Fra: "Anita Schou Kjølbæk"
Sendt: 1. juli 2025 15:11:21
Til: "Cecilie Ellis Weber" <cere@kab-bolig.dk>; "Rasmus Jessing" <rajes@kab-bolig.dk>; "Steffen Schou Andersen" <stean@kab-bolig.dk>
Kopi: "Agnes Amelie Kristina Nilsson" <EZ1U@kk.dk>; "Morten Lund Landuyt" <BY6L@kk.dk>; "Helle Bay" <helbay@kk.dk>; "Ole Frederiksen" <BQ20@kk.dk>; "Lise Pedersen" <GX7F@kk.dk>
Emne: Bellahøj - referat fra møde den 24. juni 2025
Bilag: Referat fra møde mellem KAB og KK den 24.6.25.pdf

Kære Cecilie, Rasmus og Steffen

Hermed følger referat fra mødet den 24. juni 2025 omkring Bellahøj, hvor vi drøftede leverancer til KK og rammesætning af indholdet heri.

KK har efter mødet fremsendt oplysninger omkring parkering, som aftalt på mødet. KK og KAB er i dialog om datoer for de møder, som det blev aftalt, at der skal afholdes efter sommerferien som opfølgning på dette møde. KAB vender tilbage til KK mht. hvornår KAB kan levere baggrundsnotatet.

Ha' en god sommer og ferie, når I når dertil.

Med venlig hilsen

Anita Schou Kjølbæk
Projektleder
Område for Byplanlægning

KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen
Klima og Byudvikling

Mobil 5136 7280

Klima og Byudvikling
Teknik- og Miljøforvaltningen

Bellahøj lokalplan: Drøftelse af leverancer og rammesætning af indhold

Mødedato: 24.6.2025
Tid: 10 – 11.30
Sted: Njalsgade 13, 2300 København S
Deltagere: Rasmus Jessing, Steffen Schou Andersen, Cecilie Weber, Morten Lund Landuyt, Agnes Nielsson, Helle Bay, Lise Pedersen og Anita Kjølbæk

Referat fra møde mellem KAB og KK den 24. juni 2025

1. juli 2025

Sagsnr.
2025-0051389

Dokumentnr.
2025-0051389-48

Sagsbehandler
Anita Schou Kjølbæk

Rammesætning:

- Alle parter savner fremdrift i sagen og er enige om at prioritere ressourcer til sagen.
- Københavns Kommune (KK) har i foråret efterspurgt en række oplysninger i et baggrundsnotat, som fortsat udestår. KK har forud for mødet fremsendt en sammenfatning af, hvad der savnes i de leverancer, som KAB tidligere har fremsendt til KK.
- Formålet med mødet er at blive præcise på, hvilke informationer KAB kan levere til KK og hvilke, der vil kræve yderligere undersøgelser. Det aftaltes, at KK vil drøfte det med direktionen, såfremt der bliver behov for yderligere undersøgelser. Konklusionerne i referatet står ikke i stedet for de argumenter og tekster, som KAB skal fremsende til KK i et samlet baggrundsnotat.
- Emnerne skal belyses nøgternt og sagligt for at sikre fremdrift i sagen og før KK kan indstille sagen for Teknik- og Miljøudvalget.
- Økonomi, kulturarv og klimaaftryk er de tre vigtigste hensyn.

Tema 1: Økonomi

- Budget for renovering:
    - KK efterspørger, at KAB fremsender de nyeste og mere detaljerede budgetark til KK. KK har set, at der på LBF støtteportalen ligger mere detaljerede ark end dem KK har været præsenteret for. Tal bør fremskrives, og det bør begrundes, hvorfor KAB forventer at det bliver dyrere. KK har behov for at kunne se mellemregningerne.
    - KAB forklarer, at budgetarkene ikke er indeksreguleret, og at prisen dermed ikke er retvisende, men at tallene kan fremskrives. De vil ikke være helt præcise ift. hvad byggeriet i dag vil koste, da der bl.a. er kommet nyt byggningsreglement siden helhedsrenoveringen blev planlagt. KAB skal sikre, at forbehold fremgår tydeligt og uddybet. Der vil være mange ting, som vil være et gæt.

Klima og Byudvikling
Område for Byplanlægning

Njalsgade 13
2300 København S

EAN nummer
5798009809452

- Scenarier for renovering:
    - KAB oplyser, at der ikke har været undersøgt andre (reducerede) renoveringsmuligheder og forstærkningsprojekter. KAB har udelukkende arbejdet indenfor rammerne af det illustrerede byggeprogram, som er aftalt mellem kommunen (afdelingen for Almene Boliger), SLKS og KAB. KAB bemærkede, at de altid afsøger den billigste løsning inden for det beskrevne byggeprogram.
    - Det er væsentligt for KK at have sikkerhed for, at det ikke på nogen måder er muligt at bevare og eller på anden vis renovere de 10 højhuse inden for rammebeløbet. Dette spørgsmål er den største risikofaktor for sagen. Det undrer KK, at der ikke er undersøgt alternativer set i lyset af den megen opmærksomhed, der har været ift. ønsker om bevaring. KAB skal begrunde dette.
- Forstærkningsprojektet:
    - Gransker man budgetarkene fremstår det som om forstærkningsprojektet udgår en lille del af økonomien til renoveringen, men i medierne er det forstærkningsprojektet, der er forklaringen på den dyre renovering. KAB skal forklare sammenhængene i budgettet og posterne.
    - KAB oplyser, at der er mange udgifter til nye køkkener, gulve og badeværelser, som skal reetableres som følge af den valgte forstærkningsmåde og som derfor fordyrer projektet. Der skal også etableres nye altaner. Disse elementer skal fjernes og genetableres for at muliggøre forstærkning af konstruktionerne.
- Udbud af projekt og projektøkonomi:
    - KAB har ikke vurderet, at der har kunnet findes en stor nok besparelse, til at der ville være økonomi til renoveringen. Og KAB har ikke undersøgt alternative forstærkningsmetoder eller billigere facadeaptering.
- Økonomi for nybyggeriet:
    - Økonomien for nedrivning baserer sig på erfaringstal fra 2023 fra bl.a. Brøndby Strand. Arkitema (rådgiver) regner nu på opdaterede tal ift., hvad det konkrete projekt for nybyggeri koster. Projektet og budgettet kvalificeres sideløbende. Bellahøjbyggeriet er et dyrt byggeri. Budgettet kan dog maks. være 2. mia. kr.
    - KK har kendskab til andre almene boligbyggerier som Henning Larsen arbejder på, og som er dyrere at opføre, end det KAB oplyser, at Bellahøj kan bygges for. I andre sager betyder det, at det er svært at realisere de almene boliger. KK ser en risiko for, at der ikke vil være økonomi til at realisere nybyggeriet på Bellahøj, såfremt det besluttes at lave en lokalplan som muliggør nybyggeri.
- Budget for nybyggeri:

- KAB indleder en markedsdialog efter sommerferien, hvori budgettet for nybyggeri skal kvalificeres.
- Alle greb er taget i brug ift. fx at nedbringe krav til parkering og ift. boligfordelingen med flere ungdomsboliger.
- Budgettet har ikke været gransket af andre rådgivere.

Tema 2: Klimaforhold

- Der er stor forskel på, hvad KABs analyse (LCA) viser at nedrivning og genopførsel på Bellahøj vil koste i CO2, og hvad KKs beregning i Plan CO2 værktøjet viser.
- Der aftales et møde omkring emnet, hvor de data, der ligger til grund for konklusionerne bliver fremlagt, og hvor der kan være en drøftelse heraf. Efterfølgende opdateres rapporten herom.

Tema 3: Projektudvikling

- Et par emner kunne med fordel belyses, for at både KAB og KK står betrygget i at det er korrekte forudsætninger, der er lagt ind i projektet. Endvidere fylder parkering og beplantning generelt en del i den politiske sagsbehandling.
- Ift. parkering har KK nogle bemærkninger til, hvad der kan godkendes, hvor parkering kan placeres, og hvad der kan medregnes. Parkering (antallet af pladser på terræn eller i p-kælder) påvirker også projektets økonomi og CO2 belastning, hvorfor det kan være godt at få klarlagt rammerne herfor nu her.
- Ift. træer og beplantning vurderer KK, at forslaget fra KAB måske er for optimistisk set i forhold til, hvad KK ofte oplever at byggeplads mv. fylder, og hvordan arealerne behandles af entreprenører. Det aftales, at parterne skal gennemgå forslaget fra Lytt og vurdere, om der er brug for et mere pragmatisk estimat.
- Nybyggeri kan medføre en ændring af boligstørrelser mv., for at være sikre på, at KAB kan levere det samme antal boliger i en ny bebyggelse som der er i dag, og det kan også være med til at nedsætte krav til parkering (ungdomsboliger har lavere norm).

Aftaler om videre proces:

- KK indkalder til et møde efter sommerferien omkring landskab og parkering (med Lytt m.fl.).
- KK indkalder efter sommerferien til et møde om LCA med HLA.
- KAB vender tilbage til KK mht., hvornår baggrundsnotat om økonomi kan leveres.

Evt.

- KAB spørger ind til deres ønske om at påbegynde fjernelse af organiske materialer fra de eksisterende boliger, som står tomme, og om det kræver en ansøgning til Almene, samt om det behøver at afvente den politiske beslutning om udarbejdelse af lokalplan. KK ser en sammenhæng mellem de to sager, og anbefaler at begge parter pt. prioriterer ressourcerne på udarbejdelse af

notat og informationer i lokalplan-sagen. Derudover vender KK spørgsmålet fra KAB internt og vender retur til KAB.

Fra: "Helle Bay"
Sendt: 30. juni 2025 08:40:53
Til: "Cecilie Ellis Weber" <cere@kab-bolig.dk>
Kopi: "Anita Schou Kjølbæk" <GS5G@kk.dk>; "Martine Grotenborg" <T79N@kk.dk>; "Laurits Jürs Hahn" <F434@kk.dk>; "Bekim Maksuti" <HK2P@kk.dk>
Emne: Parkering Bellahøj - tilbagemelding til KAB

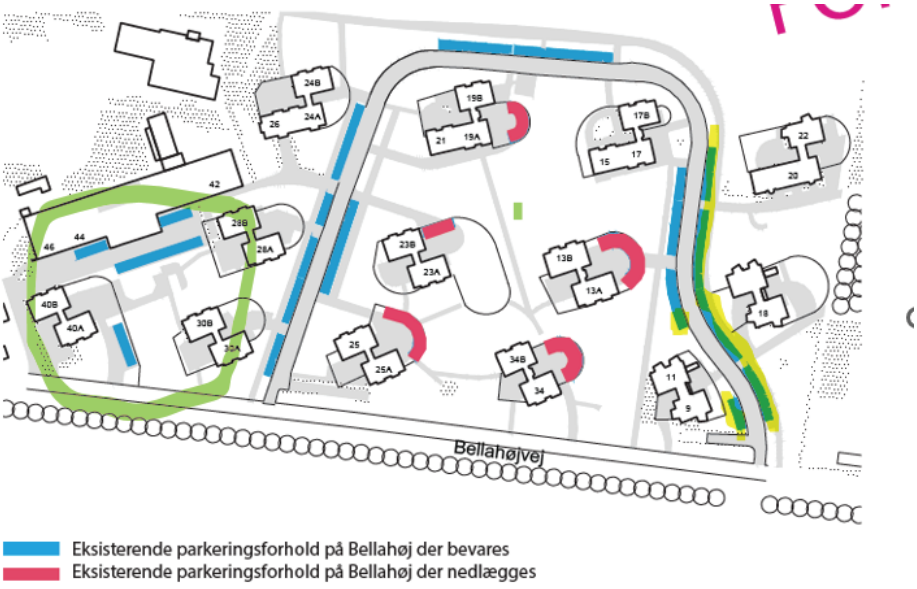
Hej Cecilie
Her som aftalt på møde vores tilbagemelding vedr. bilparkering.
BH Helle

Vedr.: Matrikler tilknyttet SABs boliger i de 10 højhuse.
Der bedes redegjort for eksisterende forhold:

- Der bedes redegjort for p-forhold på plantegning med placering og antal over eksisterende parkeringspladser på terræn og i konstruktion. Længdeparkeringspladser er ikke markeret på tegning og med i optælling. Hvis det ønskes at disse skal medregnes vil det kræve, at de skal overholde gældende krav for enten 2,5x5m parkeringsbås, eller 2x5m parkeringsbås med udstigningsareal på begge sider.
- Er der nogen af de eksisterende parkeringspladser, som er blevet myndighedsgodkendt? Myndighedsgodkendelser for eksisterende parkeringspladserne bedes fremsendt (skal også være godkendt iht. Almenboligloven) – og til hvilke byggerier (boliger/institution) som de tilhører.
- Hvordan kan parkeringspladser ved institutionen på Bellahøjvej 44 (grøn markering kort nedenfor) medregnes med i parkeringsregnskab? Hører disse pladser ikke til 44a og 44b?
- Hvorledes kan parkeringspladser på anden matrikel ved AKB (gul markering kort nedenfor) medregnes? Hører disse pladser ikke til AKB? Er der en deklaration, så KAB kan medregne disse pladser?

Der bedes redegjort for fremtidige forhold:

- Grundstørrelse i m².
- Etagearealer (m²) fordelt på anvendelser.
- Etagearealer (m²) fordelt på nye og eksisterende bygninger.
- Parkeringskrav for biler fordelt på anvendelser (antal og p-norm) jf. KP24.
- Samlet bilparkering i projekt (antal pladser i konstruktion, på terræn og til handicapparkering).
- Plan med placering og antal på terræn og i konstruktion.
- P-pladser (reetablerede og nye pladser) skal leve op til ny lovgivning herunder dimensionskrav til 2,5x5m.



Med venlig hilsen

Helle Bay
Projektleder, Arkitekt MAA
Område for Byplanlægning

KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen
Klima og Byudvikling

Njalsgade 13, 5. sal, 5024
2300 København S

Mobil 2637 1343
E-mail helbay@kk.dk
Web www.tmf.kk.dk
EAN 5798009809452

Klima og Byudvikling
Teknik- og Miljøforvaltningen

Bellahøj lokalplan: Drøftelse af leverancer og rammesætning af indhold

Mødedato: 24.6.2025
Tid: 10 – 11.30
Sted: Njalsgade 13, 2300 København S
Deltagere: Rasmus Jessing, Steffen Schou Andersen, Cecilie Weber, Morten Lund Landuyt, Agnes Nielsson, Helle Bay, Lise Pedersen og Anita Kjølbæk

Referat fra møde mellem KAB og KK den 24. juni 2025

1. juli 2025

Sagsnr.
2025-0051389

Dokumentnr.
2025-0051389-48

Sagsbehandler
Anita Schou Kjølbæk

Rammesætning:

- Alle parter savner fremdrift i sagen og er enige om at prioritere ressourcer til sagen.
- Københavns Kommune (KK) har i foråret efterspurgt en række oplysninger i et baggrundsnotat, som fortsat udestår. KK har forud for mødet fremsendt en sammenfatning af, hvad der savnes i de leverancer, som KAB tidligere har fremsendt til KK.
- Formålet med mødet er at blive præcise på, hvilke informationer KAB kan levere til KK og hvilke, der vil kræve yderligere undersøgelser. Det aftaltes, at KK vil drøfte det med direktionen, såfremt der bliver behov for yderligere undersøgelser. Konklusionerne i referatet står ikke i stedet for de argumenter og tekster, som KAB skal fremsende til KK i et samlet baggrundsnotat.
- Emnerne skal belyses nøgternt og sagligt for at sikre fremdrift i sagen og før KK kan indstille sagen for Teknik- og Miljøudvalget.
- Økonomi, kulturarv og klimaaftryk er de tre vigtigste hensyn.

Tema 1: Økonomi

- Budget for renovering:
    - KK efterspørger, at KAB fremsender de nyeste og mere detaljerede budgetark til KK. KK har set, at der på LBF støtteportalen ligger mere detaljerede ark end dem KK har været præsenteret for. Tal bør fremskrives, og det bør begrundes, hvorfor KAB forventer at det bliver dyrere. KK har behov for at kunne se mellemregningerne.
    - KAB forklarer, at budgetarkene ikke er indeksreguleret, og at prisen dermed ikke er retvisende, men at tallene kan fremskrives. De vil ikke være helt præcise ift. hvad byggeriet i dag vil koste, da der bl.a. er kommet nyt bygningsreglement siden helhedsrenoveringen blev planlagt. KAB skal sikre, at forbehold fremgår tydeligt og uddybet. Der vil være mange ting, som vil være et gæt.

Klima og Byudvikling
Område for Byplanlægning

Njalsgade 13
2300 København S

EAN nummer
5798009809452

- Scenarier for renovering:
    - KAB oplyser, at der ikke har været undersøgt andre (reducerede) renoveringsmuligheder og forstærkningsprojekter. KAB har udelukkende arbejdet indenfor rammerne af det illustrerede byggeprogram, som er aftalt mellem kommunen (afdelingen for Almene Boliger), SLKS og KAB. KAB bemærkede, at de altid afsøger den billigste løsning inden for det beskrevne byggeprogram.
    - Det er væsentligt for KK at have sikkerhed for, at det ikke på nogen måder er muligt at bevare og eller på anden vis renovere de 10 højhuse inden for rammebeløbet. Dette spørgsmål er den største risikofaktor for sagen. Det undrer KK, at der ikke er undersøgt alternativer set i lyset af den megen opmærksomhed, der har været ift. ønsker om bevaring. KAB skal begrunde dette.
- Forstærkningsprojektet:
    - Gransker man budgetarkene fremstår det som om forstærkningsprojektet udgår en lille del af økonomien til renoveringen, men i medierne er det forstærkningsprojektet, der er forklaringen på den dyre renovering. KAB skal forklare sammenhængene i budgettet og posterne.
    - KAB oplyser, at der er mange udgifter til nye køkkener, gulve og badeværelser, som skal reetableres som følge af den valgte forstærkningsmåde og som derfor fordyrer projektet. Der skal også etableres nye altaner. Disse elementer skal fjernes og genetableres for at muliggøre forstærkning af konstruktionerne.
- Udbud af projekt og projektøkonomi:
    - KAB har ikke vurderet, at der har kunnet findes en stor nok besparelse, til at der ville være økonomi til renoveringen. Og KAB har ikke undersøgt alternative forstærkningsmetoder eller billigere facadeaptering.
- Økonomi for nybyggeriet:
    - Økonomien for nedrivning baserer sig på erfaringstal fra 2023 fra bl.a. Brøndby Strand. Arkitema (rådgiver) regner nu på opdaterede tal ift., hvad det konkrete projekt for nybyggeri koster. Projektet og budgettet kvalificeres sideløbende. Bellahøjbyggeriet er et dyrt byggeri. Budgettet kan dog maks. være 2. mia. kr.
    - KK har kendskab til andre almene boligbyggerier som Henning Larsen arbejder på, og som er dyrere at opføre, end det KAB oplyser, at Bellahøj kan bygges for. I andre sager betyder det, at det er svært at realisere de almene boliger. KK ser en risiko for, at der ikke vil være økonomi til at realisere nybyggeriet på Bellahøj, såfremt det besluttes at lave en lokalplan som muliggør nybyggeri.
- Budget for nybyggeri:

- KAB indleder en markedsdialog efter sommerferien, hvori budgettet for nybyggeri skal kvalificeres.
- Alle greb er taget i brug ift. fx at nedbringe krav til parkering og ift. boligfordelingen med flere ungdomsboliger.
- Budgettet har ikke været gransket af andre rådgivere.

Tema 2: Klimaforhold

- Der er stor forskel på, hvad KABs analyse (LCA) viser at nedrivning og genopførsel på Bellahøj vil koste i CO2, og hvad KKs beregning i Plan CO2 værktøjet viser.
- Der aftales et møde omkring emnet, hvor de data, der ligger til grund for konklusionerne bliver fremlagt, og hvor der kan være en drøftelse heraf. Efterfølgende opdateres rapporten herom.

Tema 3: Projektudvikling

- Et par emner kunne med fordel belyses, for at både KAB og KK står betrygget i at det er korrekte forudsætninger, der er lagt ind i projektet. Endvidere fylder parkering og beplantning generelt en del i den politiske sagsbehandling.
- Ift. parkering har KK nogle bemærkninger til, hvad der kan godkendes, hvor parkering kan placeres, og hvad der kan medregnes. Parkering (antallet af pladser på terræn eller i p-kælder) påvirker også projektets økonomi og CO2 belastning, hvorfor det kan være godt at få klarlagt rammerne herfor nu her.
- Ift. træer og beplantning vurderer KK, at forslaget fra KAB måske er for optimistisk set i forhold til, hvad KK ofte oplever at byggeplads mv. fylder, og hvordan arealerne behandles af entreprenører. Det aftales, at parterne skal gennemgå forslaget fra Lytt og vurdere, om der er brug for et mere pragmatisk estimat.
- Nybyggeri kan medføre en ændring af boligstørrelser mv., for at være sikre på, at KAB kan levere det samme antal boliger i en ny bebyggelse som der er i dag, og det kan også være med til at nedsætte krav til parkering (ungdomsboliger har lavere norm).

Aftaler om videre proces:

- KK indkalder til et møde efter sommerferien omkring landskab og parkering (med Lytt m.fl.).
- KK indkalder efter sommerferien til et møde om LCA med HLA.
- KAB vender tilbage til KK mht., hvornår baggrundsnotat om økonomi kan leveres.

Evt.

- KAB spørger ind til deres ønske om at påbegynde fjernelse af organiske materialer fra de eksisterende boliger, som står tomme, og om det kræver en ansøgning til Almene, samt om det behøver at afvente den politiske beslutning om udarbejdelse af lokalplan. KK ser en sammenhæng mellem de to sager, og anbefaler at begge parter pt. prioriterer ressourcerne på udarbejdelse af

notat og informationer i lokalplan-sagen. Derudover vender KK spørgsmålet fra KAB internt og vender retur til KAB.

Fra: "Anita Schou Kjølbæk"
Sendt: 13. juni 2025 11:42:56
Til: "Cecilie Ellis Weber" <cere@kab-bolig.dk>
Emne: SV: [EKSTERN] Ringes ved for at aftale møde?_SAB Bellahøj I og II: Spørgsmål ifm. orienteringssag m. KABs svar.
Bilag: Hovedkonklusion på leverancer til sag om Bellahøjhusene.pdf

Kære Cecilie

I forbindelse med vores gennemgang af jeres leverancer, som I fremsendte ultimo april, opsummerede vi vores opmærksomhedspunkter i vedhæftede hovedkonklusioner.

Vi fremsender dem her til jeres orientering. Vi forventer ikke nødvendigvis, at vi skal gennemgå dem alle eller at I skal svare på dem på vores møde den 24. juni, men de kan bidrage til at kaste lys over vores drøftelser og være afsæt for rammesætningen af de udestående leverancer.

Med venlig hilsen

Anita Schou Kjølbæk
Projektleder
Område for Byplanlægning

KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen
Klima og Byudvikling

Mobil 5136 7280

Fra: Cecilie Ellis Weber <cere@kab-bolig.dk>
Sendt: 2. juni 2025 09:58
Til: Anita Schou Kjølbæk <GS5G@kk.dk>
Emne: [EKSTERN] Ringes ved for at aftale møde?_SAB Bellahøj I og II: Spørgsmål ifm. orienteringssag m. KABs svar.

Hej Anita,

Rasmus er blevet kontaktet og han har bedt mig arrangere et møde. Vil du ringe til mig idag, når du har mulighed, så vi kan koordinere kalendere for deltagerne?

Med venlig hilsen

Cecilie Ellis Weber
Chefkonsulent

By- og boligudvikling
Center for Byggeri og Byomdannelse

Tlf. 33 63 13 79
cere@kab-bolig.dk

Enghavevej 81 • 2450 København SV
T 33 63 10 00 • www.kab-bolig.dk

Fra: Anita Schou Kjølbæk <GS5G@kk.dk>
Sendt: 15. maj 2025 14:38
Til: Cecilie Ellis Weber <cere@kab-bolig.dk>
Cc: Lise Pedersen <GX7F@kk.dk>; Helle Bay <helbay@kk.dk>; Agnes Amelie Kristina Nilsson <EZ1U@kk.dk>
Emne: SV: [EKSTERN] SAB Bellahøj I og II: Spørgsmål ifm. orienteringssag m. KABs svar.

Kære Cecilie

Tak for det tilsendte. Vi har drøftet materialet i Københavns Kommune, og aftalt med Lise P og Morten L, at de kontakter Rasmus J for en snak om den videre proces.

Med venlig hilsen

Anita Schou Kjølbæk
Projektleder
Område for Byplanlægning

KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen
Klima og Byudvikling

Mobil 5136 7280

Fra: Cecilie Ellis Weber <cere@kab-bolig.dk>
Sendt: 24. april 2025 09:11
Til: Anita Schou Kjølbæk <GS5G@kk.dk>
Cc: Lise Pedersen <GX7F@kk.dk>; Helle Bay <helbay@kk.dk>; Agnes Amelie Kristina Nilsson <EZ1U@kk.dk>
Emne: [EKSTERN] SAB Bellahøj I og II: Spørgsmål ifm. orienteringssag m. KABs svar.

Kære Anita,

I forlængelse af tidligere fremsendte materialer:

- Budgetark for hhv. renovering og sokkelrenovering, fremsendt den 27. februar 2025
- Notat m. bilag ”Fra renovering til sokkelrenovering”, fremsendt den 21. marts 2025
- ”Illustreret byggeprogram 2.0” og ”Idéoplæg” samt ”Dokumentliste”, ”LCA-rapport” og ”Overdragelsesnotat”, fremsendt den 3. april 2025.

Følger her en redegørelse over hvor i de tidligere fremsendte materialer, der findes svar på de spørgsmål, der er stillet under leverancerne 2, 3 og
4, samt uddybende svar indsat under de enkelte spørgsmål med *kursiv* i vedhæftede.

Med venlig hilsen

Cecilie Ellis Weber
Chefkonsulent

By- og boligudvikling
Center for Byggeri og Byomdannelse

Tlf. 33 63 13 79
cere@kab-bolig.dk

KAB

Enghavevej 81 • 2450 København SV
T 33 63 10 00 • www.kab-bolig.dk

15. Maj 2025

Drøftelse af leverancer og rammesætning af indhold

Økonomi:

Konklusion: Der er ikke fremsendt et baggrundsnotat som redegør for økonomien med afsæt i KK's spørgsmål. Dette er det væsentligste emne af de tre at få belyst fyldestgørende.

- Udfoldelse af budget for renovering
    - Er tallene opdateret ift. indeksreguleringer?
    - Har det været vurderet om renoveringen kunne nedbringes i pris, fx. ved at undlade nogle dele af projektet eller vælge andre materialer? Har dette været et tema i en ekstern granskning? Hvis nej, forklar grundigt hvorfor.
    - Hvordan er sammenhængen mellem økonomien for forstærkningsprojektet og fortællingen udadtil om, at det er den post, som rummer den største fordyrelse for renoveringen? KK kan ikke umiddelbart finde at denne sammenhæng mellem forstærkning og pris er synlig, når man ser på budgettet (indsendt til driftsstøtteportalen, LBF).
    - Hvorfor har projektet ikke været i udbud eller der har været indhentet flere tilbud for at kvalificere budgettet?
- Udfoldelse af budget for nybyggeri
    - Er budgettet for sokkelrenovering opdateret ift. hvad det forventes, at der kan bygges 10 nye højhuse for, som lever op til alle krav og retningslinjer? I andre sager hører KK, at det koster 30.000 kr. pr m2 at bygge nye almene højhuse, mens KAB budgetterer med 24.000 kr. pr. M2 i Bellahøjhusene.
    - Har budgetterne været gransket af andre end KABs rådgivere? Hvis nej, hvorfor ikke og hvorfor er der ikke indhentet andre tilbud?

--> Der ønskes svar på ovenstående i et baggrundsnotat, som grundigt forholder sig til de emner der spørges ind til og redegør mere detaljeret for budgettet for både renovering og nybyggeri. KK har ligeledes tidligere fremsendt en række spørgsmål, som baggrundsnotatet om økonomi skulle belyse.
--> Økonomi er det bærende argument i sagen om Bellahøjhusene ift. om de skal/kan renoveres eller der skal bygges nyt, og økonomi er KABs svar på hvorfor det er nødvendigt at de eksisterende huse skal nedrives. KK planlægning må ikke bero på økonomiske hensyn, men i denne sag er det naturligvis et centralt parameter. Emnet om økonomi bør derfor belyses fyldestgørende, og det er væsentligt for sagens fremdrift at sagen oplyses fuldt ud, så TMF kan oplyse TMU sagligt og fagligt korrekt om sagens historik og økonomi.

Klimaforhold:

Konklusion: Der er fremsendt en LCA rapport som belyser forskellige scenarier, men der er en vis usikkerhed i KK om denne medtager en fuld nedrivning af det eksisterende byggeri, da det er uklart i det fremsendte materiale, så der ønskes en præcisering og dialog herom. Emnet er væsentligt fordi CO2 også er et centralt parameter i sagen og et emne som optager politikerne.

--> Rapportens indehold skal kvalificeres og opdateres ift. miljøbelastningen ved nedrivning og bortskaffelse af de eksisterende huse.

--> KK har værktøjet PLAN CO2 som endvidere kan bruges til at beregne scenarier ud fra.

Projektudvikling (under Q&A):

Konklusion: En række spørgsmål er ikke tilstrækkeligt besvaret, hvilket understøtter den generelle bekymring om at der ikke foreligger et tilstrækkeligt oplyst grundlag at træffe en beslutning på, samtidig med at svarene udfoldes meget lidt ift. de ting KK spørger ind til.

> *--> KK ønsker ikke at projekt for nybyggeri skal detailplanlægges på nuværende tidspunkt, men en del emner har betydning for økonomien i nybyggeriet og KK stiller endvidere spørgsmål til udviklingen af projektet for at forstå udviklingen og historikken, herunder både for renovering (udvikling i projektet/andre mulige facadeløsninger) og nybyggeri (antal parkeringspladser, bevaringsværdige træer, støjdæmpende foranstaltninger mv.), som KAB svarer meget overordnet på. Der ønskes en dialog om disse emner, så de bliver belyst ift. begge parters perspektiver herpå.*

Fra: "Anita Schou Kjølbæk"
Sendt: 15. maj 2025 14:37:36
Til: "Cecilie Ellis Weber" <cere@kab-bolig.dk>
Kopi: "Lise Pedersen" <GX7F@kk.dk>; "Helle Bay" <helbay@kk.dk>; "Agnes Amelie Kristina Nilsson" <EZ1U@kk.dk>
Emne: SV: [EKSTERN] SAB Bellahøj I og II: Spørgsmål ifm. orienteringssag m. KABs svar.

Kære Cecilie

Tak for det tilsendte. Vi har drøftet materialet i Københavns Kommune, og aftalt med Lise P og Morten L, at de kontakter Rasmus J for en snak om den videre proces.

Med venlig hilsen

Anita Schou Kjølbæk
Projektleder
Område for Byplanlægning

KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen
Klima og Byudvikling

Mobil 5136 7280

Fra: Cecilie Ellis Weber <cere@kab-bolig.dk>
Sendt: 24. april 2025 09:11
Til: Anita Schou Kjølbæk <GS5G@kk.dk>
Cc: Lise Pedersen <GX7F@kk.dk>; Helle Bay <helbay@kk.dk>; Agnes Amelie Kristina Nilsson <EZ1U@kk.dk>
Emne: [EKSTERN] SAB Bellahøj I og II: Spørgsmål ifm. orienteringssag m. KABs svar.

Kære Anita,

I forlængelse af tidligere fremsendte materialer:

- Budgetark for hhv. renovering og sokkelrenovering, fremsendt den 27. februar 2025
- Notat m. bilag ”Fra renovering til sokkelrenovering”, fremsendt den 21. marts 2025
- ”Illustreret byggeprogram 2.0” og ”Idéoplæg” samt ”Dokumentliste”, ”LCA-rapport” og ”Overdragelsesnotat”, fremsendt den 3. april 2025.

Følger her en redegørelse over hvor i de tidligere fremsendte materialer, der findes svar på de spørgsmål, der er stillet under leverancerne 2, 3 og
4, samt uddybende svar indsat under de enkelte spørgsmål med *kursiv* i vedhæftede.

Med venlig hilsen

Cecilie Ellis Weber
Chefkonsulent

By- og boligudvikling
Center for Byggeri og Byomdannelse

Tlf. 33 63 13 79
cere@kab-bolig.dk

KAB

Enghavevej 81 • 2450 København SV
T 33 63 10 00 • www.kab-bolig.dk