



Notat

Orientering om opstart af lokalplan Bellahøj Syd

Resumé

Den almene boligorganisation SAB har anmodet forvaltningen om et nyt plangrundlag, som muliggør nedrivning og genopførelse af de 10 højhuse, som udgør den almene boligafdeling SAB Bellahøj I og II.

Sagsfremstilling

Bellahøj består af i alt 28 højhuse. De 10 højhuse, som SAB ejer, stod ligesom de 18 øvrige højhuse på Bellahøj overfor en renovering, da der i 2021 blev opdaget alvorlige konstruktionsfejl på de 10 højhuse. Fejlene er så dyre at rette op, at det sammen med renoveringsbehovet i øvrigt, ikke kan finansieres indenfor Landsbyggefondens rammer. SAB har derfor arbejdet videre med et scenarie, hvor de 10 højhuse nedrives og genopføres, da SAB oplyser, at dette er billigere end renoveringen. Det er dog muligt teknisk set at renovere de 10 højhuse. Ved at udarbejde en lokalplan som muliggør nedrivning og genopførsel er målsætningen, at området kan bevares som et alment boligområde.

Såvel den omfattende nedrivning som genopførsel af de 10 højhuse på i alt cirka 45.000 m² er lokalplanpligtigt. Det betyder, at der skal udarbejdes en lokalplan som muliggør nedrivningen og genopførslen.

Lokalplanen er omfattet af biodiversitets- og klimaindsatsen.

Genopførslen af de 10 højhuse sker ved Bellahøj Syd, ligesom i dag. Se nedenstående kort, hvor området er indtegnet med rødt.

Lokalplanen er ikke omfattet af delegation, da sagen vurderes at være principiel pga. nedrivningen af 10 bevaringsværdige højhuse. Udvalget får således forelagt forslaget til lokalplan for Bellahøj Syd inden det sendes i offentlig høring og efterfølgende igen til politisk behandling til endelig vedtagelse.

Der har været stillet en række spørgsmål til sagen om statik og stripning mv. Svar på disse spørgsmål vedlægges til sagen som bilag 1.

Hovedkonklusioner fra den indledende afklaring af sagen

I mange store sager har forvaltningen og grundejer en indledende afklaring inden lokalplansagen igangsættes, hvor sagens væsentligste dilemmaer drøftes. I 2025 har forvaltningen været i dialog med KAB (på vegne af SAB) ang. Bellahøjshusenes bevaringshensyn og

15-01-2026

Sagsnummer i F2
2025 - 3542

Dokumentnummer i F2
183036

Sagsnummer i eDoc
2025-0057833

Klima og Byudvikling

Njalsgade 13
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

arkitektur, økonomien i hhv. renovering og nybyggeri samt klimahensyn, som var de tre væsentligste hensyn i sagen. Nedenfor opsummeres hovedkonklusionerne fra den indledende afklaring af sagen.

Bevaringshensyn og arkitektur

De 10 højhuse har høj bevaringsværdi (SAVE 2) og er i Kommuneplan 2024 udpeget som bevaringsværdige. Slots- og Kulturstyrelsen har indstillet området til fredning, men Det Særlige Bygningssyn besluttede den 27. marts 2025, at de afventer en stillingtagen til en fredning af Bellahøjhusene, til den samlede renovering er færdig, herunder renoveringen af de 10 højhuse der udgør Bellahøj Syd. Når Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen har behandlet sagen, orienteres Slots- og Kulturstyrelsen om, at forvaltningen opstarter en lokalplanproces, der muliggør nedrivning og genopførsel, samt at lokalplanområdet udelukkende omfatter Bellahøj Syd, og dermed ikke vil rumme bevaringsbestemmelser for det øvrige Bellahøj.

På grund af nye byggetekniske løsninger og krav i bygningsreglementet, vil nybyggeriet på Bellahøj ikke komme til at ligne de eksisterende 10 boligårne 1:1.

Økonomi

Renovering såvel som nybyggeri er pt. for dyrt (hhv. 2,7 mia. kr. og 2,1 mia. kr.) ift. den finansielle ramme på 2 mia. kr., som KAB har afstemt med Landsbyggefonden. Budgettet for nybyggeri ligger tættest op ad den fastsatte økonomiske ramme og KAB oplyser, at de forventer at kunne finde besparelser svarende til mindst 100 mio. kr. i processen.

Klimahensyn

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 nybyggeriet.

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 indgår ikke i budgettet på 2,1 mia. kr. for genopførelsen.

Indledende møde med Brønshøj-Husum Lokaludvalg

Forvaltningen ønsker at igangsætte den tidlige dialog med Brønshøj-Husum lokaludvalg om projektet, med henblik på at drøfte ønskerne bag projektet og få input vedr. de lokale ønsker til det videre arbejde i første halvdel af 2026. Lokaludvalget vil blive præsenteret for status på

sagen, den foreslåede proces, strategi for omverdensinddragelse samt byggherres ønsker til udnyttelse af arealet.

Orientering af andre interessenter

Der vil udover lokaludvalget også blive taget kontakt til Slots- og Kulturstyrelsen, da Styrelsen har indstillet området til fredning og været en væsentlig part i udarbejdelsen af det illustrerede byggeprogram, som fastlægger designprincipperne som de øvrige 18 højhuse renoveres efter. Beboerne på Bellahøj orienteres løbende af boligselskabet om udviklingen, hvor nogle beboere er imod planerne om genopførsel. SABs igangværende dialogproces med beboerne vil fortsætte.

Politisk handlerum

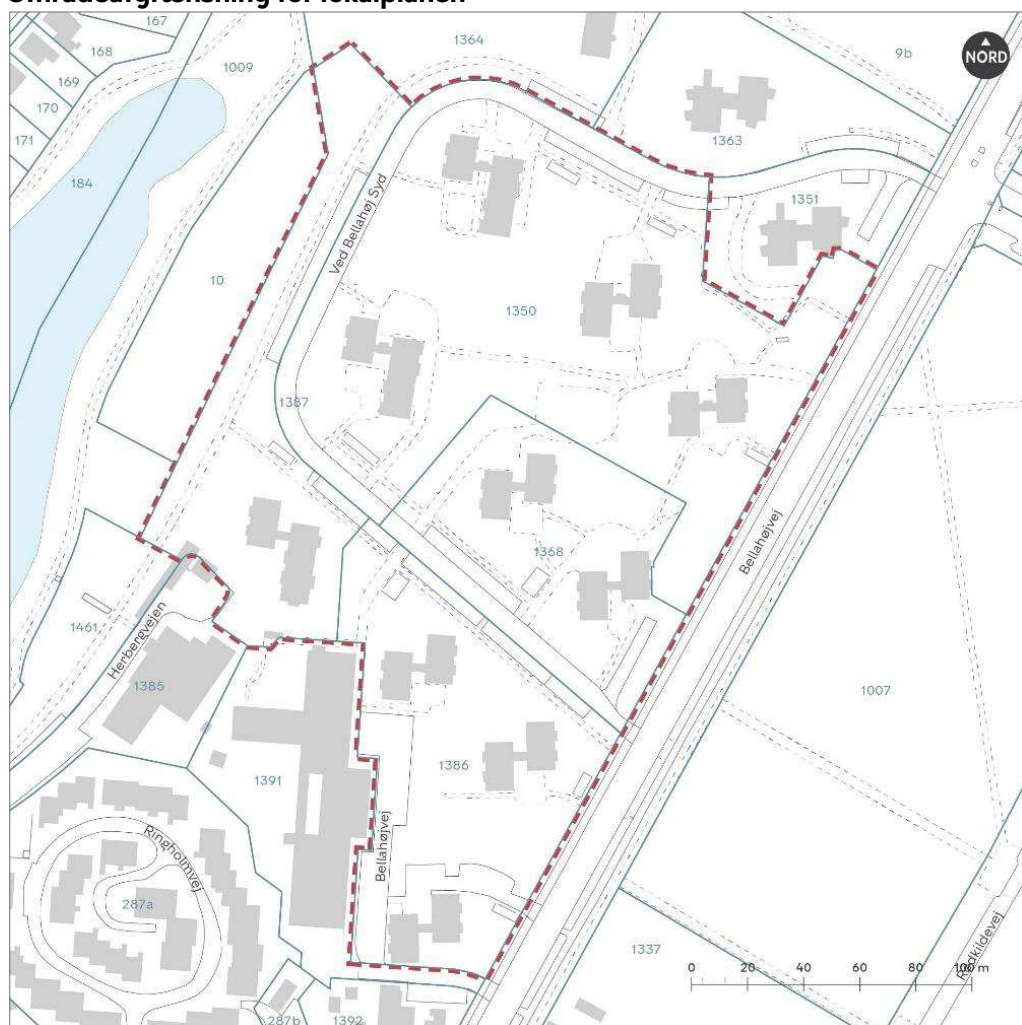
Det kan besluttet, at Klima-, Miljø- og Teknikudvalget ønskes sag forelagt til beslutning om, hvorvidt der skal udarbejdes en lokalplan som muliggør nedrivning og nybyggeri.

Videre proces

Forvaltningen forventer at kunne fremlægge en lokalplan til endelig vedtagelse i andet kvartal 2027.

Karsten Biering Nielsen
Vicedirektør

Områdeafgrænsning for lokalplanen



Bilag

Bilag 1 Spørgsmål om statik og stripning



Besvarelse vedrørende Bellahøjs renovering

Medlem af Borgerrepræsentationen Niels Efterstigaard Bjerrum (A) har den 10. december 2025 stillet følgende spørgsmål til Klima-, Teknik- og Miljøforvaltningen.

Spørgsmål og motivation er gengivet i sin fulde længde i bilag 1. I dette notat er kun spørgsmålene gengivet.

Spørgsmål

1. Er der efter forvaltningens vurdering grundlag for at tilsidesætte beregningerne i det seneste notat fra teknisk rådgiver Rune Brinckers som forkerte og uden relevans?

Svar

Afdelingsbestyrelsens tekniske rådgiver, Rune Brincker, har tidligere præsenteret notater, der beskriver en alternativ metode til vindtunnelmålinger ved måling direkte på bygningerne. Et uafhængigt ekspertpanel har vurderet metoden og konkluderet, at den ikke er anvendelig til at bibringe en øget sikkerhed for bygningernes stabilitet.

Det antages, at spørgsmålet om det seneste notat fra teknisk rådgiver, Rune Brincker, refererer til PowerPoint-præsentationen "Et slag på tasken," som blev afholdt for Københavns Kommune den 13. november 2025.

Præsentationen baserer sig på elasticitetsteori fremfor plasticitetsteori og tilbyder en enkel metode til at indikere, om bygningen kan modstå spidsbelastninger.

Beregningen udført af Rune Brincker viser, at bygningerne har dobbelt så stor bæreevne som krævet ved stormvejr.

Københavns Kommune har bedt KAB lade deres rådgivere forholde sig til oplægget. KAB har oplyst, at deres rådgivere Rambøll og Niras har vurderet, at Rune Brinckers alternative metode ikke bidrager med ny eller yderligere viden og ikke giver anledning til at ændre tidligere konklusioner omkring evakueringsvindhastigheder for SAB Bellahøj. Rambøll og Niras oplyser videre, at de ikke er enige i den anvendte beregningsprocedure og de antagelser, beregningerne i notatet

15-01-2026

Sagsnummer i F2
2025 - 26397

Dokumentnummer i F2
233938

Sagsnummer i eDoc
2025-0404967

Klima og Byudvikling
Njalsgade 13
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

bygger på. Derfor er Rambøll og Niras ikke enig i konklusionen præsenteret i notatet.

Spørgsmål

2. Er der grundlag for at antage, at kommunens egne beregninger fra 1955 vedrørende vindlast og sikkerhed er upålidelige og/eller fejlbehæftede?

3. Hvordan stiller det i givet fald kommunen i forhold til et eventuelt juridisk ansvar?

Svar

I denne sag har kommunen haft et stærkt fokus på beboernes sikkerhed. At beregne og evaluere sikkerhedsniveauet og vindlasten i denne sammenhæng er en kompleks proces, der kræver ekspertudsagn.

Boligselskabets specialrådgivere har fastlagt et sikkerhedsniveau, som afdelingsbestyrelsens rådgivere har vurderet som værende for strengt. For at finde en løsning blev der nedsat et ekspertpanel til at afgøre, om man kunne benytte afdelingsbestyrelsens lavere sikkerhedsniveau. Ekspertpanelet vurderede, at dette ikke kunne accepteres.

For kommunen er det i øjeblikket irrelevant, om fejleregningen udelukkende stammer fra byggherre, eller om der også er sket en fejl internt i kommunen. Det primære er nu at sikre beboernes fremtidige sikkerhed.

Hvis der efterfølgende rejses et retskrav mod kommunen, vil kommunen vurdere behovet for at indhente en ekspertudtalelse.

Spørgsmål

4. Hvad bliver den forventede husleje opgjort pr. kvadratmeter efter nedrivning og genopførelse af de 10 højhuse på Bellahøj?

5. Hvordan forholder det forventede fremtidige lejeniveau sig til målsætningen om at tilgodese grupper, som har vanskeligheder med at skaffe sig en passende bolig på almindelige markedsvilkår?

Svar

Den endelige leje er endnu ikke fastlagt. På nuværende tidspunkt er sagen under planlægning, og KAB har anbefalet, at man ikke renoverer den eksisterende bygning, men i stedet udfører en sokkelrenovering, hvor bygningen nedrives og genopbygges.

KAB er i tæt samarbejde med Landsbyggefonden, da lejen med Landsbyggefondens støtte stadig skal gøre det muligt at udleje boligerne med et alment formål.

Spørgsmål

6. Hvad vil det konkrete maksimumbeløb beregnet efter regeringens nye udspil udgøre for tilsvarende nybyggeri, som det der planlægges opført efter nedrivning af højhusene på Bellahøj?

7. Hvordan forholder det beregnede maksimumbeløb sig til de samlede budgetterede omkostninger i forbindelse med nedrivning og genopførelse af højhusene på Bellahøj?

Svar

Dette projekt er en renoveringssag og ikke en nybyggerisag. Den kommende renovering vil enten være en traditionel renovering eller en sokkelrenovering. KAB ønsker en sokkelrenovering, hvilket indebærer, at bygningen nedrives til soklen og genopbygges på det eksisterende fundament med et bevarende design, der ligner den gamle bygning. Derfor er nedrivningen ikke berørt af nybyggeriets maksimumbeløb. Traditionelt set yder Landsbyggefonden betydelig støtte til renoveringssager, så lejen for et gennemrenoveret byggeri normalt ikke overstiger lejen i nybyggeri.

Regeringen, sammen med Socialistisk Folkeparti, Konservative Folkeparti og Enhedslisten, har indgået en aftale den 17. december 2025 om forhøjelse af maksimumbeløbet. Det forhøjes med knap 4 % for hele landet, mens det specifikt for Københavns Kommune forhøjes med 10 % den 15. januar og yderligere 10 % senere på året, når en ny lov vedtages. Det nuværende maksimumbeløb for 2026 er for Københavns Kommune beregnet ud fra kvadratmeter og antal boliger. Med udgangspunkt i afdelingens nuværende antal boliger og kvadratmeter vil maksimumsbeløbet være ca. 1,4 milliarder kroner.

Spørgsmål

8. Vil stripning af bygninger for byggematerialer foregribe og kunne påvirke en endnu ikke taget beslutning om nedrivning/renovering?

9. Siger beboerne på et afdelingsmøde nej til et foreslået nedrivnings- og/eller renoveringsprojekt, og afdelingsmødets beslutning efterfølgende forelægges repræsentantskabet efter call-in bestemmelsen i § 37, stk. 4, vil forudgående stripning af bygninger for byggematerialer kunne påvirke beboervalgte repræsentantskabsmedlemmers mulighed for at foreslå og opnå opbakning til et eventuelt frasal?

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. 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 de fremskudte arbejder 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 fremskudte arbejder foregriber eller påvirker beboerdemokratiske beslutninger omkring 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