

REFERAT BU MØDE 24

Projekt Gillesager, Fysisk helhedsplan
Møde BU møde om helhedsplanen
Sted BO-VEST, Stationsparken 37, 2600 Glostrup
Referat nr. 24
Dato Torsdag d. 18. januar 2024
Fra Trine Relster
Deltagere Lisbeth Gammelholm – beboerrepræsentant
Johnny Bork - afdelingsbestyrelsen
Heidi Frølich – suppleant
Henny Jensen – beboerrepræsentant
Anders Schou Pleidrup – BO-VEST
Albin Johansson Jacobsen – BO-VEST
Trine Relster – Rambøll/HL
Mie Højmosse Dehlsen – Rambøll/HL

Fraværende Katja Waagepetersen -Rambøll/HL
Lars Jevanord - Rambøll/HL

23. februar 2024

Rambøll
Hannemanns Allé 53
DK-2300 København S

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

1. Bemærkninger til sidste referat
2. Godkendelse af dagsorden
3. Gennemgang af indhold i landskabsprojekt
4. Evt.

1. Bemærkninger til sidste referat

Anders orienterer om at alle råderetssager er sat på hold. BU spørger om hvad der menes med det?

Der bliver orienteret om dette på et af de følgende BU møder.

Generelt skal beboerne overveje, hvad de sætter i gang af istandsættelser i deres bolig, da renoveringen nærmer sig.

Der skal orienteres om dette, samt om brug af vedligeholdelseskontoen i beboerinformationen. Punkt kommer på et af følgende BU møder.

Beboere der bor på midlertidige kontrakter, skal ikke sætte bolig i stand.

Anders følger op ift. hvad der skal stå af tekst vedr. brug af vedligeholdelseskontoen.

BU spørger om det er muligt at se, hvordan en midlertidig lejekontrakt ser ud?

BU spørger om dem på midlertidige kontrakter har ret til at gå til afdelingsmøde og stemme.

Der bliver orienteret om dette på et af de følgende BU møder.

2. Godkendelse af dagsorden

Henny ønsker punkt om status på grunden på Gillesager 245. Se pkt. 4. Evt.

3. Gennemgang af indhold i landskabsprojekt

Projektet for landskabsprojekt er fremsendt inden mødet til BU som orientering.

Affaldsløsninger:

Rambøll foreslår at antal af molokker mindskes, da de er dyre at etablere og Brøndby kommune i dette projekt anbefaler etablering af affaldsskure. Disse er heller ikke så dyre at etablere.

BU fastholder at der skal være nedgravede containere ved begge de røde blokke, da de eksisterende affaldsløsninger er meget tæt på boligerne og lugter mv. BU ønsker at der udføres den samme løsning, som der blev stemt om til det ekstraordinære afdelingsmøde i april 2022 – som er nedgravet løsning for de to røde blokke til restaffald, bio og plast. Resterende affald skal sorteres som på de nuværende løsninger.

BU understreger, at hvis der etableres affaldsskure til øvrige affaldstyper, skal de være aflåste, da det er set, at folk udefra kommer med affald eller at der rodes i containerne.

Der spørges til hvad det koster af flytte ledning ved vejen ift. at etablere molokker. Ifølge Rambøll er der ikke nogen ledninger ved de røde blokke, der er i vejen for etablering af molokker – det er kun ved højhuset.

Rambøll følger op på i hvilket omfang der skal være containere, idet antallet af affaldsløsninger er proportioneret ift. antal af beboere.

Der blev enighed om, at der arbejdes videre med at søge at fjerne de oprindelig planlagte fraktioner for enden af de røde blokke – og Rambøll undersøger videre, hvordan løsning med nedgravning kan være i forhold til Brøndby kommunes anbefalinger, samt økonomien. Når man etablerer affaldsløsninger, er der en række kommunale krav der skal overholdes, samt proportionering, som nævnt, der skal passe i forhold til antallet af beboere/mængden af affald.

Rambøll følger op.

Alle affaldsfraktioner i højhuset vil blive nedgravet – undtagen småt brandbart, tekstil og farligt affald.

Hævet forplads:

Forpladsen foran højhuset bliver hævet med ca. 1 meter, så der bliver niveaufri adgang til højhuset. Der etableres beplantning foran vinduer, så der kommer en naturlig afstand til vinduerne i stueetagen fra stien, der vil komme til at løbe langs højhuset. Der vil være mellem 2-4 meter fra facaden ud mod stien – og her vil beplantning på ca. 1.20-1.50 m. også sikre at der ikke bliver indbliksgener.

Der er i landskabsplanen etablering af bord- og bænkesæt til ophold – tænkt som et sted man kan gøre ophold med sine indkøbsposer eller sætte sig spontant og få en snak med naboen.

BU udtrykker bekymring for, at etablering af borde/bænke kan indbyde til at blive et fast opholdssted for de samme beboere og evt. også samlingssted for udefrakommende, hvilket afdelingen tidligere har haft problemer med. Bænkene vil muligvis også kunne give indbliksgener for beboerne i stueetagen, hvorfor placering skal overvejes nøje. Bænke kan udformes, så der ikke indbydes til længere tids ophold.

Rambøll finder billeder med referencer på hvad en opholdsbænk er (eksempel på bænk vises på side 8 i dokumentet: PF Gillesager Landskab).

BU spørger om der etableres en bænk ved det lave niveau af forpladsen, området ved vaskeriet, da der ofte er beboere, der venter på transport.

Rambøll følger op.

BU understreger at beplantning mv. skal kunne driftes uden for meget besvær.

Pile med indgang til højhus på fremviste tegning skal revideres.

BU spørger til, hvor flyttebil skal holde når folk flytter ind og ud? De vil holde ude på p-pladsen, og der vil være steder hvor der skal bæres på trapper. Adgang til højhus vil generelt blive forbedret med den hævede forplads.

Der kommer gelænder på de trapper der går op til højhus og der vil være værn på rampen.

BU spørger til, hvorfor der er en trappe ved 272? Trappen etableres for at kunne overholde den hældning som der er lovkrav om ift. rampen

BU spørger om det nordvendte hjørne på pladsen foran højhuset er kommunens matrikel? Arealet/matriklen vil blive beskrevet når der sendes myndighedstilladelse ind.
Det skal undersøges om kommunen vil noget med det areal. Punkt til opfølgning.

Parkering:

Det planlagte driftsskur fjernes, hvilket giver plads til 3 ekstra p-pladser ved Hundemarken. Det betyder, at der nu bliver i alt 32 p-pladser, hvoraf 5-6 pladser forberedes til el-biler. Ved højhuset, hvor der i dag er to handicapparkeringspladser, bliver disse fremtidigt bredere (3,5m) end de er i dag.

Der etableres belægning på Hundemarken, som skal kunne håndtere overfladevand ved regnvejr. Der må ikke ledes regnvand ud på anden matrikel, dette skal tages højde for i projektet. BU ønsker at se reference på græsarming.

Rambøll finder referencebillede.

Der etableres 'bøjler' så man kan låse sin rollator mv. fast. Der har tidligere være bøjler ved højhuset som blev fjernet, idet de ikke blev brugt. BU tror ikke at der er nogle der vil bruge bøjlerne, men det er godt med bøjler placeret ved hver opgang.

Rambøll finder referencebillede på typer af bøjler.

Der etableres 150 stk. cykelparkering til området. I dag er cyklisterne/beboere vant til overdækket cykelparkering – fremtidigt bliver cykelparkering ikke overdækket.

Rambøll kortlægger den eksisterende cykeloverdækning ift. den fremtidige.

Efter BU møde er der foretaget registrering af eksisterende forhold: Eksisterende antal cykelparkeringspladser er 107 stk. og eksisterende overdækkede cykelparkeringspladser er 59 stk., dvs. alt er der 166 pladser. Fremtidigt bliver der 110 stk. cykelparkeringspladser, 40 stk. overdækkede cykelparkeringspladser, samt 16 stk. parkeringspladser til ladcykler/scootere/motorcykler, dvs. i alt: 166 pladser. Antallet reduceres ikke, men der disponeres til ladcykler/scootere/motorcykler.

BU spørger til om der kan etableres græs og ikke buske ved højhuset. Buske etableres som afstand – og Rambøll ønsker ikke at der kun etableres græs, da græs dels ikke skaber afstand til facaden og dels giver et monotont udtryk.

Areal bag ved højhus:

Bakkerne skal fjernes og jorden derfra planlægges opbevaret på den smalle del af Hundemarken hen mod Avedøre Havnevej, i forbindelse med at der skal etableres byggeplads, opstilles materialegård og være plads til entreprenørmaskiner til renoveringen. Genhusningspavilloner bliver opstillet på fodboldbanen og om nødvendigt bag de to røde blokke, hvis der mangler plads. Bakkerne reetableres efter endt renovering. Der udarbejdes en skitse af området bag højhuset, på et senere tidspunkt. Rambøll anbefaler at asfaltarealet bag højhuset (hvor der er højbede) bliver fjernet og det etableres beplantning i stedet, så det belagte areal bliver til et grønt areal. Generelt anbefaler Rambøll at etablere beplantning/biodiversitet de steder det kan lade sig gøre.

Rambøll udarbejder en skitse for området bag højhuset.

Fælleshus, Hundemarken og højbede etableres på den nuværende fodboldbane, hvilket blev vedtaget på det ekstraordinære afdelingsmøde 4. april 2022. Inden fælleshuset kan opføres, skal det i nabohøring.

BU spørger om det er alle asketræer der skal fjernes? De træer der er syge/beskadiget, vil blive fjernet – der bliver ikke fældet træer hvis ikke det er nødvendigt. Generelt skal det grønne bevares, så grønt og biodiversitet opretholdes.

BU spørger til hvad der skal ske med legeredskaberne? Disse bliver taget ned i forbindelse med renoveringen. Det er erfaringen, at legeredskaber tit er i dårligere stand end først antaget, når de nedtages - og derfor skal der kigges på muligheden for etablering af en ny legeplads ved at der spares op i langtidsplanen. De nuværende legeredskaber er ca. 10-15 år gamle og nedslidte.

4. Evt.

Grunden Gillesager 245:

Der verserer p.t. en ankesag ved landsretten i sagskomplekset Operation Greed. Grunden er beslaglagt af politi/anklagemyndighed, og det er derfor ikke muligt at indgå aftale om handel, før der foreligger dom, eller beslaglæggelsen på anden måde ophører. Der ventes tidligst at falde dom i oktober 2025. BU afventer derfor udfaldet af ankesagen, før der foretages yderligere.

Beboerinformation:

BU spørger hvilke konsekvenser har det for helhedsplanen at Tranemosegård har opsagt sin aftale med BO-VEST. Det kommer ikke til at berøre den forestående renovering af afdelingen. Dette skal der orienteres om i den kommende beboerinformation. Rambøll udarbejder udkast til beboerinformation, som sendes til BU. Der er en række øvrige punkter der også skal orienteres som, bl.a. overordnet tidsplan, forhold vedr. vedligeholdelseskontoen mv.