

## Samvirkende boligselskaber

# Bellahøj I og II

## Helhedsplan



DOMINIA AS, Studiestræde 50, 1554 København V.

Bornebusch Tegnestue a/s, Sølvgade 38 H, 1307 København K.

København d. 28.02.2011

**Indholdsfortegnelse.**

**A. Indledning**

**B. Registrering af eksisterende forhold**

**C. Myndighedsmæssige forhold**

**D. Forslag til vedligeholdelsesarbejder**

**E. Forslag til energibesparende foranstaltninger**

**F. Visioner og ønsker**

**G. Bilag**

## **A. Indledning**

Det er formålet, på et veldokumenteret grundlag, at udarbejde en helhedsplan for Bellahøj I og II.

Helhedsplanen består af en registrering af de bygningernes tilstand og forslag til opretning, forslag til indarbejdelse af forbedringer af energibesparende foranstaltninger og en registrering af ønsker fra boligafdelingen.

Helhedsplanen er udarbejdet af bygherrerådgiver DOMINIA AS og Bornebusch Tegnestue a/s for Samvirkende Boligselskaber, afd. Bellahøj I og II.

Helhedsplanen er udarbejdet i nært samarbejde med projektleder Ove Boh Larsen fra KAB og med en følgegruppe nedsat af Samvirkende Boligselskaber.

Følgegruppens medlemmer er

Bjarne Krohn

Britta Nielsen

Flemming Bergsbo

Gitte Olauson

Jacob Berlin

Ellen Højgaard Jensen

Stig Kaspersen

Kurt Henriksen

Leo Villadsen

Ove Boh Larsen

## **B. Registrering af eksisterende forhold**

Grundlaget for nærværende helhedsplan har, som nævnt i indledningen, bl. a. været en registrering af de eksisterende forhold i Bellahøj I og II.

Registreringen er beskrevet i "Samvirkende Boligselskaber, Bellahøj I og II, Tilstandsundersøgelse" af d. 22.12.2010 som er vedlagt helhedsplanen som bilag.

Registreringen er opdelt og beskrevet bygningsdel for bygningsdel. Der er forskelligheder i nogle bygningsdele alt efter om de indgår i bygningerne i Bellahøj I eller Bellahøj II. Disse bygningsdele er så beskrevet hver for sig.

Registreringen er opdelt i en beskrivelse af bygningsdelen, en vurdering af bygningsdelens tilstand, et forslag til afhjælpning/genopretning af manglerne og et økonomioverslag.

Der er fælles planlægning og drift af friarealerne sammen med de øvrige afdelinger i Bellahøj, hvorfor der ikke er foretaget registrering af friarealerne.





### C. Myndighedsmæssige forhold

#### 1. Retningslinier for en bevaringsværdig bebyggelse.

Det har været væsentligt på det tidligst mulige tidspunkt i processen at få inddraget relevante myndigheder i arbejdet med en helhedsplan for Bellahøj i & II.

Københavns Kommune har været meget imødekommende overfor dette ønske og har igennem processen deltaget i såvel møder med bygherrerådgiver som besigtigelser i Bellahøj. Københavns Kommune har her været repræsenteret ved Senior Konsulent Sune Skovgård.

Overordnet set er der fra kommunen tilkendegivet at Bellahøj bebyggelsen har en høj bevaringsværdi og at kommunen lægger vægt på at bebyggelsen efter en udført renovering vil fremstå som oprindeligt. Samtidig har kommunen stor fokus på skabelse af tidssvarende boliger, gode friarealer, tilgængelighed og etablering af energibesparende foranstaltninger. Kommunens overordnede holdninger er (beskrevet i mqi af d> 22>10.2010, som vedlægges som bilag.

For at skabe gode tidssvarende boliger er der jehov for fysiske ændringer, som på en eller anden måde vil ændre på bygningerne udtryk. Dette er specielt gældende for optimering af bygningernes isolering.

København's Kommune har på dette indgående stadie i planlægningen dåltaget i fordomsfrie drøftelser om materialevalg, omfang af efterisolering, konsekveoser!for!bygoingerne proportioner ved en øgning af tag- og ydervæostykkelser med den supplerende isolering m.m.

Det vil i en kommende projekteringsfase naturligvis fortsat være nødvendigt med en tæt dialog med myndighederne.

Drøftelserne med Københavns Kommune har også berørt en række mere eksakte problemstillinger, herunder flugtvejsforhold på altangang ved penthouselejligheder, glaslukning af luftsluser for at beskytte betondæk m.m.

Disse bemærkninger er indføjjet i den efterfølgende beskrivelse af forslag til optimering af klimaskærmen og

fremgår af mail af d. 22.12.2010 der vedlægges som bilag.

## 2. Håndtering af affald i Bellahøj I og II.

Affaldshåndteringen af husholdningsaffald i Bellahøj I og II sker ved indkast i affaldsskakte og affaldet opsamles i kældre i "longopakninger", som efterfølgende manuelt transporteres op til afhentning på terræn.

Håndteringen er godkendt af arbejdstilsynet som en midlertidig løsning for bortskaffelse af affaldet.

Det foreslås at der etableres 10 decentrale mobilsugsanlæg som kan tømmes fra standere langs den interne fordelingsvej.

Det foreslås endvidere at opsamling af de øvrige affaldsfraktioner, pap, papir og storskrald, samordnes i "miljø-øer" der er placeret i nær forbindelse med indgange og som gives en udformning så helhedsindtrykket ikke skæmmes.



### **D. Forslag til vedligeholdelses- og genopretningsarbejder**

Forslagene om større nødvendige vedligeholdelses- og genopretningsarbejder er koncentreret om klimaskærmen, trapperum og de tekniske installationer.

#### Klimaskærmen.

Tage, udvendige døre og vinduespartier kræver generelle vedligeholdelsesarbejder.

Betonfacader kræver reparationer, ligesom der må påregnes forceret vedligeholdelse grundet korrosion.

En del penthousefacadeplader skal udskiftes, ligesom der må påregnes forceret vedligeholdelse grundet varmebelastning af pladerne som følge af manglende ventilering bag facadepladerne.

For såvel tage som facader gælder det at bygningsdelenes isoleringsevne er meget ringe og det foreslås under forslag til energibesparende foranstaltninger, at tage og facader udskiftes i forbindelse med en efterisolering af klimaskærmen.





### Trapperum og luftsluser

I trapperum er en del revner og skader på terrazzotrapper- og reposer som skal udbedres ved påstøbning af ny terrazzo.



I de åbne luftsluser, som er udsat for vind og vejr året rundt, er betondækkene skadede af nedsvivende vand, saltning og frost. Der skal udføres traditionel betonrenovering, samt fornyelse af overflader.

Luftsslusernes facadeåbninger skal ændres som følge af en efterisolering af klimaskærmen. Det foreslås i den forbindelse under forslag til energibesparende foranstaltninger, at luftsluserne lukkes med oplukkelige glaspartier, som er forsynet med automatik der åbner vinduespartierne i forbindelse med brand. Det skal dog præciseres at dette forslag ikke umiddelbart er accepteret af Københavns Kommune.





De tekniske installationer.

Vand.

Vandinstallationer vurderes ikke at have et akut behov for større indgreb, men det skal påregnes indenfor en tidshorisont på 10 – 15 års at foretage en generel udskiftning.

Afløb.

Afløbsinstallationer vurderes heller ikke at have et akut behov for større indgreb, men det skal påregnes indenfor en tidshorisont på 10 – 15 års at foretage en generel udskiftning.

Kloakanlæg.

Kloakanlægget er primært udført med betonrør- og brønde. Der vurderes ikke at være akut behov for større indgreb, men restlevetiden vurderes generelt at være ca. 10 år.

El-installationer.

El-installationer lever ikke op til nutidig standarder og krav, men er generelt intakte i boliger på "normaletagerne", og det vurderes, at der her ikke er behov for generelle arbejder. Isoleringen om el-installationer i penthouselejligheder og i luftsluser mellem lejligheder og trapperum er mørnet grundet kondens og bør udskiftes så alle ledninger har plastisolering.

Ventilationsanlæg

For alle boliger gælder at der forefindes aftræk fra alle køkkener udført som naturlig ventilation. Endvidere har nogle badeværelser har aftræk udført som naturlig ventilation, mens andre alene kan ventileres via vinduespartier. Det foreslås under forslag til energibesparende foranstaltninger, at der etableres mekanisk ventilation med varmegenvinding fra køkkener og badeværelser.

### Friarealerne

Helhedsindtrykket af friarealerne er et indtryk af et smukt og velholdt anlæg som dog på en række områder enten er nedslidt eller hvor der er tilkommet funktioner som ikke er indpasset i helheden på optimal vis.

#### 1. Beplantninger:

Beplantningen er i stor udstrækning den oprindelige beplantning fra bebyggelsens start og er de fleste steder i god stand. Beplantningen består i hovedtrækkene af enkeltstående træer i græsfladerne og buskbeplantning ved husene. Træerne er primært asketræer.

Askesygen vil sandsynligvis også ramme Bellahøjs asketræer, så der bør tænkes på et generationsskifte.

Buskbeplantningerne vil for en dels vedkommende blive fjernet i forbindelse med facaderenoveringen.

Der skal derfor udarbejdes en ny samlet beplantningsplan, der dels tager hensyn til bebyggelsens overordnede struktur og idébaggrund og dels tager højde for den fremtidige anvendelse af friarealerne.

Plantevalget anbefales at respektere det originale planteudtryk fra bebyggelsens start.

#### 2. Belægninger:

Asfaltbelægning er af nyere dato og fremstår intakt.

Flisebelægninger er hovedsageligt de oprindelige belægninger. Enkelte steder er belægninger fornyet.

Belægninger fremstår med sætninger nogle steder: Det er særligt ved P-pladser og i gårdrum at sætninger forekommer.

Belægningerne fremstår med en del knækkede fliser.

Belægninger bør generelt eftergås.

### 3. Inventar:

#### Legepladser

Der er etableret en nyere legeplads midt i bebyggelsen. Endvidere er der en legeplads af ældre dato i bebyggelsens sydlige del.

Med et stigende antal børn i bebyggelsen kan legeområderne eventuelt suppleres med mindre småbørnslegepladser knyttet til de enkelte huse.

Det er væsentligt at de store udsigtskiler i bebyggelsen ikke forstyrres af større legeopstillinger.

#### Borde og bænke

Der er enkelte borde/bænkesæt samt fristående bænke placeret i terræn. Inventaret er generelt i god stand.

#### Cykelparkering

Indgangsområderne anbefales nyindrettet i forbindelse med udførelse af ny klimaskærm og herunder foreslås etablering af ny cykelparkering.

#### Affaldscontainere

Ud for de enkelte boligblokke er opstillet en række 600 l containere. Det giver et rodet og uskønt indtryk ved ankomsten. Der er som nævnt under afsnit vedrørende affaldshåndtering stillet forslag om ændring af de eksisterende forhold

### 4. Skiltning

I dag markerer skiltene sig meget uharmonisk i bebyggelsen med mange udformninger og farvevalg og der mangler oversigtskort ved indkørsler til bebyggelsen.

Det foreslås at der udarbejdes en samlet skilteplan, hvor behov for skiltning revurderes og der skabes et velordnet udtryk.

### 5. Belysning

Terrænbelysningen består af forskellige typer lamper. Det anbefales at der udarbejdes en ny samlet belysningsplan for Bellahøj I og II, der sikrer tryghed samtidig med at bebyggelsens særlige stemning bibeholdes.



## **E. Energibesparende foranstaltninger**

### Supplerende isolering af klimaskærmen

Målsætningen for ekstraisoleringen af klimaskærmen på Bellahøj I & II er at isoleringen i videst muligt omfang lever op til den standard der angivet i bygningsreglementet 2010. Dog skal der overalt som minimum udføres en kuldebrosisolering.

Forslagene til energibesparende foranstaltninger omfatter hovedgrupperne

- facaderne omkring "normaletagerne"
- trapperumsfacader
- penthouseetagen
- stueetagedæk

Bellahøj I og II er en del af bebyggelsen Bellahøj der af Københavns Kommune er kategoriseret som en bevaringsværdig bebyggelse og en udvendig supplerende isolering vil kræve en meget omhyggelig planlægning. Derfor er der allerede i denne helhedsplan gjort en række principielle overvejelser.

#### 1. Facaderne omkring normaletagerne

##### Generelle forhold

Ydervæggene er den helt primære klimaskærm. Ydervægskonstruktionen er beskrevet nærmere i bygningsrapporten og har en isoleringsevne som er meget ringe set ud fra dagens standarder.

Ydervæggene skal for at opfylde krav i bygningsreglementet 2010 efterisoleres med ca. 240 mm isolering. Dette vil alt efter valg af facadeløsning medføre en forøgelse af vægtykkelserne med 255 – 310 mm.

Det anbefales at der udføres en udvendig ekstraisolering. En indvendig efterisolering vurderes at være en dyrere løsning, en teknisk ringere løsning og endvidere vil en indvendig isolering medføre et mindre netto boligareal.



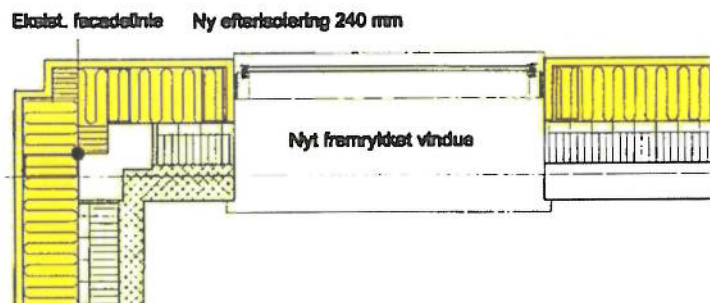
## HELHEDSPLAN

En udvendig isolering vil kræve udskiftning af de eksisterende facader. Der skal gøres overvejelser, udføres prøveopsætninger og drøftes nærmere med myndighederne før et endeligt valg af materialer kan fastlægges. Et umiddelbart bud på en mulig løsning er anvendelse af fiberbeton i "felterne", mens de fremhævede søjler og dragere isoleres med isoleringspuds.

En udvendig ekstraisolering af ydervægge vil herudover medføre behov for løsning af en række andre arkitektoniske/byggetekniske forhold. De væsentligste detaljløsninger er kortfattet gennemgået nedenfor:

#### Nye vinduespartier mod lejligheder

For at bevare det arkitektoniske udtryk i de bevaringsværdige facader vurderes det at vinduespartier bør flyttes frem i facaden, således at de efter forøgelsen af facadetykkelsen stadig er placeret nogenlunde i plan med facadernes yderside.



De eksisterende vinduespartier er fra 1995 og det vurderes ikke rentabelt at genanvende 15-20 år gamle vinduespartier ved en facaderenovering.

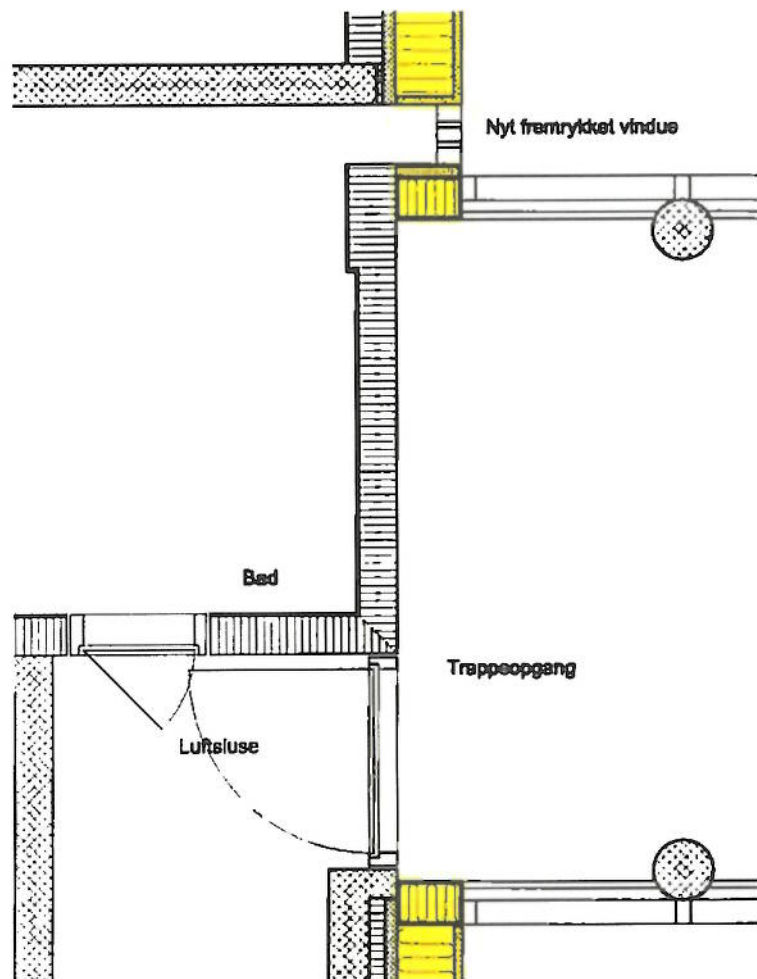
Det bør sikres at vinduesbundpladerne ved en forøgelse af facadetykkelsen ikke får en dybde på mere end ca. 400 mm.

Det bør endvidere sikres at der er fortsat er mulighed for åbning af køkkenvinduer og at der evt. skal monteres udskyderstænger på de nye vinduer i køkkener hvor køkkenbordspladen er placeret ud for vinduespartier.

Nye vinduespartier mod trapperum

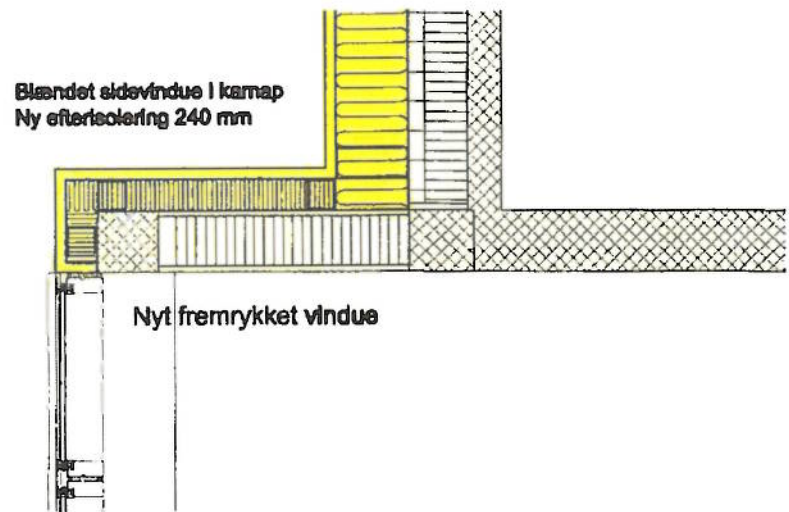
Forøgelsen af facadetykkelsen vil medføre at facaderne på blokkene 23-25, 26, 28-30 og 40 vil rage frem foran vinduespartierne i de fælles trapperum.

En løsning kan være en udskiftning af af glaspartierne i trappehusene, så bredden af glaspartierne minimeres.

Blænding af vinduespartier i karnapsider

Der er en række karnapper som er forsynet med et vindue i siden på karnappen.

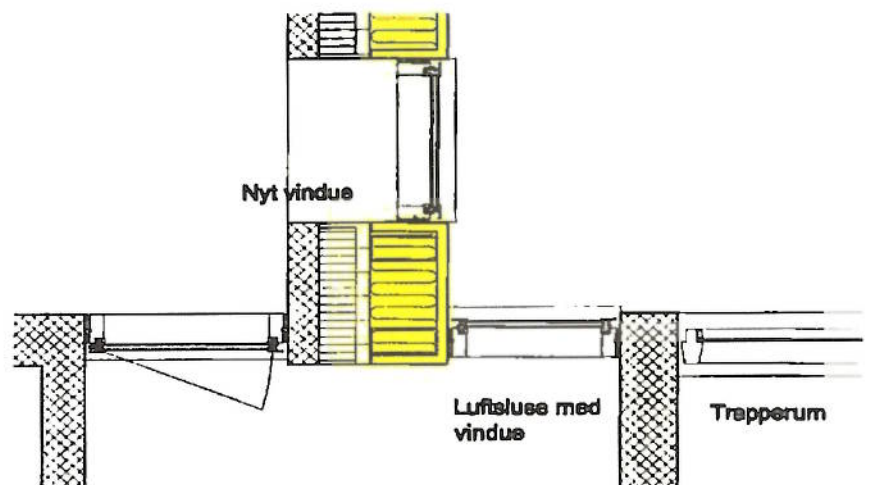
Forøgelsen af facadetykkelsen vil medføre behov for markant at minimere bredden på dette vinduesparti. Proportionerne på et nyt vinduesparti kan blive så smalle og uharmoniske at det formentlig vil være at foretrække at karnapsiden udføres lukket.



### Ændringer af sluserum

Forøgelsen af facadetykkelsen vil på de øvrige blokke medføre at facaderne vil rage frem foran de "udeliggende" luftsluser. Her kan etablering af en smallere luftsprække ind til luftslusen overvejes og det skal naturligvis afklares om der måtte være brandtekniske problemer herved.

Der er generelt, men særligt i de "udeliggende" luftsluser, problemer med regnvand som blæser ind og siver ned i betondækkene der adskiller luftsluserne på de enkelte etager.



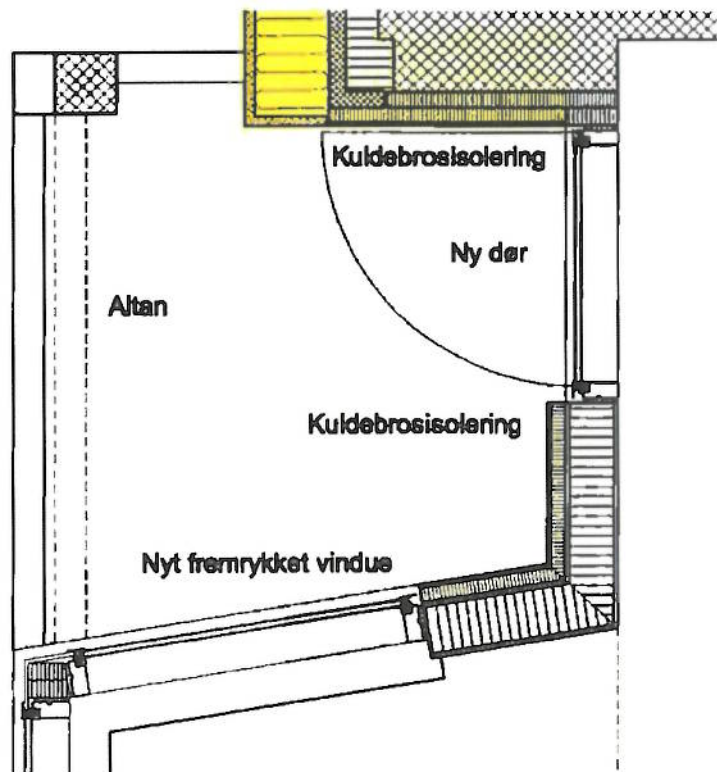
HELHEDSPÅN

Det kan overvejes at erstatte luftsprækkerne med bundhængte vinduespartier som, styret af en "røgmelder", åbner vinduerne i tilfælde af brand.

Herved vil betondækkonstruktionerne fremover være godt beskyttede, men det skal præciseres at Københavns Kommune i mail af d. 22.12.2010 har oplyst at der ikke kan påregnes godkendelse af glaslukning af luftslusen.

Kuldebrosisolering ved altaner og karnapper

På altanerne skønnes det ikke at være realistisk at etablere den foreskrevne isolering på 240 mm. Dels vil det forðre en flytning af altandøren, dels vil arealet af de i forvejen ret små altaner blive markant minimeret.

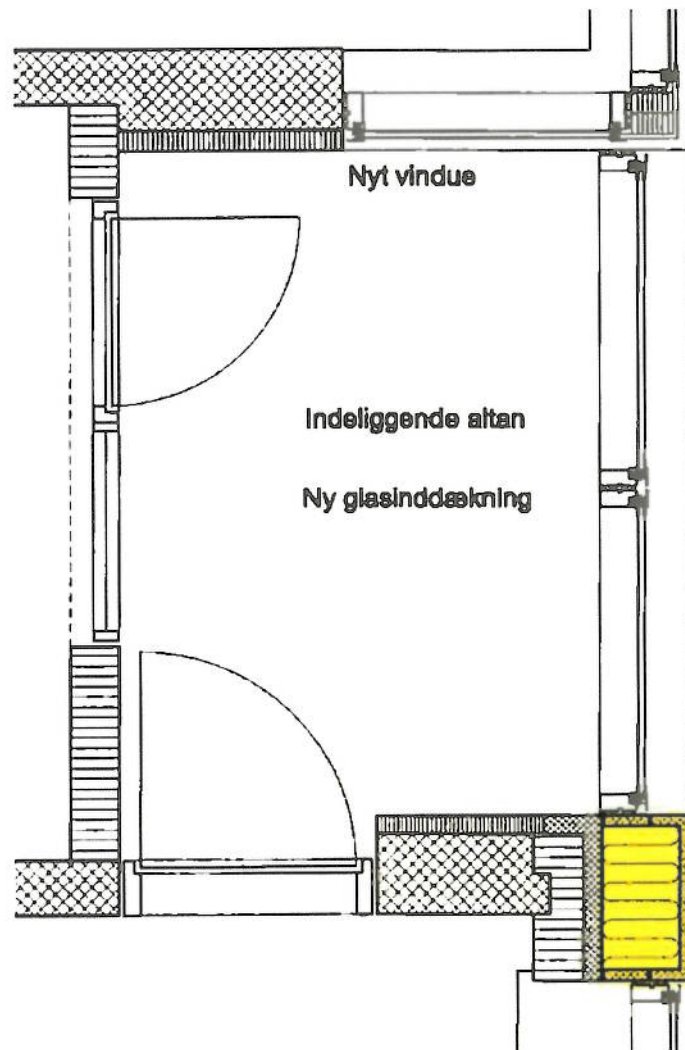


Det kan overvejes at der i stedet etableres kuldebrosisolering med 50 mm isoleringspuds på karnapperne og øvrige vægflader ud mod altanerne.



De indeliggende altaner i Bellahøj II

I Bellahøj II er der indeliggende altaner der vender mod spisestuer. Det er ikke muligt umiddelbart at udføre nogen form for isolering af ydervæg mod spisestuen, da døren til kammeret er placeret helt op ad ydervæggen. Da disse altaner er helt indeliggende og ikke på samme måde er et karakteristisk arkitektonisk element i Bellahøj kan det her i samråd med kommunen overvejes at opsætte glasinddækning.



Det har været drøftet med Københavns Kommune om altanerne kunne glasinddækkes. Dette var kommunen ikke afvisende overfor.

## 2. Trapperumsfacaderne

Trapperumsfacaderne udgøres af karakteriske glasfacader som i fuld højde spænder mellem de 2 bygninger som tilsammen udgør punkthusene i Bellahøj I og II.

De spinkelt dimensionerede karmpartierne har oprindeligt været udført i beton (chok-beton). Facadepartierne i Bellahøj I er tidligere, formentligt grundet skader i betonen, blevet udskiftet til alu-partier, mens karmpartierne i Bellahøj II er blevet inddækket udvendigt af alu-skinner.

Såvel i Bellahøj I og II er der kun isat 1 lag glas i glasfacaderne, hvilket i tilstandsundersøgelse af 22.12.2010 vurderes at være årsag til skadesdannelse grundet kondensvand.

Det vil alene ud fra en energimæssig betragtning være meget fordelsagtigt at etablere facadepartier med thermoruder.

Den forøgede isolering af facaderne vil endvidere, som tidligere nævnt, medføre at facaderne vil frem foran trapperumsvinduespartierne og det anbefales at trapperumspartierne udskiftes til nye isolerede partier.

Det er naturligvis meget vigtigt at der ved proportioneringen af de nye partier sikres en fortsat smuk harmoni i det arkitektoniske udtryk.

## 3. Penthouseetagerne

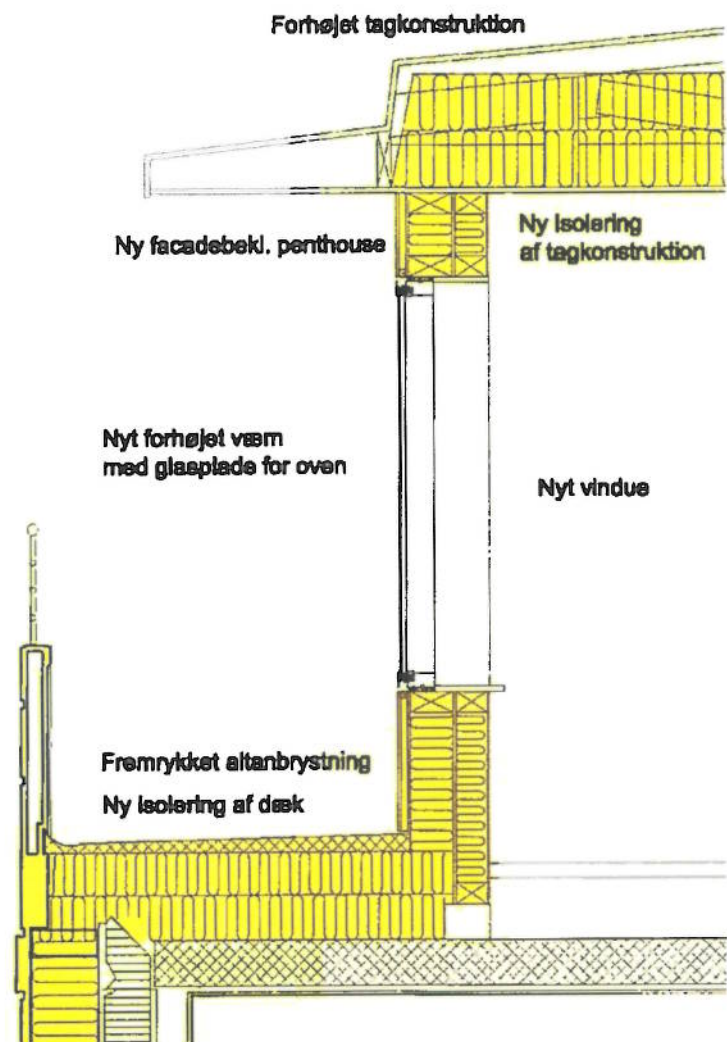
Isoleringen af penthouseetagerne omfatter bygningsdelene tag, udvendige døre- og vinduer, facader og etageadskillelsen mellem penthouseetagens altangange og den underliggende etage.

Tagene.

Tagene anbefales isoleret med 400 mm isolering. Dette vil medføre at tagene skal hæves ca. 10 – 15 cm.

Facader.

Facaderne er isoleret med maksimalt 75 mm isolering. Det anbefales at der isoleres med 350 mm isolering.



En udvendig isolering vil kræve udskiftning af de eksisterende facader. Der skal gøres overvejelser, udføres prøveopsætninger og drøftes nærmere med

## HELHEDSPPLAN

---

myndighederne før et endeligt valg af materialer kan fastlægges.

Det skal nævnes at Københavns Kommune her indledningsvis har frarådet valg af eternit.

For at bevare det arkitektoniske udtryk bør vinduespartierne flyttes frem i facaden, således at de efter forøgelsen af facadetykkelsen stadig er placeret nogenlunde i plan med facadernes yderside. De eksisterende vinduespartier er fra 1995 og det vurderes ikke rentabelt at genanvende 15-20 år gamle vinduespartier ved en facaderenovering.

Altangangene har pt. en bredde på ca 1 meter. Altangangenes bredde bør som minimum bibeholdes. Dette vil ske når brystningerne flyttes med frem i forbindelse med fremrykningen af facaderne ud for normaletagerne.

### Etageadskillelse.

For at opfylde isoleringskravet i BR 2010 må påregnes at der skal efterisoleres med 250 mm isolering.

Denne isolering bør påføres oven på det eksisterende altangangsdæk, efter borthugning af den eksisterende lecabeton, som har en ringe isoleringsevne.

Dette vil medføre følgende:

- at der vil komme et niveauspring fra gulve i penthouselejlighederne op til nyt altangangsniveau på ca. 15 cm
- at glaspartiet med udgangsdøre til altangange skal udskiftes til lavere partier
- og at værn/facader skal forhøjes således at krav til værnøjde overholdes. Ifald udtrykket med vandrette håndlister og lignende ønskes fastholdt, skal der på værnenes indersider opsættes glasplader eller tilsvarende til sikring mod at børn kan kravle op.



#### 4. Stueetagedæk

Kældre er generelt uopvarmede.

Mod kældre er der i h.t. tegninger isoleret med 50 mm isolering.

Det anbefales at der ekstraisoleres med 100 – 150 mm isolering.

#### Mekanisk ventilation med varmegenvinding fra køkkener og badeværelser

Som tidligere beskrevet forefindes aftræk fra alle køkkener udført som naturlig ventilation. Endvidere har nogle badeværelser aftræk udført som naturlig ventilation, mens andre alene kan ventileres via vinduespartier.

Mulighederne for ventilering af boligerne er i dag utidssvarende og der forekommer en del trækgener, ligesom forholdene set ud fra en energiøkonomisk betragtning er meget mangelfulde.

Det foreslås at der etableres mekanisk ventilation med varmegenvinding, som ventilerer alle køkkener og badeværelser.

Ventilationsanlæggene foreslås udført placeret i kælderetagerne under de enkelte bygninger, således at højhusenes karakteriske profiler bibeholdes.

Etablering af ventilationsanlæg vil medføre en del arbejder i boligerne og det bør vurderes om arbejderne kan udføres sammen med den udskiftning af faldstammer og vandinstallationer, som vurderes at være påkrævet indenfor 10 – 15 år. Endvidere bør det overvejes om der i denne forbindelse bør foretages en fornyelse af køkkener og badeværelser.

## **F. Visioner og ønsker**

### **Nye badeværelser**

Det foreslås at der samtidig med en påkrævet udskiftning af vand- og afløbsinstallationer, samt etablering af mekanisk ventilation fra badeværelserne, udføres en istandsættelse og ombygning de eksisterende badeværelser.

De eksisterende badeværelser er for langt de flestes tilfælde de originale badeværelser fra bygningernes opførelse og de fremstår i en generelt rimeligt, men noget nedslidt tilstand.

De nye badeværelser skal forsynes med vandbesparende armaturer og sanitet og det anbefales også at fjerne de eksisterende badekar og erstatte disse med brusenicher.

Det kan endvidere overvejes at udføre indretningen af de nye badeværelser forberedt for installering af vaskemaskine.

Badeværelserne skal udføres i h.t. de gældende forskrifter og normer for vådrum.

Det skal præciseres at etablering af nye badeværelser ikke kan påregnes at være støtteberettiget fra Landsbyggefonden, men der vil naturligvis i forbindelse med udskiftning af vand- og afløbsinstallationer, etablering af mekanisk ventilation og fremrykning/udskiftning af vinduespartier være en række arbejder i badeværelserne som er støtteberettigede følgearbejder.



### Nye køkkener

De eksisterende køkkener er overvejende de originale forrammekøkkener fra bygningernes oprindelse.

Køkkenerne er generelt fuldt funktionsdygtige, men der er generelt registreret løse fliser omkring vinduespartier. I forbindelse med en ekstraisolering af facaderne vil der blive behov for reparationer af flisevæggene, ligesom der skal suppleres med nye fliser ud til vinduerne i den fremrykkede placering.

I øvrigt vurderes forrammekøkkener ikke at leve op til de krav om funktion og rengøringsvenlighed som er påkrævet i en tidssvarende bolig. Visse køkkener er, set med nutidens øjne, endvidere forholdsvis små og uhensigtsmæssigt indrettet og det bør overvejes i nogle lejlighedstyper at åbne for muligheden for at ændre planløsningen. Det kan, specielt i de lidt større lejlighedstyper, f. eks. være attraktivt at indrette køkken/alrum.

Det skal præciseres at etablering af nye køkkener ikke kan påregnes at være støtteberettiget fra Landsbyggefonden, men der vil naturligvis i forbindelse med udskiftning af vand- og afløbsinstallationer, etablering af mekanisk ventilation og fremrykning/udskiftning af vinduespartier være en række arbejder i køkkenerne som er støtteberettigede følgearbejder.



Samtaleanlæg og aflåsning af birum i stueetagen.

Som en tryghedsskabende foranstaltning i bebyggelsen foreslås det, i forbindelse med udskiftningen af glasfacaderne til trapperummene, at der etableres aflåste opgangsdøre.

I tilknytning hertil foreslås etableret samtaleanlæg med mulighed for åbning af opgangsdøre fra den enkelte bolig.

Manuel oplåsning af opgangsdøre sker via kortlæser monteret ved opgangsdørene.

Endvidere foreslås døre til birum i stueetagerne monteres med el-låse som kan åbnes via kortlæser.

Fordelen ved systemet er, udover det tryghedsskabende, at det er meget lettere at administrere for driften end almindelige nøgler.



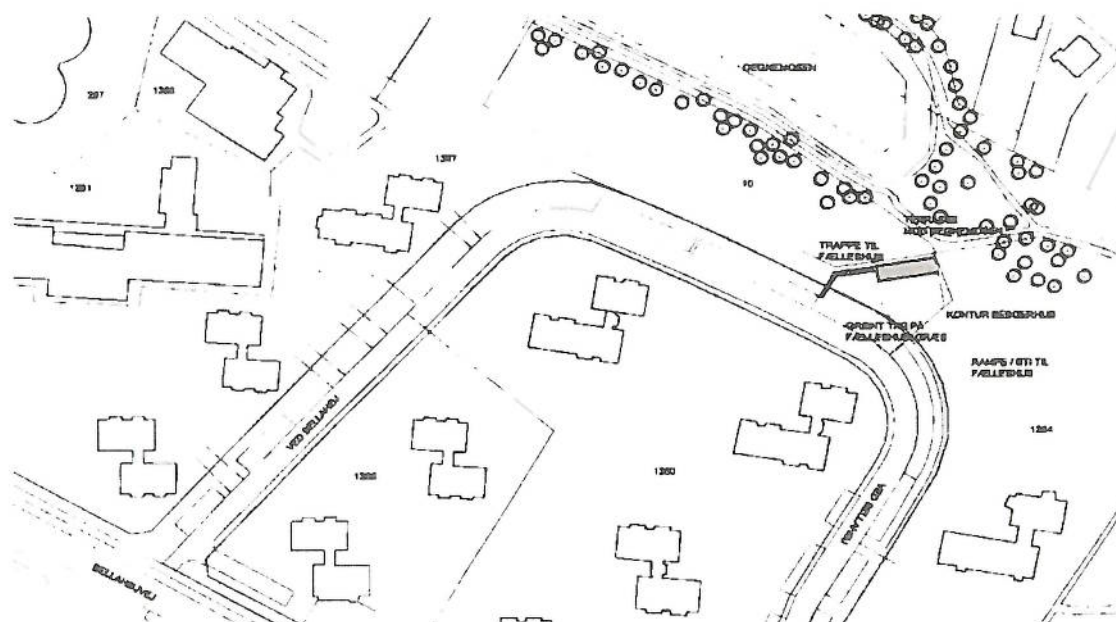


### Kvartershus

Det foreslås at der etableres et fælleshus for Bellahøj I og II.

Et fælleshus med rum for klubaktiviteter for ældre og unge, med plads til afdelingsbestyrelsens aktiviteter, med mulighed for udlejning til private sammenkomster i lokalområdet og meget mere.

Et fælleshus som kan bidrage til en bedre fællesskabsfølelse blandt beboerne i Bellahøj I og II.



Fælleshuset foreslås placeret i udkanten af nærområdet, så de omkringliggende beboere ikke generes af de aktiviteter som pågår. Det kan f. eks. placeres i det skrånende terræn ned mod Degnemosen.



**G. Bilag**

1. Samvirkende Boligselskaber, Bellahøj I og II,  
Tilstandsundersøgelse af d. 22.12.2010.
2. Notat fra Københavns Kommune af d. 22.10.2010
3. Notat fra Københavns Kommune af d. 22.12.2010
4. Kvarterhus  
Situationsplan  
Snit  
Rumlige afbildning

## Leo Villadsen

---

Fra: Sune Skovgaard [sunsko@lmf.kk.dk]  
Sendt: 22. oktober 2010 13:46  
Til: Leo Villadsen  
Emne: Bellahøj

Kære Leo Villadsen

Som svar på dine spørgsmål om mulige arbejder og ændringer på bebyggelsen SAB Bellahøj skal jeg bemærke nedenstående. Jeg er selvfølgelig bevidst om, at en del af det anførte allerede er kendt stof for dig, men så er oplysningerne samlet et sted.

\* Hele Bellahøj bebyggelsen betragtes som værende af høj bevaringsværdi, da det er en for den tid unik bebyggelsesform beliggende i et smukt landskabeligt område. Bebyggelsen er kendt af alle københavnere, ja måske alle danskere, og tegnet af anerkendte arkitekter for visionære bygherrer.

\* Hele bebyggelsen er i kommuneplanen udpeget som "Udvalgte bevaringsværdige bebyggelser af særlig arkitektonisk værdi på grund af helhedspræg eller større sammenhængende træk." Selvom de enkelte bygninger ikke er vurderet af kommunen i SAVE-registret, fordi bygningerne på det tidspunkt var for unge til en registrering, er der altså i kraft af udpegningsen i kommuneplanen en stærk hjemmel for kommunens sagsbehandlere i forbindelse med eventuelle udefra synlige ændringer af bygningerne.

\* Vi er meget interesserede i en tidlig dialog med boligorganisationerne eller deres rådgivere i forbindelse med kommende renoveringer. Og det er vores opfattelse, at organisationerne ser et kommende samarbejde på samme måde, idet der jo også derved kan undgås forgæves projektering, og udgifter dertil.

\* Overordnet set har kommunen også stor fokus på energirenovering og -optimering, ligesom gode boliger, tilgængelighed og det grønne har stor bevågenhed. Den gode borgerdialog ligger i denne type sager overvejende hos organisationerne og deres rådgivere.

\* Ved et kommende renoveringsprojekt for Bellahøj bebyggelserne vil vi lægge vægt på, at bygningerne efter renoveringen kommer til at fremstå som oprindeligt. Forstået på den måde, at bebyggelsen (bygningernes antal, højde og placering) selvfølgelig bevares intakt, men også at de elegante oprindelige proportioner kan genfindes i de nye efter renoveringen samt at funktionerne, materialevalget og farvesætningen svarer til det oprindelige. Tættere på kan jeg nok ikke beskrive kravene, uden at begynde at blive for specifik. I må således hæfte Jer ved beskrivelsen fremstå som oprindeligt som at intentionerne i et renoveringsprojekt skal være lig med intentionerne fra de oprindelige projekter.

\* I juni måned 2007 var vi ude at besigtige materialeprøver på ny lodret klimaskærm. Den ene prøve var baseret på et facadepuds system og den anden prøve var et fiberbeton system. Deltagerne i besigtigelsen var enige om, at facadepuds prøven ikke var acceptabel i forhold til detaljering.

Vores nye journal nummer er 2010-155467

God weekend

Med venlig hilsen

Sune Skovgaard  
Specialkonsulent, arkitekt maa

KØBENHAVNS KOMMUNE  
Teknik- og Miljøforvaltningen  
Center for Bydesign

Njalsgade 13, 4. sal



## Leo Villadsen

---

Fra: Sune Skovgaard [sunsko@tmf.kk.dk]  
Sendt: 22. december 2010 10:20  
Til: Leo Villadsen  
Emne: Bellahøj

Kære Leo Villadsen

På baggrund af vores seneste drøftelser af problemstillingerne i Bellahøj bebyggelsen og mulige løsninger af disse har jeg følgende nye kommentarer.

\* Som jeg skrev til dig sidst er bebyggelsen i Kommuneplanen erklæret som bevaringsværdig. Det medfører som det ene, at kommunen har fokus på eventuelle ændringer af bygningernes arkitektur (hvilket vi jo har talt om), men det medfører også, at de bevaringsværdige bygninger kan undtages fra bestemmelserne om energibesparende foranstaltninger i BR kap. 7.4.1 stk. 2, med henvisning til kap. 7.4.1 stk. 1. Der, hvor det "gør ondt" at efterisolere, kan det derfor undlades med henvisning til arkitektoniske vurderinger. (Faktisk kan efterisolering stort set undlades på facaderne)

Nå videre til Center for Byggeris vurderinger.

\* Fsa. det nye trin op til altanen i penthouse-etagen. Hvis der er niveaufri adgang i dag fra lejlighed til altan, kan det ikke godkendes, at tilgængeligheden bliver forringet med et nyt trin op. Hvis der er et lille trin i dag, kan det efter nærmere vurdering godkendes med et højere trin fremover.

\* Som jeg nævnte på mødet, bekræftes det af Center for Byggeri, at altanen rundt om penthouse boligerne ikke er en flugtvej og faktisk heller ikke en redningsaltan. Så den kan være 1000 mm bred eller 850 mm bred. Det gør i den henseende ingen forskel. Tilbage er den arkitektoniske vurdering af, hvordan bygningen og altanen fremtræder. Der er vores normale vurdering, at en penthousealtan skal være mindst 1000 mm. Så lad os holde os til det som udgangspunkt.

\* De nye værn om penthouse altanerne skal udformes børnesikret. Det kan gøres på mange måder. Som vi drøftede med en glasplade på indersiden, men måske også bare med en dobbelt håndliste i toppen, hvor den ene er placeret lidt indad mod bygningen/indover altanen.

\* Uanset automatik kan der ikke påregnes godkendelse af glaslukning af luftsluser.

God jul og godt Nytår

Med venlig hilsen

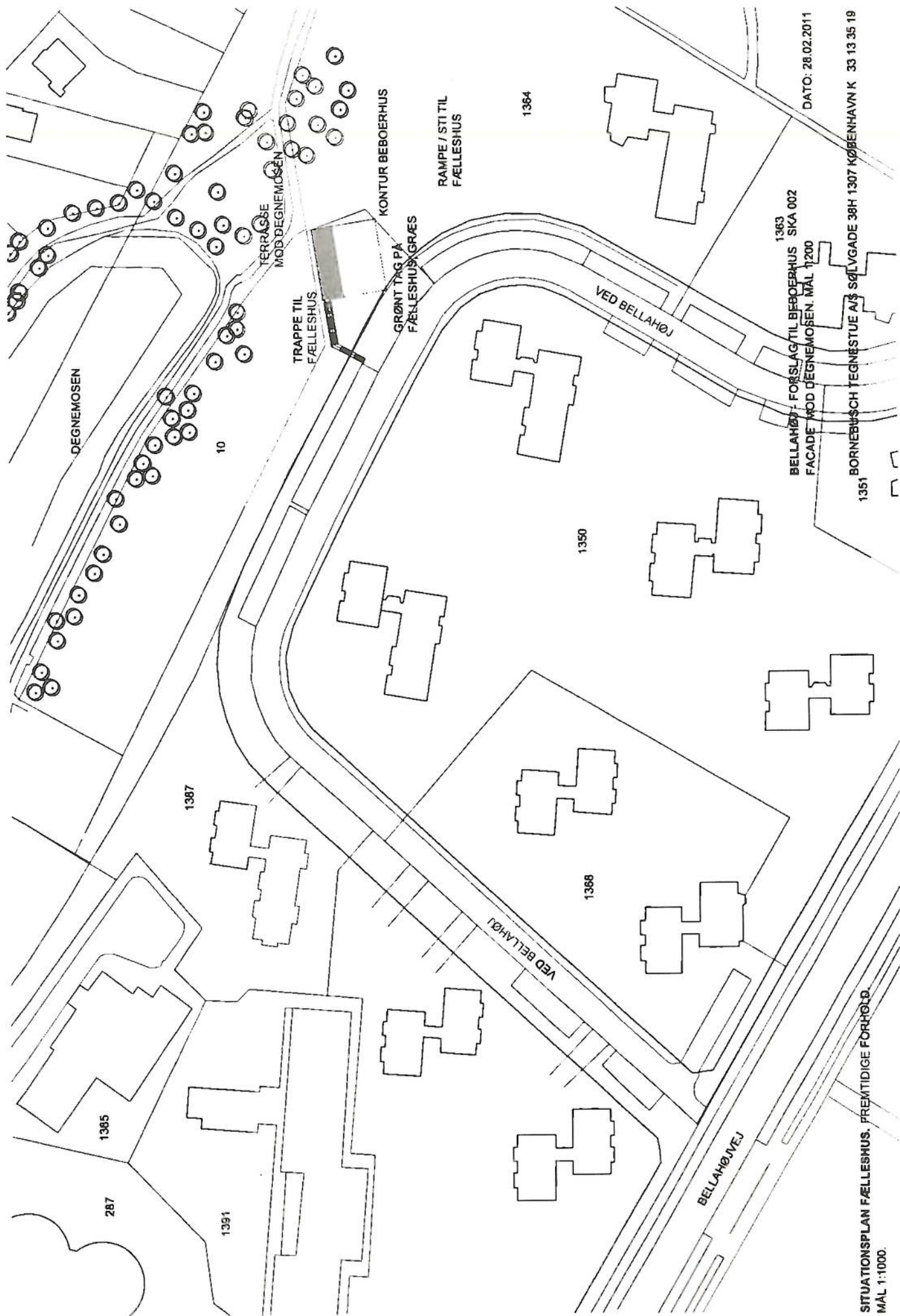
Sune Skovgaard  
Specialkonsulent, arkitekt maa

KØBENHAVNS KOMMUNE  
Teknik- og Miljøforvaltningen  
Center for Bydesign

Njalsgade 13, 4. sal  
Postboks 447  
1505 København V

Telefon 3366 3500  
Direkte 3366 1202  
Telefax 3366 7020  
E-mail [sunsko@tmf.kk.dk](mailto:sunsko@tmf.kk.dk)





10

DEGNEMOSEN

TERRASSE  
MOD DEGNEMOSEN

TRAPPE TIL  
FÆLLESHUS

KONTUR BEBOERHUS

GRØNT TRÆ PÅ  
FÆLLESHUSGRÆS

RAMPE / STI TIL  
FÆLLESHUS

1364

VED BELLAHØJ

1363  
BELLAHØJ - FORSLAG TIL BEBOERHUS SIKR 002  
FACADE MOD DEGNEMOSEN. MÅL 1:200

1351

BORNEBÜSCH TECHNESTUE A/S SØLVGADE 38H 1307 KØBENHAVN K 33 13 35 19

1385

287

1391

1387

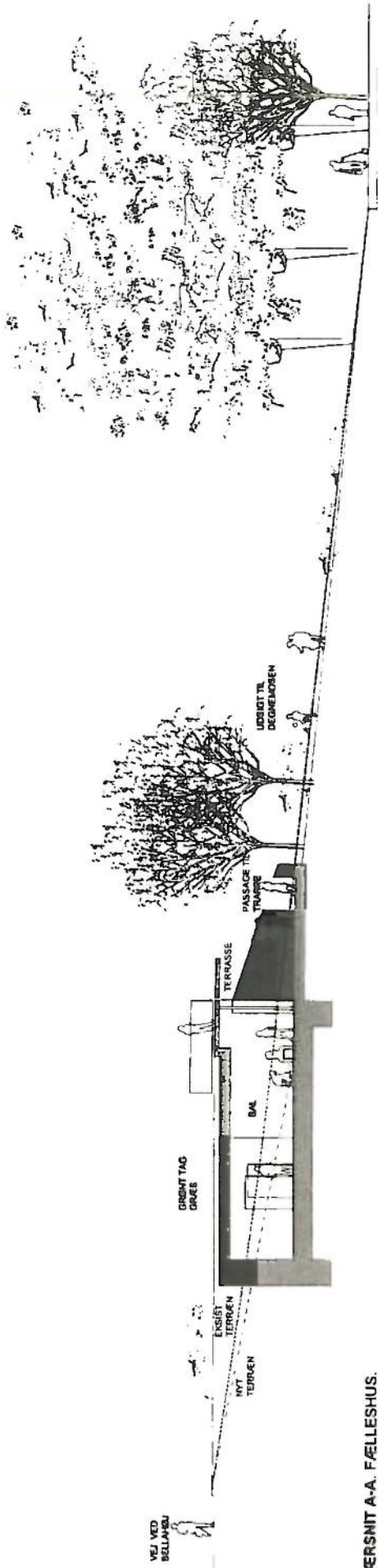
1350

1388

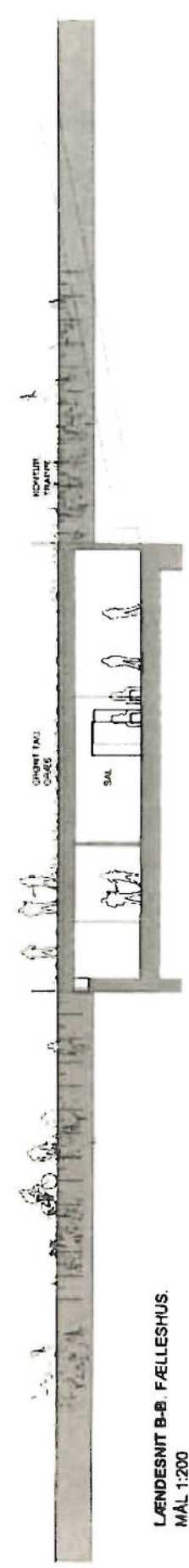
VED BELLAHØJ

BELLAHØJVEJ

SITUATIONSPLAN FÆLLESHUS. FREMTIDIGE FORHOLD.  
MÅL 1:1000.



TVÆRSNIT A-A. FÆLLESHUS.  
MÅL 1:200



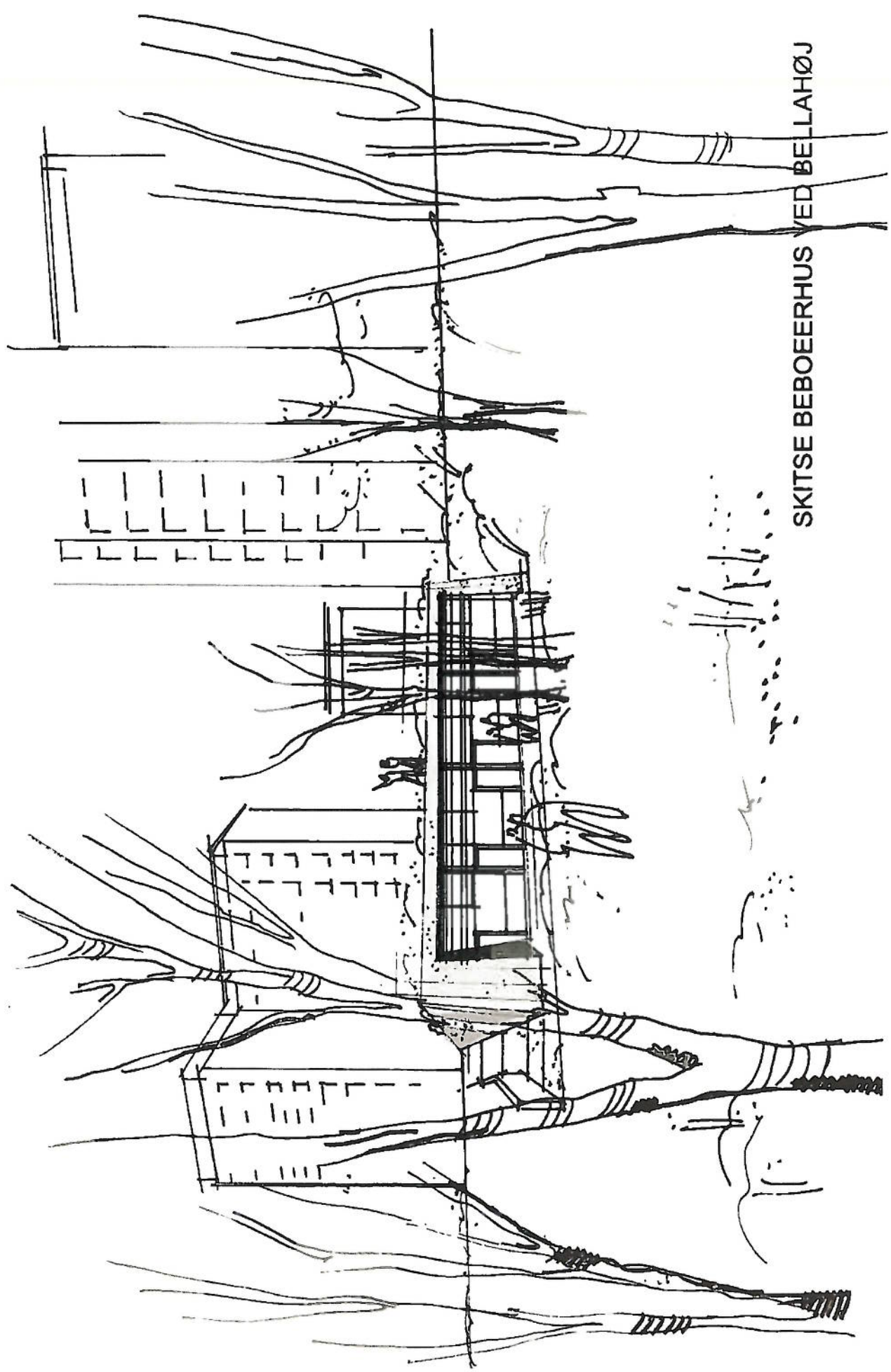
LÆNDESNIT B-B. FÆLLESHUS.  
MÅL 1:200

BELLAHØJ - FORSLAG TIL BEBOERHUS SKA 004

SNIT. MÅL 1:200

DATO: 28.02.2011

BORNEBUSCH TEGNESTUE A/S SØLYGADE 38H 1307 KØBENHAVN K 33 13 35 19



SKITSE BEBOERHUS VED BELLAHØJ