



Besvarelse vedrørende Bellahøj I og IIs renovering

Medlem af Borgerrepræsentationen Niels P. Ravn (C) har den 9. januar 2026 stillet følgende spørgsmål til Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen.

Spørgsmål

1. Hvilke tekniske undersøgelser er der gennemført for at undersøge, hvorvidt bygningerne faktisk er i fare for sammenstyrtning ved kraftig blæst, og hvilke rapporter understøtter konklusionerne? Forvaltningen, at disse eventuelle tekniske undersøgelser er tilstrækkeligt grundige?

Svar

Den 5. juli 2021 modtog Landsbyggefonden et notat fra deres rådgiver, der havde identificeret fejl i de oprindelige ingeniørberegninger, hvilket har medført konstruktionsmæssige problemer i bygningerne. Især tre ud af de ti huse i afdelingen er sårbare under visse vejrforhold.

Bygherres tekniske rådgivere fra Rambøll og Niras har, baseret på modellering af Bellahøj I og II i en vindtunnel, bestemt de kritiske vindlastværdier, som viser hvor skrøbelige husene er i kraftigt vejr. Afdelingsbestyrelsens tekniske rådgiver, Rune Brincker, har fremlagt notater, der beskriver en alternativ metode til vindtunnelmålinger ved direkte måling på bygningerne. De tekniske vurderinger i denne sag er meget komplekse og kommunens vurdering må bero på ekstern rådgivning. Et uafhængigt ekspertpanel har undersøgt metoden og konkluderet, at den ikke er anvendelig til at bibringe en øget sikkerhed for bygningernes stabilitet.

De statiske undersøgelser foretaget af Rambøll og Niras har ligget til grund for to påbud om rømning af husene samt et overordnet påbud om genhusning af tre af de ti huse, så det har været forvaltningens vurdering, at undersøgelserne har været tilstrækkeligt grundige til at lægge til grund for de relevante handlinger i sagen. Forvaltningen har ikke haft grund til at betvivle troværdigheden af de velestimerede rådgivningsfirmaers undersøgelser, også fordi disse undersøgelser medfører en markant meromkostning for bygningsejeren.

29-01-2026

Sagsnummer i F2
2026 - 693

Dokumentnummer i F2
237276

Sagsnummer i eDoc
2026-0009598

Spørgsmål

2. Har Teknik og Miljøforvaltningen eller andre offentlige myndigheder været involveret i gennemførelsen af eventuelle tekniske undersøgelser?

Svar

Det har været bygherres tekniske rådgivere Rambøll og Niras samt det uafhængige ekspertpanel, der har stået for vurderingerne. Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen har gennemgået de 400 siders beregninger, der ligger til grund for vurderingerne, men det er bygningsejer, der er ansvarlige for ejendommenes sikkerhed.

Spørgsmål

3. Ved Forvaltningen, om der er planer om at nedrive de tre rømmede bygninger, og om der er planer om at nedrive yderligere af de i alt 28 bygninger, og hvilken tidsplan foreligger, og er der godkendelser på plads?

Svar

SAB Bellahøj I og II består af ti punkthuse, hvoraf tre allerede er rømmet. KAB planlægger en omfattende sokkelrenovering af ti punkthuse, der indebærer nedrivning af bygningerne ned til soklen og genopbygning.

Boligområdet på Bellahøj omfatter i alt fire afdelinger: AKB Bellahøj, fsb Bellahøj, AAB afdeling 40 samt SAB Bellahøj I og II. Det er kun i SAB Bellahøj I og II, at bygningerne efter planen skal nedrives til soklen. I de andre afdelinger er renoveringen enten afsluttet eller påbegyndt med fokus på at bevare det eksisterende udtryk.

Forvaltningen forventer at kunne fremlægge en lokalplan til endelig vedtagelse i andet kvartal 2027. Herefter vil SAB Bellahøj I og IIs sokkelrenovering kunne godkendes af BR.

Spørgsmål

4. Kan Teknik og Miljøforvaltningen vurdere, om det vil være forbundet med højere omkostninger at nedrive bygningerne og opføre nye, inklusive miljøomkostninger og CO₂-aftryk, end det vil være at sikre og dermed bevare de eksisterende bygninger?

Svar

Renovering af de eksisterende bygninger vil have højere økonomiske omkostninger end at nedrive bygninger og genopføre nye (hhv. 2,7 mia. kr. og 2,1 mia. kr.). Budgettet for nybyggeri ligger tættest op ad den fastsatte økonomiske ramme på 2 mia. kr., som KAB har afstemt med Landsbyggefonden og KAB oplyser, at de forventer at kunne finde besparelser svarende til mindst 100 mio. kr. i processen med genopførelse.

En Livscyklusanalyse (LCA) for Bellahøj viser, at en renovering vil have en CO₂-belastning på 5 kg CO₂e/m²/år, mens genopførsel vil have en belastning på 6,4-7,9 kg CO₂e/m²/år alt efter, hvilke materialer byggeriet genopføres i. KAB beregner en bortskaffelse af materialer fra de eksisterende højhuse til hhv. 0,8 kg CO₂e/m²/år for renoveringen og 1,0 kg CO₂e/m²/år for sokkelrenoveringen.

Den CO₂-udledning, som er forbundet med genopførelsen, ligger over bygningsreglementets vejledende grænseværdi på 6,8 kg CO₂e/m²/år, som forventes at være gældende, når byggeriet skal genopføres. Det er derfor nødvendigt at optimere genopførelsen yderligere for at leve op til det kommende krav. Økonomien til optimeringen af byggematerialer for sokkelrenoveringen indgår ikke i budgettet på 2,1 mia. kr.

Spørgsmål

5. Er det udelukkende SAB's bygninger (Bellahøj I & II), som er behæftet med alvorlige konstruktionsfejl?

Svar

Ja, se eventuelt svaret til spørgsmål 3.

Spørgsmål

6. Er det korrekt, at der inden længe påbegynder stribning/afmontering af de tre rømmede bygningers interiør med henblik på snarlig nedrivning?

Svar

KAB har fremsat ønske om at udføre fremskudte arbejder i de tre højhuse, der på grund af kommunalt påbud herom står ubeboede, forud for modtagelse af skema B-tilsagn (tilladelse til igangsættelse af byggeriet). Disse arbejder består dels i at foretage undersøgelser af miljøfarlige stoffer og dels i at strippe husene for indvendige materialer (gulve, sanitet mv.).

KAB har oplyst, at indvendig stripning går forud for både en eventuel totalrenovering og forud for en eventuel sokkelrenovering, hvor husene nedrives og efterfølgende genopbygges.

Formålet med de fremskudte arbejder er at kunne beskrive arbejderne mere præcist i et kommende udbud, hvilket kan medføre lavere priser på arbejderne.

Derudover vil KAB ved en stripning kunne slukke for varmen, der ellers opretholdes på de tomme huse for at forhindre fugt- og skimmeldannelse i de organiske materialer.

Landsbyggefonden har godkendt de fremskudte arbejder.

Idet arbejderne vurderes at være relevante, uanset om renoveringen af afdelingen finder sted som en totalrenovering eller sokkelrenovering, hvor husene genopbygges, finder forvaltningen ikke, at udførelsen af arbejderne foregriber eller påvirker beboerdemokratiske beslutninger om afdelingen.

Svaret er offentligt tilgængeligt på <https://www.kk.dk/politik/politiske-udvalg/teknik-og-miljoeudvalget/politikerspørgsmaal-til-teknik-og-miljoeforvaltningen>

Karsten Biering Nielsen
Vicedirektør