

SAB

3025-2/0001 Bellahøj I-II. Helhedsplan.

14. november 2018

## Følgegruppemøde nr. 17

**Dato:** 29. oktober 2018, kl. 15.30-17.30

**Sted:** Hos Arkitema, Ny Carlsberg Vej 120,  
1799 København V

### KAB

Vester Voldgade 17  
1552 København V

T 33 63 10 00  
F 33 63 10 01

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

CVR-nr. 56 81 59 10

### Beboerservice

Man - ons kl. 10.00-14.30  
Torsdag kl. 10.00-18.00  
Fredag kl. 10.00-12.00

### Kontaktoplysninger

Steffen Schou Andersen  
Projektleder

T 33 63 11 03

STEAN@kab-bolig.dk

### Følgegruppe

Navn	Initialer	Titel	e-mailadresse	Evt. afbud
John Steen Johansen	JSJ	Afd. Best. Formand	<a href="mailto:johnsteenjohansen@hotmail.com">johnsteenjohansen@hotmail.com</a>	
Dan Møller	DM	Afd. Best. Medlem	<a href="mailto:dan-moeller@get2net.dk">dan-moeller@get2net.dk</a>	
Thor Nielsen	TN	Afd. Best. Medlem	<a href="mailto:tuni@thorulla.dk">tuni@thorulla.dk</a>	
Ellen Højgaard Jensen	EHJ	SAB Best. Medlem	<a href="mailto:ehj@kab-bolig.dk">ehj@kab-bolig.dk</a>	
Bjørn C. Olsen	BCO	SAB Best. Medlem.	<a href="mailto:bco@kab-bolig.dk">bco@kab-bolig.dk</a>	afbud
Lene Vennits	LVE	Kundechef	<a href="mailto:lve@kab-bolig.dk">lve@kab-bolig.dk</a>	afbud
Ali Laroub	ALLAR	Driftschef	<a href="mailto:allar@kab@bolig.dk">allar@kab@bolig.dk</a>	
Denis Romar	DER	Serviceleder	<a href="mailto:der@kab-bolig.dk">der@kab-bolig.dk</a>	
Michael Willer Jensen	MWJ	Chefkonsulent	<a href="mailto:mwi@kab-bolig.dk">mwi@kab-bolig.dk</a>	
Steffen S. Andersen	SSA	Projektleder	<a href="mailto:stean@kab-bolig.dk">stean@kab-bolig.dk</a>	
Søren Haugsted	SHA	Partner	<a href="mailto:sha@arkitema.dk">sha@arkitema.dk</a>	
Christoffer Juelstorp	CHJU	Projektleder	<a href="mailto:chju@arkitema.dk">chju@arkitema.dk</a>	
Hans Krogh	HK	NIRAS	<a href="mailto:hakr@niras.dk">hakr@niras.dk</a>	

### Indholdsfortegnelse

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

#### 1. Godkendelse af referat

Referat fra FGM 16 afholdt d. 20. juni 2018

##### **Indstilling:**

Det indstilles at følgegruppen godkender referatet.

Følgegruppen godkendte referatet med følgende bemærkninger til pkt. 1:

JSJ ønskede præciseret hvem 'styregruppen' er, da der er divergerende opfattelser heraf.

Styregruppen er Følgegruppen.

#### 2. Opsamling på sidste møde

##### **Skillevægge mellem stuer og altaner**

*Rådgiverne præsenterer, med udgangspunkt i følgegruppens bemærkninger til sidste møde, ændrede forslag til ændring af ydervæggen mellem stue og altan, herunder ændret udformning af vinduer og altandør (inden for de i Det Illustrerede Byggeprogram beskrevne rammer).*

Fordele og ulemper ved de viste forslag til ændring af ydervæggen mellem stue og altan, herunder ændret udformning af vinduer og altandør blev drøftet.

Følgegruppen ønskede som udgangspunkt et stort fokus på mest værdi for mindste udgift (både ift. anskaffelse og efterfølgende drift).

Følgegruppen var positiv for løsningsforslaget med muligheden for individuel opsætning af en på klæbet, translucent forlie på den nederste del. Dette i stedet for udførelse af et fast lukket blændfelt i den nederste del.

Rådgiverne fremkommer med et bud på prisforskellen for udførelse hhv. med vandret post og uden vandret post.

Ved altanløsning C valgte følgegruppen at der arbejdes videre med den på side 7 i præsentationsbilaget viste fremtidige løsning, dog hvis teknisk og økonomisk muligt gerne med mulighed for at åbne bege fløje.

##### **Vinduer**

*Rådgiverne orienterer om undersøgelsen af følgegruppens spørgsmål til muligheden for topvænde vinduer, samt spørgsmål til evt. ændret sprosseinddeling af køkkenvinduet.*

CHJU oplyste, at det Illustrerede Byggeprogram anfører for vinduerne, at de skal genskabes ift. geometri og åbnefunktion, montage og opsprodsning.

Det betyder at opsprodsning, særligt for de kvadratiske vinduer i facaden, som udgangspunkt ikke kan ændres.

Det samme gør sig gældende for åbnefunktion. Rådgiverne anbefaler desuden ikke at udføre top-vendevinduer på Bellahøj. Dette både grundet vindbelastningen på vinduerne i åben tilstand, men også grundet håndteringsmæssige udfordringer med åbnefunktionen når vinduerne skal rengøres.

#### **Køle- / fryseskab og komfur**

*Rådgiverne orienterer om konsekvenser af følgegruppens beslutning om udførelse af køle- / fryseskab opstillet direkte på gulv, samt udførelse af komfur i stedet for indbygningsovn med nedfældet kogefelt.*

*Rådgiverne anbefaler at der udføres et højskabskorpus med en indiv. fribredde på 60 cm, monteret på en sokkel, og udført med en drypbakke i bunden, hvori beboeren kan opstille sit køle- / fryseskab. Derved sikres det at konsekvenserne for installationerne holdes på et minimalt niveau, da afløb og brugsvand kan føres under køle- / fryseskabet.*

Følgegruppen valgte at følge rådgivernes anbefaling mht. udførelse af et højskabskorpus med en indiv. fribredde på 60 cm, monteret på en sokkel, og udført med en drypbakke i bunden, hvori beboeren kan opstille sit køle- / fryseskab. DER henstillede, at korpus og sokkel udføres på en sådan måde, at det er muligt at udskifte dem.

#### **Installationsforberedelser i eksisterende køkkener**

*Rådgiverne orienterer om, at der i eksisterende køkkener vil blive forberedt vandforsyning, stikkontakt og afløb til en opvaskemaskine. Disse tre forsyninger vil som udgangspunkt være placeret i vaskeskabet. Det betyder at beboeren selv skal sørge for tilslutning af vand, el og afløb fra opvaskemaskinens opstillingssted i køkkenet, og hen til vaskeskabet.*

*I de boliger, hvor der ikke kan placeres en vaskemaskine i badeværelset, vil der blive udført tilsvarende forsyninger for en vaskemaskine i køkkenet. Dette efter det samme princip som ovenstående anført for opvaskemaskinen.*

#### **Indstilling:**

Det indstilles at følgegruppen tager orienteringen til efterretning.

Følgegruppen tog orienteringen til efterretning.

### 3. Projekt

#### Facader

Rådgiverne præsenterer et forslag til en minimal udvidelse af facadeplanet for SAB 1 på ca. 9 cm, for at kunne tilgodese det supplerende pladsbehov til opretning af betonbagvæggen efter nedrivning af facadefliserne, samt det supplerende pladsbehov til den nye facadebeklædnings ophængningssystem. Forslaget er præsenteret for Slots- og Kulturstyrelsen, se også pkt. 4.

Rådgiverne minder om, at der ikke er tale om en egentlig energirenovering af bygningerne, men derimod en afhjælpning af byggeskaderne i facaderne. Det betyder at de isoleringstykkelser der er blevet arbejdet med i Det Illustrerede Byggeprogram, og dermed også i det nærværende projekt, ikke afspejler gældende krav til isoleringstykkelser. De afspejler derimod en afvejning mellem energi / indeklima og de muligheder der er for en facaderenovering indenfor de eksisterende rammer.

Rådgiverne orienterer om status for arbejdet med facaderne for SAB 2, hvor der p.t. undersøges tre løsningsmodeller:

#### SAB 2, løsning I

Udvendig påføring af et nyt facadesystem på gavlene, og udskiftning af de eksisterende helvægs-facadeelementer i langfacader med nye præfabrikerede helvægs-facadeelementer (Løsningen er skitseret i Det Illustrerede Byggeprogram).

#### SAB 2, løsning II

Udvendig påføring af et nyt facadesystem på både gavle og langfacader.

#### SAB 2, løsning III

Udskiftning af de eksisterende helvægs-facadeelementer i både gavle og langfacader med nye præfabrikerede helvægs-facadeelementer.

#### **Indstilling:**

Det indstilles at følgegruppen tager orienteringen til efterretning.

Følgegruppen tog orienteringen til efterretning.

#### **Fremlæggelse af projektforslag**

*Rådgiverne har i fortsættelse af det godkendte dispositionsforslag udarbejdet projektforslaget, som præsenteres for følgegruppen til dagens møde.*

CHJU og HAKR præsenterede et udvalg af de udarbejdede tegninger (se præsentationsbilag).

Følgegruppen ønskede at besøge bebyggelser med lignende ventilationsanlægs løsninger, for at få en fornemmelse for brugernes oplevelser ift. f.eks. støj, luftfugtighed og drift generelt.

Rådgiver fremkommer med forslag til besøgtelsesmuligheder.

#### **Indstilling:**

*Det indstilles at følgegruppen godkender projektforslaget, med forbehold for den samlede økonomi, og med forbehold for facadeløsningen for SAB 2 (som er under fortsat bearbejdelse).*

*Forhold vedr. økonomien i projektforslaget skal forstås som en orientering om, at den gældende LBF-godkendte økonomi ikke er rækkende, og at der derfor i det videre forløb vil komme en udvidelse af Skema A økonomien, baseret på de arbejder, der allerede er godkendt tillagt nødvendige følgearbejder, miljøundersøgelser, prøver og genhusning.*

*Det er normalt, at der viser sig behov for følgearbejder, der ikke har været kendt på det tidligere stadie ved Skema A, når projekteringen kommer i gang og bygningernes tilstand og konstruktion bliver bedre afdækket. For eksempel ved prøvenedrivninger af facaden og miljøundersøgelser.*

*Disse arbejder er præsenteret for LBF til godkendelse, og vil blive indarbejdet i det samlede budget.*

Følgegruppen godkendte projektforslaget, med forbehold for den samlede økonomi, og med forbehold for facadeløsningen for SAB 2.

#### **Prøveboliger**

*Budget for prøveboliger er blevet godkendt af Organisationsbestyrelsen.*

*Som prøvebolig for SAB 2 er udpeget Ved Bellahøj Syd nr. 30 B, 5. tv.*

*Som prøvebolig for SAB 1 udpeges den næstkommende bolig i stueetagen, som opsiges af beboeren.*

Det blev besluttet, at en 1. eller 2. sals bolig af tidsmæssige årsager også kan komme i betragtning som prøvebolig for SAB 1.

MWJ orienterer udlejningen, og vender tilbage når forslag til adresse foreligger.

#### 4. Myndigheder

*Rådgiverne orienterer om status for dialog med relevante myndigheder.*

##### **Slots- og Kulturstyrelsen**

*Forslaget til en minimal facadeudvidelse for SAB 1 er præsenteret for Slots- og Kulturstyrelsen den 06. juli 2019. Forslaget blev positivt modtaget af Slots- og Kulturstyrelsen.*

*Forslag til facader for SAB 2 er endnu ikke præsenteret for Slots- og Kulturstyrelsen, da udarbejdelsen af løsningsforslagene stadig pågår.*

##### **Indstilling:**

*Det indstilles at følgegruppen tager orienteringen til efterretning.*

Følgegruppen tog orienteringen til efterretning. Slots- og Kulturstyrelsens udtalelse er vedhæftet som bilag til referatet.

##### **Københavns Kommune**

*Der er afholdt et forhåndsdialogmøde med Københavns Kommune vedr. udarbejdelse af byggeandragendet.*

*Som aftalt til det sidste følgegruppemøde, er Kommunen blevet forespurgt ift. muligheden for at anvende den kommunale oplagsplads i Bellahøjparken, samt parkeringspladserne ved Hvidkilevej.*

*Rådgiverne afventer p.t. en tilbagemelding fra Kommunen vedr. spørgsmålet til den kommunale oplagsplads.*

*Vedr. Hvidkilevej har Kommunen oplyst, at der ikke kan søges om og gives tilladelse til en anvendelse til håndværkerparkering. Da der er tale om offentlige parkeringspladser forholder Kommunen sig ikke til om disse f.eks. benyttes af håndværkerne.*

##### **Indstilling:**

*Det indstilles at følgegruppen tager orienteringen til efterretning.*

Følgegruppen tog orienteringen til efterretning.

#### 5. Tidsplaner

Udarbejdelse af hovedprojekt	sept. 2018 – juni 2019
Udbudsproces	juni 2019 – feb. 2020
Beboermøde tilsagn m.m.	feb. / marts 2020
Kontraktforhandlinger med entreprenør	marts 2020 – juni 2020
Skema B proces	juni 2020 – oktober 2020
Genhusningsmøder/dialog m. beboere	januar – februar 2019
Genhusnings udførelse	november 2020 – blok 1
Opstart byggeplads/udførelse	december 2020
Aflevering	2024

*Med udgangspunkt i den pågående afklaring af de budgetmæssige rammer med Landsbygefonden, samt det fortsatte arbejde med facadeløsningerne for SAB 2 (herunder dialogen med Slots- og Kulturstyrelsen), forventes det at der sker en forskydning i tidsplanerne.*

(Forskydningen i tidsplanerne er endnu ukendt, og er derfor ikke indarbejdet i de ovenstående tidsangivelser).

#### **Indstilling:**

Det indstilles at følgegruppen tager orienteringen til efterretning.

Følgegruppen tog orienteringen til efterretning, men påpegede at beboermøde tilsagn m.m. skal ligge efter skema B proces. Dette tilrettes i ovenstående oversigt til næstkommende følgegruppemøde.

#### 6. Økonomi

*Der er afholdt møder med Landsbygefonden i perioden august - oktober måned vedr. projektets budgetmæssige rammer. Dialogen med Landsbygefonden pågår fortsat.*

*Rådgiverne orienterer om status for økonomien.*

Mht. SAB 2 ønsker Landsbygefonden at afvente hvilken facadeløsning Slots- og Kulturstyrelsen indstiller. Herefter vil Landsbygefonden forholde sig til den tilhørende økonomi.

STEAN oplyste, at Landsbygefonden har givet udtryk for at SAB 1 og SAB 2 skal stå solidarisk ift. den samlede økonomi. Dette på trods af at det grundet facadeløsningen ved SAB 2 evt. vil være nødvendigt med et øget omfang af arbejder ved SAB 2.

STEAN og CHJU orienterede om, at drøftelserne med Landsbyggefonden vedr. en udvidelse af den samlede støttede ramme er positive. CHJU præsenterede en økonomiopstilling ift. skema A (opstillingen er vedhæftet som bilag)

**Indstilling:**

*Det indstilles at følgegruppen tager orienteringen til efterretning.*

Følgegruppen tog orienteringen til efterretning.

#### 7. **Beboerinformation**

*Det tidligere udsendte "oplæg" til nyhedsbrev drøftes.*

*Det er tidligere blevet besluttet at udsende information om genhusning sammen med det næste nyhedsbrev. Følgegruppen har siden sidste møde givet udtryk for, evt. at ville revurdere denne beslutning. KAB orienterer om fordele og ulemper ved at udsende orienteringen nu, i modsætning til at udskyde den.*

**Indstilling:**

*Det indstilles at følgegruppen beslutter nyhedsbrevets indhold, og at det aftales hvornår nyhedsbrevet udsendes.*

Følgegruppen ønskede at nyhedsbrevet skal indeholde en kort orientering om genhusning og facaderne (herunder facadeudvidelsen), og at nyhedsbrevet udsendes i november / december måned. STEAN udarbejder oplæg til følgegruppens godkendelse. Genhusningstidsplan v/Louise Østvand af d. 26. oktober vedhæftet.

#### 8. **Eventuelt**

MWJ oplyste, at der evt. er mulighed for forholdsvis billigt at leje parkeringspladser i Bellahøj 3.

#### 9. **Næste møde**

Tidspunkt for næste møde aftales.

16/01-19 + 28/01-19 kl. 15.30-17.30 – endelig dato aftales nærmere.

Med venlig hilsen

Steffen Schou Andersen