

SAB

3025-2/0001 Bellahøj I-II. Helhedsplan.

15. juni 2018

Følgegruppemøde nr. 17

Dato: 29. oktober 2018, kl. 15.30-17.30

Sted: Hos Arkitema, Ny Carlsberg Vej 120,
1799 København V

KAB

Vester Voldgade 17
1552 København V

T 33 63 10 00

F 33 63 10 01

kab@kab-bolig.dk

www.kab-bolig.dk

CVR-nr. 56 81 59 10

Beboerservice

Man - ons kl. 10.00-14.30

Torsdag kl. 10.00-18.00

Fredag kl. 10.00-12.00

Kontaktoplysninger

Steffen Schou Andersen
Projektleder

T 33 63 11 03

STEAN@kab-bolig.dk

Følgegruppe

Navn	Initialer	Titel	e-mailadresse	Evt. afbud
John Steen Johansen	JSJ	Afd. Best. Formand	johnsteenjohansen@hotmail.com	
Dan Møller	DM	Afd. Best. Medlem	dan-moeller@get2net.dk	
Thor Nielsen	TN	Afd. Best. Medlem	tuni@thorulla.dk	
Ellen Højgaard Jensen	EHJ	SAB Best. Medlem	ehj@kab-bolig.dk	
Bjørn C. Olsen	BCO	SAB Best. Medlem.	bco@kab-bolig.dk	
Lene Vennits	LVE	Kundechef	lve@kab-bolig.dk	
Ali Laroub	ALLAR	Driftschef	allar@kab@bolig.dk	
Denis Romar	DER	Serviceleder	der@kab-bolig.dk	
Michael Willer Jensen	MWJ	Chefkonsulent	mwi@kab-bolig.dk	
Steffen S. Andersen	SSA	Projektleder	stean@kab-bolig.dk	
Søren Haugsted	SHA	Partner	sha@arkitema.dk	
Christoffer Juelstorp	CJU	Projektleder	chju@arkitema.dk	
Hans Krogh	HK	NIRAS	hakr@niras.dk	

Indholdsfortegnelse

1. Godkendelse af referat.....	2
2. Opsamling på sidste møde	2
3. Projekt	3
4. Myndigheder.....	4
5. Tidsplaner.....	5
6. Økonomi	6
7. Beboerinformation	6
8. Eventuelt	6
9. Næste møde	6

1. Godkendelse af referat

Referat fra FGM 16 afholdt d. 20. juni 2018

Indstilling:

Det indstilles at følgegruppen godkender referatet.

2. Opsamling på sidste møde

Skillevægge mellem stuer og altaner

Rådgiverne præsenterer, med udgangspunkt i følgegruppens bemærkninger til sidste møde, ændrede forslag til ændring af ydervæggen mellem stue og altan, herunder ændret udformning af vinduer og altandør (inden for de i Det Illustrerede Byggeprogram beskrevne rammer).

Vinduer

Rådgiverne orienterer om undersøgelsen af følgegruppens spørgsmål til muligheden for topvendevinduer, samt spørgsmål til evt. ændret sprosseinddeling af køkkenvinduet.

Køle- / fryseskab og komfur

Rådgiverne orienterer om konsekvenser af følgegruppens beslutning om udførelse af køle- / fryseskab opstillet direkte på gulv, samt udførelse af komfur i stedet for indbygningsovn med nedfældet kogefelt.

Rådgiverne anbefaler at der udføres et højskabskorpus med en indiv. fribredde på 60 cm, monteret på en sokkel, og udført med en drypbakke i bunden, hvori beboeren kan opstille sit køle- / fryseskab. Der ved sikres det at konsekvenserne for installationerne holdes på et minimalt niveau, da afløb og brugsvand kan føres under køle- / fryseskabet.

Installationsforberedelser i eksisterende køkkener

Rådgiverne orienterer om, at der i eksisterende køkkener vil blive forberedt vandforsyning, stikkontakt og afløb til en opvaskemaskine. Disse tre forsyninger vil som udgangspunkt være placeret i vaskeskabet. Det betyder at beboeren selv skal sørge for tilslutning af vand, el og afløb fra opvaskemaskinens opstillingssted i køkkenet, og hen til vaskeskabet.

I de boliger, hvor der ikke kan placeres en vaskemaskine i badeværelset, vil der blive udført tilsvarende forsyninger for en vaskemaskine i køkkenet. Dette efter det samme princip som ovenstående anført for opvaskemaskinen.

Indstilling:

Det indstilles at følgegruppen tager orienteringen til efterretning.

3. Projekt

Facader

Rådgiverne præsenterer et forslag til en minimal udvidelse af facadeplanet for SAB 1 på ca. 9 cm, for at kunne tilgodese det supplerende pladsbehov til opretning af betonbagvæggen efter nedrivning af facadefliserne, samt det supplerende pladsbehov til den nye facadebeklædnings ophængningssystem. Forslaget er præsenteret for Slots- og Kulturstyrelsen, se også pkt. 4.

Rådgiverne minder om, at der ikke er tale om en egentlig energirenovering af bygningerne, men derimod en afhjælpning af byggeskaderne i facaderne. Det betyder at de isoleringstykkelser der er blevet arbejdet med i Det Illustrerede Byggeprogram, og dermed også i det nærværende projekt, ikke afspejler gældende krav til isoleringstykkelser. De afspejler derimod en afvejning mellem energi / indeklima og de muligheder der er for en facaderenovering indenfor de eksisterende rammer.

Rådgiverne orienterer om status for arbejdet med facaderne for SAB 2, hvor der p.t. undersøges tre løsningsmodeller:

SAB 2, løsning I

Udvendig påføring af et nyt facadesystem på gavlene, og udskiftning af de eksisterende helvægs-facadeelementer i langfacader med nye præfabrikerede helvægs-facadeelementer (Løsningen er skitseret i Det Illustrerede Byggeprogram).

SAB 2, løsning II

Udvendig påføring af et nyt facadesystem på både gavle og langfacader.

SAB 2, løsning III

Udskiftning af de eksisterende helvægs-facadeelementer i både gavle og langfacader med nye præfabrikerede helvægs-facadeelementer.

Indstilling:

Det indstilles at følgegruppen tager orienteringen til efterretning.

Fremlæggelse af projektforslag

Rådgifterne har i fortsættelse af det godkendte dispositionsforslag udarbejdet projektforslaget, som præsenteres for følgegruppen til dagens møde.

Indstilling:

Det indstilles at følgegruppen godkender projektforslaget, med forbehold for den samlede økonomi, og med forbehold for facadeløsningen for SAB 2 (som er under fortsat bearbejdelse).

Forhold vedr. økonomien i projektforslaget skal forstås som en orientering om, at den gældende LBF-godkendte økonomi ikke er rækken-de, og at der derfor i det videre forløb vil komme en udvidelse af Skema A økonomien, baseret på de arbejder, der allerede er godkendt tillagt nødvendige følgearbejder, miljøundersøgelser, prøver og genhusning.

Det er normalt, at der viser sig behov for følgearbejder, der ikke har været kendt på det tidligere stadie ved Skema A, når projekteringen kommer i gang og bygningernes tilstand og konstruktion bliver bedre afdækket. For eksempel ved prøvenedrivninger af facaden og miljøundersøgelser.

Disse arbejder er præsenteret for LBF til godkendelse, og vil blive indarbejdet i det samlede budget.

Prøveboliger

Budget for prøveboliger er blevet godkendt af Organisationsbestyrelsen.

Som prøvebolig for SAB 2 er udpeget Ved Bellahøj Syd nr. 30 B, 5. tv.

Som prøvebolig for SAB 1 udpeges den næstkommende bolig i stue-etagen, som opsiges af beboeren.

4. Myndigheder

Rådgifterne orienterer om status for dialog med relevante myndigheder.

Slots- og Kulturstyrelsen

Forslaget til en minimal facadeudvidelse for SAB 1 er præsenteret for Slots- og Kulturstyrelsen den 06. juli 2019. Forslaget blev positivt modtaget af Slots- og Kulturstyrelsen.

Forslag til facader for SAB 2 er endnu ikke præsenteret for Slots- og Kulturstyrelsen, da udarbejdelsen af løsningsforslagene stadig pågår.

Indstilling:

Det indstilles at følgegruppen tager orienteringen til efterretning.

Københavns Kommune

Der er afholdt et forhåndsdialogmøde med Københavns Kommune vedr. udarbejdelse af byggeandragendet.

Som aftalt til det sidste følgegruppemøde, er Kommunen blevet forespurgt ift. muligheden for at anvende den kommunale oplagsplads i Bellahøjparken, samt parkeringspladserne ved Hvidkilevej.

Rådgiverne afventer p.t. en tilbagemelding fra Kommunen vedr. spørgsmålet til den kommunale oplagsplads.

Vedr. Hvidkilevej har Kommunen oplyst, at der ikke kan søges om og gives tilladelse til en eksklusiv anvendelse til håndværkerparking. Da der er tale om offentlige parkeringspladser forholder Kommunen sig ikke til om disse f.eks. benyttes af håndværkerne.

Indstilling:

Det indstilles at følgegruppen tager orienteringen til efterretning.

5. Tidsplaner

Udarbejdelse af hovedprojekt	sept. 2018 – juni 2019
Udbudsproces	juni 2019 – feb. 2020
Beboermøde tilsagn m.m.	feb. / marts 2020
Kontraktforhandlinger med entreprenør	marts 2020 – juni 2020
Skema B proces	juni 2020 – oktober 2020
Genhusningsmøder/dialog m. beboere	februar/marts 2019 - oplæg
Genhusnings udførelse	november 2020 - 1. blok xx?
Opstart byggeplads/udførelse	dec. 2020
Aflevering	2024

Med udgangspunkt i den pågående afklaring af de budgetmæssige rammer med Landsbyggefonden, samt det fortsatte arbejde med facadeløsningerne for SAB 2 (herunder dialogen med Slots- og Kulturstyrelsen), forventes det at der sker en forskydning i tidsplanerne.

(Forskydningen i tidplanerne er endnu er ukendt, og er derfor ikke indarbejdet i de ovenstående tidsangivelser).

Indstilling:

Det indstilles at følgegruppen tager orienteringen til efterretning.

6. Økonomi

Der er afholdt møder med Landsbygefonden i perioden august - oktober måned vedr. projektets budgetmæssige rammer. Dialogen med Landsbygefonden pågår fortsat.

Rådgiverne orienterer om status for økonomien.

Indstilling:

Det indstilles at følgegruppen tager orienteringen til efterretning.

7. Beboerinformation

Det tidligere udsendte "oplæg" til nyhedsbrev drøftes.

Det er tidligere blevet besluttet at udsende information om genhusning sammen med det næste nyhedsbrev. Følgegruppen har siden sidste møde givet udtryk for, evt. at ville revurdere denne beslutning. KAB orienterer om fordele og ulemper ved at udsende orienteringen nu, i modsætning til at udskyde den.

Indstilling:

Det indstilles at følgegruppen beslutter nyhedsbrevets indhold, og at det aftales hvornår nyhedsbrevet udsendes.

8. Eventuelt

9. Næste møde

Tidspunkt for næste møde aftales.

Med venlig hilsen

Steffen Schou Andersen