Klima og Byudvikling
Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen

Cover

Til Borgerrepræsentationens medlemmer

Borgerhenvendelse vedr. igangsættelse af renovering af SAB's afdeling i Bellahøj.

03-11-2026

Sagsnummer I F2
2026 - 18584

Dokumentnummer i F2
278513

Resumé
Niels Bjerrum har bedt Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen forholde sig til vedlagte henvendelse sendt fra byggefirmaet Logik & Co vedr. igangsættelse af renovering af SABs afdeling i Bellahøj. Logik & Co sætter i henvendelsen fokus på byggeøkonomi og klimabelastning i forbindelse med sagen. Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningens bemærkninger er til Borgerrepræsentationens orientering.

Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningens bemærkninger
Covernotatet er forsinket pga. procesfejl. Klima- Miljø- og Teknikforvaltningen beklager fejlen.

Bellahøj er et ikonisk boligområde, kendt for sin markante arkitektur og interessante historie.

SAB er en af de fire boligorganisationer med afdelinger i det boligområde, der i daglig tale kaldes Bellahøj. Bellahøj I og II udgør SAB's afdeling, som samlet består af 10 punkthuse. Tre af disse punkthuse indgår i et forprojekt, hvor man fjerner genbrugsmaterialer og høster erfaringer til den kommende renovering.

I forbindelse med forberedelse af renoveringen viste det sig, at husene i afdelingen er statisk udfordrede og for 3 af punkthusene besluttede Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen den 13. januar 2023, at husene skulle tømmes for beboere. Desværre medfører de statiske udfordringer i sammenhæng med prisudviklingen på byggeri i det hele taget, at renoveringen er blevet dyr.

Bygherre har derfor valgt en sokkelrenovering, hvor husene nedrives til soklen og genopføres næsten som det oprindelige byggeri. Det har været nødvendigt for at sikre finansiering af projektet.

Landsbyggefonden har oplyst, at fonden ikke kan yde yderligere støtte, hvis anlægssummen overstiger 2 mia. kr., og derfor er sokkelrenoveringen blevet valgt.

Borgerrepræsentationen besluttede den 26. marts 2026 at igangsætte udarbejdelsen af et lokalplanforslag for nedrivning og genopførelse af 10 højhuse ved Bellahøj Syd, samtidig med at muligheden for renovering af højhusene skulle undersøges. Det blev i den forbindelse besluttet, at husene ikke skulle tømmes for at bevare en reel mulighed for renovering frem for sokkelrenovering.

Herefter undersøgte Arup muligheden for en renovering efter bevar eller forklar princippet og kom den 29. april 2026 frem til, at det ikke var relevant at fortsætte undersøgelserne af muligheden for renovering, da dette allerede var undersøgt tilstrækkeligt af bygherres rådgivere.

Klima-, Miljø- og Teknikudvalget godkendte efterfølgende den 1. juni 2026, at boligselskabet SAB udtager materialer til genanvendelse fra de tre rømmede blokke i den almene afdeling SAB Bellahøj I og II og dermed igangsætter renoveringen.

Det bemærkes, at Logik & Co forholder sig til risikoen for, at prisen for byggeriet i det valgte scenarie kommer til at stige, men ikke til risikoen for at prisen i renoveringsscenariet også kan stige.

Til: frederik@logik.dk (Frederik), Balder@logik.dk (Balder), Sekretariat@tmf.kk.dk (KTFKP Sekretariat)
Fra: Niels Efterstigaard Bjerrum (Niels_E._Bjerrum@kk.dk)
Titel: Re: [EKSTERN] Vedr.: Igangsættelse af renovering i Bellahøj
Sendt: 8/24/2026 1:42 PM
Bilag: Brev til borgerrepræsentationen vedr Bellahøj.docx;

Kære KTF,

Vil i, i et svar til os alle forholde jer til vedhæftet og nedenstående?

Niels E. Bjerrum
Tlf: 30663837
www.facebook.com/nielsebjerrum
Politisk Ordfører for A - Københavns Borgerrepræsentation

Fra: Frederik
Sendt: Monday, 24 August 2026 13:00:57
Til: Balder
Emne: [EKSTERN] Vedr.: Igangsættelse af renovering i Bellahøj
Kære medlem af Københavns Borgerrepræsentation,

Som bidrag til sagen om nedrivning af højhuse i Bellahøj, vedhæfter jeg et brev på vegne af det demokratiske byggefirma Logik & Co.

Mvh Frederik Johannisson Lund

Vedr.: Igangsættelse af renovering i Bellahøj, Brønshøj-Husum

Kære medlemmer af Borgerrepræsentationen,

Som lokalt byggefirma der i 25 år har bidraget til et mere bæredygtigt København, ønsker vi at rette en henvendelse om Bellahøjhusenes fremtid, mens sagen fortsat er til politisk behandling.

Beslutningen om Bellahøjhusenes fremtid bliver præsenteret som et regnestykke: 3 milliarder kroner for renovering mod 2,1 milliarder for nybyggeri. På den baggrund lukkes sagen, tilsyneladende. Men det regnestykke holder ikke, og vi mener, det er nødvendigt at sige det højt, før beslutningen er endeligt truffet.

Se på de seneste årtiers store danske byggerier: de bliver næsten altid væsentligt dyrere end oprindeligt beregnet. Der er ingen grund til at tro, at et nybyggeri på Bellahøj skulle være undtagelsen. Byggebranchen kender mekanismen: overslag baseret på nutidspriser og optimistiske forudsætninger holder sjældent, når først gravemaskinerne ruller. De 2,1 milliarder kroner, som SAB og Landsbyggefonden angiver for nyopførelse af 10 tilsvarende højhuse, bør derfor læses som et gulv, ikke et loft. Vælger man nedrivning ud fra et tal, der historisk set aldrig holder, risikerer man at ende med en regning, der ligger tæt på, eller over, prisen for renovering.

Landsbyggefonden har sat et loft på 2 milliarder kroner ud fra hensynet til beboernes husleje. Det lyder ansvarligt, men loftet gælder for begge scenarier. Går nybyggeriet over budget, hvilket erfaringen tilsiger, er det stadig beboerne, der ender med at betale. Loftet er derfor ikke en garanti for en billig løsning.

Hvis det økonomiske argument for nedrivning er svagere, end det ser ud på papiret, står tilbage spørgsmålet om, hvad vi som by reelt får for pengene. Den grå energi, der allerede er bundet i Bellahøjhusenes beton og stål, er brugt og ude af atmosfæren. Rives husene ned, starter regnskabet forfra: nye materialer, ny produktion, ny CO2-udledning, som vi ikke får tilbage. Uanset hvad prisskiltet i kroner viser, er nedrivning det klimamæssigt dyreste valg, og den regning kan ikke gøres om.

Der er også et spørgsmål om ansvar, som ingen af de fremlagte tal forholder sig til. De 2,1 milliarder kroner er et skøn fra SAB og KAB, ikke en garanti. Hvis skønnet viser sig forkert, som overslag på store byggerier historisk ofte gør, er det sjældent skønnets forfattere, der bærer konsekvensen. Vi ved af erfaring, at ingen efterfølgende bliver holdt ansvarlig for overskridelserne. Før man lægger en beslutning af denne størrelse i hænderne på et enkelt tal, bør man derfor spørge: Hvem står inde for, at 2,1 milliarder holder, og er det en regning, man selv kan stå på mål for, hvis den viser sig forkert?

Vi ved godt, at rammerne for denne sag er snævre, og at meget tyder på, at beslutningen allerede læner sig i en bestemt retning. Men vi beder jer alligevel om at holde fast i, at et regnestykke, der ikke holder, ikke er et godt nok argument for at vælge den klimabelastende mulighed. Politisk vilje har før ændret på rammer, der virkede faste. Det kan den også her.

Vi, der arbejder hårdt for at gøre tingene anderledes i København for klimaet skyld, har brug for at vide at der er politikere der bakker op, både med visioner og handling.

I de sidste 25 år, har vi stået tidligt op og cyklet på arbejde for at renovere København for at bidrage til vores fælles klimamål. Vi er stolte over Københavns ambitioner, og har følt en stor opbakning til en fælles klima og bæredygtighedsdagsorden. Men vi er bange for det, vi ser som tilbageskridt i jagten på at skabe flere boliger. Og det synes vi svigter den indsats vi andre gør, og resten af københavnernes ønske om en grønnere by.

Mvh

Logik & Co.

Ryesgade 23. 2200 København N.

Tlf: 35 24 11 03 |CVR: 26368006 |

Email: Frederik@logik.dk www.logik.dk