

Teknik og miljøborgmester Line Barfod
Direktør Camilla Bjerre

6. december 2022

KAB
Enghavevej 81
2450 København SV
T 33 63 10 00
kab@kab-bolig.dk
www.kab-bolig.dk
CVR. nr. 56 81 59 10

Vedrørende SAB Bellahøj I og II

I forlængelse af Københavns Kommunes agterskrivelse af 24. oktober 2022, har kommunen bedt om supplerende oplysninger vedrørende de mulige konsekvenser for Bellahøj bebyggelsen ved for kraftige vindforhold.

På vegne af SAB og KAB er det de afsluttende bidrag til sagsoplysningen.

Beboerne på Bellahøj er inviteret til informationsmøde den 14. december 2022, og SAB/KAB håber på dette møde at kunne oplyse beboerne om, hvorledes der fra myndighedernes side og boligorganisationens side tages hånd om situationen.

Beboernes sikkerhed og tryghed ligger såvel SAB som KAB stærkt på sinde. Det er vigtigt, at man som beboer kan føle sig tryk i sin bolig. Det er og har hele tiden været udgangspunktet for vores tilgang til sagen.

SAB I:

Boligkommissionens Sekretariat har ved mail af 16. juni 2022 sendt brev vedrørende SAB I med følgende:

At der frem til etableringen af de passive tiltag etableres aktive brandteknisk tiltag i form af ABA- og AVA-anlæg. At der i perioden frem til beboernes genhusning og projektets opstart iværksættes et skærpet tilsyn med de brandmæssige forhold i ejendommene, herunder at mængden af brandbare materialer i øvrigt, fra f.eks. opbevaringsrum, vægbeklædning mv., i videst muligt omfang fjernes. Sekretariatet opfordrer desuden til, at KAB tilbyder genhusning for de beboere, som er bevægelseshæmmede samt familier med spædbørn. Der henstilles desuden til, at de boliger, der måtte blive tomme ved den tidlige genhusning, forbliver tomme indtil projektets færdiggørelse.

SAB II

Tilsynet med de almene boliger har ved mail af 24. oktober 2022 fremsendt en agterskrivelse om, at SAB skal afvikle udlejningen af SAB II indenfor 1 år.

Nærmere om risikoen for bygningernes kollaps

På grund af beregningsfejl ved projekteringen og udførelsesfejl under opførelsen, er der under nogle forskellige forudsætninger risiko for uvarslet kollaps af et eller flere af de 10 punkthuse i SAB I og II.

SAB I

Der er risiko for progressivt kollaps ved middelvind ifm stærk storm og orkan, samt en særskilt udfordring ifm brand.

SAB II

Der er risiko for progressivt kollaps ved middelvind over visse niveauer, samt en særskilt udfordring ved altaner og karnapper.

Generelt

I forlængelse af rapporteringsnotatet er der udarbejdet vedlagte notat, der viser risikoområder ifm de forskellige middelvinde.

Citat fra rådgivernes præciseringsnotat af 5. december 2022:

"Basisvindhastighederne er ikke et udtryk for hvornår bygningerne vil miste deres stabilitet og kollapse, men er et udtryk for hvornår den normforskrevne sikkerhed vil blive reduceret ved forøgede vindhastigheder. Sikkerheden reduceres i takt med, at vindhastigheden bliver højere og højere.

For hvilken basisvindhastighed kollaps vil indtræde vides ikke. Hvis kollaps indtræder, vurderes det, at det vil være uvarslet og kan udvikle sig progressivt med risiko for at kollapset omfatter hele bygningen. Delvist kollaps eller kollaps af hele bygningen vil medføre alvorlig fare for personer."

Derudover fremgår følgende af notat af 6. december 2022 om sikkerhedszoner:

"Kollapset antages at indtræffe, når bæreevnen i alle elementer i én etage overskrides. Et punkt, A, på facaden, jf. Figur 3.1, umiddelbart over den pågældende etage i kollapsretningen vurderes at følge en "cirkelbue" fra udgangspunktet, A0 til et punkt vandret ud fra bunden af den pågældende etage, A1. Herfra falder de overliggende dele af bygningen ned, rammer den underliggende del af bygningen og det hele kolliderer tilnærmelsesvist lodret ned."

Vedlagt:

- Rapporteringsnotat af 24. november 2022 med efterfølgende præciseringsnotat af 5. december 2022.
- Notat af 5. december 2022 om SAB II – altaner og karnapper
- Notat af 6. december 2022 med bilag om sikkerhedszoner ifm forskellige vindhændelser

Beredskabsplan

Der er etableret en beredskabsplan, der indeholder følgende grundelementer:

- Varsling af beboerne
- Underbringelse under vindhændelsen
- Afspærring af risikoområde
- Kontrol af punkthusene efter vindhændelsen
- Afvarsling af beboerne

Afhængig af hvor mange der skal evakueres, tid på døgnet og forventet varighed, spænder underbringelse fra ophold i Grøndalscentrets kantine til ophold på hotel.

Beredskabsplanen er omkostningstung og forudsætter et påbud for at sikre fornøden medfinansiering fra Landsbygefonden.

Volumen

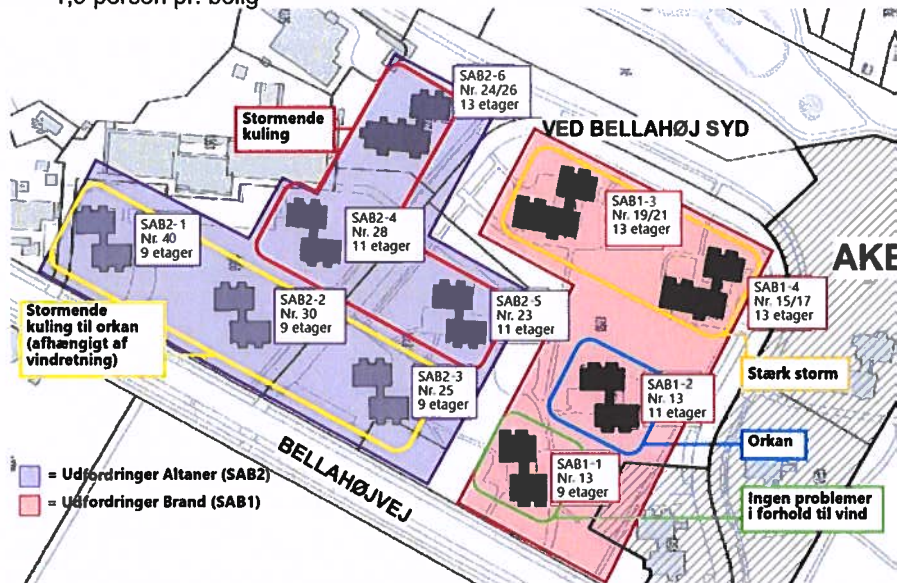
Overblik over det antal beboere og boliger, der er omfattet af problematikken i såvel SAB I som II.

	Brand	Altaner	Orkan	Stærk Storm	Storm	Stormende kuling	Stormende kuling
Bygge-afsnit	SAB I	SAB II	SAB I og II	SAB I og II	SAB II	SAB II	SAB II
Vindstyrke**			12	11	10	9	9
Middelvind***			-19,8	17,2-19,7	14,8-17,2	Ca. 14	Ca. 13
Returperiode			Ca. 20 år	Ca. 10 år	Ca. 5 år	Ca. 1*år	Ca. hver tredje md
Antal boliger	202	244	414	376	244	244	148
Personer****			787	714	464	464	281

*afhængig af vindretning ** Vindstyrke efter Beaufort

*** Eurocode middelvind standard terræn B² i 10 minutter i 10 meters højde

**** 1,9 person pr. bolig



Skitse med de forskellige problemstillinger

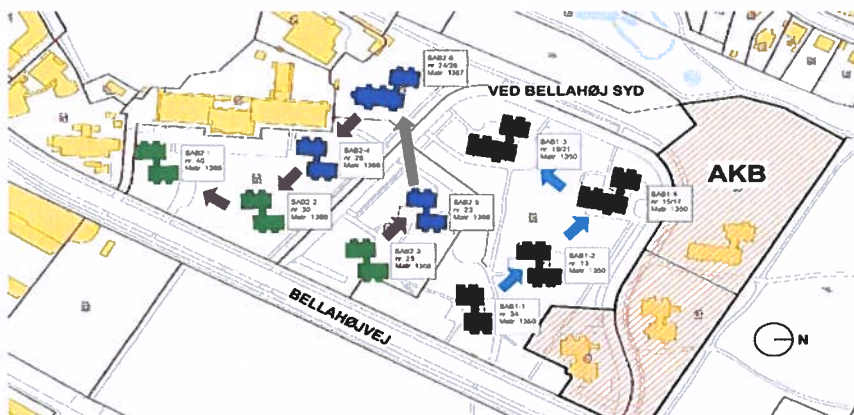
Kommende helhedsrenovering

Der pågår projektering af en helhedsrenovering med en foreløbig tidsplan for byggestart og afslutning i de 2 byggeafsnit således:

SAB I byggestart i det første punkthus SAB I-1 i andet kvartal 2025 og afslutning i de sidste punkthuse I-3 ultimo tredje kvartal 2028.

SAB II byggestart i det første punkthus SAB II-3 i andet kvartal 2025 og afslutning i de sidste punkthuse II-1 ultimo tredje kvartal 2029.

Der har i forhold til helhedsplanen hele tiden været planlagt efter, at alle beboerne genhuses umiddelbart før byggestart, når de enkelte punkthuse skal renoveres. Genhusningsperioden er forventeligt på mellem 12 og 15 måneder.



Renoverings rækkefølge

SAB I og II – Forstærkningsprojekt

Helhedsrenoveringen omfatter blandt andet et forstærkningsprojekt, der løser de ovenstående udfordringer med statikken.

Forstærkningsprojektet er lidt forskelligt i SAB I og II, men er begge så omfattende, at det er uhensigtsmæssigt at gennemføre dem uafhængigt af de øvrige elementer i helhedsrenoveringen.

SAB II – Genhusning

Som nævnt ovenfor er der oprindeligt projekteret med, at beboerne genhuses umiddelbart før byggestart.

Grundet de konstaterede problemstillinger og faren for kollaps af et eller flere punkthuse i forbindelse med en kritisk vindhændelse, er der i de tre højeste punkthuse på 11 og 13 etager risiko for iværksættelse af evakuering hver tredje måned og i de tre laveste punkthuse risiko for evakuering en gang om året. Evakueringssituationen er voldsomt indgribende for den enkelte beboer og varigheden af perioden vil være usikker og varierende.

Det vurderes derfor, at der er behov for fremrykket genhusning. Det er på den baggrund, at organisationsbestyrelsen, under forudsætning af et påbud fra kommunen, har truffet beslutning om, at beboerne opsiges og genhuses permanent med løfte om, at de kan vende tilbage til deres nuværende bolig, når den er renoveret. Ligeledes har organisationsbestyrelsen truffet beslutning om at udvide følgegruppen med de 2 repræsentanter fra afdelingsbestyrelsen, der bliver genhuset, frem til og med det afdelingsmøde der skal træffe beslutning om helhedsplanen.

For de beboere der vælger at flytte tilbage efter endt renovering, er genhusningsperioden forventeligt imellem 3½ og 7 år, hvis de genhuses i løbet af perioden 1. januar 2023 og 30 juni 2024.

Såfremt der ikke igangsættes en fremrykket genhusning, skal beboerne i disse punkthuse i en periode på mellem 3½ og 5½ år leve med usikkerheden om hyppige evakueringer fra et kollaps-truet hus og boliger, der fraflyttes i perioden, skal gendulejes.

Påbud efter almenlovens § 165

For at sikre beboernes sikkerhed og tryghed er det vores vurdering, at der er behov for et påbud, der giver mulighed for at iværksætte en fremrykket genhusning af beboerne i SAB II.

Dels for at give grundlag for at opsig og genhuse beboerne, dels for at sikre en medfinansiering fra Landsbyggefonden.

Ligesom påbuddet er en forudsætning for, at fraflyttede boliger ikke genudlejes, og der indtil genhusningen er gennemført opretholdes et beredskab, der sikrer varsling og underbringelse af beboerne, så længe en kritisk vindhændelse pågår.

På baggrund af den omfattende rådgivning, er det SAB/KAB's klare opfattelse, at de vedhæftede notater samt det bagvedliggende beregningsgrundlag dokumenterer, at der i overensstemmelse med kommunens agterskrivelse er behov for, at beboerne i SAB II bliver genhuset indenfor 1 til 1½ år, og at de tomme boliger ikke genudlejes, før de er renoveret.

Såfremt der ikke foreligger et påbud, bliver ledige boliger i SAB II genudlejet, beboerne bliver tidligst genhuset umiddelbart før byggestart, og i fald der kommer en kritisk vindhændelse, reduceres beredskabet til, at beboerne bliver varslet om, at de bør forlade deres boliger i et givet tidsrum. Dette vil være situationen, da det uden kommunens påbud, ikke er muligt at opnå medfinansiering fra Landsbyggefonden til fremrykket genhusning, dækning af tomgangsleje og opretholdelse af et omfattende beredskab.

Samlet set er det vores bedste vurdering, at det er uforeneligt med forsvarelig drift at opretholde genudlejning og drift af SAB II udover 30. juni 2024.

SAB/KAB kommer til at følge myndighedens afgørelse i denne sag. Det er derfor afgørende, at der fra kommunens side bliver truffet en klar og tydelig beslutning vedrørende SAB II

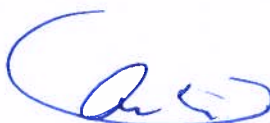
Eventuelle spørgsmål kan rettes til områdechef Finn Larsen, T 38 38 18 51 eller mail ftl@kab-bolig.dk.

Med venlig hilsen



John B. Sørensen

Formand for SAB



Jens Elmelund

Administrerende direktør