Notat

SAB Bellahøj I og II – Referat styregruppemøde nr. 11

Torsdag d. 26. juni 2025, kl.17.00-18.30 i KAB

3. juli 2025

Kontaktoplysninger
Cecilie Ellis Weber
Chefkonsulent

cere@kab-bolig.dk

Mødedeltagere:

• John Bøgelund Sørensen	formand for organisationsbestyrelsen SAB
• Ellen Højgaard Jensen	medlem af organisationsbestyrelsen SAB
• Bjørn Christian Olsen (afbud)	medlem af organisationsbestyrelsen SAB
• Flemming Dam-Nielsen	medlem af organisationsbestyrelsen SAB
• Rasmus Jessing	byggedirektør KAB
• Jan Holbæk Nielsen (afbud)	driftschef KAB, kundecenter SAB
• Ida Jørgensen	chefkonsulent, kundecenter SAB
• Cecilie Ellis Weber	chefkonsulent KAB, by- og boligudvikling
• Steffen Schou Andersen	senior byggeprojektleder KAB
• Nikolaj Bohn Køhler-Christensen	senior byggeprojektleder KAB
• Søren Haugsted	projektleder Arkitema (kontraktholder)
• Kristoffer Sardemann	ingeniør NIRAS (projekteringsleder)

Dagsorden

1. Godkendelse af referat
2. Godkendelse af dagsorden
3. Status nedrivning
4. Status genopbygning
5. Økonomi
6. Beboerkommunikation
7. Myndighedsdialog
8. Kommende møder
9. Eventuelt

1. Godkendelse af referat

3. juli 2025

Godkendt.

2. Godkendelse af dagsorden

Godkendt.

3. Status nedrivning

Status på de fremskudte arbejder (godkendt på styregruppemødet 19.marts 2025) er at forundersøgelser (kortlægning af miljøfremmende stoffer og ressourcer) er i den afsluttende fase. Næste skridt er udarbejdelse af udbudsmateriale mhp. annoncering i september 2025.

Der pågår dialog med Københavns Kommune om behov for en nærmere begrundet ansøgning om godkendelse af de fremskudte arbejder, hvilket forventes at være afklaret inden næste styregruppemøde d. 27. august.

4. Status genopbygning

Der er afholdt møde med Teknik- og Miljøforvaltningen (Planafdelingen og Kontoret for Almene boliger) d.24.juni, hvor formålet var at afklare indholdet af kommunens ønskede leverance forud for at de kan færdiggøre orienteringssagen til TMU vedr. igangsættelse af lokalplanprocessen.

Det er aftalt at SAB v. KAB udfærdiger et baggrundsnotat som redegør nærmere for økonomien i hhv. renoverings- og genopbygningsscenariet. Dette forventes udfærdiget inden næste styregruppemøde d. 27. august, og følgelig fremsendt til TMF. Det blev desuden aftalt at afholde forhåndsdialogmøder vedr. tematikker, relateret til den videre projektudvikling og det kommende lokalplanarbejde, herunder LCA-rapportering, parkering, træer og støj.

5. Økonomi

Den iværksatte kalkulation af mængdeberegninger på baggrund af idéoplægget udarbejdet af Henning Larsen, ERIK og LYTT, er afsluttet. Der har parallelt med denne kalkulation været arbejdet med at kortlægge optimeringsmuligheder, der tager højde for anbefalingerne i det illustrerede byggeprogram 2.0. Samlet set vurderes projektet at være i balance, indenfor budgetrammen på ca. 2 mia. kr.

Arkitema foreslår at arbejde videre med at udvikle projektet, og herunder detaljere optimeringsmulighederne samt kvalificere priskalkulationen, i 3. og 4. kvartal 2025, ved at:

- påbegynde skitsering, med afsæt i idéoplægget og anbefalingerne i det illustrerede byggeprogram 2.0
- indlede en markedsdialog vedrørende konstruktionsprincipper og byggeproces

I den forbindelse foreslås planlagt et ekstra styregruppemøde i oktober, hvor anbefalede optimeringsmuligheder forventes at kunne forelægges til styregruppens godkendelse.

Forberedende arbejder, herunder kalkulation, pågår til og med juni indenfor rammen af 3-4 mio. kr. godkendt på styregruppemødet 19.marts 2025. På styregruppemøde nr. 12, d.27. august, vil et oplæg til en ramme for arbejdet i 3. og 4. kvartal blive præsenteret. Arbejdet pågår indenfor den godkendte projektøkonomi.

Det indstilles at styregruppen godkender, at der arbejdes videre med at udvikle projektet i 3. og 4. kvartal som beskrevet.

Indstillingen blev godkendt.

6. Beboerkommunikation

Vox-pop undersøgelse vedr. Bellahøjs ikoniske arkitektur er afsluttet. Der er indgået samlet 53 besvarelser. Heraf er ca. 20 indhentet via opsøgende arbejde i området d.20. maj, mens resten er udfyldt digitalt – resultatet af undersøgelsen blev gennemgået på mødet.

Til arrangementet vedr. Bellahøjs ikoniske arkitektur deltog 3 beboere i walk-and-talks med arkitekt Mikkel Hune fra HLA, mens 10 beboere deltog i uformel dialog med medarbejdere fra KAB foran Ejendomskontoret.

Det blev på mødet aftalt at der laves en opsamling på undersøgelsen og arrangementet vedr. Bellahøjs ikoniske arkitektur, som samles i et nyhedsbrev til godkendelse på næste styregruppemøde d. 27.august, og efterfølgende udsendelse.

7. Myndighedsdialog (10 min)

Landsbyggefonden

- Kommende møder er endnu ikke kalendersat

Slots- og Kulturstyrelsen

- Det Særlige Bygningssyn har behandlet indstillingen om fredning af Bellahøj 27. marts 2025. Orienteringsbrev om beslutningen modtaget 30.april 2025
- Kommende møder er endnu ikke kalendersat

Teknik og Miljøforvaltningen, Københavns Kommune

- Dialog pågår omkring opstart af lokalplan
- Kommende møder er endnu ikke kalendersat

8. Kommende møder

Styregruppemøde nr. 12	27. august 2025, kl.16.30
Styregruppemøde nr. 13	21. oktober 2025, kl.16.30
Styregruppemøde nr. 14	11. november 2025, kl.16.30

Møderækken er senest opdateret på styregruppemøde 11 – den 26. juni 2025.

9. Eventuelt

Intet at bemærke

Mødet sluttede kl.18.10