende hos afdelingen.

8. Orientering om udviklingsområdet

De igangværende drøftelser og forhandlinger vedr. salg af centeret til udvikler pågår. Der er mange detaljer som skal være på plads før at aftalen kan gøres endelig. Af vigtige emner som indgår i aftalen og som der arbejdes med pt. kan nævnes:

- Tidsplan for aktiviteterne i forbindelse med centeret koordineret med de mange andre aktiviteter i området; renoveringsarbejderne, hovedsti, bus-holdeplads, genhusning af nuværende funktioner m.m.
- Prissætninger er udlagt til to erhvervsmæglere.
- Endelig dispositionsforslag for opførelsen af boliger og erhverv på udviklingsområdet.

Der er en forhåbning om at aftalen vedr. salg af centeret kan ligge klar august/september 2024 mhp. underskrift af parterne (Boligselskabet og udvikler). Aftalen vil være bl.a. være betinget af godkendt skema A og Lokalplan

Indstilling: at byggeudvalget tager orientering til efterretning

Referat: byggeudvalget tog orienteringen til efterretning.

Der blev spurgt ind til, om vurderingsstyrelsen skulle ind over prissætningen af centeret. Der blev svaret at det er det kommunale tilsyn som skal godkende prissætningen.

9. Mødeplan 2024-2025

Datoer og tidspunkter for 2024-2025:

Allerede godkendte mødedatoer:

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)

Byggeudvalgsmøde nr. 33: tirsdag d. 21. januar 2025, kl. 17 -19 (uge 4)

Byggeudvalgsmøde nr. 34: tirsdag d. 25. februar 2025, kl. 17 -19 (uge 9)

Byggeudvalgsmøde nr. 35: tirsdag d. 22. april 2025, kl.17-19 (uge 17)

Forslag til nye mødedatoer:

Byggeudvalgsmøde nr. 36: tirsdag d. 3. juni 2025, kl. 17 -19 (uge 23)

Indstilling: At byggeudvalget fastlægger mødedato og tidspunkt for byggeudvalgsmøde 36 i 2025.

Referat:

Byggeudvalgsmøde nr. 36 blev fastlagt til tirsdag d. 3. juni 2025, kl. 17 -19 (uge 23)

10. Evt.

SOH kunne fortælle, at han har søgt aktindsigt i kommunens behandling af helhedsplanen. SOH er blandt andet interesseret i regler omkring sikringsrum. Kommunens repræsentant kunne fortælle, at kommunen ikke stiller krav om sikringsrum, og at dem, der ved mest om sikringsrum og regler, er beredskabsstyrelsen.

Sendt til: Mødedeltagere samt kopi til: LAOS