

SAB BELLAHØJ I OG II

STATUS PÅ GENOPBYGNINGSPROJEKTET



Beboerinformationsmøde
Mandag den 15. juni 2026

*Materialet bliver tilgængeligt på
www.sab-bellahøj.dk den 16. juni 2026*



Foto: SAB Bellahøj afd. I / KAB



Skitse: Fremtidens Bellahøj Syd / HLA, ERIK og LYTT

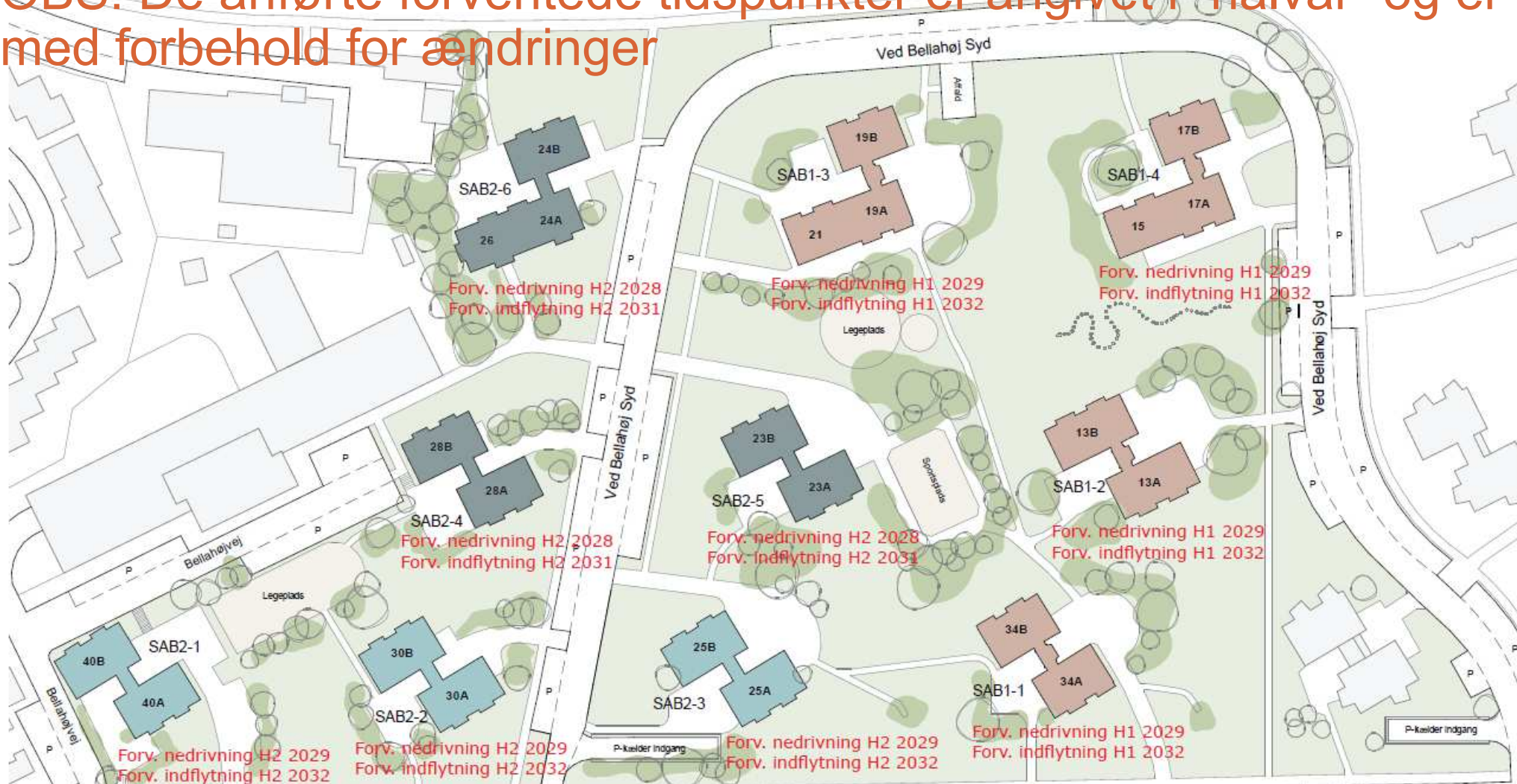
v/ Cecilie, KAB



FREMRYKNINGSPLAN NEDRIVNING / GENOPBYGNING

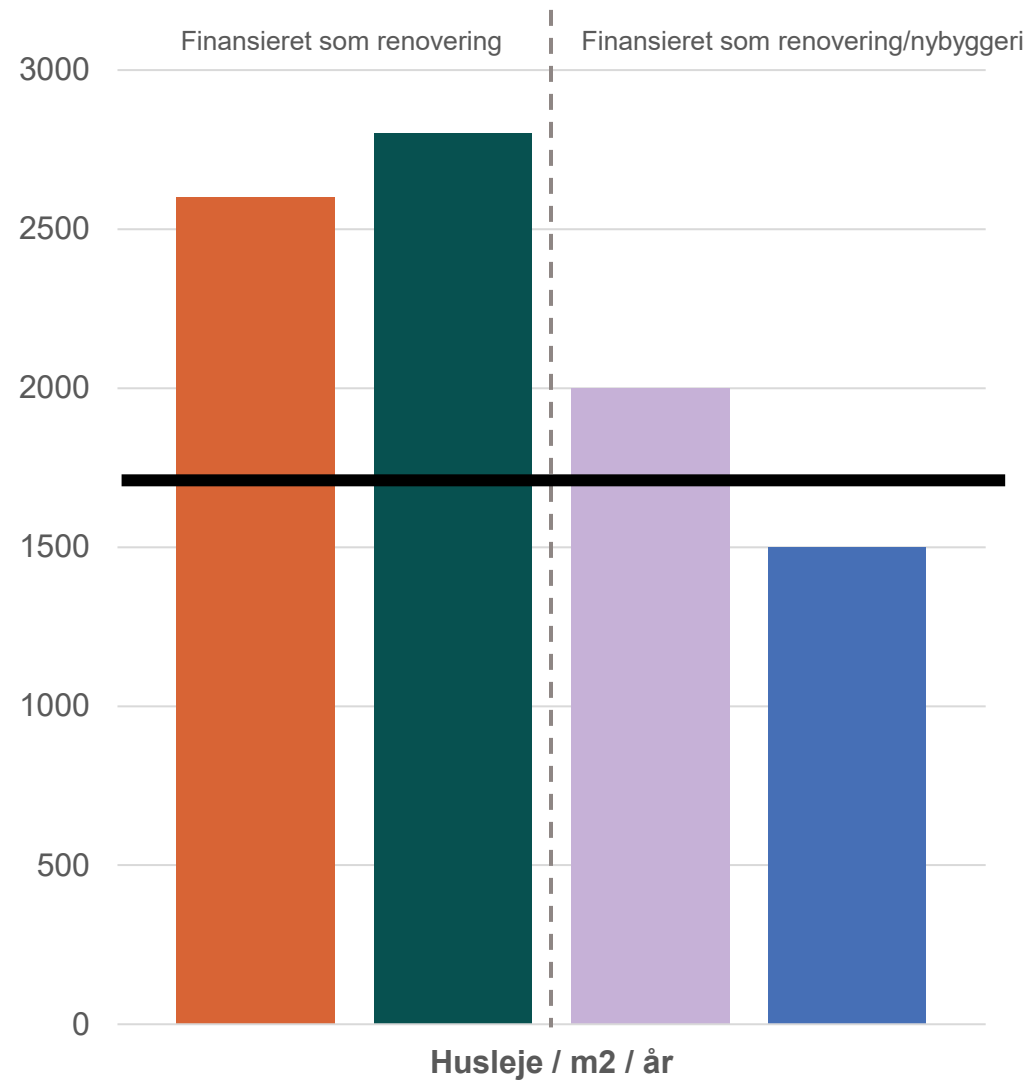
v/ Thomas, KAB

OBS! De anførte forventede tidspunkter er angivet i "halvår" og er foreløbige med forbehold for ændringer



LOFT FOR ALMEN LEJE / HVOR HØJ BLIVER LEJEN?

v/ Cecilie, KAB



Huslejeloft svarende til alment nybyggeri:

1.600-1.700 kr./m²/år

HUSLEJEEESTIMATER

2026 beregninger, med forbehold for ændringer, uden forbrug vand/varme

	Husleje /m²/ år	Husleje pr. md. for 50 m²	Husleje pr. md. for 80 m²
Renovering ca. 2,6 mia. kr. (2024)	ca. 2.600 kr.	ca. 11.000 kr.	ca. 17.500 kr.
Renovering ca. 2,8 mia. kr.	ca. 2.800 kr.	ca. 12.000 kr.	ca. 19.000 kr.
Renovering/genopbygning ca. 2,7 mia. kr.	ca. 2.000 kr.	ca. 8.500 kr.	ca. 13.500 kr.
Genopbygning ca. 2,3 mia. kr.	ca. 1.500 kr.	ca. 6.500 kr.	ca. 10.000 kr.

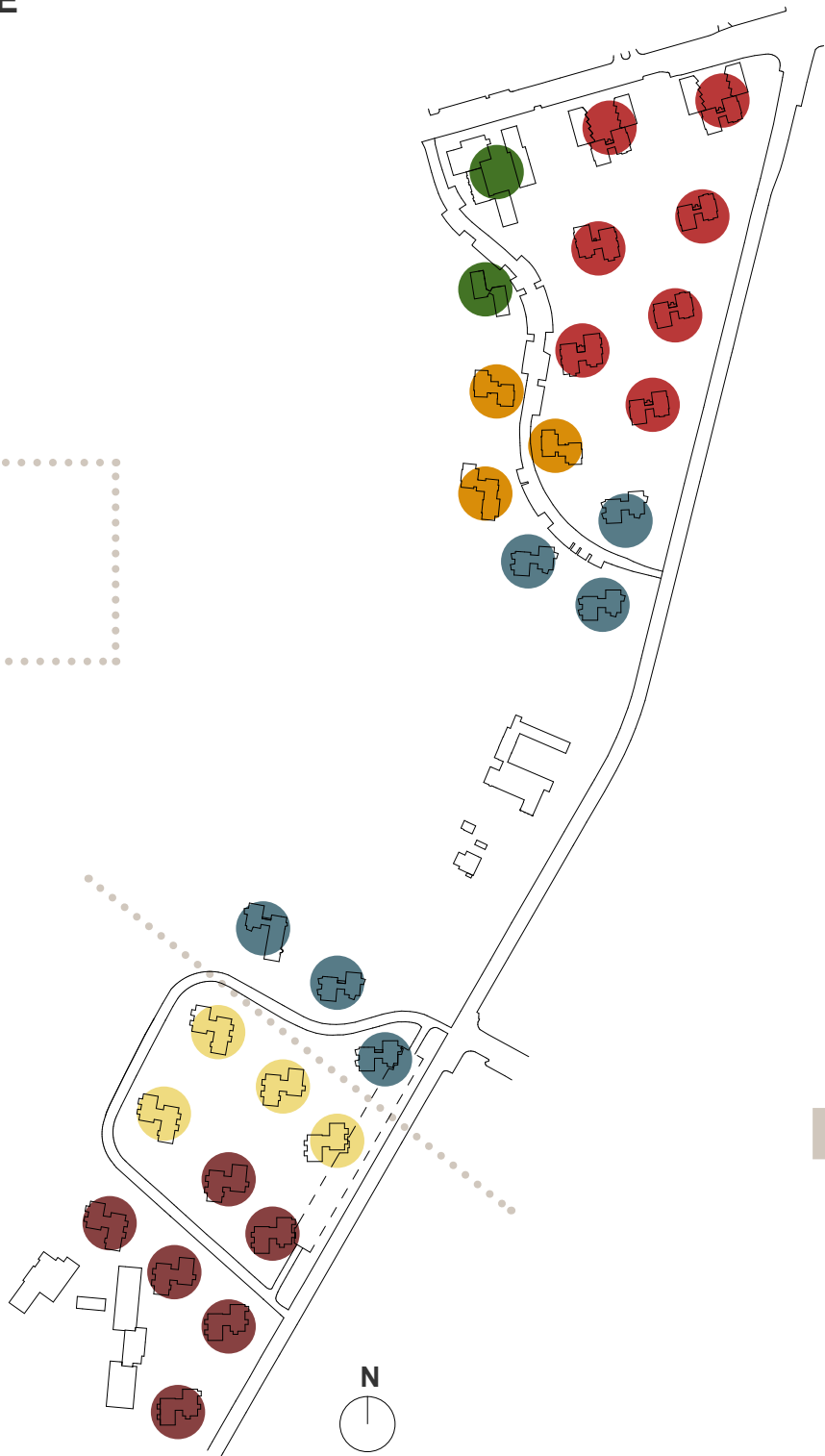


FREMTIDENS BELLAHØJ SYD

GENOPBYGNING AF SAB BELLAHØJ I & II / STYREGRUPPEMØDE 19 / 25.08.2026

EKSISTERENDE

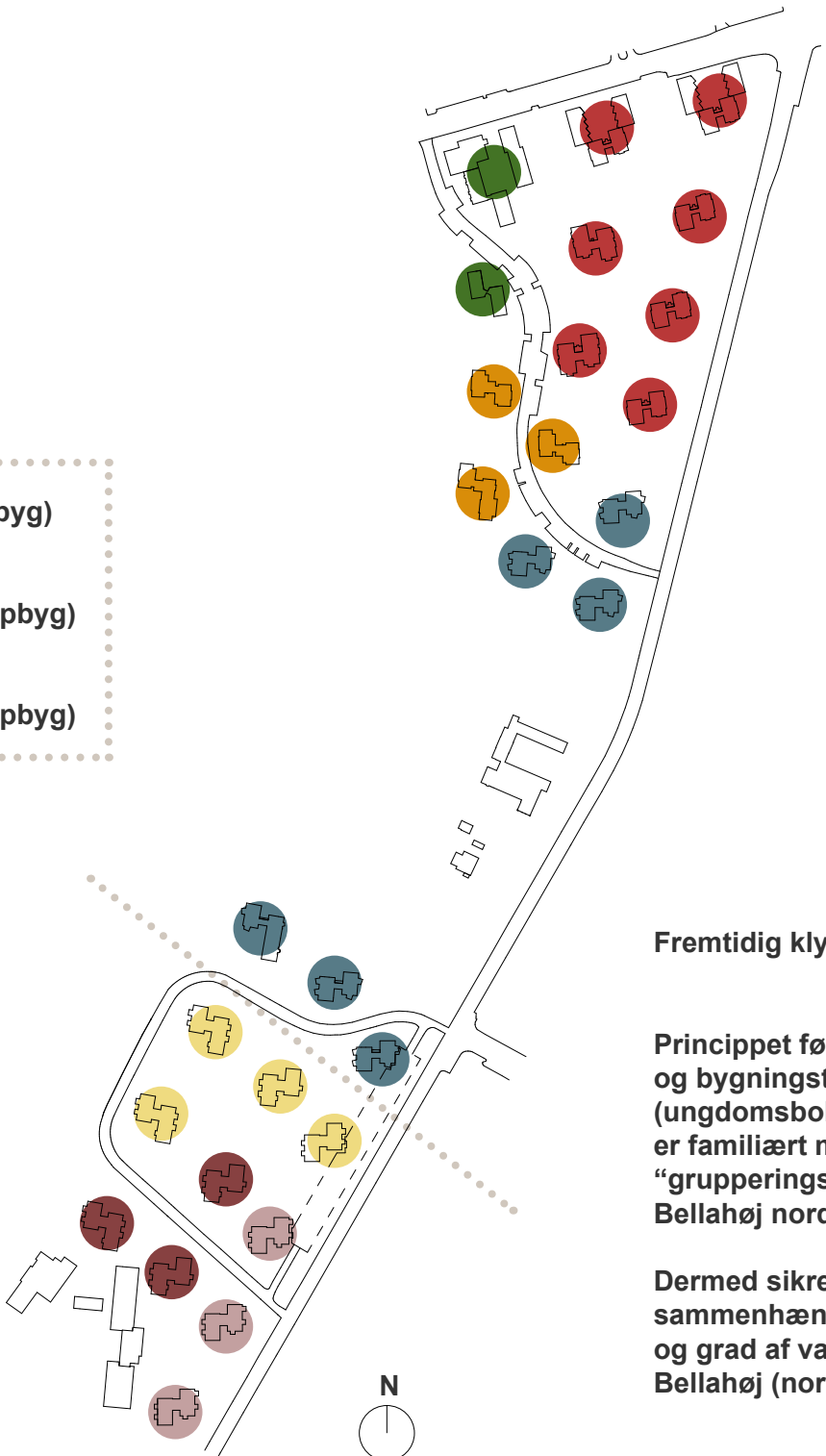
- AAB
- FSB_3
- FSB_1-2
- AKB_1-2
- SAB1
- SAB2



Eksisterende klyngedannelse
(2 variationer i LP område)

FREMTIDIG

- AAB
- FSB_3
- FSB_1-2
- AKB_1-2
- SAB1 (genopbyg)
- SAB2.1 (genopbyg)
- SAB2.2 (genopbyg)



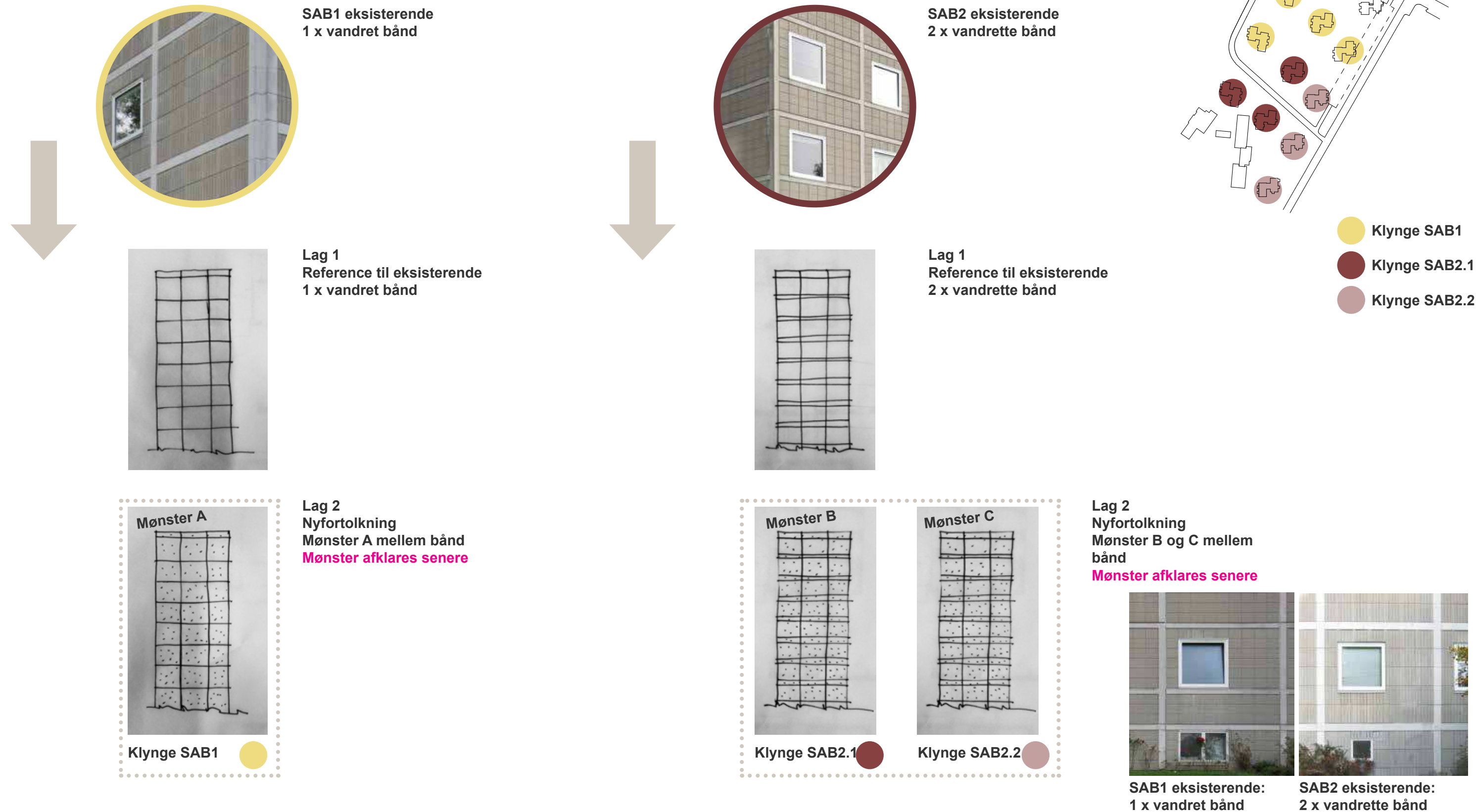
Fremtidig klyngedannelse ••

Princippet følger byggetakten og bygningstypologierne (ungdomsboliger) og er familiært med “grupperingsbilledet” i Bellahøj nord.

Dermed sikres sammenhængende træk - og grad af variation - i hele Bellahøj (nord + syd)

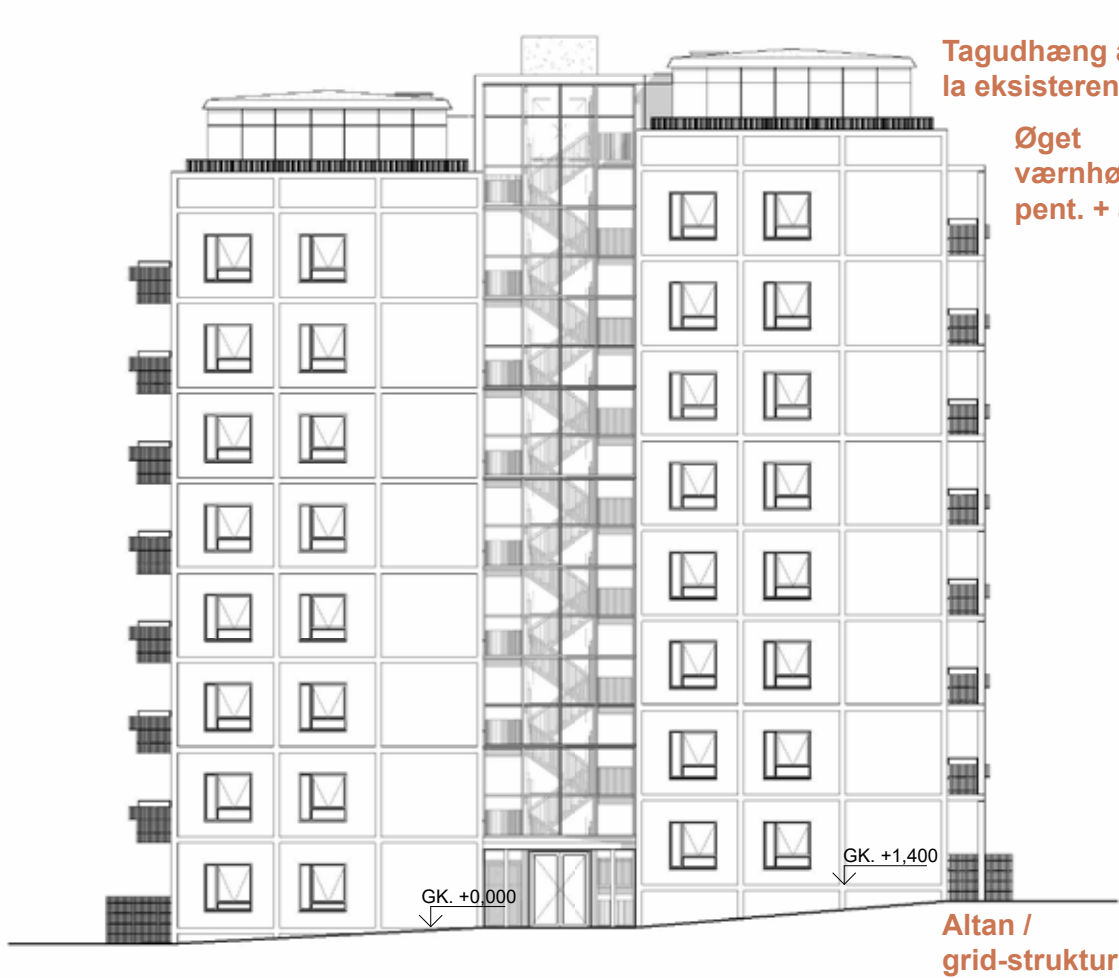
Fremtidig klyngedannelse - følger byggetakt og boligtypologier (ungdomsboliger)
(3 variationer i LP område)

KLYNGEDANNELSE / PRINCIP

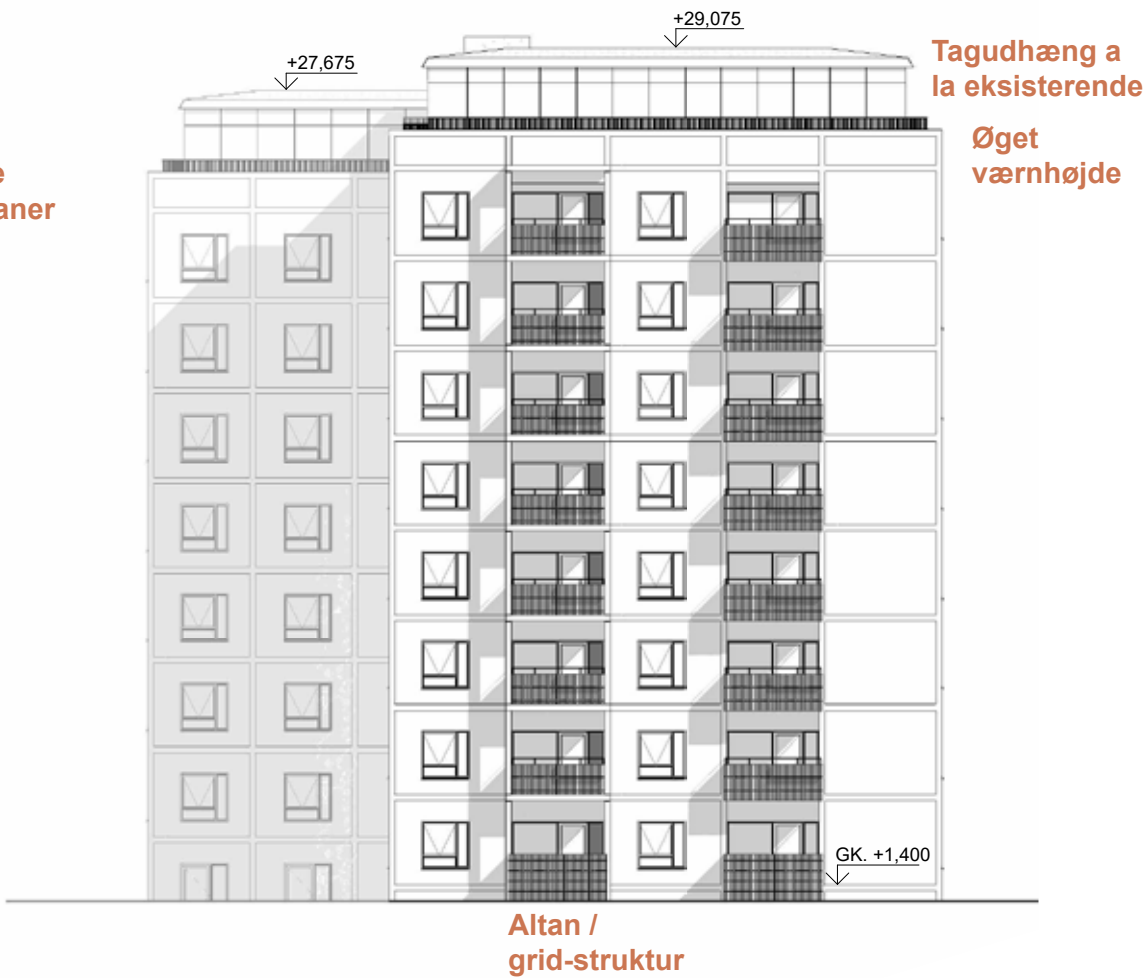


KLYNGEDANNELSE / DETALJERING

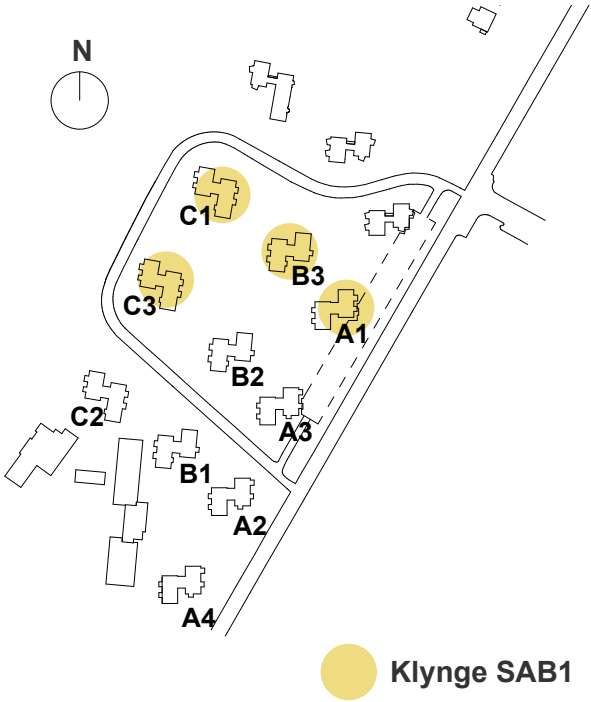
BEMÆRK:
Alternativ altan- og værnløsning afventer vurdering og analyse af ingeniør - bl.a. ift. statik, økonomi, vindlast mm.



Bygning A1 - Facade mod nord
1 : 250



Bygning A1 - Facade mod vest
1 : 250



Analyse / ændringer

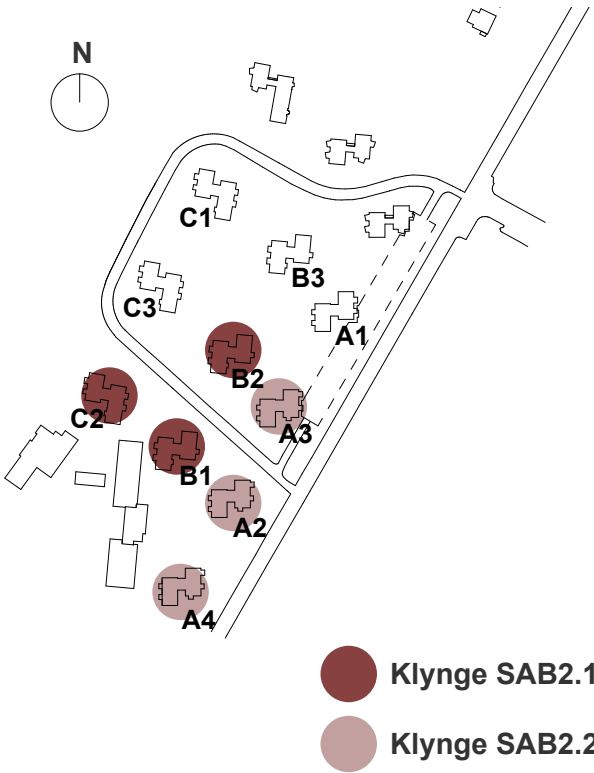
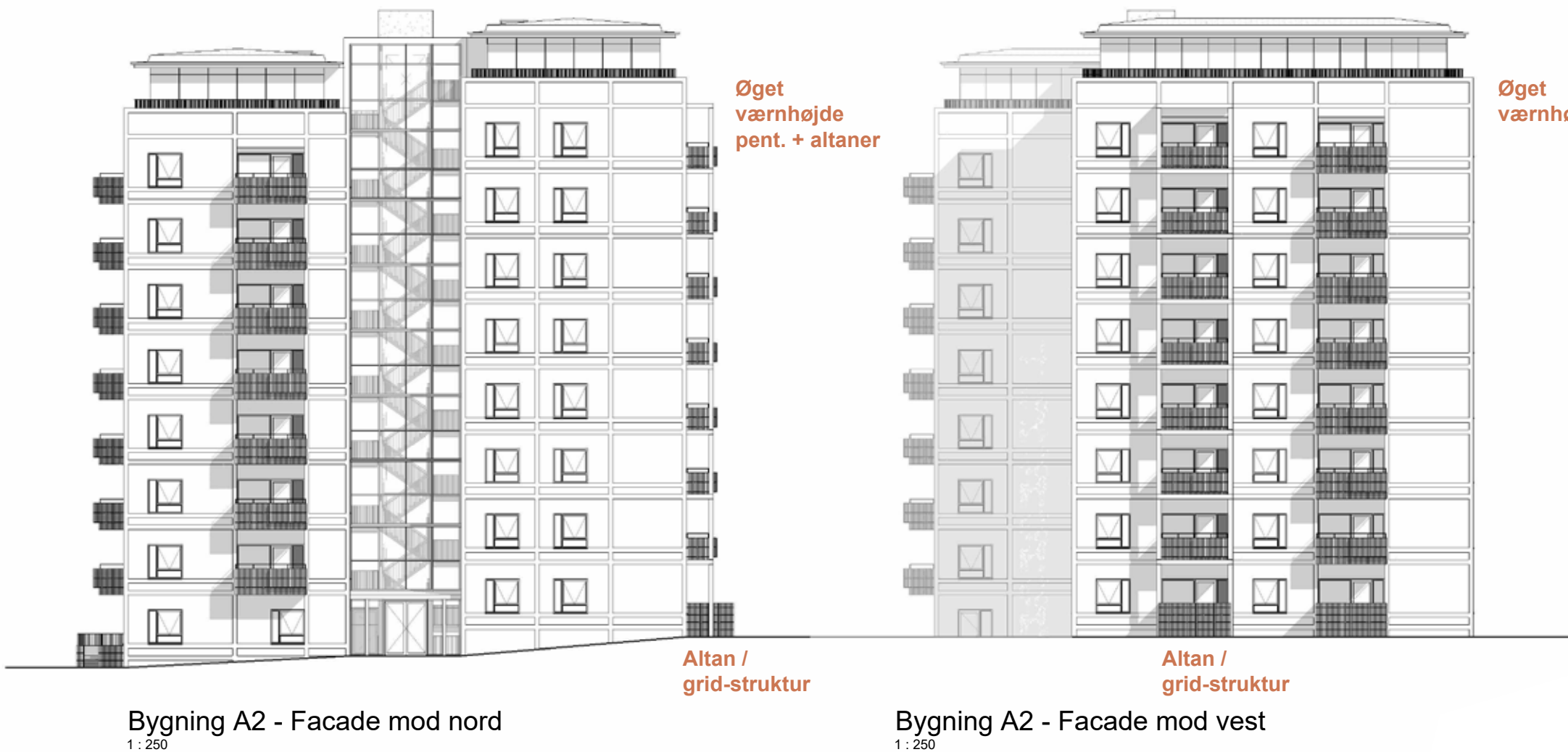
Følgende er undersøgt siden møde 04 og vist på denne side:

- Tagudhæng på penthouse ændret til type a la eksisterende
- Altanværn hævet til 1000 mm + 200 mm vandret balustre.
- Værn v. penthouse hævet til 1000 mm + 200 mm vandret balustre.
- Søjler på altan / gridstruktur (vist på venstre altantårnsmotiv)

Reducerede og alternative vinduesstørrelser er ikke vist her. Afventer analyse fra ING vedr. dagslys og indeklima

FACADEPRINCIP / KLYNGE SAB1

BEMÆRK:
Alternativ altan- og værnløsning afventer vurdering og analyse af ingeniør - bl.a. ift. statik, økonomi, vindlast mm.



Analyse / ændringer

Følgende er undersøgt siden møde 04 og vist på denne side:

- Tagudhæng på penthouse ændret til type a la eksisterende
- Altanværn hævet til 1000 mm + 200 mm vandret balustre.
- Værn v. penthouse hævet til 1000 mm + 200 mm vandret balustre.
- Søjler på altan / gridstruktur (vist på venstre altantårns

Reducerede og alternative vinduesstørrelser er ikke vist her. Afventer analyse fra ING vedr. dagslys og indeklima

FACADEPRINCIP / KLYNGE SAB2.1 og SAB2.2



Ét vandret bånd
Med lodret bånd



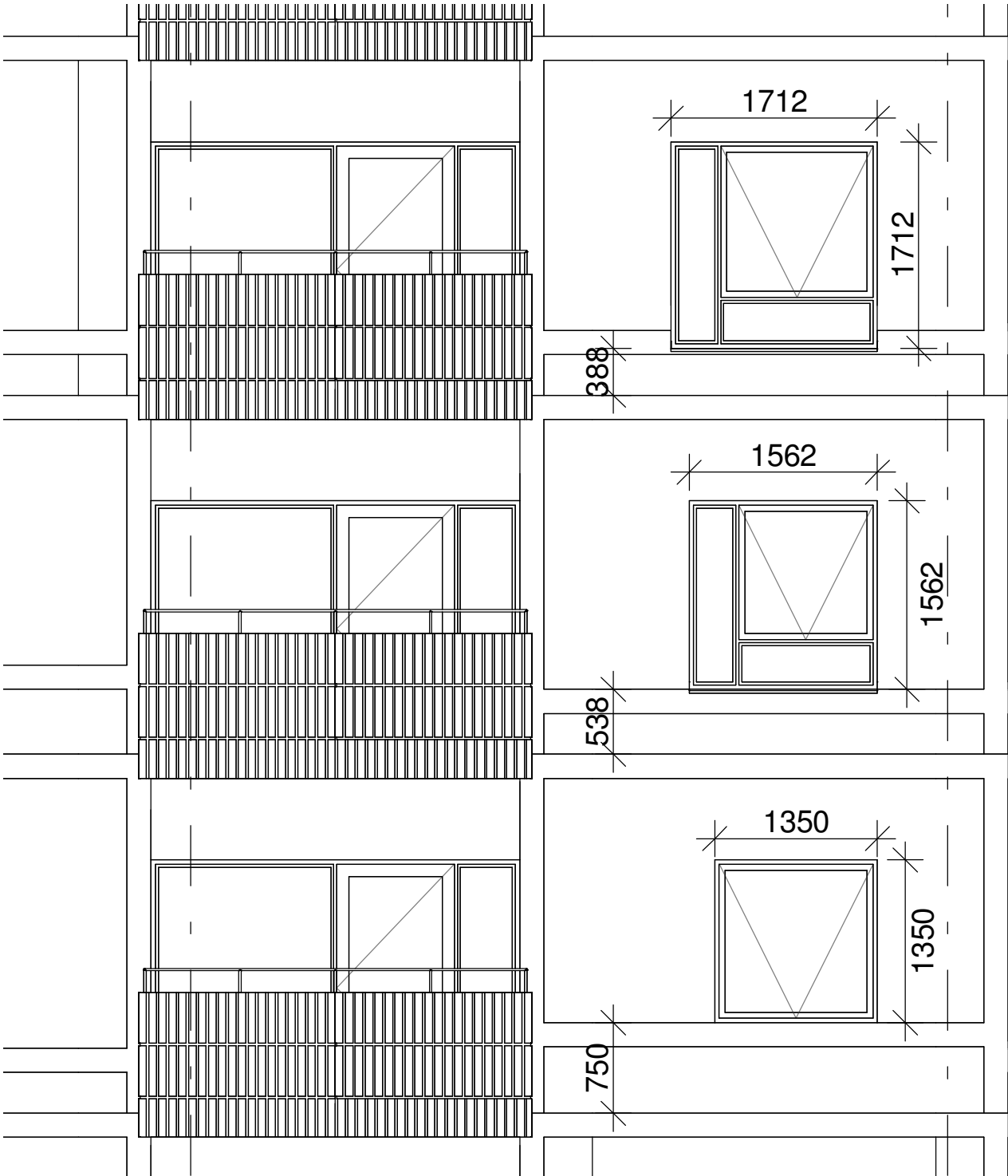
To vandrette bånd
Med lodret bånd



- Højformat fliseudtryk
Skiftende "vip"
- Højformat fliseudtryk
Skiftende "frem- og tilbage-spring"
- Højformat fliseudtryk med to forsk. bredder
Skiftende "frem- og tilbage-spring"
- Lavformat fliseudtryk
Plan overflade
- "Tilfældigt" fliseudtryk i farvet mønster
Skiftende "frem- og tilbage-spring"
- Højformat fliseudtryk med riflede spor
Plan overflade

FACADESTUDIER / MØNSTERSÆTNING

BEMÆRK: vinduesstørrelser skal afstemmes endeligt ift. dagslys og indeklima



HLA idéoplæg
(ca. angivelse)

Beregningsmetode: 300LUX

Dispositionsforslag
(ca. angivelse)

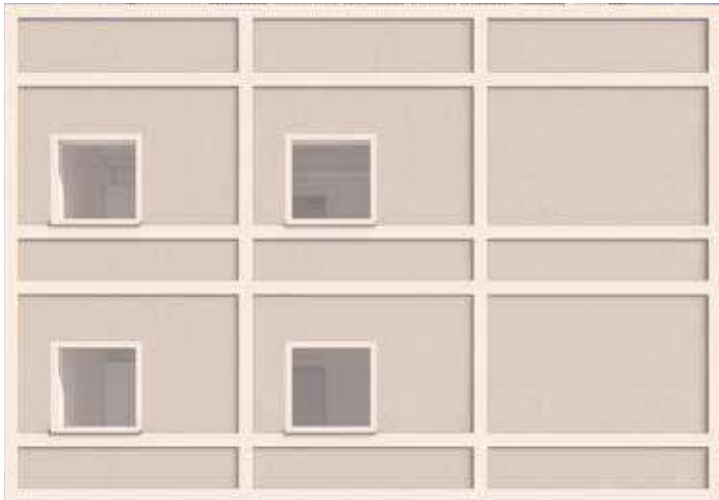
Beregningsmetode 10% regl (pr. rum)

KK's ønske / som eksisterende
(ca. angivelse)

Beregningsmetode 10% regl (gennemsnit pr. bolig)

VINDUESSTØRRELSER

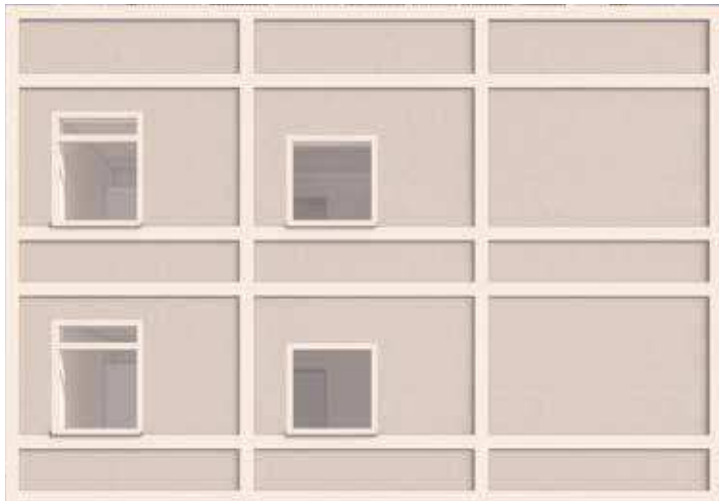
BEMÆRK: vinduesstørrelser skal afstemmes endeligt ift. dagslys og indeklima



Reduceret vindue (generelt)
ca. 1,3 x 1,3 m



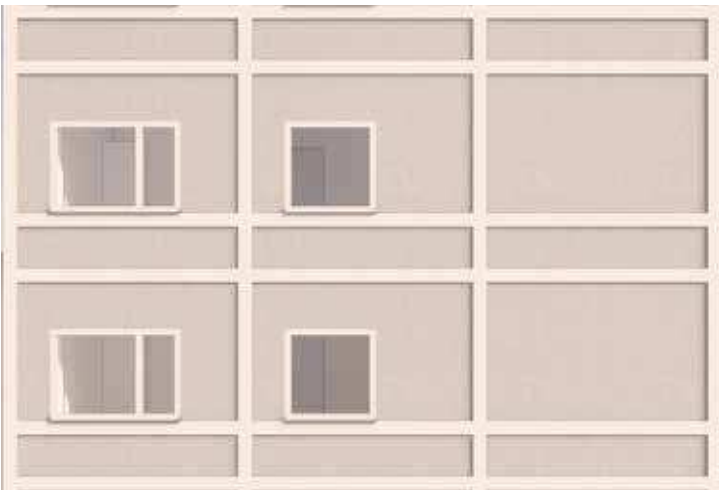
Reference til eksisterende: SAB 1



Reduceret vindue
ca. 1,3 x 1,3 m
+ overparti



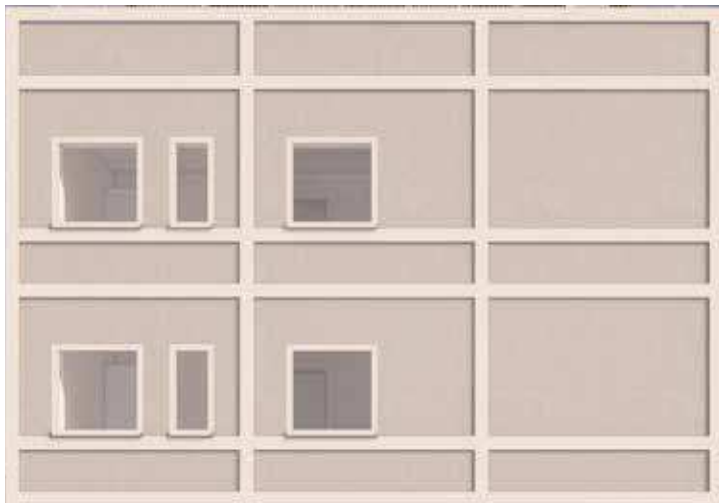
Reference til eksisterende: SAB 2



Reduceret vindue
ca. 1,3 x 1,3 m
+ sideparti



Reference til eksisterende: FSB 1 & 2



Reduceret vindue
ca. 1,3 x 1,3 m
+ selvstændigt parti

VINDUESSTØRRELSER

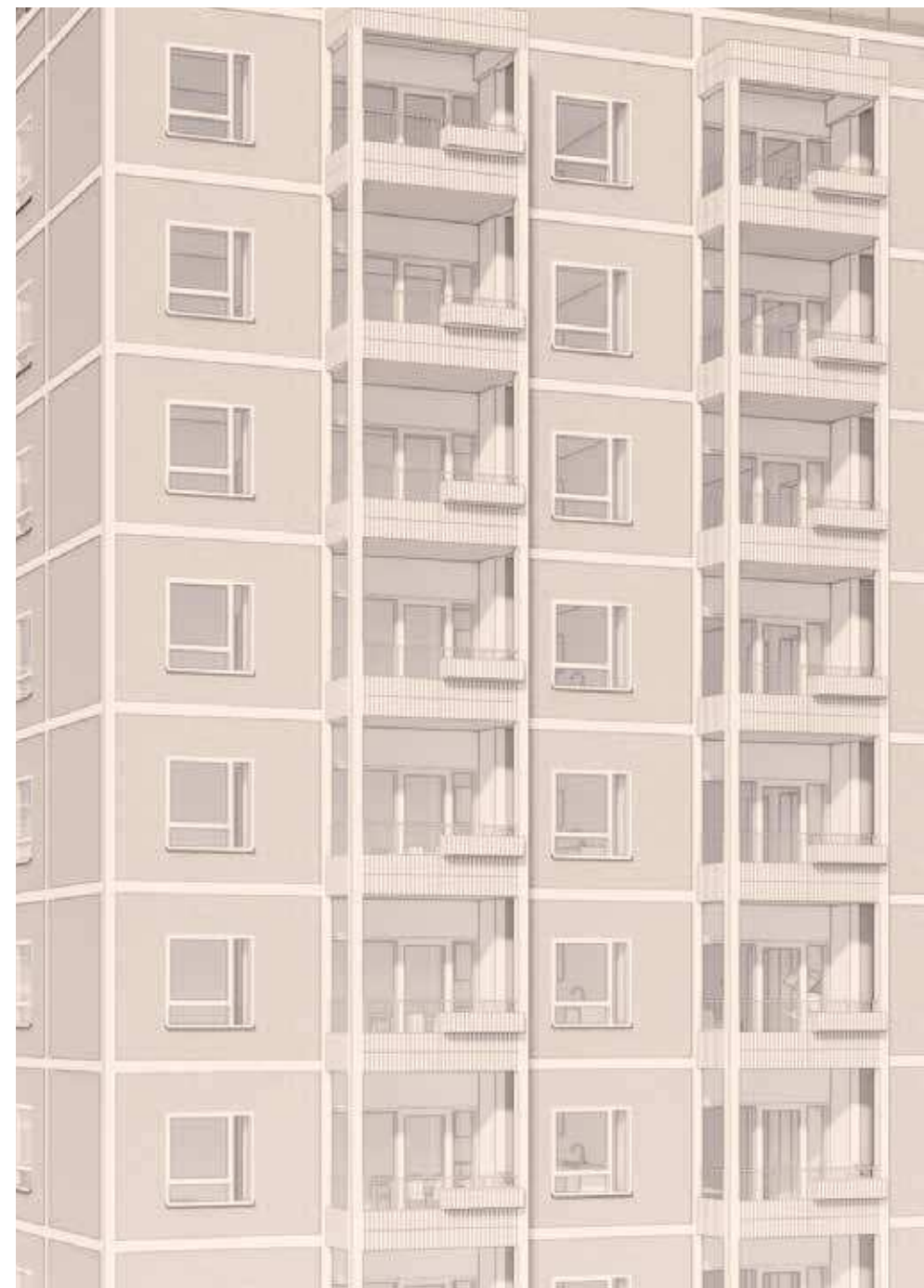


BEMÆRK: vejledende illustrationer / altanværn er ikke fuldstændig opdateret

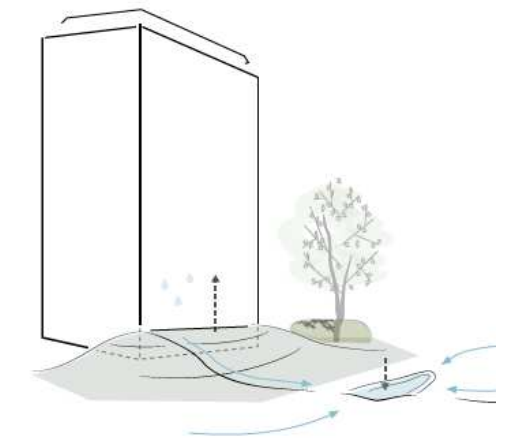
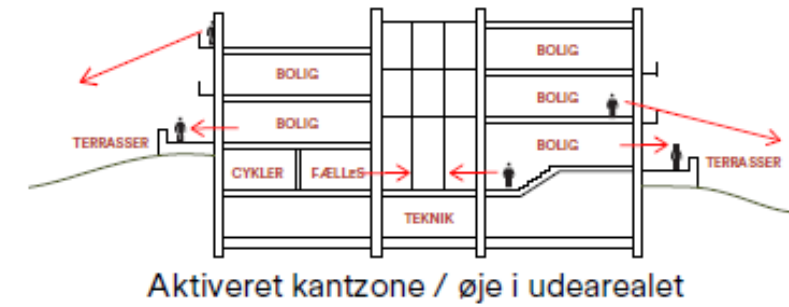
FACADESTUDIE / ALTANTÅRN ÅBNE HJØRNER



BEMÆRK: vejledende illustrationer / altanværn er ikke fuldstændig opdateret

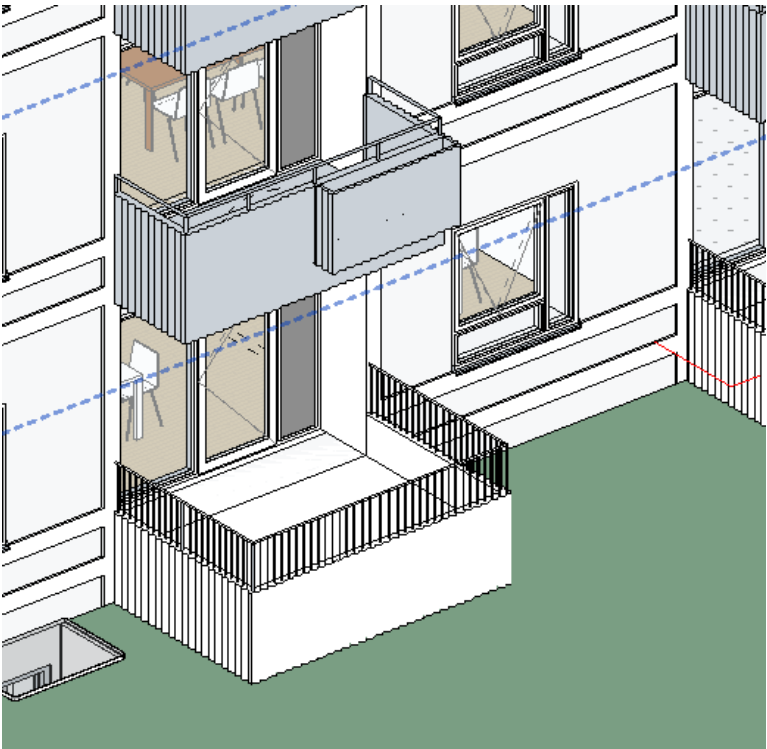


FACADESTUDIE / ALTANTÅRN MED HJØRNESØJLER

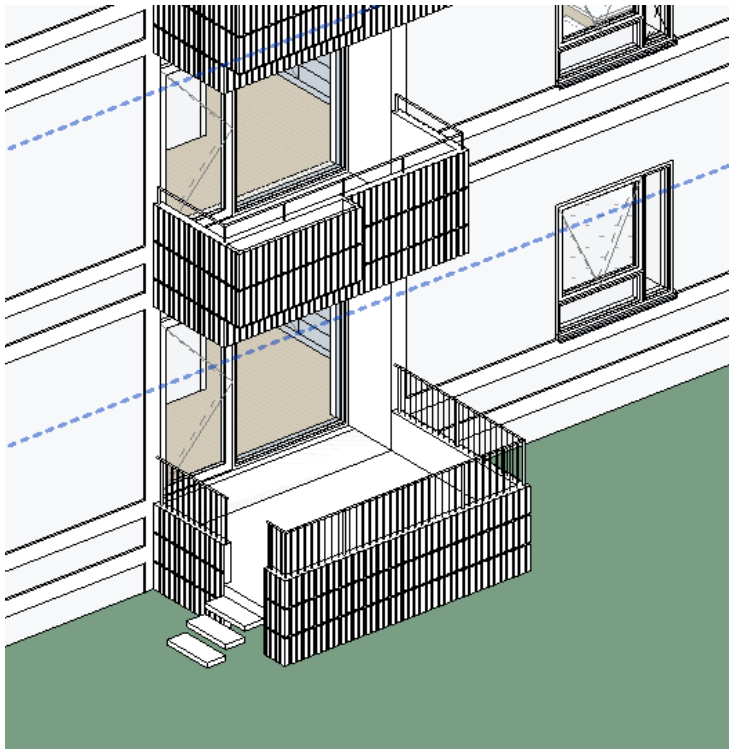


ALTANFOD / HLA

BEMÆRK: altanfod skal koordineres med landskab og kobling til fællesfaciliteter (herunder cykel-P). Desuden hensyn til økonomi.



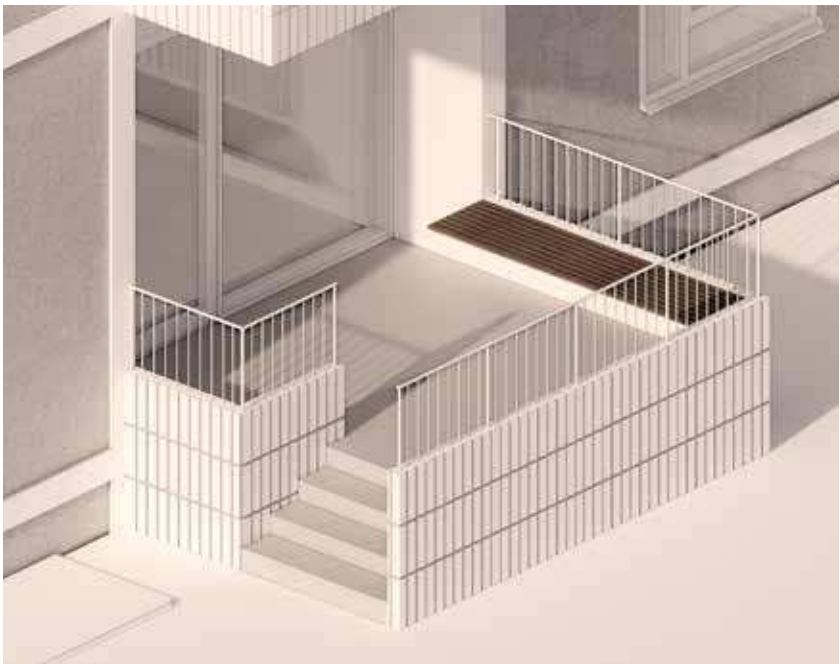
Uden trappe
= udgangspunkt / generelt



Med trappe
= evt. variant v. fællesfaciliteter



Med trappe / indskrevet i altangeometri



ALTANFOD / VIDEREBEARBEJDNING



KANTZONER

Der er 4 typer kantzoner.

Kantzone A og B er de mest typiske overgange fra bygning til terræn i forbindelse med boligerne. En hhv. den indadvendte kantzone mod haverummet (A) og den udadvendte kantzone mod parkrummet/sletten (B).

Kantzone C og D beskriver overgangen fra de fællesfunktioner der ligger udvalgte steder i stueplan. Hvor D er fra kolde og varme fællesrum med adgang til terræn. Og D er fra depotrum med cykelopbevaring. Denne er stadig lidt uafklaret).

Kantzonerne gennemgås nærmere herunder.

- KANTZONE A
- KANTZONE B
- KANTZONE C
- KANTZONE D

KANTZONER

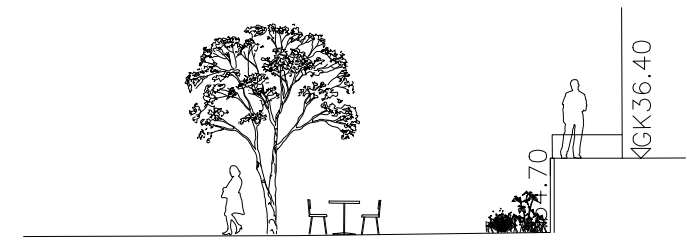


Principiell placering af de forskellige typer af kantzoner

KANTZONER



KANTZONE A



Type: Kantzonen er de altaner fra en bolig vendt ind imod et fælles haverum, hvor altanfoden møder terrænet i gårdhaven.

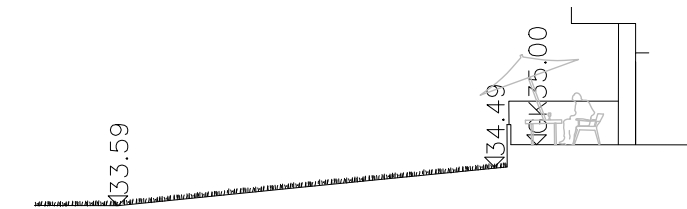
Kantzonen ligger hævet over haverummets terrænkote, således at direkte indkigsgener begrænses fra den semiprivate fælleshave, hvor folk passerer tæt forbi den private terrasse.

Altanfoden er for B og C blokkene højt hævet, (1,35 - 1,7 m) over haverummet. For A blokkene, hvor altanen er placeret på det laveste tårn, er terrassen dog kun hævet 0,15-0,30 m over haverummet. Her vil beplantningen omkring altanfoden mindske direkte indkig. Højdeforskellen samt en beplantning som overgang mellem privat altan og fællesareal skaber en mere privat zone.

Gulvkote: 0,15 - 1,7 m over terrænkoten
Der er ingen direkte adgang fra altanen til terræn.
Fordeling mellem beplantning og befæstet: ca. 80% belagt / 20% beplantet i gårdhaven.

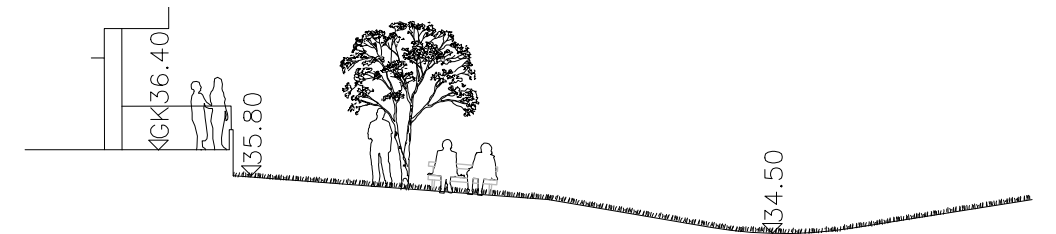


KANTZONE B



Type: Kantzonen er de altaner fra en bolig vendt ud imod sletten/ det grønne parkrum. Altaner ligger hævet med en altanfod som møder terrænet.
Kantzonen indgår som en del af det store parkrum. Forskellen terrænmæssigt skaber en form fra privatliv og sikrer mod indkig fra offentlige rum.

Gulvkote: 40-60 cm over terrænkoten
Der er ingen direkte adgang fra altanen til terræn.
Fordeling mellem beplantning og befæstet: 100 % beplantet. Der må ikke stilles krukker og andet løst inventar udenfor altanen.



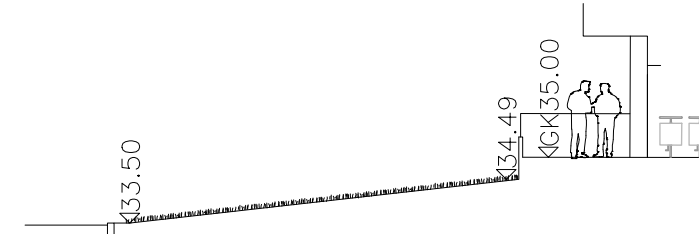
KANTZONE C

Type: Kantzonen er i princippet den samme som A og B, men fører i stedet for ind til fællesfunktioner i stueplan. Fra de kantzoner der vender ud mod parken, er der direkte adgang til terrænet via en trappe.



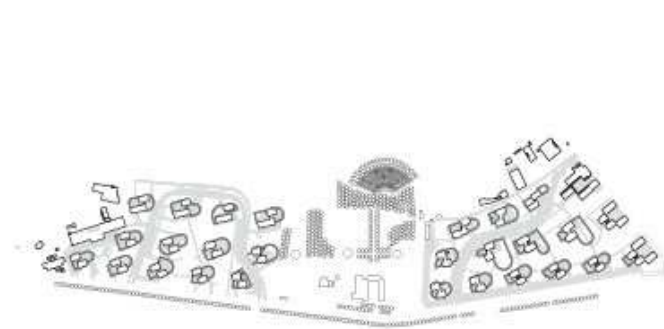
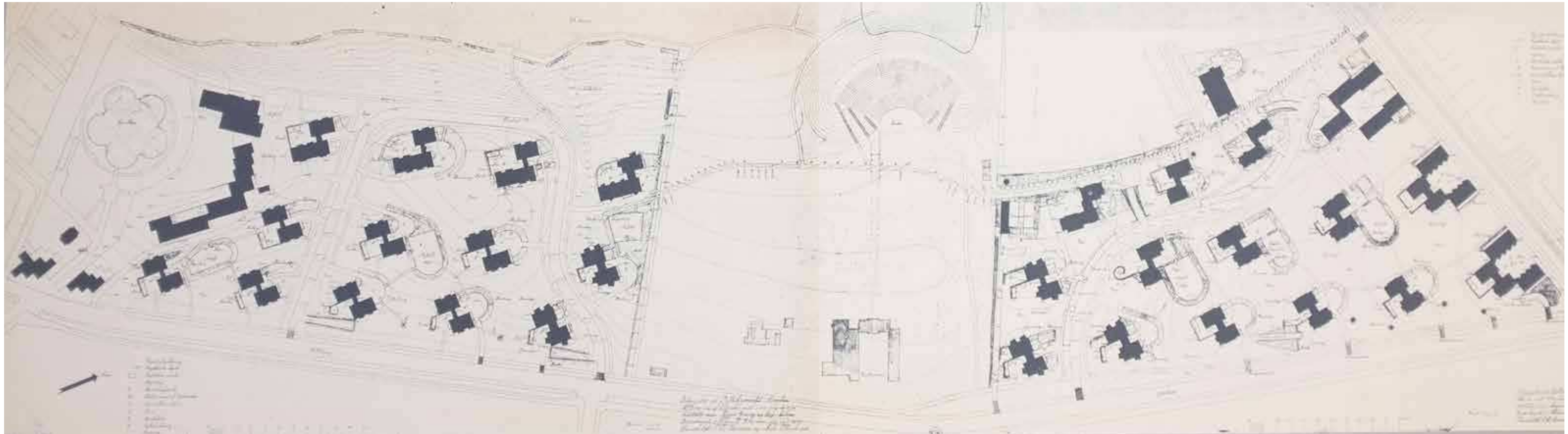
KANTZONE D

Type: Kantzone med ladcykelparkering vendt mod parkrummet. Overgangen til terrænet og kantzonen er endnu ikke helt afklaret



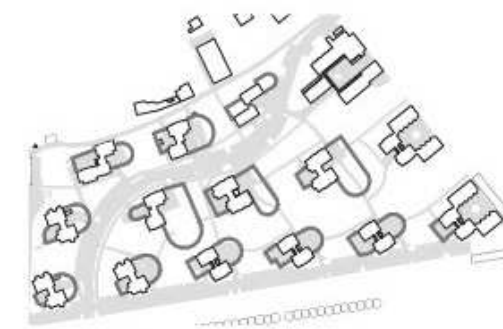


LANDSKABSPLAN



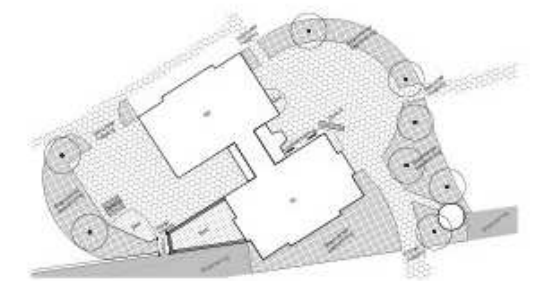
Det store landskab som omfavner hele bebyggelsen, og tegner ikonet
Bellahøj

Ikon - den store skala, baggrund



Parken - sletten mellem husene

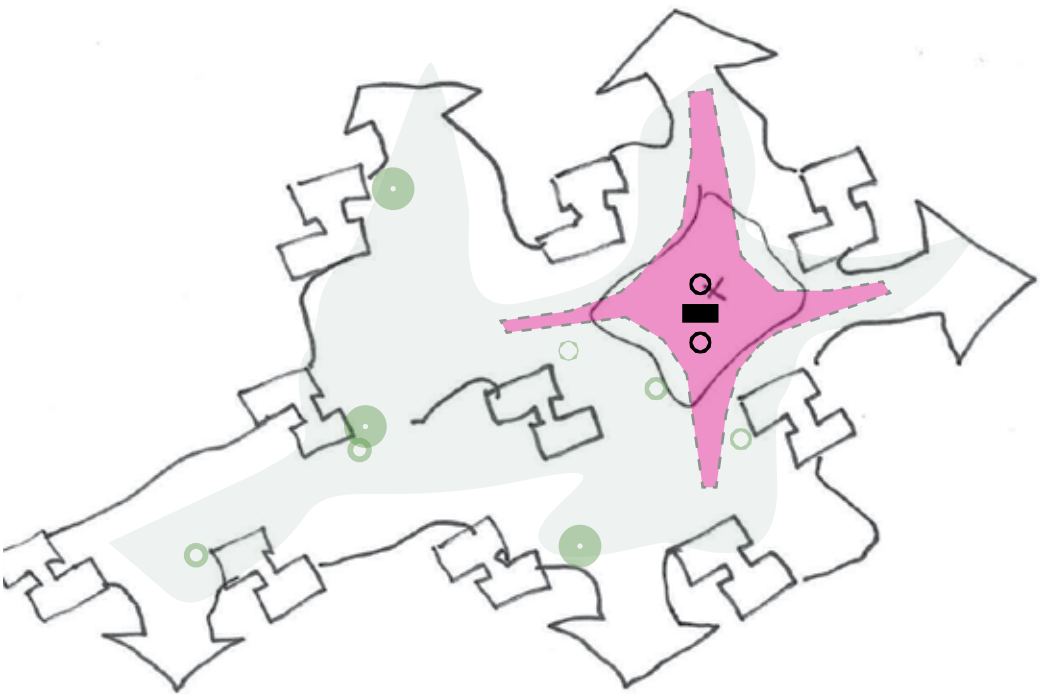
Park - mellemskala, mellemgrund



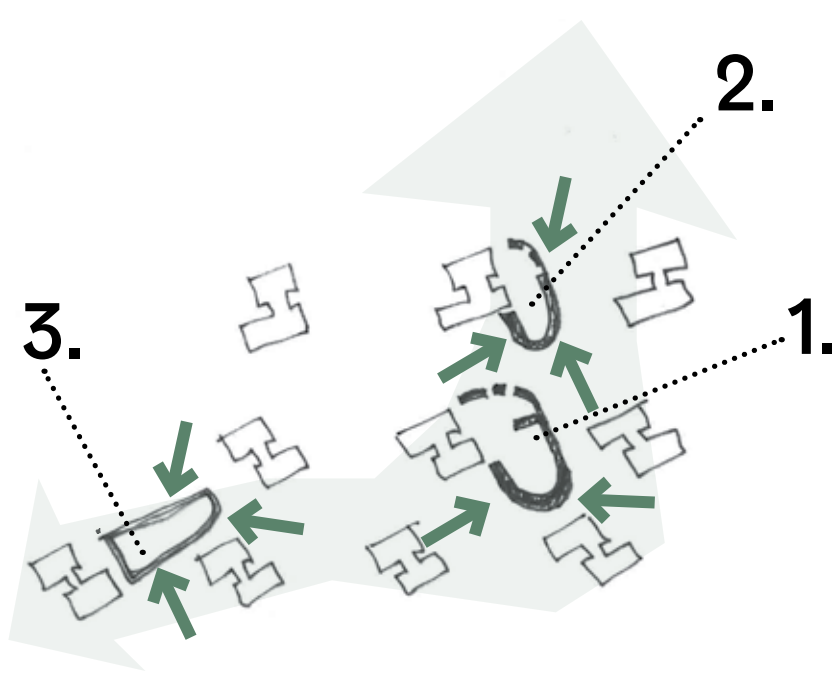
Haven er det helt nære boligmiljø, indenfor de
omkransende plantehegn

Have - den nære skala, forgrund

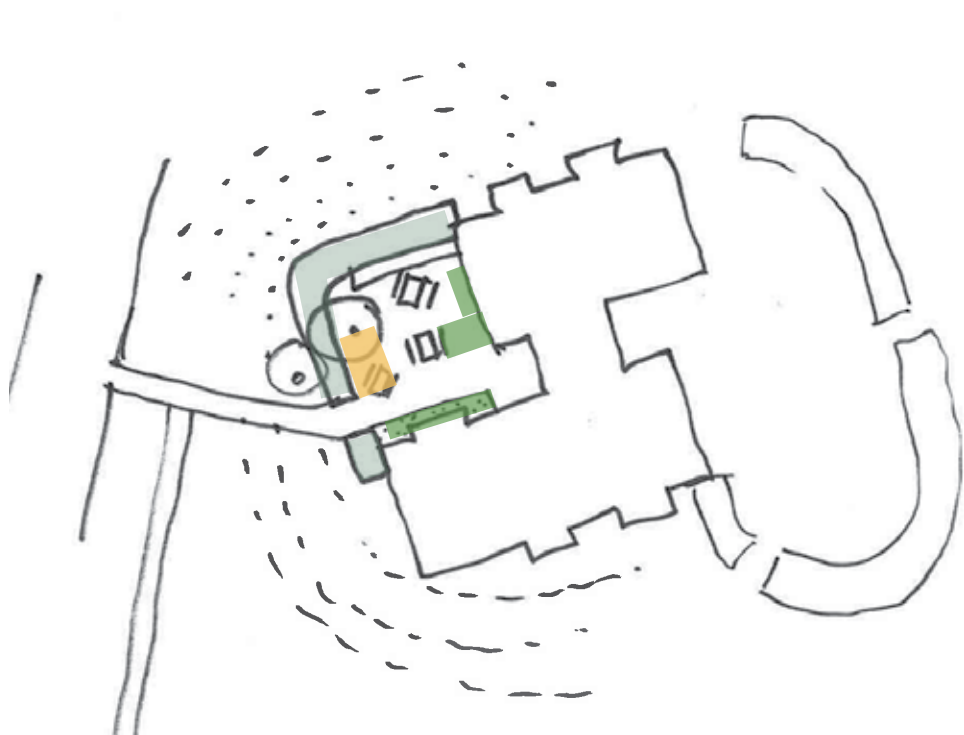
DEN OPRINDELIGE HAVEPLAN



Sletten - den frie uformelle leg
Naturligt integreret i parklandskabet.
Primært naturmaterialer og stål.
Faldhøjde max. 1 meter
Legeelementer skal kunne stilles direkte i græsset uden faldunderlag og faldgummi.
Mindre enheder så elementerne underordner sig landskabet.
Toppen af bakken og udkigslinjerne friholdes for legeudstyr.



Lunde - den programmerede leg
Mødesteder og samlingssteder for hele området programmeret med sport og leg
1. Boldbanen
2. Legeplads i tilknytning til fællesfunktioner
3. "Hænge ud" for unge, i tilknytning til ungdomsboligerne.
Redskaber som klatrestativer og udstyr til sport og leg

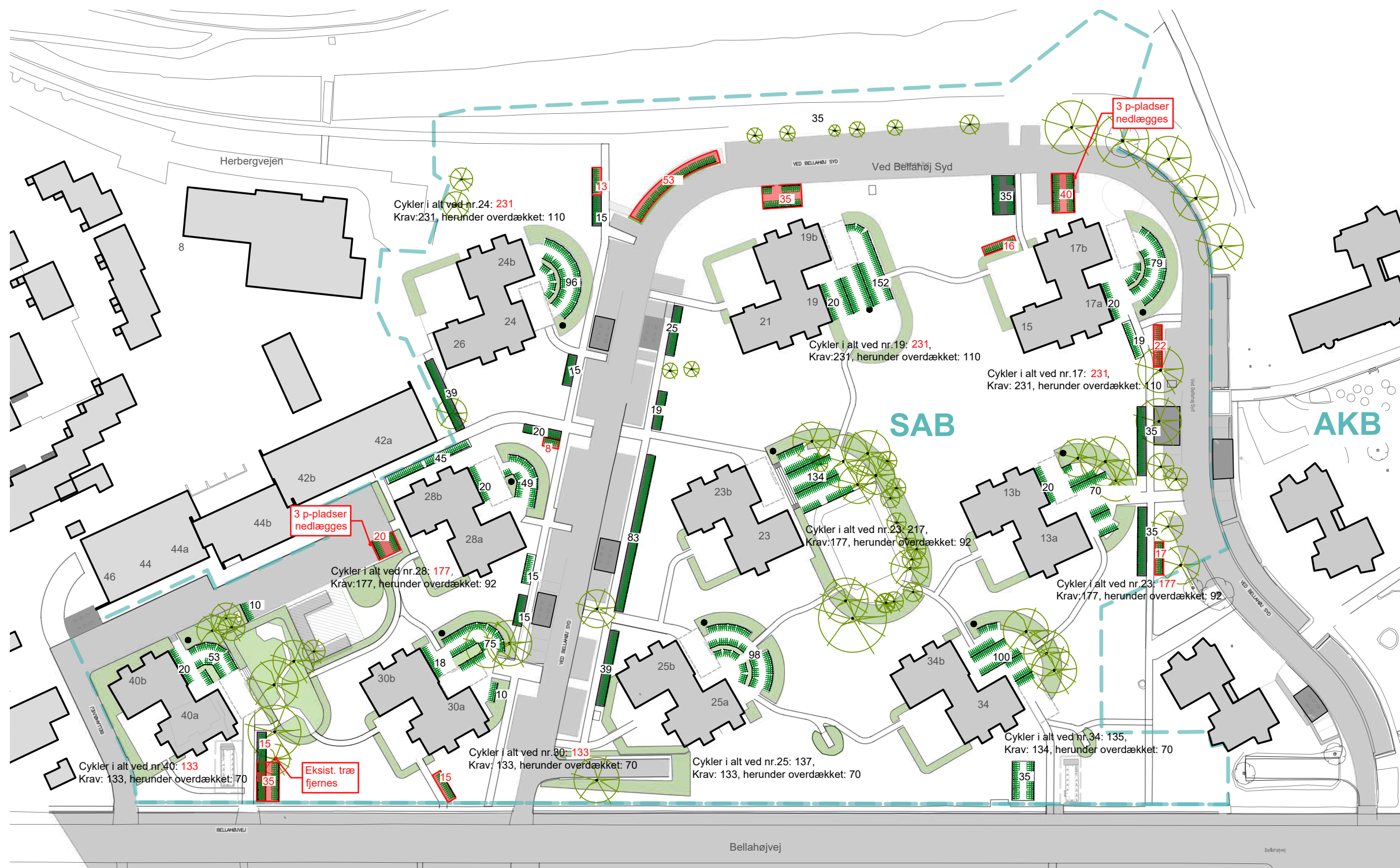


Haverum- den nære leg
Mindre legeelementer for de mindste som kan passes ind i fleksibel brug og indretning af haverum-mene
Sandkasse
Legehuset



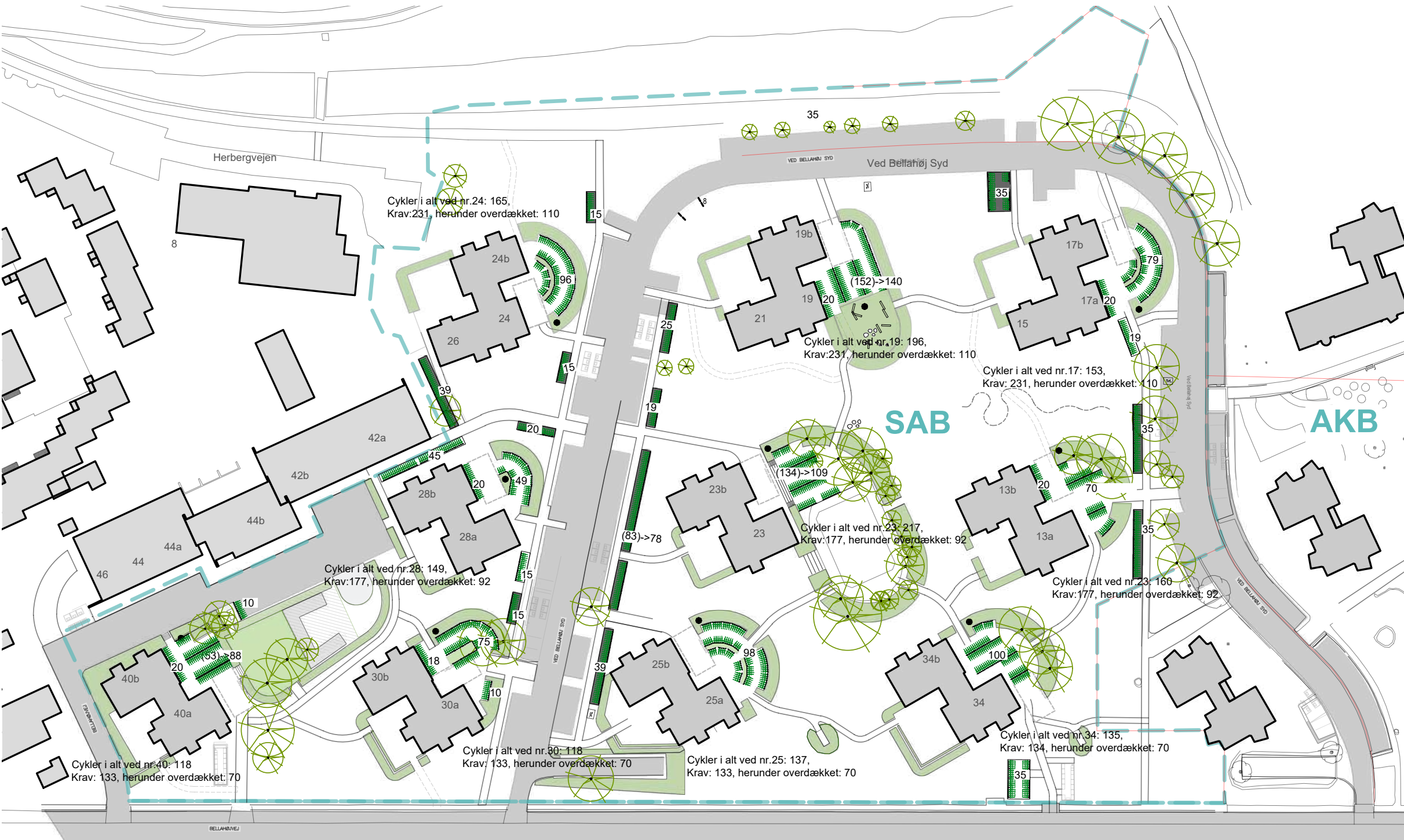
Principper og hierakier for leg, sport og fælleskaber.

Yderligere røde cykelparkeringhvis kk krav skal opfyldes.



CYKELPARKERING PÅ TERRÆN - KRAV OPFYLDT

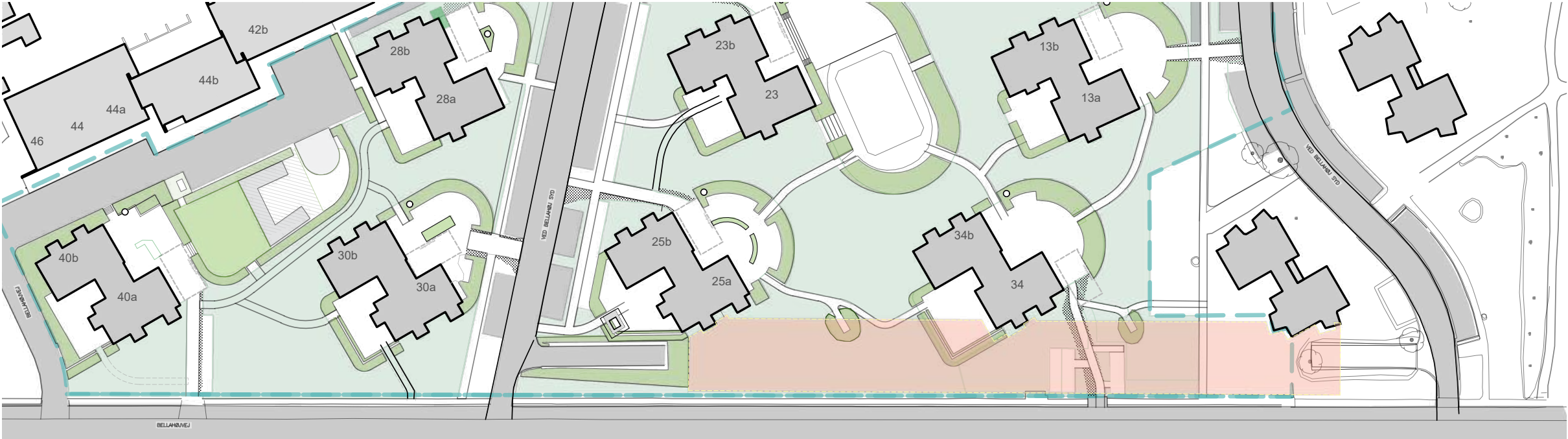
Placering af cykelparkering i respekt for det landskabelige hovedgreb og indpasset i landskabsrummene



I dag er cykler placeret i det nordlige ankomstareal langs det afgrænsende plantebælte mod fællesparken. Cykler og alle øvrige funktionelle formål holdes generelt ude af den grønne, offentligt tilgængelige park. Derfor arbejdes der overalt med et princip om at alle funktioner pakkes ind i en grøn fodpose mod parken, så denne altid fremstår grøn. De fremtidige krav til cykelparkering, både i antal og i fht. overdækning, udfordrer princippet om bevaring af den grønne park. Cykelparkeringen vokser ud af de bolignære arealer, og det er vanskeligt at finde realistiske pladser, hvorfra den kan tilgås via belagte stier og som samtidig er bygningsnære. Cykelparkering i stor afstand fra indgangsdøre står erfaringsmæssigt ofte ubenyttede hen. Herudover er der på Bellahøj også meget stor skepsis for at parkere sin cykel udenfor ankomstarealet pga. tyveri. Der er anvist en plan over cykelparkering iht. det kommunale krav samt en plan over den mængde, der vurderes landskabelig at være hensigtsmæssig.

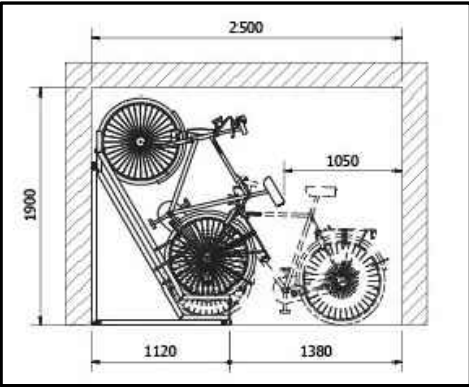
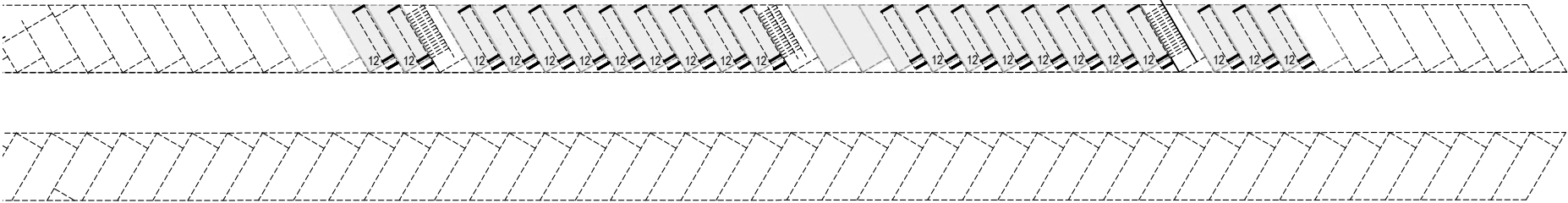
	blokke i alt	antal etager	etageareal pr. blok (m ²)	krav cykel- P-pladser pr. 100m ²	krav cykel- P-pladser for ladcykler	Krav overdækkede P- pladser	Krav uoverdækkede P- pladser	mulige pladser i konstruktion	krav cykel- P-pladser i alt pr. blok	Krav cykelpladser i alt	Etageareal i alt (m ²)
Bygn. C1, C2, C3	3	13	5773,5	4	11,5	115,47	110	15	231	693	17320,5
Bygn. B1, B2, B3	3	11	4430,7	4	9,0	88,614	92	15	177	532	13292,1
Bygn. A1	1	9	3357,0	4	6,7	67,14	70	75	134	134	3357

CYKELPARKERING PÅ TERRÆN

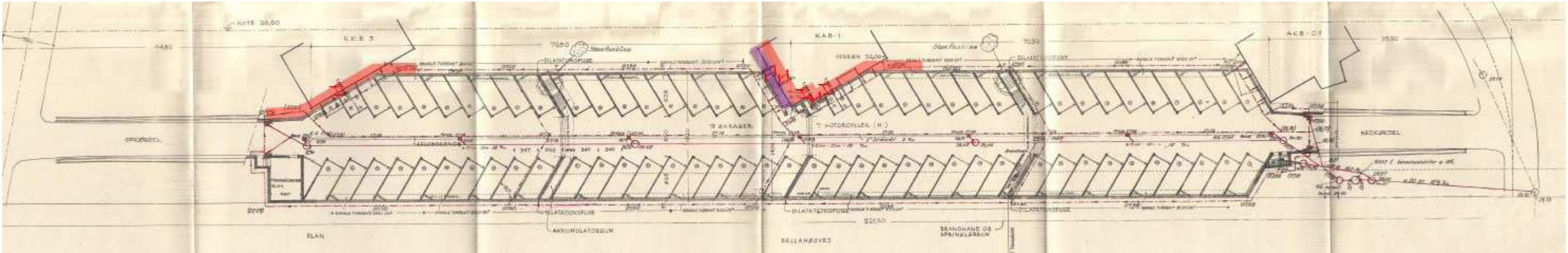


Cykelparkering - disponering i kælder

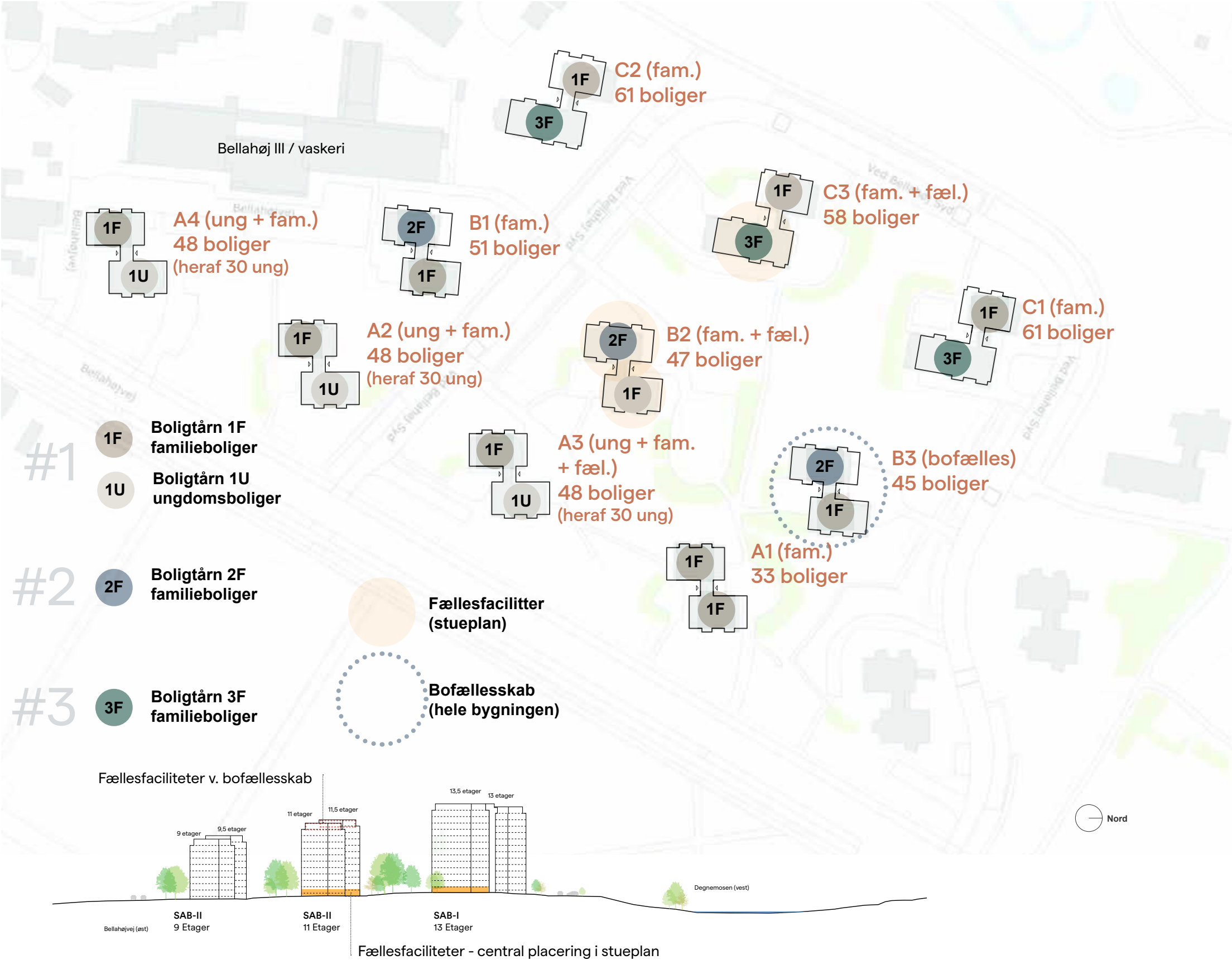
29 p-pladser i overskud kan frigøres i p-kælder
251 cykelparkeringspladser mangler på terræn - varer til 21 båse m. skråtstillede cp



En alternativ løsning på at opnå det høje cykelparkeringskrav (herunder ikke mindst om overdækning af cykler) kunne være at tage overskydende båse i parkeringens kælder i brug til cykelparkering.
Der er ca. 29 parkeringspladser i overskud.
Hvoraf 21 af parkeringspladserne i kælder anvendes til disponering af cykelparkering for at opnå kravet. Dvs 251 cp i konstruktion.
Det vil være en billigere løsning da overdækningen allerede er håndteret, og der kan bevares en vis form for åbenhed på terræn i stedet for at de grønne områder bliver fyldt med cykelskure.
- Det oprindelige hovedtræk med vigtige kig mellem bygningerne og det store grønne landskabstræk som sammenbinder området vil bevares! Ramperne til p-kælderen er ca. 5 m brede og har en hældning på 1:8 (125 promille) med bilnedkørsel i nord og opkørsel i syd.



CYKELPARKERING I PARKERINGSKÆLDER - KRAV OPFYLDT



OVERSIGTSPLAN + BOLIGTYPEFORDDELING

Overordnet disponering ••

På denne side ses den overordnet disponering og boligtypefordeling.

Disponering og boligtypefordeling er løbende afstemt med bygherre og styrregruppe - og godkendt af organisationsbestyrrelsen.

Nuværende status er endnu ikke forelagt styrregruppen og organisationsbestyrrelsen og rummer 7 boliger mere end seneste godkendelse. Det forventes dog ikke at give anledning til udfordringer med godkendelse.

Disponeringen danner grundlag for det videre arbejde med projektet.

Lejlighedstyper fordelt på antal værelser / oversigt:

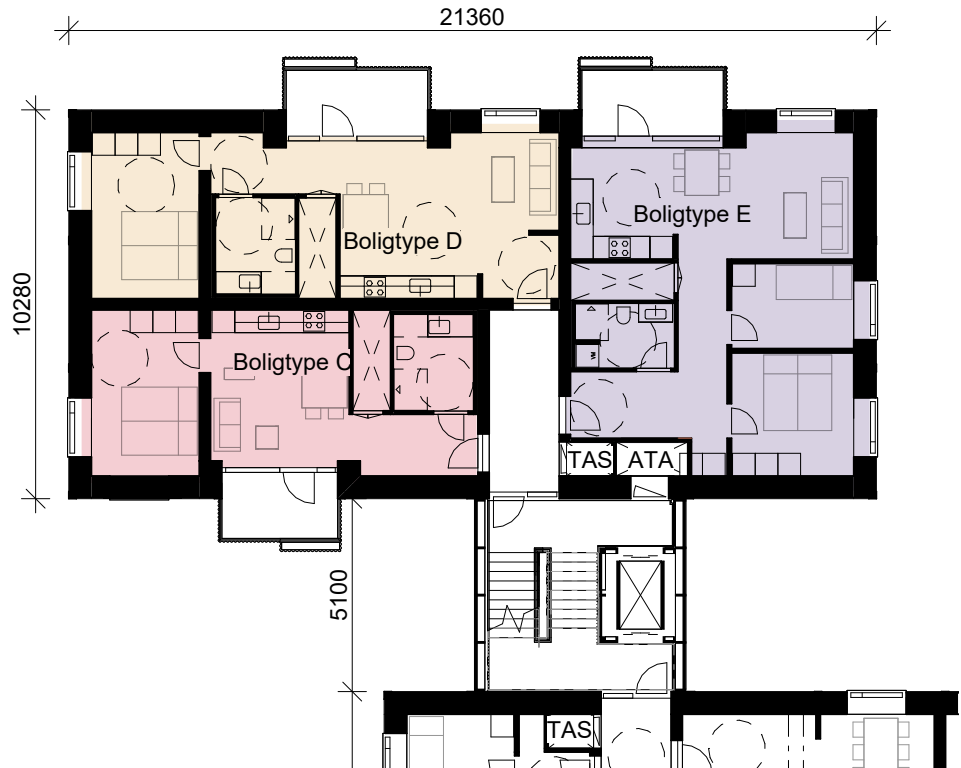
Lejlighedstyper - Opdelt		
Navn	Type	Samlet antal boliger - Alle blokke
1		
Boligtype D - Pent		2
1 - ung		
Boligtype I	Ungdomsbolig	45
Boligtype J1	Ungdomsbolig	24
Boligtype J2	Ungdomsbolig	21
2		
Boligtype C	Tilgængelig	63
Boligtype D	Tilgængelig	28
Boligtype I - Pent		3
3		
Boligtype A		104
Boligtype A - Pent		6
Boligtype B - Pent		4
Boligtype E		63
Boligtype G - Pent		3
4		
Boligtype B		99
Boligtype G		35
134		
500		



Boligtårn 1F (familieboliger)
Findes i bygning A'er, B'er og C'er



Boligtårn 1U (ungdomsboliger)
Findes i bygning A'er, B'er og C'er



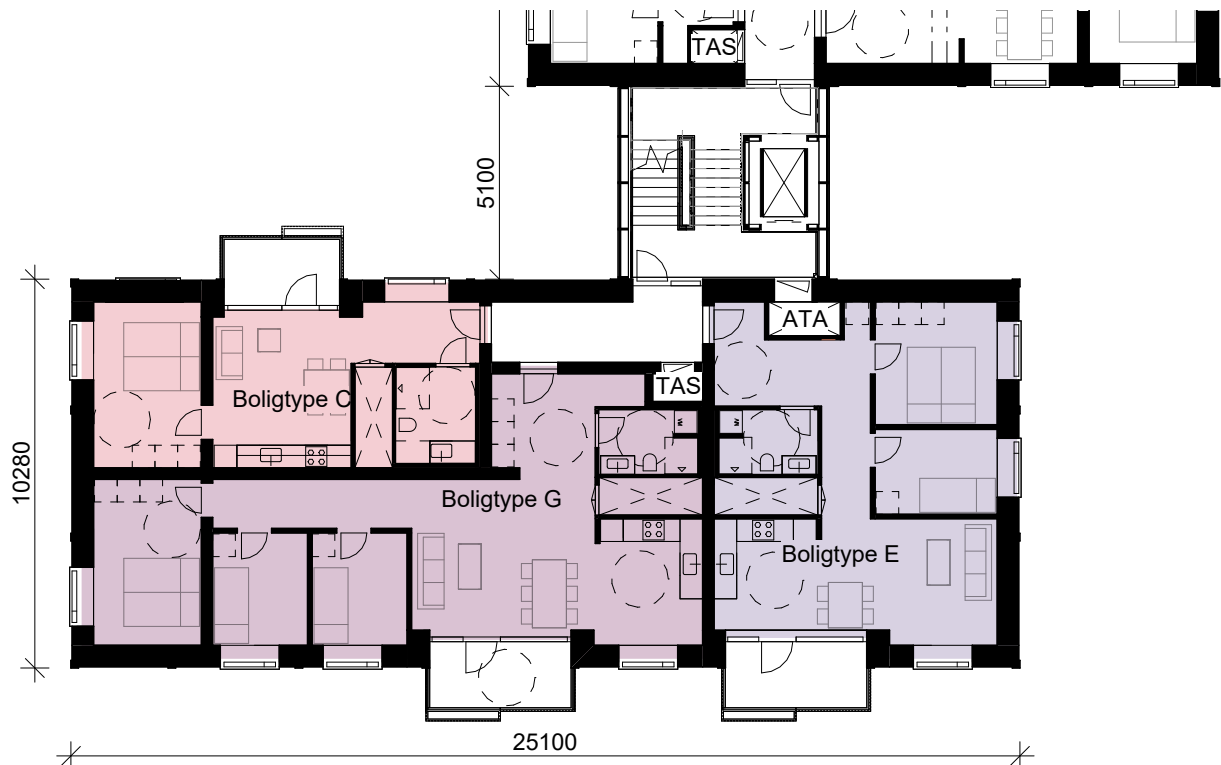
Boligtårn 2
Findes i bygning B'er

Overordnede
disponeringsparametre:

skakte og baderum
placeret i den “mørke
midte” for at give plads
til ophold langs facader
(dagslys + udsyn)

Køkkener op ad skakte
aht. føringsveje og
dækopbygning (og
dermed bygningshøjder)

Max. to vinduer pr.
gavl aht. statik og
facadeproportionering
(vindue-vindue-pause)



Boligtårn 3
Findes i bygning C'er

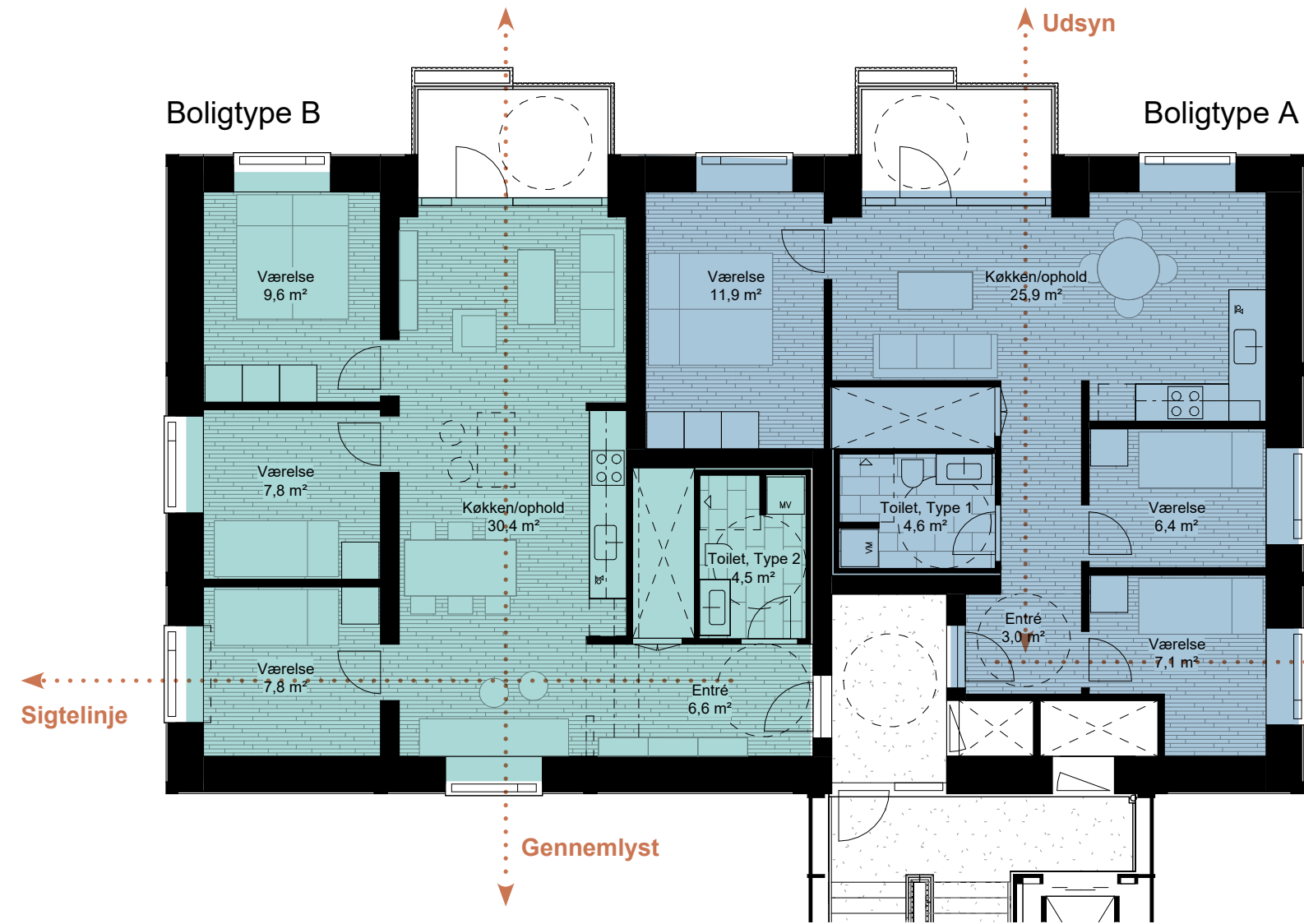
BOLIGTÅRNE / BOLIGPLANER (1:200)

BEMÆRK:
Den alternative planløsning afventer
vurdering og analyse af ingeniør - bl.a. ift.
statik, føringsveje, dagslys mm.

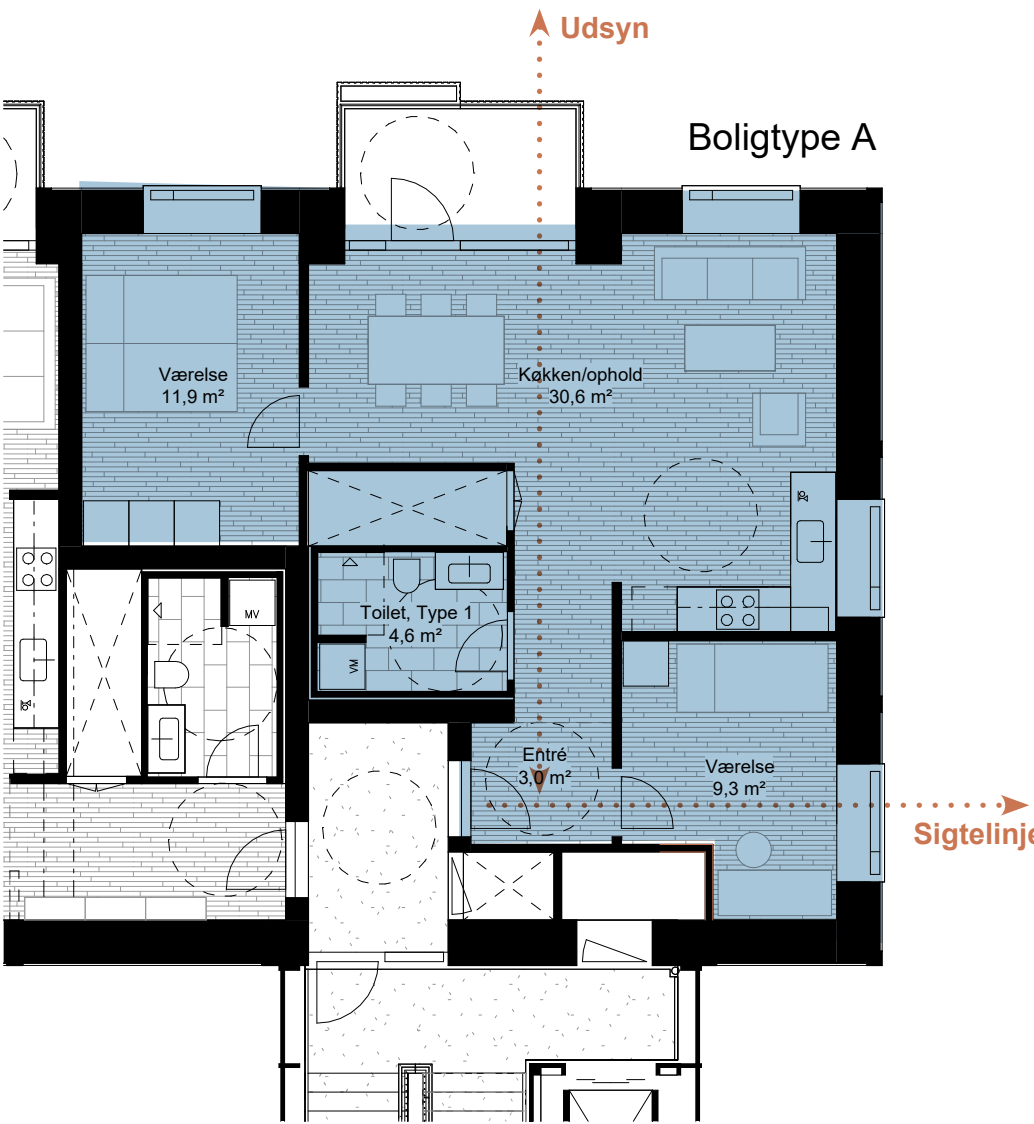
B_Alternativ:
Byttet rundt på værelser
3 x vinduer i gavl
Sigte linje ud fra entré (gennem værelse)

A_Alternativ_1 (4-værelse):
Byttet rundt på køkken og soveværelse
+ ekstra værelse (4-vær)
OBS - køkken og afstand til skakt
Se ændret boligtypefordeling på kommende sider

A_Alternativ_2 (3-værelses):
Byttet rundt på køkken og soveværelse
OBS - køkken og afstand til skakt
Se ændret boligtypefordeling på kommende sider

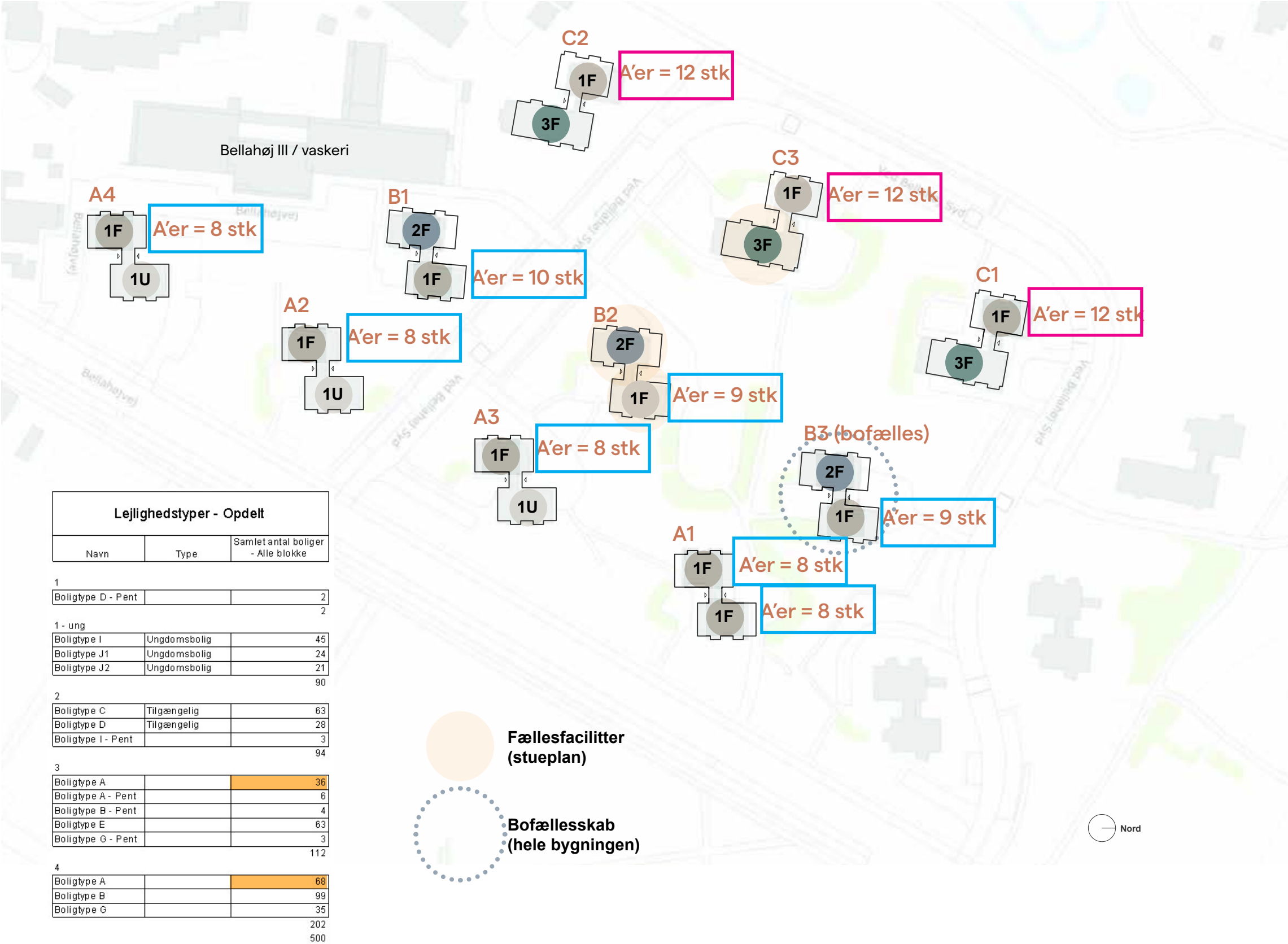


Boligtype A og B - Alternativ #1
1 : 100



Boligtype A - Alternativ #2
1 : 100

BOLIGPLANER / FAMILIE / ALTERNATIVER (1:100)



Fordelingsprincip af Boligtype A ••

I bebyggelsen er der i alt 104 stk. boligtype A.

Boligtype A er foreslået i to varianter:

- Boligtype A_3-værelser
- Boligtype A_4-værelser

Det er ønsket at begge varianter tilbydes i byggeriet med en fordeling som følger:

- 1/3-del = Boligtype A_3-værelser
- 2/3-del = Boligtype A_4-værelser

Dette svare antalsmæssigt til en ca. fordeling som følger:

- 35 stk. = Boligtype A_3-værelser
- 69 stk. = Boligtype A_4-værelser

Placeringen kan frit vælges, blot det er samme variant (3- eller 4-værelses) på alle etager over hinanden i det enkelte boligårn.

På oversigten til venstre er antallet af boligtype A i de enkelte boligårne angivet.

Forslag til fordeling af Boligtype A ••

På oversigten til venstre er angivet et forslag til placering af de enkelte varianter (3- og 4-værelses), men placeringen kan som nævnt vælges frit, f.eks. ud fra hensyn til relevante faktorer.

Herunder signatur for forslag til placering:

i alt 36 stk

Boligtype A
3-værelser

i alt 68 stk

Boligtype A
4-værelser

FORDELING AF BOLIGTYPE A / OVERSIGTSPLAN

	SAB boligportefølje	
	Antal	Pct.
Ungdomsboliger	882	11,1%
1 rum		
2 rum		
Familieboliger	7.049	88,9%
1 rum	190	2,4%
2 rum	3.262	41,1%
3 rum	2.236	28,2%
4 rum	1.278	16,1%
5 rum	80	1,0%
6 rum	3	0,0%
I alt	7.931	

SAB Bellahøj eksist.		Godkendt af SAB ⁱ		Heraf i bofællesskab	
Antal	Pct.	Antal	Pct.	Antal	Pct.
8	1,6%	95	18,6%		
8	1,6%	55	10,8%		
0	0,0%	40	7,8%		
479	98,4%	416	81,4%	49	9,6%
16	3,3%	0	0,0%		
102	20,9%	64	12,5%	11	2,2%
223	45,8%	234	45,8%	29	5,7%
136	27,9%	118	23,1%	9	1,8%
2	0,4%	0	0,0%		
487		511			

A = 3-rums

	Projektstatus d. 25. august 2026		Heraf i bofællesskab	
	Antal	Pct.	Antal	Pct.
Ungdomsboliger	90	18,0%		
1 rum	90	18,0%		
2 rum	0	0,0%		
Familieboliger	410	82,0%	45	9,0%
1 rum	2	0,4%		
2 rum	94	18,8%	18	3,6%
3 rum	180	36,0%	9	1,8%
4 rum	134	26,8%	18	3,6%
5 rum	0	0,0%		
6 rum				
I alt	500			

A = 3- og 4-rums

	Alternativ 1: Flere 4-rums boliger ⁱⁱ		Alternativ 2: Max. 4-rums boliger ⁱⁱⁱ	
	Antal	Pct.	Antal	Pct.
Ungdomsboliger	90	18,0%	90	18,0%
1 rum	90	18,0%	90	18,0%
2 rum	0	0,0%	0	0,0%
Familieboliger	410	82,0%	410	82,0%
1 rum	2	0,4%	2	0,4%
2 rum	94	18,8%	95	19,0%
3 rum	112	22,4%	76	15,2%
4 rum	202	40,4%	237	47,4%
5 rum	0	0,0%	0	0,0%
6 rum				
I alt	500		500	

A = 4-rums

	Alternativ 2: Max. 4-rums boliger ⁱⁱⁱ	
	Antal	Pct.
Ungdomsboliger	90	18,0%
1 rum	90	18,0%
2 rum	0	0,0%
Familieboliger	410	82,0%
1 rum	2	0,4%
2 rum	94	18,8%
3 rum	76	15,2%
4 rum	237	47,4%
5 rum	0	0,0%
6 rum		
I alt	500	

Kommentarer:

ⁱ SAB's organsiationsbestyrelse godkendte på møde den 17. november 2025 en opdateret boligfordeling, hvor antallet af ungdomsboliger øges til omkring 15-20 pct. af boligerne og at én af de ti bygninger indrettes som aldersblandet bofællesskab med ca. 50 boliger. Dette for at tilgodese SAB's strategi om at sikre boliger til alle livsfaser. Tallene er opdateret xx. august 2026 pba. lokalplanarbejdet.

ⁱⁱ Scenariet med flere 4-rumsboliger muliggøres ved at ca. 2/3-del af boligtype A udnyttes til en komprimeret 4-rumsbolig og resterende ca. 1/3-del udnyttes til en rummelig 3-rumsbolig. Bemærk: boligarealet er ens, det er blot antallet af rum der varierer.

ⁱⁱⁱ Scenariet med maksimalt antal 4-rumsboliger muliggøres ved at alle boligtype A udnyttes til en komprimeret 4-rumsbolig.

FORDELING AF BOLIGTYPE A / OVERSIGTSSKEMA