



**BEBOERINFORMATION**  
**10. OKTOBER 2024**

# Opsamling fra informationsmøde om arbejdet med en ny plan for SAB Bellahøj I og II

## Hovedpunkter og spørgsmål/svar

**Kære beboere i SAB Bellahøj I og II samt genhusede, der har udtrykt ønske om at vende tilbage til SAB Bellahøj**

Tak for et velbesøgt informationsmøde på Restaurant Bellahøj den 25. september 2024.

Alle beboere havde ikke mulighed for at være med, derfor omdeles hovedpunkter og spørgsmål/svar.

Desuden er dias fra mødet lagt på

[www.sab-bellahøj.dk](http://www.sab-bellahøj.dk).

Mødeleder var John B. Sørensen, formand for SAB, der bød velkommen og præsenterede dagsordenen og oplægsholderne.

### Hvorfor måtte helhedsplanen opgives?

Rasmus Jessing, byggedirektør i KAB, fortalte om baggrunden for, at helhedsplanen i foråret måtte opgives. Sagens økonomi voksede under projektets planlægning fra 1,8 mia. kr. til 2,6 mia. kr.



Mødet fandt sted i Restaurant Bellahøj.

Landsbyggefondens vurderede, at der ikke kunne opnås støttede lån til så dyr en renovering.

De store ekstraudgifter skyldes udvidelser af helhedsplanen med bl.a. miljøhåndtering (asbest mv.), altanudskiftning i SAB Bellahøj II, udbedring af støbeskel og forstærkning pga. fejl i konstruktionerne samt omfangsdræn.

### Ny plan om nedrivning og genopbygning

Den nye plan, som SAB og KAB arbejder videre med, er en såkaldt sokkelrenovering, dvs. en nedrivning og genopbygning af husene. En plan, der forventes at kunne holde sig indenfor en økonomi på 1,8 mia. kr.

John B. Sørensen orienterede om, at SAB har oprettet en styregruppe, der vil følge den nye plan og sikre fremdrift. Alle referater fra gruppens arbejde lægges på [www.sab-bellahøj.dk](http://www.sab-bellahøj.dk).

### Bevaringsværdier og nutidskrav

Katrine Daugaard Jørgensen, arkitekt i Henning Larsens Tegnastue, forklarede om tegnestuens arbejde med at beskrive mulighederne for at værne om bevaringsværdierne på Bellahøj i tilfælde af en sokkelrenovering. Det handler om at vurdere, på hvilke punkter de nuværende bygninger kan genopføres, og hvor de støder på nutidskrav til fx brandforhold og tilgængelighed.

### Lokalplan og tidsplan

Den nye plan kræver, at der udarbejdes en lokalplan for området. Lige nu er ventetiden på at få lavet en lokalplan et år plus selve sagsbehandlingen. En meget foreløbig tidsplan viser, at om alt går vel kan nedrivning af de første huse sættes i gang i 2028.



### **Støbeskel**

Driftschef Jan Holbæk Nielsen orienterede om, at der er fundet støbeskel i både SAB Bellahøj I og II. Støbeskel er et gennemgående mellemrum eller revne i en betonvæg. Støbeskel opstår, når der under opførelsen f.eks. er pause imellem to støbninger på en væg. Hvis det håndteres rigtigt, når der støbes videre, udgør det ikke et problem. Hvis det ikke håndteres korrekt, når der støbes videre, kan det svække konstruktionen. Der er tegn på, at nogle støbeskel ikke er håndteret korrekt ved opførelsen. Omfanget undersøges nu nærmere og resultatet forventes at foreligge i november.

### **Genhusning**

De tre højeste huse i SAB Bellahøj II, som var omfattet af et påbud om genhusning, er nu fraflyttet. Bygningerne bliver aflåst og forsynet med alarmsystem.

Beboerne i SAB Bellahøj I og de tre lave huse i SAB Bellahøj II vil fortsat få tilbud om frivillig genhusning i takt med, at KAB's genhusningsteam får stillet passende boliger til rådighed.

Med venlig hilsen

Organisationsbestyrelsen  
i Samvirkende Boligselskaber

*Følg med på [www.sab-bellahøj.dk](http://www.sab-bellahøj.dk)  
Har I spørgsmål, er I velkomne til at ringe til KAB på  
telefon 33 63 10 00.*



## SPØRGSMÅL/ SVAR

| Spørgsmål   | Svar   |
|---|--|
| 1. Skema B godkendelsen fra Københavns Kommune. Hvornår er det realistisk at få den?  | Det afhænger helt af lokalplansprocessen, og der er stor usikkerhed med hensyn til tidshorizonten. Københavns Kommune har en forventning om 12 måneders ventetid, og et servicemål om 64 ugers sagsbehandlingstid. Hvis det passer, vil skema B realistisk kunne behandles i sommeren 2027.  |
| 2. I taler om at skærpe blikket på bygningerne. Og noget med ændringer i stuen og på toppen. Hvem tager stilling til de eventuelle ændringer?                                     | Vi er i en afklarende fase på de punkter. I lokalplanen vil vi blive bedt om at forholde os til kantzoner, dvs. zoner hvor bygningen møder byens rum, fx stueetagen. Det er også sådan, at der er meget lidt plads, når man skal ind i bygningen. Vores fokus er generelt på at bevare, men når vi kan tænke nyt, så er det vigtigt, at vi forbedrer forholdene. Det spændende ved Bellahøj er husenes enhedstræk, men der er også mange, spændende nuancer. Nutidskravene til genopbygning kommer til at udfordre os alle sammen, men det er godt, at Slots- og Kulturstyrelsen er med i processen. |
| 3. Jeg forstår stadig ikke økonomien. Hvis det var almindelige boliger, ville realkreditlån til en pris på 1,8 mia. kr. give en meget høj husleje. Hvordan kan det hænge sammen?  | Det ville være korrekt, hvis der var tale om alment nybyggeri. Dette projekt finansieres med støttede lån via Landsbyggefonden, derfor kan det realiseres med en betalbar husleje.   |
| 4. Ligger der ikke allerede en lokalplan på ejendommen?   | Der er ikke en lokalplan for Bellahøj. Der er nogle planrammer, men der skal udarbejdes en egentlig lokalplan. Der er ikke planer om at udvide bebyggelsesprocenten for området.   |
| 5. Niveaufri indgang. Hvordan vil I løse det med en sokkelrenovering?   | Det kan løses på forskellige måder. Vi må arbejde med at tilpasse for at leve op til de krav til tilgængelighed, der stilles til huse i dag.   |
| 6. Hvordan løser man indbliksgener, hvis der skal være niveaufri indgang?   | Selvom husene genopbygges med samme aftryk, så er det ikke sikkert, at indgang og stueetage placeres i præcis samme niveau som i dag. Vi er optaget af, at der samlet set skal være 487 almene boliger. Vi kommer til at bruge cirka fire måneder på at skabe et byggeprogram til det fremtidige projekt. Det er en række guidelines til, hvad der er vigtigt at bevare, og hvor der er særlige udfordringer. Først derefter bliver selve projektet udarbejdet.  |
| 7. Har de bevilgende myndigheder ikke betænkeligheder ved det nye projekt? Hvordan kan man have tillid til at de 1,8 mia. ikke vokser mere, inden man kommer ud af starthullerne? | Landsbyggefonden er med som bevillingsmyndighed, så længe projektet kan holde sig indenfor økonomien. Der er en erfaring for, hvad det koster at nedrive og genopbygge bl.a. på baggrund af Brøndby Strand.  |





|   |   |
|---|---|
| <p>Og støbeskel. Hvordan kan det være, at man først finder ud af det nu – efter at man har arbejdet lang tid med konstruktionerne?</p>  | <p>Støbeskellene er blevet opdaget undervejs. De statiske forhold er ikke normalt et område, der undersøges så grundigt inden en renovering. I er ikke de eneste, der har problemer med det. De øvrige selskaber er også i gang med at undersøge for støbeskel.</p>   |
| <p>8. Os der bor i de lave bygninger, hvor længe har vi, inden vi skal flytte ud?</p>   | <p>Planen er at starte med nedrivning af de højeste huse. Det forventes at tage et par år. Det vil sige, at de lave huse forventes at stå for tur på den anden side af 2030.</p>  |
| <p>9. Når der går så lang tid, før der sker noget med boligerne, skal vi så i mellemtiden bare leve med de fejl, der opstår i boligerne?</p>  | <p>Hvis der er noget galt i jeres bolig, skal I kontakte ejendomskontoret. I skal ikke leve med store fejl i boligerne.</p>   |
| <p>10. Hvad bliver det forventede huslejeniveau, når det hele står færdigt?</p>   | <p>Det kommer an på støtten fra Landsbyggefonden. Huslejen vil svare nogenlunde til nybyggede almene boliger i København. Den ligger i dag på cirka 12-1400 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år, men niveauet i 2030 kender vi endnu ikke.</p>   |
| <p>11. Hvad kostede det at rive Brøndby Strand ned?</p>   | <p>Det kostede ca. 3.800 kr. pr. m<sup>2</sup> i 2021-priser at rive Brøndby Strand ned.</p>  |
| <p>12. Det illustrerede byggeprogram. Der ligger et fredningsforslag fra marts 2013. Kan det tænkes, at der laves et tillæg til forslaget? Dengang hed det, at fredningen skulle vurderes efter renoveringen.</p> | <p>Foreningen By og Land har ret til at indstille bygninger til fredning. Slots- og Kulturstyrelsen kan afgøre, om de skal fredes. Forslaget fra 2013 er ikke blevet behandlet, fordi man har en aftale om, hvordan man holder fast i husenes kvaliteter. Det blev beskrevet i det illustrerede byggeprogram, som gælder for alle husene på Bellahøj. Det er også baggrunden for, at vi nu opdaterer det illustrerede byggeprogram.</p>   |
| <p>13. Har I nogle tegninger eller ideer om, hvordan husene skal se ud? Kommer de til at ligne de andre?</p>  | <p>Hvis husene genopføres, er man nødt til at se på, hvad der er sket med bygningsreglementet siden dengang, de blev opført. Lige nu er vi i gang med at finde alle de udfordringer, der er. Husene skal leve op til nutidige krav, men samtidig værne om nogle af de samme værdier. De kommer nok til at ligne på mange måder, men også være anderledes på nogle punkter.</p>  |
| <p>14. Bæredygtighed. Det er bedre at renovere end at bygge nyt. Har I synspunkter på det, og har I nogen beregninger på det? Hvad er klimaaftrykket?</p>   | <p>Drømmen var at bevare SAB Bellahøj og lave en renovering, der var så nænsom og respektfuld som muligt. Det er med den samme ydmyghed, vi vil gå til denne opgave. Både fra boligforeningens side og fra Henning Larsens side er der det største ønske om at værne om værdierne på Bellahøj. En sammenligning af renovering og nybyggeri giver ikke så stor forskel i aftrykket i denne sag, fordi forstærkningsprojektet ville øge aftrykket på renovering betragteligt. Særligt hvis vi kan bruge nye byggemetoder og på den måde reducere aftrykket ved nybyggeri.</p> |



|  |  |
|--|--|
|  | <p>Vi forventer også, at Københavns Kommune stiller krav til klimaaftrykket.</p>   |
| <p>15. De tre højeste huse blev fraflyttet i september og skal først rives ned i 2028. Hvad med den midstede huslejeindtægt? Og hvad med husene – får de lov til at forfalde?</p>  | <p>De tomme huse aflåses og forsynes med et alarmsystem. Driftsmæssigt lukker vi så vidt muligt bygningerne ned, dog vil der stadig være varme på, så bygningerne kan holdes sunde og forsvarlige, mens de står tomme.</p> <p>Økonomien er en del af helhedsplanen, og huslejetabet er indregnet i de 1,8 mia. kr. som samlet pris for nedrivning og genopbygning. Vi har ikke rigtig noget valg – vi er nødt til at følge de kommunalpolitiske spilleregler med bl.a. en lokalplanproces.</p> |
| <p>16. Det lyder smukt med nye bygninger, men resten af Bellahøj er ved at blive renoveret. De andre huse får ikke god tilgængelighed, mulighed for vaskemaskiner etc. Her bliver nyt og fint, mens resten af Bellahøj stadig vil være nogle gamle bygninger. Er det ikke mærkeligt?</p> | <p>Bellahøj er ikke bare 28 ens huse, sådan som det ellers er tilfældet i meget betonbyggeri. Bellahøj er fire bygningsgrupper med en hel masse forskelle. Bygningerne i den nordlige del af Bellahøj har de fremmeste eksempler på Bellahøjbyggeriet, derfor er vi glade for, at de huse i så høj grad kan bevares.</p> <p>Her i SAB Bellahøj vil vi få indflydelse på nogle ting i forbindelse med en genopbygning, mens andre ting er krav i bygningsreglementet.</p>                       |
| <p>17. Brandsikring i Bellahøj I. Kommunen har sat et påbud om, at renoveringen skal startes i 2025. Hvad er status på det?</p>  | <p>Vi har ikke mulighed for at sætte gang i byggeriet i 2025. Vi er i dialog med Københavns Kommune om påbuddet.</p>   |