

Baggrund

Når et hus ønsker at til-/ud-/ombygge skyldes det som reglen et stort ønske for huset ejere om at få mere plads, mere lys, bedre udsigt osv. Med andre ord et helt legitimt 'inde-fra-og-ud' funktionelt perspektiv.

Overfor dette står de øvrige huses ønske om, at Bakken bevarer sit unikke landskabs- og arkitektoniske udtryk, som kommunen har prisbelønnet. Med andre ord et også helt legitimt 'ude-fra-og-ind' æstetisk perspektiv.

Etableringen af byggeudvalget med tilhørende kommissorium og proces er for at skabe et kvalificeret grundlag for Fællesmødet, der skal afbalancere disse to til tider modstridende perspektiver for at træffe den endelige godkendelse.

For gårdens vedkommende repræsenteres 'huset' af Gårdens ejerforening.

Mandat

Formålet med Byggeudvalget er at arbejde for at bevare en ensartet og harmonisk udvikling af Bakken, og det omfatter husene, skure, drivhuse, læmure, plantekasser mv. samt anvendelsen af bofællesskabets arealer.

Byggeudvalget har ingen kompetence til at godkende den ønskede ændring. Denne kompetence ligger udelukkende på Fællesmødet jf. den til en hver tid gældende forretningsorden.

Alle indvendige ændringer i husene, der ikke får indflydelse på bygningens udseende og er uden betydning for naboerne, må udføres af ejerne uden bofællesskabets godkendelse. Eksempel på ændringer, der har betydning for naboerne er ændring af vand/varme fremføring.

Udvalgets arkitekter bør og ønsker ikke at udføre arkitektarbejdet i trin 2 nedenfor.

Processen

1. Forberedelsen

For at få input til næste trin skal Huset lufte sine tanker/skitser med:

- a. Byggeudvalget m.h.t.
 - i. Bakkens generelle æstetiske retningslinjer
 - ii. Materiale- og farvevalg
 - iii. Lokalplan og byggefelter
 - iv. At få aftalt evt. afvigelser/lempelser fra nedenstående proces (short cut).
- b. Naboerne m.h.t.
 - i. Ønsker og bekymringer

2. Beskrivelse af projektet

Der skal udarbejdes en arkitektmæssig, professionel projektbeskrivelse, vis omfang fastlægges i dialog med Byggeudvalget. Materialet kan indeholde målfaste tegninger med plan, snit og opstalt, en situationsplan 1:200 samt en tidsplan. Byggeudvalget anbefaler, at dette arbejde udføres af en ekstern arkitekt med rådgiveransvarsforsikring.

3. Intern høring
Huset skal sende projektbeskrivelsen til nedenstående interessenter og modtage deres skriftlige udtalelser senest 3 uger før Fællesmødet:
 - a. Byggeudvalget
 - b. Naboerne/genboer

4. Godkendelse på fællesmøde
Huset fremsender senest 8 dage før fællesmødet projektbeskrivelsen samt de to indhentede udtalelser til bofællesskabet.

Herefter følges den til enhver tid gældende forretningsorden, der pt. beskriver mindst 2 fællesmøder, hvor det første debatmøde kan beslutte at bede om et grundlæggende nyt oplæg med tilhørende nyt debatmøde, hvilket kræver gentagelse af trin 2 og 3. For at undgå denne tidsmæssige forsinkelse og fordyrende gentagelse anbefales det klart at udføre trin 1.

Fællesmødet tjener bl.a. det formål at få taget evt. nabokonflikter i et større rum.

5. Godkendelse hos kommunen
Dersom ønsket involverer nye byggefeltet eller Gårdens klimaskærm, skal kommunen godkende det af fællesmødet godkendte projekt.
6. Bestilling af materialer og håndværkere
Først når projektet er endeligt godkendt, kan Huset gå i gang med bestilling af materialer og håndværkere.

Roller

Byggeudvalget har følgende roller:

- Arkitekterne
De udgør den arkitektfaglige kompetence, der er selve udvalgets grundydelse.
- En sekretær
Denne person sørger for:
 - Administrationen af byggeudvalget@bf-bakken.dk
 - Indkalde til møder og sikre fremdrift i udvalgets arbejde
 - Skrive referat
 - Offentliggøre indstillingen til Huset og lægge den på Hjemmesiden
- Forbindelsesofficer (valgfri)
Person fra bestyrelsen, der sikrer den nødvendige kommunikation, når projektet kræver involvering af eksterne parter, hvor Bakken skal være repræsenteret