

Bellahøj – Fælles Byggeudvalg

Sag 70.074.001 Ref.: MO

Erik Møller Arkitekter
Flæsketorvet 75
Den Hvide Kødby
DK-1711 København V

T +45 42 14 70 00
F +45 42 14 70 99
www.ema.dk

Dagorden for mødet:

Dette er første møde med det Fælles Byggeudvalg.

Dagsorden:

1. Status på Illustreret byggeprogram
2. Aktiviteter omkring Bellahøj Helhedsplan
3. Mock-up

Deltagere fra den Overordnede Rådgivergruppe og boligforeninger

Gert Panton (GP) – AAB

Pernille Egelund Johansen (PEJ) – KAB

Claus Olsen (CO) - fsb

Mikkel Hune (MHU) – Arkitekt Henning Larsen Architects

Søren Houen Schmidt (SHS) - Rekommanderet

Henriette Nielsen (HN) – GHB Landskabsarkitekter

Morten Ørsager (MO) – Arkitekt Erik Møller Arkitekter (ref.)

Afdelingsbestyrelser fra SAB, fsb og AAB.

Afdelingsbestyrelsen i AKB København, Bellahøj var ved en fejl ikke blevet inviteret.

Status på Illustreret byggeprogram

Morten Ørsager gennemgik det illustrerede byggeprogram.

På Bellahøj er der 28 højhuse, som er tegnet af forskellige arkitekter. Arkitekterne arbejdede ud fra et sæt overordnede 'spilleregler', som blev defineret af arkitekt og landskabsarkitekt i en forudgående arkitektkonkurrence og helhedsplan. Bygningerne er derfor forskellige i deres boliger, facadeudtryk, altan- og trappeløsninger, men indbyrdes er der nogle gennemgående elementer som vinduer og facadefliser som binder hele Bellahøj sammen. Det er denne helhed som gør Bellahøj til noget helt specielt.

Formålet med byggeprogrammet er, at definere nogle designkrav og løsninger for renovering af facaderne, således at Bellahøj, også fremover, vil have samme variation og arkitektonisk kvalitet som i dag, men med en energioptimeret og langtidsholdbar facade.

Arbejdet med det illustrerede byggeprogram gennemføres af en 'Overordnet Rådgivergruppe' bestående af arkitekter, ingeniører, landskabsarkitekter samt proces- og kommunikationsrådgivere. Denne rådgivergruppe skal udarbejde byggeprogrammet, hvorefter hver boligforening skal finde deres egne arkitekt- og ingeniørrådgivere som skal projektere løsningerne færdigt og gennemføre renoveringen i samarbejde med en udvalgt entreprenør.

Man kan sige at vi gentager historien ved at den Overordnede Rådgivergruppe definerer 'spillereglerne' og boligselskabernes rådgivere projekterer og gennemfører renoveringen.

Byggeprogrammet er inddelt i 5 kapitler:

1. Bygningsgrupper
2. Registrering
3. Værdisætning
4. Designkrav
5. Landskab
6. Udvidet Helhedsplan

På mødet gennemgik Morten Ørsager og Mikkel Hune, eksempler fra hvert kapitel der omhandler bygningerne (punkterne 1-4). Henriette Nielsen fra GHB Landskabsarkitekter fortalte om registreringen, værdierne i landskabet og den overordnede holdning til hvordan landskabet kan udvikles og genskabes (punkt 5). Søren Houen Schmidt fortalte om arbejdet med den udvidede helhedsplan (punkt 6).

Bygningsgrupper

De 28 bygninger kan opdeles i 11 bygningsgrupper. En bygningsgruppe, omfatter bygninger som har samme bygningsstruktur og facadeudformning. I byggeprogrammet beskrives hver bygningsgruppe for sig, således at boligforeningernes rådgivere kun skal fokusere på de dele af Bellahøj som de er ansvarlige for.

Registrering

Hver af de 11 bygningsgrupper er blevet grundigt registreret, med fotos af fliser, altaner, vinduer og trappetårne og der er foretaget opmålinger af fliser og andre væsentlige facadeelementer.

Værdisætning

En værdisætning er en beskrivelse af de kvaliteter som hver bygningsgruppe indeholder. Værdierne er beskrevet i tre skalatrin: Helhedsplan, bygning og detalje. En stor del af den arkitektoniske kvalitet på Bellahøj, er at bygningerne har stor variation i højde, form og detaljer, men at alle 28 bygninger, arkitektonisk er i 'familie' med hinanden, hvilket skaber sammenhængen på hele Bellahøj. Derfor er det vigtigt at beskrive helheden, bygningen og detaljen, således at de løsninger som skal udvikles, matcher kvaliteterne i alle skalatrin.

Designkrav

Når man kender værdierne, kan man beskrive hvad man skal genskabe og hvor man evt. kan ændre og forny. Ud for hver bygningsgruppe opstilles designkrav for hhv. facadefliser, altaner og trappetårne. Det er disse designkrav som boligforeningernes rådgivere rette sig efter.

Landskab

GHB Landskabsarkitekter skal både bidrage med input til det illustrerede byggeprogram og projektere landskabsprojektet. Bellahøjs landskab bliver, som bygningsgrupperne, registreret og værdisat og der defineres nogle overordnede designkrav for den videre udviklingen af landskab og ude arealer.

Udvidet Helhedsplan

Under udarbejdelsen af det illustrerede byggeprogram, er der observeret en række sammenfaldende interesser med skoler, institutioner, kirke, lokalråd mfl. som i den kommende renovering og landskabsplanlægning vil kunne bidrage til at skabe øget kvalitet, tryghed og sammenhæng mellem Bellahøj og den omkringliggende by. Den overordnede rådgivergruppe gennemfører derfor en række møder og interviews for at afdække mulige synergier.

Landskab

Henriette Nielsen fortalte om tankerne bag og kvaliteterne i landskabsarkitekt C. Th. Sørensens landskabsplan for Bellahøj. Den overordnede holdning til udvikling af landskabet er, at bevare og bygge videre på den oprindelige plan. Der hvor der vil være størst mulighed for at foretage fornyelser, er i nærområderne omkring bygningerne. Her vil Fælles Have og følgegrupper fra beboerforeningerne kunne bidrage med ideer og holdninger til hvordan områderne skal indrettes.

Aktiviteter omkring Bellahøj Helhedsplan

Søren Houen Schmidt er ansvarlig for møder og interviews ifm. den udvidede helhedsplan. Søren fortalte om de forskellige områders potentiale for at skabe forbedret sammenhæng mellem Bellahøj og de omkringliggende boligområder, kirke, skoler og institutioner.

Søren gennemgik de forskellige områder på Bellahøj som der er fokus på:

- Frederikssundsvej ved indkørsel til Bellahøj Nord - Kirken skal udvide og børmeinstitutioner skal sammenlægges.
- Stiforløbet mellem fsb og Bellahøj Skole - Bellahøj skole skal udvides og der er et ønske om at skabe mere åbenhed mellem boligområde og skole.
- Amfiscenen og parken - Der er stigende aktivitet som kan komme hele området til gode.
- En evt. letbane ved Frederikssundsvej - Vil ændre på aktiviteten i Bellahøj Nord.
- Bellahøjvej - Der er ønske om at sænke hastigheden på trafikken og forbedre sikkerheden for 'bløde trafikanter'.

Søren oplyser at de boligforeninger som har interesse i at få information og give viden til rådgivergruppen om gode og mindre gode områder på Bellahøj, skal melde sig til en 'gåtur' i deres nærområde.

Spørgsmål og svar

Hvad er det værste som kan ske ?

MO: Vores mål med opgaven er at sikre at Bellahøj kan fremtidssikres ift. energiforbrug og forbedret indeklima, at renoveringen gennemføres med robuste løsninger som holder i mange år ud i fremtiden og at Bellahøj har samme høje arkitektoniske kvalitet som i dag. Det værste der kan ske er at vi ikke overholder denne målsætning.

Hvordan hænges de nye facadefliser op ?

MHU: Ophængningssystemet bygger på allerede kendte metoder til ophængning af fx skærmtegl, cementpladefacader og naturstensfacader, men tilrettet til konstruktionen på Bellahøj.

Er facadefliserne unikke og speciallavet til Bellahøj ?

MO/MHU: De nye facadefliser er tilpasset til hver enkelt bygningsgruppe på Bellahøj og på den måde er de unikke, men facadefliser af formstøbt fibercement anvendes i mange byggerier.

Vil der blive anlagt nye stiforbindelser ?

HN: Der er opstået en del 'trapestier' på kryds og tværs af Bellahøj og det er muligt at anlægge nye stier som del af landskabsprojektet, hvis det er muligt inden for de afsatte midler.

Er det muligt at lave en mock-up af dele af landskabsprojektet ?

HN: Fælles have vil blive inddraget i udviklingen af landskabsprojektet og hver boligforening vil få mulighed for at deltage i dialog omkring indretning af nærområderne ved hver bygning. AAB er i gang med projektering af bygningsrenoveringen og nærområderne omkring AAB's bygninger kan vise eksempler på indretning af nærområder, til inspiration for andre beboere..

Belysning ?

HN: Belysning er registreret og evt. forbedringer vil være en del af landskabsprojektet i det omfang som der er midler til. Der har været afholdt en tryghedsvandring med Københavns Kommune og erfaringer herfra vil blive integreret i landskabsprojektet.

Hvilke udfordringer ser AAB ifm. projektet:

GP: De største udfordringer er at der er mange interessenter som skal koordineres, som fx myndigheder, Kulturstyrelse, rådgivere osv. Herudover er der beboerprocessen ifm. at finde de rigtige løsninger til nye badeværelser. For facadeerne er en udfordring at bygningerne er skæve, hvilket stiller store krav til den endelige løsning og projektering af facadeerne, som i sidste ende har indflydelse på anlægsbudgettet.

Den videre proces

Der etableres en mock-up af et hjørne på en bygning hvor man kan høste erfaring med produktion og montage af de nye facadefliser. Mock-up etableres i løbet af efteråret på AAB blok 8. Ved mock-up vil der blive opstillet en informationstavle.

AAB har valgt arkitekt og ingeniørrådgiver og der er fuld gang i projekteringen. AAB forventer at opstarte byggeprojekt i foråret 2016. Det betyder at de øvrige boligforeninger og deres rådgivere vil få meget viden foræret fra AAB's projekt, således at løsningerne hele tiden kan forbedres og processerne optimeret. Anlægsbudget og indkomne tilbud fra AAB's projekt vil ligeledes blive videreformidlet til de øvrige boligforeninger.

Søren koordinere beboerinformation og der vil blive sendt nyhedsbreve ud når der er aktiviteter som kan have interesse for alle Bellahøj's beboere.

Det færdige illustrerede byggeprogram lægges i en Dropbox som beboerne kan downloade, via et link på boligforeningernes hjemmeside.

Der indkaldes til nyt møde i det Fælles Byggeudvalg, efter sommerferien.

Med Venlig Hilsen

Morten Ørsager / Erik Møller Arkitekter