

SAB

30250001 Bellahøj I-II – Helhedsplan

10. november 2022

Følgegruppemøde nr. 33

Dato: 25. oktober 2022, kl. 17.00-18.30

Sted: KAB-Huset, mødelokale 1.16

KAB
Enghavevej 81
2450 København SV

T 33 63 10 00
F 33 63 10 01

kab@kab-bolig.dk
www.kab-bolig.dk

CVR-nr. 56 81 59 10

Kontaktoplysninger
Steffen Schou Andersen
Seniorprojektleder

T: 33 63 11 03
E: STEAN@kab-bolig.dk

Følgegruppe

Navn	Initialer	Titel	e-mailadresse	Evt. afbud
John Steen Johansen	JSJ	Afd. Best. Formand	johnsteenjohansen@hotmail.com	
Torben Basse	TB	Afd. Best. Medlem	basse3025bestyrelse@gmail.com	afbud
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	
Louise Lind	LOULI	Kundechef	louli@kab-bolig.dk	afbud
Finn Larsen	FTL	Områdechef	ftl@kab-bolig.dk	
Jens Peter Skaarup	JPS	Proceskonsulent	jps@kab-bolig.dk	afbud
Trine Trampe	TRT	Udlejning/genh.	trt@kab-bolig.dk	afbud
Steffen S. Andersen	SSA	Seniorprojektleder	steane@kab-bolig.dk	
Søren Haugsted	SHA	Partner	sha@arkitema.dk	
Christoffer Juelstorp	CHJU	Projektleder	chju@arkitema.dk	
Tine Rehné Jensen	TIRE	NIRAS	tire@niras.dk	afbud

Gæster til dette møde Kristoffer Sardemann (KSA) og Randi Kruse (KRUS) fra NIRAS og Ulla Lauritsen

Indholdsfortegnelse

1. Godkendelse af referat	2
2. Opsamling på sidste møde	2
3. Projekt	2
4. Myndigheder	9
5. Tidsplaner	10
6. Økonomi	10
7. Beboerinformation	11
8. Eventuelt	11
9. Næste møde	11

1. Godkendelse af referat

Referat fra FGM 32 afholdt d. 15. september 2022.

Indstilling:

Det indstilles at følgegruppen godkender referatet.

Følgegruppen godkendte referatet uden bemærkninger.

2. Opsamling på sidste møde

Ingen

3. Projekt

Bygningsstabilitet – oplysningerne i dette punkt er fortrolige

Der er flere problemstillinger i de to byggeafsnit SAB I og II.

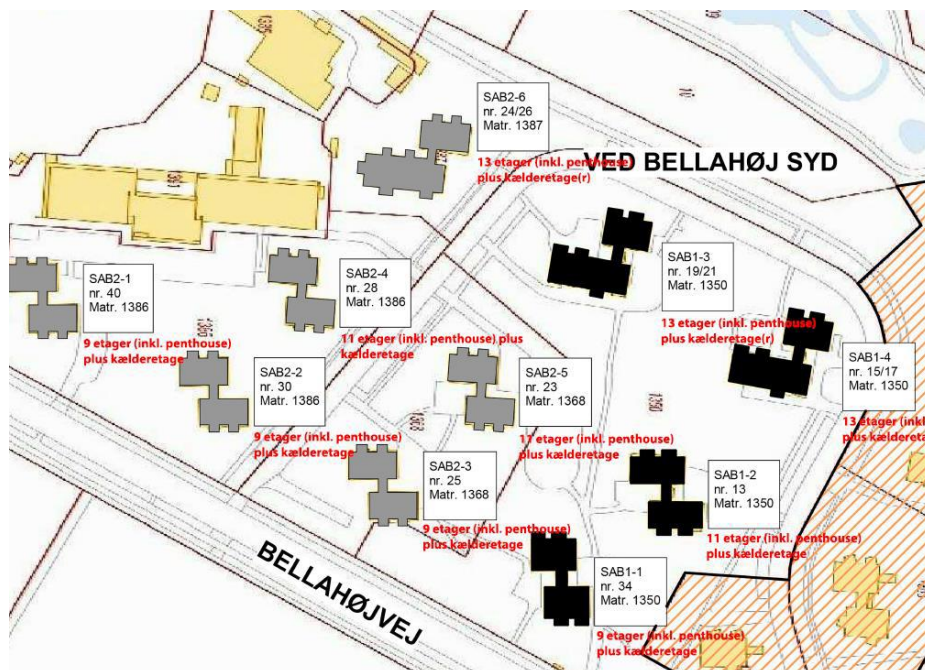


Fig. 1 der viser de 2 byggeafsnit

Vedlagt:

- **NIRAS/RAMBØLL/SOH** Eksisterende forhold SAB Bellahøj – Foreløbig status SAB 2 af 11. oktober 2022
- **NIRAS/RAMBØLL/SOH** Eksisterende forhold SAB Bellahøj – Foreløbig status SAB 2 af 20. oktober 2022 rev. 1
- Kort der viser problemstillingerne visuelt
- NIRAS-notat af 22. april 2022 Undersøgelse af altanskader

Problemstillingerne opsat i skema:

	Antal boliger	Tom	Brand	Røg Alarm	ABA/AVA	Alternativer	Orkan	Stærk Storm	Storrende kuling /Orkan*	Hård kuling**	Stålforsærkning
SAB I-1	34	1	X	X	X						
SAB I-2	42	2	X	X	X		X				
SAB I-3	75	9	X	X	X			X			
SAB I-4	75	6	X	X	X			X			
SAB II-1	34	0				X			X		X
SAB II-2	34	3				X			X		X
SAB II-3	34	2				X			X		X
SAB II-4	42	3				X				X	
SAB II-5	42	3				X				X	
SAB II-6	75	4				X				X	

*afhængig af vindretning

** uanset vindretning

Status SAB I - Brandforhold

	Antal boliger	Tom pr. 1/10 2022	Ønsker frivillig fremrykket genhusning
SAB I-1	34	1	10
SAB I-2	42	2	21
SAB I-3	75	9	18
SAB I-4	75	6	22
	226	18	71

Når dubletter er sorteret fra, er der 71 familier i SAB I der har afleveret skema om frivillig fremrykket permanent genhusning.

Af dem har 20 familier markeret de ønsker at flytte tilbage når deres nuværende bolig er renoveret, 40 familier har takket nej og 11 familier har ikke taget stilling.

De 71 familier får i slutningen af oktober brev/mail om at deres skema er modtaget og de bliver kontaktet for samtaler i løbet af november måned.

Der er 15 beboere i SAB I der er 80+ der ikke har indsendt skema. De bliver kontaktet med henblik på afklaring om det er bevidst de ikke har reageret.

Status SAB II – Altaner

Som det fremgår af NIRAS notat af 22. april 2022 er der problemer med altanerne. NIRAS er i gang med at udarbejde en analyse af altanerne.

KRUS orienterede overordnet om notatet og de beskrevne problemstillinger. Undersøgelserne er udført, både de visuelle og destruktive på de beskadigede altaner. Konklusionerne af resultatet af undersøgelserne undergår p.t. kvalitetssikring. Så snart dette er afsluttet, vil som næste skridt relevante tiltag ift. de eksisterende (frem til renovering) og ift. de fremtidige forhold (efter renovering) blive undersøgt.

Status SAB II – Vindforhold

Som det fremgår af notatet af 14. oktober 2022, rev. 20. oktober 2022 viser rådgivernes beregninger at der for SAB II er risiko for bygningerne ved lavere vindhastigheder end tidligere meldt ud.

For bygningerne SAB II-1, II-2 og II-3 på 9 etager varierer vindhastigheden og evakueringsniveauet fra stormende kuling til orkan afhængig af vindretning, med en returperiode på ca. 1 år. Der analyseres på om der med stålforstærkninger i kældrene kan opnås en større returperiode.

For bygningerne SAB II-4 og II-5 på 11 etager er evakueringsniveauet sat til 12 m/s og for II-6 på 13 etager er evakueringsniveauet sat til 11 m/s, samlet set svarende til hård kuling, med en returperiode på ca. 1 måned. Der forventes ikke at der med stålforstærkninger i kældrene, kan opnås en større returperiode.

På baggrund af de statiske analyser må det derfor forventes at beboerne i de 3 huse – II-4, II-5 og II-6, i de 149 beboede lejligheder, med hyppige mellemrum skal evakueres, i kortere eller længere tid.

På den baggrund, vurderes det hensigtsmæssigt at beboerne i disse 3 huse opsiges og genhuses permanent.

Den konkrete problemstilling med SAB II-4, II-5 og II-6 er drøftet med organisationsbestyrelsen den 19. oktober 2022, der har besluttet at:

- *At alle opsagte boliger i SAB – med undtagelse af boliger i Herlev Kommune - fra dags dato holdes tilbage og ikke sendes i tilbud.*
- *At påbegynde planlægningen af kontrolleret genhusning af de berørte bygninger i SAB II*

Tilsynet med de almene boliger i Københavns Kommune er informeret om sagen og har fået notaterne tilsendt.

På baggrund af ovenstående arbejdes der på udarbejdelse af en information til SAB II om de nye evakueringsniveauer samt indkaldelse til informationsmøder og en generel information til SAB I.

Informationsskrivelser vil foreligge til følgegruppemødet.

Foreløbig tidsplan:

25. oktober 2022 Følgegruppemøde

26. oktober 2022 Omdeling af informationsskrivelse og indkaldelse til orienteringsmøde til SAB II og generel info til SAB I

27. oktober 2022 Organisationsbestyrelsesmøde

1. november 2022 kl. 1900-2030 Info møde for alle beboere i SAB II – evakuering, opsigelse og genhusningsprincipper

2. november 2022 kl. 1900-2100 Info møde de 3 berørte huse – konkret om opsigelse og permanent genhusning

I forlængelse af informationsmøderne udarbejdes der opsigelser og genhusningsmateriale, der fremsendes så hurtigt som muligt.

JSJ oplyste, at afdelingsbestyrelsen har drøftet de forskellige dokumenter med forskellige (unavngivne) ingeniører og jurister, som har givet anledning til bemærkninger. FTL opfordrede JSJ til at sådanne bemærkninger fremsendes officielt til KAB af de pågældende ingeniører og jurister, hvorefter KAB naturligvis gerne forholder sig nærmere hertil.

JSJ gav udtryk for utilfredshed over at de forskellige, ikke i dagsordenen indeholdte dokumenter og oplysninger først er blevet sendt til følgegruppen kort før mødet, samt gav udtryk for en undren over den travle tidsplan.

FTL oplyste, at den nyeste viden omkring bygningsstabiliteten ved vindpåvirkning er så kritisk, at processen omkring tagen aktion og orientering af relevante myndigheder, bygningsejer og beboerne ikke tåler unødvendigt ophold, og at sagen har Kommunens absolutte fokus. Dertil kommer at der er en stram kommunikations- og tidsplan, som sikrer at oplysningerne kommer i relevant omfang og i korrekt rækkefølge. Dette er godkendt af Organisationsbestyrelsen. Teknik- og Miljøudvalget har ligeledes opfordret KAB til at orienterede beboerne snarest muligt.

JSJ spurgte ind til om det er korrekt forstået, at det er de samme statikere der har udført arbejdet, og som har kvalitetssikret det.

KSA svarede, at notaterne opsummerer det arbejde som de førende eksperter hos Niras, Svend Ole Hansen, og Rambøll hhv. har udført, men at alle tre rådgivningsvirksomheder står på mål for det samlede indhold.

Hvert af de enkelte rådgivningsvirksomheder har kvalitetssikret de andre rådgivningsvirksomheders arbejde. Det betyder, at det ikke er den enkelte statiker der – ud over egenkontrol - har kvalitetssikret eget arbejde. Dette ville stride imod hele formålet med kvalitetssikringsarbejdet. KSA orienterede endvidere om, at Danmarks Tekniske Universitet DTU i processen også er blevet inddraget af Niras og Rambøll, samt at beregningerne er blevet udført meget mere omfattende og detaljeret end man typisk ville gøre. Dette bl.a. for at sikre at alle relevante restbæreevner i konstruktionerne er taget til indtægt, for at få det bedst mulige resultat.

JSJ og TB spurgte, om vindtunnelforsøgene er relevante for hvad der reelt sker på Bellahøj, og om der ikke er tale om mere teoretiske øvelser, dvs. at de faktiske forhold er helt anderledes. Samt om det kan være hensigtsmæssigt at opsætte målere der måler accelerationen mellem bygningerne.

KSA svarede, at forsøgene er kalibreret således, at målingerne svarer til hvad der reelt sker i virkeligheden på Bellahøj. Der er ikke tale om en teoretisk øvelse. Der er endvidere opsat vindmålere på Bellahøj, for at sikre sammenhæng mellem DMI's (Danmarks Meteorologiske Institut) prognoser og de målte vinde på Bellahøj. FTL undersøger med Svend Ole Hansen, om det kan være hensigtsmæssigt at opsætte accelerationsmålere.

JSJ spurgte ind til tværlast kontra masselast. KSA svarede, at undersøgelserne bl.a. tager højde for vindlaster, masselaster og seismiske laster.

JSJ spurgte, hvad en evakuering koster. FTL oplyste, at den samlede økonomi p.t. ikke er kendt, da der er flere aktører involveret, herunder Københavns Kommune.

JSJ spurgte, hvorfor den tidligere udmeldte midlertidige genhusning nu ændres til permanent genhusning. JSJ supplerede, at lovgivningen efter hans opfattelse ikke foreskriver at man skal permanent genhuses. FTL svarede, at det iht. lovgivningen er Organisationsbestyrelsen der træffer beslutning herom. FTL oplyste endvidere, at der af Organisationsbestyrelsen er truffet beslutning om at der – ift. tidsplanens længde – skal ske permanent genhusning, men at hver enkel beboer, når den enkeltes bolig er færdigrenoveret, får tilbudt mulighed for at flytte tilbage til den tidligere bolig. Dette bliver så på de vilkår der måtte gælde på det pågældende tidspunkt, herunder f.eks. ift. boligens indretning og huslejens størrelse.

FTL supplerede, at der i den samlede vurdering i høj grad også er taget højde for, hvor længe beboerne med rimelighed kan tåle at være i en tilstand af statistisk set meget hyppigt forekommende evakueringer.

FTL orienterer om projektstade for ABA-Automatisk Brandalarmering og AVA-Automatisk Varslingsanlæg.

Serieforbundne røgalarmer i SAB I

Opsætning pågår.

Første hus forventes igangsat medio november 2022.11.09

Beboerne får instruks om hvordan de skal forholde sig.

ABA/AVA anlæg i SAB I

Sagen er i udbud.

Produktionsstart i løbet af januar 2023.

Generelt

Rådgiverne v/ CHJUE præsenterer boligplaner for normaletager i tilstand før / efter ift. seneste stade forstærkningsprojekter SAB 1 og 2 (se præsentationsbilag). Der orienteres om konsekvenser for affaldsskakte i SAB 1-3 (nr. 21) og SAB 1-4 (nr. 15), derudover orienteres om mulige tiltag for de øvrige blokkes (SAB 1 og SAB 2) affaldsskakte.

CHJUE gennemgik de i det med dagsordenen fremsendte præsentationsbilag indeholdte plantegninger for SAB 1 og SAB 2. Følgegruppen var positiv overfor plantegningerne, og der blev aftalt supplerende lukning af enkelte dørhuller. Det blev aftalt, at de supplerende dørlukninger indarbejdes i et revideret præsentationsbilag (se det referatet vedhæftede reviderede præsentationsbilag), og at rådgiverne arbejder videre med projektet som vist.

Det blev derudover aftalt, at køkken og spisestue på normaletagerne slås sammen hvor det er muligt ved at fjerne en let, ikke bærende skillevæg, og under forudsætning af at det ikke kræver større ændringer på

ventilationsanlægget. Det vil som udgangspunkt ikke være muligt efterfølgende at retablere den oprindelige væg. Det blev aftalt, at de sammenlagte køkkener og spisestuer indarbejdes i et revideret præsentationsbilag (se det referatet vedhæftede revidere præsentationsbilag), og at rådgiverne arbejder videre hermed.

Vedr. væg med dør mellem forstue og spisestue / opholdsstue der fjernes (indtegnet stiplede i det referat vedhæftede reviderede præsentationsbilag), blev det aftalt, at installationer udføres sådan, at den enkelte beboer efterfølgende på egen foranledning selv kan retablere væggen med døren, såfremt dette ønskes.

Det blev aftalt, at rådgiverne for to situationer kommer med et forslag til lukning af supplerende dørhuller. De to situationer med rådgivernes forslag er indarbejdet i referat vedhæftede reviderede præsentationsbilag (se rød tekst).

Affaldsskaktene blev drøftet, og følgegruppen var positiv overfor at der arbejdes videre med en generel nedlægning af affaldsskaktene i både SAB 1 og SAB 2, såfremt dette samlet set vurderes mest fordelagtigt. Arealet vil i så fald indgå i boligarealet, og f.eks. blive anvendt til installations-skakte.

CHJUE oplyste, at fast indbyggede skabe i boligerne som udgangspunkt fjernes og at disse ikke vil blive retableret. Projektet vil dog blive udbudt med nye fast indbyggede skabe (omfang iht. hovedprojekt) som tillægspris. Alt efter licitationsresultat, er det dermed muligt at medtage nye fast indbyggede skabe, hvis den samlede økonomi tillader det.

Rådgiverne v/ KRUS orienterer i forlængelse af sidste møde, med udgangspunkt i det bilagte statiknotat, uddybende omkring forstærkningsprojekterne, herunder de seneste ændringer.

KRUS orienterede overordnet om notatet og de beskrevne problemstillinger.

TB spurgte, om ikke dækkene i SAB 1 har vederlag på alle fire sider, og dermed kan spænde i begge retninger. KRUS oplyste, at dækkene er armeret på en sådan måde, at de ift. deres bæreevne kun spænder i én retning.

TB spurgte, om ikke den lokalt gennemgående armering kan holde dækkene i brandsituationen. KRUS oplyste, at det er blevet undersøgt, men at armeringen bl.a. ligger med for stor afstand for at kunne holde dækkene i en brandsituation i tilstrækkelig grad.

TB spurgte, om projektkomkostningerne kan reduceres hvis facaderne bibeholdes.

FTL og STEAN oplyste, at udskiftning af facaderne er en grundlæggende præmis for arbejdet med helhedsplanen og det til grundliggende 'Illustrerede Byggeprogram'.

Konsekvensrettelse af kælderplaner ift. seneste stade forstærkningsprojekter pågår.

Rådgiverne v/ CHJUE orienterer om ændring af facadeopbygningen på SAB 1, herunder flytning af skæreplan.

CHJUE gennemgik overordnet notat 35, og det blev besluttet at der arbejdes videre med flytning af skæreplan som anbefalet.

Rådgiverne orienterer om status for undersøgelserne ved SAB 2 altaner.

Se under pkt. Status SAB II – Altaner tidligere i referatet.

Kvartershus

Der er intet nyt siden sidste møde.

Indstilling:

Det indstilles at følgegruppen tager orienteringen til efterretning.

Følgegruppen tog, med udgangspunkt i de ovenstående bemærkninger, orienteringen til efterretning.

4. Myndigheder

Slots- og Kulturstyrelsen

Der er intet nyt siden sidste møde.

Københavns Kommune

Byggesagsbehandlingen er fortsat i bero aht. stabilitetsundersøgelserne.

CHJUE orienterer om forhåndsdialogmøde med Københavns Kommune vedr. affaldsskakte.

CHJUE orienterede om, at Københavns Kommune har oplyst ikke at forvente at have nogen indvendinger mod at de affaldsskakte nedlægges og inddrages i boligarealet, såfremt der ifbm. byggeandragende søges herom og redegøres for at affaldshåndtering af restaffaldet kan ske på anden måde, og evt. ændringer ift. boligarealet belyses nærmere.

Indstilling:

Det indstilles at følgegruppen tager orienteringen til efterretning.

Følgegruppen tog orienteringen til efterretning.

5. Tidsplaner

Tidsplanen er på nuværende tidspunkt fortsat foreløbig:

Genhusningsmøder/dialog med beboere blokvis: pågår for SAB I

Udarbejdelse af hovedprojekt forventes at foregå frem til foråret 2023

Udbudsproces: sommer 2023 - foråret 2024

Beboermøde tilsagn m.m.: sommer 2024

Skema B proces (KK og LBF): sommer 2024 - 1. kvartal 2025

Opstart byggeplads/udførelse: 1. kvartal 2025

Forventet aflevering i etaper: udførelsestidsplan under udarbejdelse

Procesplan for følgegruppemøder

Tidspunkt for præsentation og godkendelse af hovedprojekt er endnu ikke berammet. Tidsplanen forventes revideret, når stabilitetsundersøgelserne er afsluttet.

Indstilling:

Det indstilles at følgegruppen tager orienteringen til efterretning.

Følgegruppen tog orienteringen til efterretning.

6. Økonomi

FTL og STEAN orienterer om status for dialogmøder med Landsbygefonden.

FTL aftaler om hvornår økonomi kan gennemgås med følgegruppen.

Dialog med LBF pågår forsat.

Indstilling:

Det indstilles at følgegruppen tager orienteringen til efterretning.

Følgegruppen tog orienteringen til efterretning.

7. Beboerinformation

Orienteringsmøde

Status orienteringsmøder drøftes. Seneste aftale er forslag om afholdelse i foråret 2023, alternativt som en del af afdelingsmødet i april 2023. Form og tidspunkt drøftes dog nærmere når endelig omfang af arbejder er fastlagt og projektering nærmer sig afslutning.

Nyhedsbrev

Status indhold og udsendelse af næste nyhedsbrev drøftes v/JPS og FTL. Seneste aftale er udarbejdelse og omdeling forventes december 2022 efter nærmere aftale.

Kommunikation

Der er intet nyt siden sidste møde.

8. Eventuelt

Affugter opstillet i projektlejligheden grunde evt. vandskade oplyser JSJ

9. Næste møder:

FGM 34 – 15.12.2023, kl. 17.00 – 19.00

FGM 35 – 02.03.2023, kl. 17.00 – 19.00

Begge følgegruppemøder afholdes i KAB-Huset med mulighed for deltagelse i Teams møde.

10. Bilag

- Præsentationsbilag FGM 33, revideret 20201108 v/ Arkitema.

Med venlig hilsen

Steffen Schou Andersen