

REFERAT BU MØDE 16

Projekt **Gillesager, Fysisk helhedsplan**
Møde **BU møde om helhedsplanen**
Sted **BO-VEST, Stationsparken 37, 2600 Glostrup**
Referat nr. **16**
Dato **Mandag d. 15. november 2021**
Fra **Trine Relster**
Deltagere **Johnny Bork - afdelingsbestyrelsen**
Lisbeth Gammelholm – afdelingsbestyrelsen
Henny Jensen - BU
Leon Meldengaard – BO-VEST
Anders Schou Pleidrup – BO-VEST
Trine Relster – Rambøll
Lars Jevanord – Rambøll
Christian Bilboe - Rambøll

Fraværende **Nadia Lindkvist – BU**
Hedi Frølich - afdelingsbestyrelse

29. november 2021

Rambøll
Hannemanns Allé 53
DK-2300 København S

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

Dagsorden

- Ad. 1. Bemærkninger til sidste referat
- Ad. 2. Godkendelse af dagsorden
- Ad. 3. Fælleshus: Historik og placering: plan for videre proces
- Ad. 4. Byggeplads, byggeproces og genhusningsplan: Orientering
- Ad. 5. Cafemøde: Planlægning
- Ad. 6. Økonomi/husleje: Orientering
- Ad. 7. Parkering, ladestandere, affaldshåndtering: Orientering
- Ad. 8. Opdatering af beslutningsliste
- Ad. 9. Evt.
- Ad.10 Næste møde

Ad. 1 Bemærkninger til seneste referat

Referatet fra BU-møde 15 (økonomimøde) blev godkendt.

Ad. 2. Godkendelse af dagsorden

Dagsorden blev godkendt.

Ad. 3. Fælleshus: historik og placering: plan for videre proces

Landsbyggefonden giver økonomisk støtte til etablering af et fælleshus på op til 300 m². Størrelsen på fælleshuset kan muligvis reduceres.

Detaljer i historikken om fælleshuset blev ikke gennemgået til BU mødet, andet end det blev påpeget at der på afdelingsmødet i uge 8/2020 blev besluttet at byggeudvalget skulle finde tre forskellige placeringer af fælleshuset. I en tilbagemelding fra kommunen fra februar 2020, er der undren over, at der er blevet bragt en fjerde placering i spil, når der i en forudgående proces og i det uddelte stemmemateriale til beboerne kun er blevet arbejdet med tre placeringer af fælleshuset. Det var imidlertid ikke placeringen af fælleshuset, der var til afstemning, men selve princippet om etableringen af huset, hvorved afdelingen har besluttet at der skal opføres et fælleshus.

BU spørger til hvad økonomien er for det udarbejdet projekt, hvad er der brugt indtil nu i planlægningen af fælleshuset? Rambøll svarer at der er brugt omkring 750.000, kr.

Der kan eventuelt laves en fokusgruppe, som kan arbejde mere detaljeret med fælleshuset, indretning mv.

Der var enighed om, at for at komme videre med helhedsplanen (og dermed også fælleshuset), er det nødvendigt at komme videre med processen også for fælleshuset. Proces for fælleshuset blev drøftet og der var enighed om at afstemning om fælleshuset skal indgå i den samlede helhedsplan, således at der stemmes om fælleshus og helhedsplan i 'en samlet pakke' – da det ellers vil give for meget 'uro og forvirring' hvis der skal stemmes separat om de to temaer.

BU har hørt forskellige kommentarer og tilbagemeldinger fra afdelingen/beboerne og ud fra disse giver det mest mening at etablere fælleshuset på boldbanegrunden. En placering der vil kræve nabohøring, men kommunen tidligere er blevet orienteret om denne placering og har tilkendegivet at det er en mulighed, så længe der ikke bygges boliger på området. I informationsmaterialet vil denne placering nu blive forelagt beboerne.

Ad. 4. Byggeplads, byggeproces og genhusningsplan: Orientering

Rambøll gennemgik tidsplanen. Ved at arbejde i hele opgange frem for stigstreng, medfører det en maksimal genhusningsbelastning på 96 boliger(2x48). Det er imidlertid ikke muligt at finde plads til alle 96 pavilloner på boldbanen. Pavillonerne er 64 m², med tre rum og kan etableres i to etager. Det vil være en fordel at tilbyde pavilloner med to rum, til de beboere der bor i mindre boliger hvilket også vil give plads til flere pavilloner.

Ad. 5. Cafemøde: Planlægning

Planen for cafemødet d. 22. november blev kort gennemgået: det blev aftalt at alle mødes kl. 15.30. Der købes sandwich til alle deltagerne. Henny vil gerne have en stol.

Ad. 6. Økonomi/husleje: Orientering

Lars gennemgik den reviderede økonomi. Køkkener og badeværelser skal opgraderes, og der etableres derfor lovlige og 'moderne' elinstallationer med jordforbindelse i disse rum, men med samme udtræk som de eksisterende. Der er dermed kommet mere strøm er med i projektet/økonomien.

Køkkener som er under 10 år eller i særlig god stand skal bevares. Dette vurderes ved før-registreringen inden opstart.

Afregning efter vand- og varmemålere medfører en huslejeændring/a conto, hvilket betyder at beboerne skal godkende ændringen (på et ordinært afdelingsmøde).

Udskiftning af gulve i højhuset kan med fordel indarbejdes i langtidsbudgettet.

Med den seneste revidering af budgettet, med et udgangspunkt i 297 mio. kr., er de forventede entrepriseomkostninger steget med 8,5 mio. kr.

Dette medfører en forventet huslejekonsekvens på 24-25 %. Alternativet vil være en række ustøttede projekter, som samlet vil ende på 50-60 % i huslejestigning. Huslejestigningen træder først i kraft, når byggesagen er afsluttet. Byggetiden forventes at tage 3,5 år.

Grøn screening er et krav fra LBF. Dette vil potentielt også kunne give et tilskud til energibesparende tiltag. Der gives op til 5% af de samlede entrepriseomkostninger. Landskabsomkostningerne er fordelt med 20/80 til henholdsvis de røde blokke og højhuset.

Ad. 7. Parkering, ladestandere, affaldshåndtering: Orientering

Christian Bilboe er landskabsarkitekt på projektet og berettede om plan for landskabsprojekt, herunder den hævede forplads.

Der etableres af 29 ekstra parkeringspladser på hundeluftepladsen. Det nuværende redskabskur med placering foran højhuset flyttes til ny placering på hundeluffer arealet.

Cykelparkeringen holdes i samme niveau som bilparkeringen. I forbindelse med den hævede forplads kommer der en lav beplantning. Det bør undgås at der kommer for høj beplantning, idet det kan virke utrygskabende. Kældertrapperne skal forhøjes, for at komme op i niveau med den hævede forplads. Forhøjningen af trapperne laves vinkelret ud fra højhuset på de eksisterende trappeforløb, for at undgå opgang foran vinduerne. Der planlægges to ramper op til den hævede forplads, så der vil der være adgang fra begge ender af højhuset – den hævede sti/forplads vil være etableret parallelt med højhuset.

Postkasser placeres på tavler tæt på indgangsdørene. Enten parallelt med eller vinkelret på højhuset. Løsningen med en vinkelret placering vil medføre en række følgearbejder, og er ikke en løsning Rambøll anbefaler.

Det forventes at der etableres 140 cykelparkeringspladser. Christian følger op på hvor mange der er af nuværende pladser. Det er ønsket, at der så vidt muligt etableres flere pladser end der er nu. Der kan eventuelt etableres to-etagers cykelparkering, alternativt kan der også etableres flere pladser under de store træer på hjørnet ud mod hjørnet/vejen. Der skal laves et dedikeret område til kassecykler, Christianicykler mv. så det er muligt at låse dem fast og så de er samlet et sted.

Etablering af parkeringspladser på kommunens areal er afvist. Anders sender svar fra kommunen til BU.

Affaldsløsningen nedgraves ud for de røde blokke og med en placering ud for højhuset.

Der bliver nedgravning af rest-, bio- og plast affald. De øvrige fraktioner forbliver stort set på deres nuværende placering, og bliver ikke nedgravet. Der bliver desuden forberedt plads til fremtidige fraktioner.

Der skal i projekteringen tages højde for vejbumpene ved de røde blokke.

El-ladestander bekendtgørelsen dikterer at der skal forberedes til ladestandere.

Ad. 8. Opdatering af beslutningsliste

Blev ikke gennemgået.

Ad. 9. Eventuelt

-

Ad. 10. Næste møde

Planlagt til mandag den 6. december, kl. 18.30 hos BO-VEST.

Aktionspunkter (skal afklares inden afstemning i januar):

- Er der differentieret husleje? Vil en ombygningsbolig ende med en højere husleje end en renoveringsbolig? Anders undersøger.
- Ved tilbageflytning til bolig, hvor meget hjælp får beboerne da? Får man hjælp til op hængning af fx inventar?
- Vigtigt at der informeres om at inventar ikke kan ikke tilgås i genhusningsperioden.
- Pavilloner er møbleret – genhusningsboliger i andre afdelinger vil ikke være møblerede.
- Beboerne opfordres til at pakke til et år.