

SAB

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

11. januar 2016

## Følgegruppemøde nr. 01

**Dato:** 15. december 2015, kl. 16.00-18.00

**Sted:** SAB Bellahøj, beboerlokalet  
Ved Bellahøj syd 21. 2700 Brønshøj

### 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

### 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>	
Thor Nielsen	TN	Afd. Best. Medlem	<a href="mailto:thj@bellahoj.com">thj@bellahoj.com</a>	
Ellen Højgaard Jensen	EHJ	SAB Best. Medlem	<a href="mailto:ehj@kab-bolig.dk">ehj@kab-bolig.dk</a>	
Stig Torp Kaspersen	STK	SAB Best. Medlem	<a href="mailto:stk@kab-bolig.dk">stk@kab-bolig.dk</a>	
Michael Willer Jensen	MWJ	Chefkonsulent	<a href="mailto:mwi@kab-bolig.dk">mwi@kab-bolig.dk</a>	
Søren R. Andersen	SRY	Driftschef	<a href="mailto:sry@kab-bolig.dk">sry@kab-bolig.dk</a>	
Martin Krogh Høiris	MAKH	Driftsleder	<a href="mailto:makh@kab-bolig.dk">makh@kab-bolig.dk</a>	
Pernille Egelund	PEN	Projektleder	<a href="mailto:pen@kab-bolig.dk">pen@kab-bolig.dk</a>	
Morten Ørsager	MO	Arkitekt, EMA	<a href="mailto:mo@ema.dk">mo@ema.dk</a>	

### Kontaktoplysninger

Pernille Egelund Johansen  
Projektleder

T 33 63 11 06

F 33 63 10 09

pen@kab-bolig.dk

### Indholdsfortegnelse

1. Godkendelse af referat.....	2
2. Helhedsplan. Status for den fælles rådgivers arbejde.....	2
3. Tids- og handlingsplan.....	6
4. Eventuelt.....	6
5. Næste møde.....	7

# Referat

SAB

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

Følgegruppemøde nr. 01  
den 15. december 2015

Mødedeltagerne blev budt velkommen af formand for afdelingsbestyrelsen, John Steen Johansen, der præsenterede Thor Nielsen, medlem af afdelings bestyrelsen, som nyt medlem af følgegruppen.

Mødet blev indledt med en kort præsentationsrunde ved deltagerne.

## 1. Godkendelse af referat

*Første møde, derfor intet referat til godkendelse.*

## 2. Helhedsplan Status for den fælles rådgivers arbejde.

*Morten Ørsager fra Erik Møller arkitekter, vinder af konkurrencen, deltager på mødet og orientere om status for den fælles rådgivers arbejde.*

*Den fælles rådgiver påbegyndte arbejdet med programmering 1. september 2014.*

*Den fælles opgave består af flere dele:*

- a. Værdisætning af de kulturhistoriske og arkitektoniske forhold på Bellahøj. Dette er et arbejde hvor de enkelte afdelingers bygninger sættes ind i helheden og som skal danne grundlag for de enkelte af afdelingerne valgte totalrådgiveres arbejde.*
- b. Udvikling og afklaring af fælles princip for facadekonstruktion.*
- c. Beboerkommunikation.*
- d. Landskabs projekt, programmering og projektering af fælles have.*

*Se bilag 020201 og 020202.*

*Den fælles rådgiver udarbejder et konstruktionsprincip for de nye facader, som vil kunne bruges på hele Bellahøj, undtagen FSBs gule huse og den ene af SABs afdelinger hvor facadekonstruktionen er anderledes.*

*Der udføres et prøveudsnit af den nye facade i 1:1 på et af AABs huse til Januar 2016.*

*AAB har på nuværende tidspunkt valgt totalrådgiver og har sat udarbejdelse af projekt i gang. Byggeplads forventes startet op i efteråret 2016.*

*Erfaringer vedrørende teknik og pris kan komme de øvrige afdelinger til gode, der er etableret fælles web-plattform.*

*FSB udpeger totalrådgiver, så snart den fælles rådgivers arbejde er afsluttet og godkendt af Kulturstyrelsen, formodentlig i starten af 2016.*

# Referat

## SAB

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

Følgegruppemøde nr. 01  
den 15. december 2015

*LBF har i forbindelse med ansøgning om Helhedsplan forlangt alle 4 ansøgninger indsendt før behandling. LBF's støttetilsagn indeholder **ikke** betingelser om kollektiv udførelse af de 4 boligselskaber.*

MO indledte orienteringen med at fremhæve projektets to hovedspor:

- Bellahøjs Identitet, den udvidede Helhedsplan
- Bevaring af bygningerne, det illustrerede byggeprogram

#### **Den udvidede Helhedsplan**

Bellahøj er som en dejlig ø, indhegnet og isoleret, der er et ønske om en større grad af interaktion med naboerområderne, skoler, kirke, Fr. Sundsvej og kommunale aktiviteter i Bellahøj badet og Grøndalscentret.

Den udvidede Helhedsplan beskriver 10 konkrete tiltag og er et resultat af en række møder, hvor naboerne er blevet orienteret om planerne for Bellahøj. Formålet har været at undersøge muligheden for koordinering med naboernes aktuelle og planlagte initiativer.

Det drejer sig f.eks. om:

- Bellahøj Skole. Nyt projekt for udvidelse af skolens kapacitet, herunder også fritidsfaciliteter. Mulig interesse for køb af den nordlige vaskeribygning.
- Området omkring varmecentralen – 5 bagsider.
- Sydligt område ved vandrehjemmet – mange hegn. Rødkilde Skole bruger Degnemosen til undervisning og vil gerne kunne passere området.
- Bellahøjvej – projekt til at dæmpe hastigheden. Ønske om sikre forbindelser på tværs til Grøndals centret og Bellahøj badet fra Bellahøj Skole.

Der har været afholdt et indledende møde med stadsarkitekt Tina Saabye, samt et opfølgende møde i december med præsentation af den udvidede Helhedsplan.

Tina Saabye vil nu indkalde de relevante parter i kommunen til et fælles møde, hvor alle initiativer omkring Bellahøj vil blive præsenteret og hvor muligheder for koordinering kan undersøges.

Undersøgelser af landskabsarkitekterne viser at der hovedsageligt er vedligeholdt i forhold til de oprindelige idéer for området. Meget vil kunne gendannes over en periode. Fokus på kantzoner mellem parken og Bellahøj, samt opgradering af nærområder omkring bygningerne.

Følgegruppen drøftede den udvide Helhedsplan bl.a. med følgende kommentarer:

# Referat

SAB

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

Følgegruppemøde nr. 01  
den 15. december 2015

- Stor forandring i oplevelsen af landskabet over årene, sådan at udsigten er blevet begrænset.
- Flere af træerne er syge, kan der være et sikkerhedsproblem?
- Interessant med mulighederne i forhold til Bellahøj Skole
- Dialog med vandrehjemmet vedrørende passage til Degnemosen for institutioner i området.

Bellahøj genfortælles – Det illustrede byggeprogram

MO informerede om de manglende kapitler i det udsendte bilag. Disse er endnu ikke gennem kvalitetssikrings processen. Det samlede illustrede byggeprogram sendes frem til Kulturstyrelsens kommentar, herefter rettes dokumentet op og det kan udgives til de enkelte totalrådgivere på de 4 afdelingers projekter. Den fælles rådgiver vil herefter fungere som bygherrerådgiver i forhold til de enkelte totalrådgivere.

Kapitel 1 opsummerer baggrunden for Helhedsplanen:

- Byggeskader, fare for nedbrud, dårligt indeklima.
- Kulturhistorisk værdi.
- Arkitektonisk værdi.

Herefter beskrives de forskellige bygningsgrupper, som består af 28 ikke helt ens huse og deres kvaliteter. Der kan ikke anvises en samlet løsning.

I afsnittet om restaureringsholdningen gennemgås de enkelte bygningsgrupperes restaureringsprofil og hvilke designkrav der stilles.

Der er en 1:1 mock-up undervejs, som skal vise den nye Bellahøj facade flise. Mock-up uføres på AABs bygning ved Bellahøjvej, da AAB som de første har sat deres projekt i gang.

Den nye flise er opbygget med forside af et bearbejdet betonlag på en bund af stærk fiberbeton. Flisen støbes vådt i vådt. Der er mere cement i den nye flise, så den vil ikke ældes som de eksisterende fliser.

Flisen testes hos Teknologisk Institut for brudstyrke, accelereret aldring i klimakammer (frost/tø/frost) delaminering mm. Der udføres også vind-tunnelforsøg.

Følgegruppen drøftede det illustrerede byggeprogram bl.a. med følgende kommentarer:

Kunne der ikke med fordel opføres et enkelt hus for at lære af processen? Facedekonstruktionen er ens for ca. 80 % af bygningerne, videns opsamling er allerede i gang ved udarbejdelse af mock-up, den fælles rådgiver

# Referat

SAB

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

Følgegruppemøde nr. 01  
den 15. december 2015

overlevere erfaringer med bl.a. nedrivning til totalrådgiverne og er herefter konsulent. Statens Kunstfond og Landsbyggefonden støtter en film, der skal dokumentere renoveringen af Bellahøj, svarende til den gamle film, der nu er lagt ud på nettet fra Filmmuseet.

Mock-up'en er blevet udvidet pga. af en uforudset udformning af kældervæggen, der viste sig at være massiv højere op end forventet. Derfor er den samlede mock-up blevet udvidet sådan at der kan vises et repræsentativt stykke af den endelige løsning inklusiv isolering.

Bagvæggen betonrenoveres inden montage af ny facade.

Ophængssystem i Bellahøj kan også håndtere tolerancer og er baseret på systemer der allerede findes på markedet til skærmtegl.

Hvad sker der når den nuværende isolering på 15 cm lecabeton fjernes? Lecabetonen er ikke en del af den bærende konstruktion og fungerer kun som isolering.

Den nye isolering udføres med 80 mm moderne isolering, der i sig selv svarer til ca. 200 mm rockwool. Ind mod den eksisterende betonbagvæg lægges et lag blød isolering for at optage eventuelle ujævnheder.

I udarbejdelsen af fliseløsningen har der været vidensdelt med Søndermarken, der nu også er gået væk fra helvægselementer og over til mindre fliser, for at kunne håndtere tolerancer og skæve facader, der er ude af lod. Hver flise vejer under 15 kg sådan er de kan håndteres uden løftegrej af håndværkerne.

Hvad med skimmelsvamp? Den nye isolering vil afhjælpe kuldebroer og den mekaniske ventilation af boligerne vil ventilere den fugtige luft væk.

I konkurrenceforslaget var det ønsket at tilvejebringe mere dagslys i boligerne, en speciale studerende fra DTU har udført nogle simuleringer, der viser at boliger over træhøjde skal udluftes for ikke at blive for varme.

I forbindelse med boligventilation har der også været set på Micro ventilation og ventilationsvinduer, der vurderes at være tunge og svære at betjene. Den kommende totalrådgiver skal i samarbejde med beboerdemokratiet udarbejde den endelige ventilationsløsning i hver afdeling.

## **Indstilling:**

*Følgegruppen bedes godkende orienteringen*

Følgegruppen godkendte orienteringen

# Referat

SAB

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

Følgegruppemøde nr. 01  
den 15. december 2015

### 3. Tids- og handlingsplan

Der afholdes afdelingsmøde senest 25. april 2016. Der kan afholdes ekstra afdelingsmøde dedikeret til renoveringen, kan indkaldes med 14 dages varsel fx. til maj, så mødet kan afholdes inden sommerferien.

Morten laver et foredrag om de nye facader, som test til næste møde, da det jo er besluttet på tidligere afdelingsmøde af de nye facader skulle tages ud af helhedsplanen. Formålet skulle så være at bestyrelsen stiller forslag om at de tages tilbage i helhedsplanen, da der er ændrede forudsætninger. Væsentligt ændret forhold er at de nye facader holdes indenfor det eksisterende bygningsprofil jf. afgørelsen på konkurrencen om Bellahøj.

Mulighed for at få køkkener med ind i helhedsplanen blev drøftet, bl.a. om renovering af køkkener kan støttes af LBF. Køkkener støttes ikke direkte af LBF, men spiller alliggevel en rolle i forhold til LBFs beregning af eventuel huslejestøtte.

Landsbyggefonden har udregnet en kvadratmeterpris efter ombygning for den enkelte afdeling bl.a. på baggrund af lokaliseringen og boligernes standard. Det er en udregning som boligselskabet og KAB ikke har indflydelse på. Når en afdeling f.eks. har fået nye køkkener indgår dette i vurderingen.

For Bellahøj har man valgt en nogenlunde ens kvadratmeterpris for de 4 boligselskaber, hvilket medfører, at der er nogle afdelinger som får huslejestøtte for at nedbringe den nuværende kvadratmeterpris, mens andre selv har "økonomisk luft" til at nå op på den fastsatte kvadratmeterpris.

Hvis man efterfølgende renovering af køkkener igangsætter en ny helhedsplan vil Landsbyggefonden tage udgangspunkt i den fastsatte kvadratmeterpris og vil med stor sandsynlighed give huslejestøtte.

På afdelingsmødet den 30. september 2012 blev det foreslået, at der kunne skabes mulighed for individuel modernisering af køkkenerne. Dette ville så indgå i LBF's beregninger på kvadratmeterprisen. Beboerne stemte imidlertid forslaget ned.

### 4. Eventuelt

JSJ oplyste at det koordinerende netværk, et samarbejde mellem de 4 afdelinger, har ansøgt og fået 2 mio. kr. af Indenrigsministeriet til en 4-årig indsats på Bellahøj, der involvere 25 familier eller 120-130 personer. SSP og lokalpolitiet indgår i partnerskabet. Der er koordinerende møde 21. januar 2016 i FSB.

# Referat

SAB

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

Følgegruppemøde nr. 01  
den 15. december 2015

JSJ spurgte ind til muligheden for deltagelse af flere rådgivere i følgegruppen, dvs. rådgivere som skulle udpeges af eller erstatte en af afdelingens tre repræsentanter i følgegruppen.

Michael Willer Jensen oplyste at ; SAB's organisationsbestyrelse har vedtaget nogle nye principper for følgegrupper. Heraf fremgår det, at afdelingen kan være repræsenteret med maks tre medlemmer i følgegruppen.,

Formålet med lokal deltagelse i følgegrupperne, er at bære den lokale holdning, viden og meninger, ind i gruppen. De lokale repræsentanter er derfor bindeled mellem afdelingens beboere og projektet.

Følgegrupper kan derfor ikke sammensættes med rådgivere udpeget af de lokale deltagere i følgegruppen.

PEN bemærkede at KAB afholder et kursus 1633 for bestyrelsesmedlemmer og arbejdet i følgegruppen, næste gang er 21. maj 2016.

## 5. Næste møde

Onsdag d. 8. februar 2016 kl. 16.30-18.30

Med venlig hilsen  
Pernille Egelund Johansen