

Projekt **Gillesager Fysisk helhedsplan**
 Møde **BU møde om helhedsplanen**
 Sted **Rambøll**
 Referat nr. **12**
 Dato **1. juli 2021**
 Fra **Trine Relster**
 Deltagere **Birgitte Mortensen – Afdelingsbestyrelse**
Lisbeth Gammelholm – Afdelingsbestyrelse
Hedi Castberg – afdelingsbestyrelse
Henny Jensen – BU
Leon Meldengaard – BO-VEST
Anders Schou Pleidrup – BO-VEST
Trine Relster – Rambøll
Lars Jevanord – Rambøll

Fraværende **Kim Milton Eggers – BO-VEST**
Nadia Lindkvist – Afdelingsbestyrelse

9. juli 2021

Rambøll
 Hannemanns Allé 53
 DK-2300 København S

T +45 5161 1000
 F +45 5161 1001
www.ramboll.dk

Dagsorden

- Ad. 1. Godkendelse af dagsorden**
- Ad. 2. Status helhedsplan, Landsbyggefonden (LBF) og Brøndby kommune**
- Ad. 3. Helhedsplan:**
 - 1. Gennemgang af rev. Helhedsplan
 - 2. Boligfordeling
 - 3. Opdateret økonomi og støtte fra LBF
- Ad. 4. Proces, det videre forløb**
- Ad. 5. Næste møde**
- Ad. 6 Evt.**

Ad 1. Godkendelse af dagsorden

Dagsorden godkendes.

Ad. 2. Status helhedsplan, Landsbyggefonden (LBF) og Brøndby kommune

I 2018 blev helhedsplanen indsendt til LBF indeholdende tilgængelighedsboliger. Tilbage meldingen fra LBF var at boligerne ikke kunne støttes. Siden da er denne type af boliger taget ud af projektet, idet de er for komplicerede og dermed for dyre at etablere, da de statiske forhold i bygningen udfordrer indretningen af boligerne.

Ad. 3. Helhedsplan

1. gennemgang af revideret helhedsplan

Det foreslås i den revideret helhedsplan, at den hævede forplads bevares, da det generelt vil give en væsentlig forbedring af ankomstforholdene i højhuset - der er smalle trapper mv. og det er er trangt med plads ved indgangspartierne.

De røde blokke er stort set uændrede i forhold til den tidligere helhedsplan.

Der er afsat penge til støjreducerende tiltag i højhuset, hvor der er udfordringer (klager fra beboerne) ift. støj og lugtgener. Der er tidligere lavet en case med Realdania og Gate 21, hvor der blev foretaget lydmålinger i højhuset - og som også viste at der er disse udfordringer. Støjen - og lugt - kommer fra rørgennemføringer/gennembrydninger. Særligt er der støj i stuen og på værelser, da det er der gennemføringerne er med varmerør. Det samme gør sig gældende med etagehusene.

Højhuset opfylder vægge og lofter i lejlighedsskel de gældende støjkrave. Etagehusene opfylder ikke kravene, og der er derfor afsat penge i LBF budgettet til lydlofter i opholdsrum i etagehusene.

Ventilationssystemet i højhuset kan støjreduceres med eftermontering af lydventiler i væggene, der vil mindske lydgener. Da der allerede findes ventilationsanlæg i højhuset, er der ikke støtte til etablering af ny mekanisk balanceret ventilation.

Derimod kan der gøres flere tiltag ved rensning af ventilationsrør og udskiftning af motorer, der vil forbedre ventilationen.

Der monteres støjreducerende vinduer i højhuset på facaden ud mod Avedøre Havnevej. Der er allerede lydruder i boligerne fra 7. sal og opefter på begge sider af højhuset.

BU understreger, at der bør monteres støjreducerende vinduer på begge sider, både vest- og østsiden. Det er noteret af Rambøll.

Det blev aftalt, at de sidste mindre kommentarer, rettelser og bemærkninger til helhedsplanen fra Henny og Lisbeth sendes til Rambøll og tilrettes ift. Q&A skemaet.

Lars gennemgik helhedsplanen:

Etagehusene

LBF støtter ikke nye køkkener, da de er nedslidte og tjenlige til udskiftning; der er afsat midler til nye køkkener i langtidsbudgettet. På grund af ventilation og installationer i øvrigt, bliver der inddraget et skab i gangen og et i køkkenet. Som udgangspunkt skal der ikke mindskes i antallet af skabe, så de bør så vidt muligt erstattes af skabe med en anden placering. Lars og Anders følger op.

Højhuset

LBF har støttet alle opretningsarbejderne, hvilket udgør en stor del af de støttede midler. Der er nogle forhold omkring brand- og lyd forhold i ventilationsanlægget på 7./8. sal der skal undersøges nærmere. Rambøll følger op.

Facaden bliver helt udskiftet, og af tekniske grunde er det vigtigt at løsningen ikke bliver for tung. LBF har efterspurgt om gavlen kan føres tilbage til det originale udtryk med tegl. Desværre tillader statikken ikke en tung løsning, så der skal arbejdes videre med en pladeløsning. Der kan i forbindelse med den grønne screening, efter skema A, søges om tilskud til solceller. Solcellerne vil kunne placeres på facaden og/eller på taget. Der kan passende tænkes en form for kunst ind på facaderne.

Henny anførte, at det er vigtigt at facader, værn og andre bygningsdele bliver sikret/vedligeholdt, så de ikke udgør en sikkerhedsfare. Leon bemærkede at driften er opmærksom på forholdene og løbende gennemgår dem, og at der ikke pt er løsefacadeplader; facadepladerne er gennemgået og efterspændt for cirka to år siden. BU ønsker en vurdering og garanti for, at betonfacaderne ikke udgør en fare, og kan holde frem til helhedsplanens udførelse. Lars kontakter Rambølls betonekspert med henblik på en vurdering.

Driften blev også opfordret til at følge op på særligt tilstoppede nedløb/afløb på svalegangene.

2. Boligfordeling m.m.

Højhuset:

Den hævede forplads er støttet med 33 % under miljøarbejder, dvs. cirka 1 mio. kr. (**rettelse efter mødet:** Det støttede beløb udgør i alt ca. 1,25 mill. kr. inkl. moms i håndværkerudgifter – beløbet er ekskl. omkostninger).

Der skal udarbejdes en løsning til affaldssortering. Den foreløbige udmelding er, at kommunen skal være på plads med sortering i ti fraktioner fra udgangen af 2022. Rambøll er opmærksom på dette – og det vil komme som punkt på følgende BU møder.

Der er boligsammenlægninger i højhuset – fra stuen og op til 8. sal - med 27 stk. 4-værelsesboliger og 27. stk. 1,5 værelsesboliger, 54 sammenlægninger i alt (ensidigt belyste 2-værelses boliger bliver til 1,5 værelses og 3-værelses boliger bliver til 4-værelses).

Ombygninger i højhuset, 16 stk. 1,5 værelsesboliger i en lodret stang fra stuen til 15. sal (alle etager).

Det undersøges om højden på brystningerne kan reduceres og der kan opsættes en lavere/mindre radiator. Dermed vil vinduesarealet kunne blive større end i dag, som vil give mere dagslys i boligerne.

Etagehusene (de røde blokke):

Der er i alt 6 stk. ombygninger af 1,5 værelses boliger – 3 stk. i hver blok (1-værelses boliger ombygges til 1,5 værelses).

3. Opdateret økonomi og støtte fra LBF

Økonomien er tilpasset den reviderede helhedsplan og afstemt med LBF.

De samlede udgifter (støttede og ustøttede) i budget af 23.11.2018 var **ca. 393 mill. kr.** inkl. omkostninger og moms – de er nu reduceret til **ca. 307 mill. kr.** inkl. omkostninger og moms – det vil sige en samlet besparelse på **ca. 86 mill. kr.**

De fordelte arbejder fordeles med 50% til afdelingen og LBF.

Der er en finansieringsskitse på vej fra LBF, som udarbejdes på baggrund af det foreliggende budget på ca. 307 mill. Finansieringsskitzen vil vise den forventede huslejestigning.

Ad. 4. Proces, det videre forløb

For at der kan afholdes ekstraordinær afdelingsmøde/afstemning om økonomi og revideret helhedsplan, er der behov for at beboere orienteres. Forudgående holder afdelingen to ordinære afdelingsmøder i september 2021 – så proces for helhedsplan skal være efterfølgende. Det ekstraordinære afdelingsmøde planlægges til 15. november 2021 – der skal forinden afholdes orienterings-/spørgemøde, kan være a la' uformelt' cafe' møde,

for beboerne, så der er mulighed for at stille spørgsmål. BU vender tilbage med, hvilken dag (hverdag eller weekend) samt tidspunkt.

Genhusning vil være et punkt der kommer til at fylde hos beboerne – forhold omkring genhusning vil også blive taget op på følgende BU møder. AlmenNet har udarbejdet en vejledning der beskriver forhold omkring genhusning; sende med referat, bilag 02.

Plan for dette planlægges på næste BU møde.

Ad. 5. Næste møde

Næste møde afholdes hos BO-VEST.

Torsdag den 19. august, kl. 18.30-21.00.

Punkter til næste møde:

- Genhusning
- Fælleshus
- Huslejeniveau
- Informationsstrategi, spørgemøde
- Byggeplads
- Parkering (72 pladser til 284 boliger)
- El-ladestandere
- Affaldssortering
- Tidsplan, forventet byggestart primo 2023. Forventet byggeperiode 2,5-3 år.

Bilag medsendt referat:

01.: LBF budgetark, dateret 23.06.2021 (gælder både højhus og etagehuse).

02: AlmenVejledning – vejledning til genhusning

03: Vejledning om intern støj i almene boliger – Rambøll

04: Vejledning om trafikstøj almene boliger - Rambøll

Referatet er udsendt til:

Lisbeth gammelholm zone-1@hotmail.com

Heidi Frølich brevkasse-13@godmail.dk

YML v/Henny Jensen info@yml.dk

Birgitte_Mortensen_TMGI2_formand' tmg12@bo-vest.dk

Nadia Lindkvist nadiih2@gmail.com

Leon Meldengaard lme@bo-vest.dk

Kim Milton Eggers kme@bo-vest.dk

Anders Schou Pleidrup' ASP@bo-vest.dk

Trine Relster Thouber trtr@ramboll.dk

Katja Waagepetersen kwp@ramboll.dk

Lars Jevanord lajd@ramboll.dk