|  |
| --- |
|  |

**SAB Bellahøj I og II – Referat styregruppemøde nr. 4**

**21. november 2024 kl.1700-1900 i KAB**

**Mødedeltagere:**

* John Bøgelund Sørensen formand for organisationsbestyrelsen SAB
* Ellen Højgaard Jensen medlem af organisationsbestyrelsen SAB
* Bjørn Christian Olsen medlem af organisationsbestyrelsen SAB
* Rasmus Jessing byggedirektør KAB
* Steffen Schou Andersen byggeprojektleder KAB
* Trine Maj Sønderstrup Randløv teamchef JURA KAB
* Finn Larsen områdechef KAB
* Jan Holbæk Nielsen driftschef SAB
* Katrine Daugaard Jørgensen projektleder Henning Larsens Tegnestue (HLA)
* Mikkel Hune arkitekt HLA

**Dagsorden**

1. Godkendelse af dagsorden - **Godkendt**
2. Plangrundlag
3. Udbudsstrategi
4. SAB Bellahøj gentænkes 2.0 – analyse
5. Møde med lokaludvalget
6. Status myndigheder
7. Status div. supplerende undersøgelser af bygningerne
8. Kommende møder
9. Eventuelt
10. **Plangrundlag**

Det indstilles at styregruppen godkender at der i samarbejde med Københavns Kommune udarbejdes én lokalplan der omfatter såvel nedbygning som genopbygning.

Københavns Kommune har 29. oktober 2024 kvitteret for lokalplansanmodningen af 9. oktober 2024.

Der er overfor kommunen argumenteret for, at den egentlige sagsbehandling af lokalplanen bør begynde 1. april 2025, i forlængelse af færdiggørelsen af tillægget til det illustrerede byggeprogram.

Vedlagt hovedtidsplan af 7. november 2024.

Det er målet at skema B kan blive behandlet marts, april og maj 2027, med henblik på at nedbygning af de 3 tomme huse i SAB II kan begynde medio 2027 og genopbygning kan begynde ultimo 2028.

**Beslutning**

Styregruppen godkendte at der udarbejdes én lokalplan

1. **Udbudsstrategi**

Det indstilles i forlængelse af styregruppemødets drøftelse den 2. oktober 2024 om udbudsstrategi, at styregruppen beslutter at der indledes en markedsdialog med relevante entreprenører for at afdække om nedbygning og genopbygning skal udbydes som en sammenhængende opgave hvor den vindende entreprenør får begge opgaver eller de skal udbydes som 2 selvstændige opgaver med hver sin entreprenør.

**Beslutning**

Styregruppen godkendte at der indledes markedsdialog

1. **SAB Bellahøj gentænkes 2.0 – Analyse**

Gennemgang, drøftelse og godkendelse af analysen til videre bearbejdning.

Vedlagt HLA udgave af 21. november 2024.

**Beslutning**

Styregruppen godkendte analysen til videre bearbejdning. Til næste møde ønskes overblik over boligtyper og antal samt fordeling på antal rum

1. **Møde med lokaludvalget**

Der er mulighed for at deltage i et møde med lokaludvalget hvor der kan informeres om status på SAB Bellahøj I og II samt perspektiverne.

Der er følgende muligheder:

* 27. februar 2025
* 27. marts 2025

Begge datoer ligger i forlængelse af styregruppemøder, se længere nede.

Det anbefales at John B. Sørensen og Rasmus Jessing deltager og fremlægger sagen.

**Beslutning**

Styregruppen besluttede at John. B. Sørensen og Rasmus Jessing deltager i lokaludvalgsmødet, med prioritet til den 27. februar 2025

Efterfølgende er mødedatoen efter ønske fra lokaludvalget ændret til 30. januar 2025.

1. **Status myndigheder** 
   * Landsbyggefonden
     + Der er afholdt møde 31. oktober 2024.

*Fonden noterer, at der kan være et ønske om etapeopdeling af det meddelte 2012-skema A ved skema B, f.eks. i 3 eller flere etaper. Ved skema C kan*

*etape-regnskaberne udarbejdes, men skema C afsluttes samlet. Kommunens stillingtagen forbeholdes.*

*”Sokkelrenovering” er ikke en del af renoveringsstøtteordningen. Der er imidlertid en gennemførelsesfrihed for renoveringsstøtte-sager for at sikre anvendelse af de mest optimale og økonomiske byggemetoder. Gennemførelsen skal dog selvsagt sikre renoveringsstøttetilsagnets forudsatte indsats i forhold til facadeopretning, indeklima og udearealer/fælleshus. Friheden baseres således på at sikre byggetekniske metoder, der løser temaerne for renoveringsstøttetilsagnet.*

*Renoveringsstøtteordningen kan ikke støtte ”nybyggeri”, men videreførelse af afdelingens 487 boliger eventuelt i ændret størrelsesfordeling.*

*Stigning i byggeomkostninger kan relativt følge reguleringer i maksimumsbeløbene.*

*Det forudsættes, at der opnås enighed med/accept i Københavns Kommune samt med Slots- og Kulturstyrelsen (kulturarv).*

* + - Der er aftalt nyt møde 5. december 2024.
  + Slots- og Kulturstyrelsen
    - Der er aftalt møder den 6. december 2024 og 14. januar 2025
  + Tilsynet med almene boliger og planmyndigheden Københavns Kommune
    - Der er afholdt møde 31. oktober 2024.
      * Herfra anbefales det at der udarbejdes en lokalplan, der omfatter både nedbygning og genopbygning
      * Der er efterfølgende den 8. november 2025 leveret argumenter for at lokalplansarbejder allerede bør begynde 1. april 2025:

*Som aftalt herved argumenter til brug for jeres vurdering af at forkorte ventetiden indtil den egentlige sagsbehandling går i gang.*

*Det tjener sagen på alle måder, at vi får så kort en ventetid som muligt af flere årsager som uddybes herunder.*

*De tomme boliger genererer et lejetab månedligt på ca. 1,6 mio. kr. Da der fortsat pågår frivillig genhusning i SAB I og de 3 lave huse i SAB II, stiger dette beløb støt for hver måned der går.*

*Jo kortere tid der går før vi har en godkendt lokalplan, jo tidligere kan der i sidste ende genudlejes boliger til venteliste og kommunal anvisning.*

*Indtil de tre tomme huse i SAB II er nedbygget skal der opretholdes et afværgeberedskab, hvor området afspærres ved særlige middelvinde, herunder risikoen for at der kommer en hundrede års vindhændelse med risiko for et progressivt kollaps af en eller flere af de tomme huse.*

*Det gør ikke noget godt for boligområdet med tre tomme huse. Husene er afspærret og bliver løbende kontrolleret, men der er risiko for hærværk og ulovlig indtrængen.*

*Afdelingen er delt på to skoledistrikter, i forbindelse med genhusningen har en del børn flyttet skole.  Jo før der sker genudlejning, jo før kommer der igen forventeligt børn i afdelingen der formentlig frekventerer de to skoler.*

* + - Der er aftalt nyt møde 2. december 2024.
  + Teknik og Miljøforvaltningen Københavns Kommune
    - Der er aftalt møde 10. december 2024 – Katrine Daugaard Jørgensen, Mikkel Hune og Trine Maj Sønderstrup Randløv deltager
  + Boligkommissionens Sekretariat Københavns Kommune
    - Der er 14. oktober 2024 modtaget svar på anmodningen om udsættelse af fristen for start på renovering af SAB I:

*Boligkommissionens sekretariatets har i vores besvarelse fra den 16. juni 2022 vurderet, at der på daværende tidspunkt ikke var grundlag for at indstille blokkene i SAB 1 til kondemnering, under en række forudsætning som fremgår af besvarelsen. Vurderingen blev dengang taget under hensyn til, at forholdene allerede på daværende tidspunkt både var belyste og anerkendte, og at der forelå en plan for udbedring af forholdene.*

*KAB har siden oplyst Boligkommissionens sekretariat, at projektet nu af økonomiske hensyn har ændret karakter til, i stedet for renovering, nu at omfatte nedrivning og genopførsel. Dette vil resultere i en udskydelse af projektstart til medio 2028.*

*Det er fortsat Boligkommissionens sekretariatets vurdering, at de brandmæssige forhold er belyst og anerkendt, og at der er en plan for afhjælpning af forholdene – som nu dog er ændret til nedrivning og genopbygning. Derfor er det samlet set stadig Boligkommissionens sekretariats vurdering, at sagen ikke indstilles til Boligkommissionen behandling efter byfornyelseslovens § 76 - under følgende forudsætninger:*

* *At den frivillige fraflytning opretholdes indtil blokkene er tømte for beboere*
* *At ledige boliger ikke genudlejes*
* *At tomme boliger og etager sikres og afspærres imod unødig adgang*
* *At de aktive brandtekniske tiltag som tidligere er blevet implementeret (ABA/AVA-anlæg, ildslukkere og brandtæpper) opretholdes i drift, indtil blokkene er tømte for beboere*
* *At der i perioden frem til blokkene er tømte for beboere, opretholdes et skærpet tilsyn med de brandmæssige forhold i ejendommene, så det sikres, at der ikke opbevares brandbare materialer i de indvendige fællesarealer*

*Der er i denne vurdering lagt vægt på, at der siden vurderingen i 2022 ikke er sket yderligere forringelse af de brandmæssige forhold i blokkene i SAB1. Herudover er der langt vægt på, at der siden vurderingen i 2022 er etableret en række forskellige brandtekniske tiltag (ABA/AVA-anlæg, røgalarmer, ildslukkere og brandtæpper), som har til hensigt at nedsætte beredskabets responstid, og forbedre den umiddelbare brandbekæmpelsen*

1. **Status div. supplerende undersøgelser af bygningerne** 
   * Forsøg asbest sanering
     + Forsøget er afsluttet – der er planlagt møde med myndighederne i Københavns Kommune den 22. november 2024 hvor dialogen fra maj 2024 om inddækning af arbejdsområder fortsættes.
   * Støbeskel
     + Analyse af borekerner pågår. Der er foreløbigt konkluderet at der ikke er væsentlige problemer med lodrette støbeskel i SAB II. Der er nogle udfordringer med vandrette støbeskel i indervægge og ydervægge i SAB I. Der er modtaget denne afrapportering fra rådgiverne 21. november 2024:
       - *SAB 1.*

*På SAB1 er der ikke fundet betydende støbeskel i indvendige vægge, men støbeskellene/stenreder i facader på SAB1 giver anledning til at genoverveje evakueringsvindene for SAB1 med 11 og 13 etager. Det er ikke muligt foretage en eksakt beregning, hvor man tager hensyn til støbeskellen så det ender med at blive en vurdering. NIRAS er pt ved at skabe grundlag for denne vurdering i fællesskab med RAMBØLL.*

* + - * *SAB 2:*

*Der er ikke fundet støbeskel som ikke allerede indgår i den nugældende statiske dokumentation*

1. **Kommende møder**

Styregruppemøde nr. 5 7. januar 2025 kl. 1700

Styregruppemøde nr. 6 29. januar 2025 kl. 1700

Styregruppemøde nr. 7 25. februar 2025 kl. 1700

Styregruppemøde nr. 8 19. marts 2025 kl. 1700

Mødeplan godkendt

1. **Eventuelt**

NIL

W:\Sel og afd\30 Samvirkende Boligselskaber\25 Bellahøj I - II\Helhedsplanen\Statik\Efter Udbudsstop\Styregruppen\20241121 Styregruppemøde nr. 4\20241126 Referat SAB Bellahøj Styregruppemøde nr. 4 20241121.docx