



Klima-, Teknik-, og Miljøforvaltningen

Hørings svar til indledende høring af lokalplansforslag for Bellahøj Syd fra Brønshøj-Husum lokaludvalg

28. maj 2026
Sagsnr.: 2026-0166953

Brønshøj-Husum Lokaludvalg vil gerne takke for muligheden for at kunne bidrage til planhøring for lokalplan for Bellahøj Syd.

Lokaludvalget har gennem længere tid fulgt sagen om det kulturhistoriske almenyttige boligområde Bellahøj Syd, herunder de mulige alvorlige konstruktionsfejl og de betydelige konsekvenser, som allerede har ramt mange af beboerne. Forslag omkring nedrivning/renovering/sokkelrenovering er af flere omgange blevet drøftet i lokaludvalget, hvor repræsentanter for beboerne har haft foretræde, ligesom formanden for SAB Bellahøjhusene I og II har fremlagt beboernes syn på sagen. Lokaludvalget har ikke gennemført borgerinddragelse i sagen.

Lokaludvalget anbefaler, at der bliver afsat tilstrækkelige **midler** til en reel og inkluderende borgerinddragelsesproces. Vi har stor forståelse for beboernes uvisse fremtidsperspektiv og deres ønske om at bevare husene, og vi støtter, at der gennemføres yderligere uvildige undersøgelser af de foreliggende målinger, før der træffes en så vidtgående beslutning som nedrivning/sokkelrenovering.

Hørings svar

Lokaludvalgets svar er struktureret ud fra tre scenarier, for at favne kompleksiteten i sagen: At der på den ene side er truffet politisk beslutning om at lave en lokalplan, der gør det muligt at sokkelrenovere, og på den anden side, at der sideløbende fordomsfrit undersøges muligheder for bevarende renovering.

De tre scenarier:

- 1) Et bevarende, 2) et balancerede mellem bevarende og fornyende og 3) et vidtgående og innovative scenarie.

Sekretariatet for Brønshøj-
Husum Lokaludvalg
Kobbelvænget 65
2700 Brønshøj

EAN-nummer
5798009800275

1) Bevarende scenarie

Fokus på maksimal bevaring af de eksisterende bygninger, herunder:

- Uvildige undersøgelser af de tekniske forhold før beslutning om nedrivning.
- Renovering som førsteprioritet.
- Fastholdelse af den arkitektoniske helhed og Bellahøjs kulturhistoriske værdi.
- Minimal huslejestigning og mulighed for at beboerne kan blive boende.

Lokaludvalget er opmærksom på, at der stilles særlige økonomiske forudsætninger for at bygge almenyttigt og med støtte fra Landsbyggefonden. Vi er opmærksomme på, at forudsætningerne for at rive ned og sokkelrenovere er Statens fastsættelse via maksimumsbeløb pr. bolig og pr. m², som varierer efter boligtype og geografi.

Det er uklart for lokaludvalget, om de udførte beregninger er lavet før Staten i 2026 har **hævet, maksimumsbeløbet, der nu** reguleres **kvartalsvist** i stedet for årligt og den indførte **højprisordning**, som giver kommuner som København mulighed for at hæve maksimumsbeløbet med **op til 20 %** - og om det endeligt er afklaret, om det vil være muligt ikke at rive ned, men renovere under de disse bedre forudsætninger.

2) Balanceret scenarie

En kombination af bevaring og fornyelse, hvor:

- Den **ydre arkitektoniske fremtoning** bevares.
- Området bør tænkes som **et samlet hele** med de andre Bellahøjhuse.
- Boligformer, **nye boligtyper** kan indgå i moderat omfang (kollegier, seniorboliger, evt. private boliger).
- Infrastrukturlegepladser og udearealer følge T.H. Sørensens plan.
- Bæredygtighedskrav vægtes højt og **nye grønne løsninger**, herunder grønnere beton.
- Klima og miljø **CO2 neutralt byggeri**.
- **Bæredygtig økonomi** for beboere.

Arkitektoniske fremtoning

Brønshøj-Husum Lokaludvalg lægger stor vægt på, at bygningerne i området bevares i videst muligt omfang, og at den nuværende ydre fremtoning fastholdes. De 10 højhuse indgår som et centralt element i den samlede Bellahøj-bebyggelse og er vurderet med høj bevaringsværdig (SAVE 2). I Kommuneplan 2024 er området udpeget som bevaringsværdigt, og Slots- og Kulturstyrelsen har tidligere indstillet området til fredning.

Samlet plan for hele Bellahøj

Området har en markant visuel identitet og et særligt samspil med den øvrige Bellahøj-bebyggelse, som er synlig fra store dele af både lokalområdet og København som helhed. Bellahøjs karakteristiske profil udgør en del af byens skyline og har betydelig kulturhistorisk værdi. Lokaludvalget prioriterer at bevare Bellahøj som et samlet værk arkitektonisk, samt bevare/ reetablere de grønne områder, så tæt på landskabsarkitekt T.H Sørensens plan.

Boligformer

Lokaludvalget finder det afgørende, at de bevaringsmæssige interesser tillægges stor vægt parallelt med den videre planproces

Lokaludvalget mener sokkelrenoveringen/genopførelsen af højhuse, som udgangspunkt bør indeholde cirka samme antal boligenheder uden en væsentlig ændring af den nuværende bebyggelsesprocent. Hvis økonomien kræver, at antallet af boliger øges, bør dette ske i et moderat omfang og med respekt for de eksisterende boligstandarder. Lokaludvalget er åbent for, at der kan indgå andre boligtyper – f.eks. almennyttige kollegieboliger, seniorboliger, seniorbofællesskaber, eller private boliger – hvis det kan styrke mangfoldigheden i området og samtidig gavne lejerne gennem lavere husleje.

Infrastruktur

Friarealer, byrum og gårdrum

Lokaludvalget mener, at friarealer så vidt muligt skal følge T.H. Sørensen plan, så træer, bede og buske reetableres mellem bygningerne. Der bør indtænkes legepladser og kunst imellem bygningerne, her bør nuværende beboere inddrages i udvikling af friarealer, så der skabes inviterende mødesteder for beboerne

Lokaludvalget tænker der kan åbnes op for området - særligt i retning mod Degnemosen og over mod Bellahøjmarken. Den nuværende afgrænsning mod de nuværende grønne områder ved friluftsscenen bør respekteres. Som noget nyt kan der tænkes i overgang i forhold til det kommende udviklingsarbejde med Bellahøjmarken.

Cykel- og gangstier

Der bør i videst muligt omfang være dedikerede separate gang-og cykelstier rundt i området, der giver publikumsadgang mod Degnemosen og Bellahøjmarken.

Trafik og parkering

Lokaludvalget er opmærksom på, at der i dag er problemer med natparkering i området og det må være et krav at de nuværende parkeringsmuligheder ikke forringes, da dette vil skabe et yderligere urimeligt pres på de omkringliggende områder. Lokaludvalget gør opmærksom på, at en del beboere har arbejde, der kræver arbejdes biler (flexbusser, varevogne mv), der kræver lidt mere plads, ligesom pladser til el-lander bør tænkes ind

Bæredygtighed og grønne løsninger

Lokaludvalget ønsker området grønnere. Det kan f.eks. være krav til/mulighed for begrønning af den nedre del af bygninger, solcelleanlæg på taget, parkeringspladser til delecykler og El-lade standere.

Lokalplanen bør stille krav til valg af planter, så de både følger TH. Sørensens landskabsplan og så vidt muligt består af hjemmehørende arter, der fremmer biodiversiteten.

Lokaludvalget anbefaler, at der benyttes intelligent vejbelysning i området, så man mindsker lysforurening og sparer strøm til belysning.

Klima og miljø

Lokalplanen bør stille krav om bæredygtigheds certificeringer for de fremtidige bygherrer i videst muligt omfang.

Klimabelastningen vurderes som den mest væsentlige negative faktor, idet nedrivning og nybyggeri vil medføre en højere påvirkning af miljøet og udledning af CO₂, end en renovering ville have medført (5 kg CO₂e/m²/år mod 6,4-7,9 kg CO₂e/m²/år,

Lokaludvalget ser et klart problem i den store mængde beton, der følger med nedrivning, og den betydelige CO₂-udledning, det medfører. Vi ærgrer os over dette og mener, at udledningen skal begrænses mest muligt. Derfor bør der om muligt stilles krav om brug af grøn beton i det nye byggeri, og materialer fra nedrivningen bør genbruges, hvor det er miljømæssigt fordelagtigt

Til opgaver, hvor det ikke er muligt at anvende emissionsfrie arbejdsmaskiner, opfordres entreprenøren til at begrænse tiden, hvor maskinerne kører i tomgang. Aarsleffs erfaringer fra Lynetteholm viser, at man på en måned kan spare næsten 20.000 liter brændstof med dette tiltag.

Vandafledning

I forhold til vandafledning fra området bør det sikres, at regnvand ikke bevæger sig ind på de omkringliggende områder – særligt ved de nyanlagte stier, f.eks. med riste til opsamling af regnvand fra det meget højtliggende område. Lokaludvalget opfordrer til at der etableres nedsivningsanlæg og skybrudskamre for at minimere belastningen af kloaksystem og miljøet og det bør undersøges om der kan separatkloakeres, og det rensede regnvand ledes til Degnemosen via en renseforanstaltning.

Bæredygtig økonomi

Lokaludvalget mener som udgangspunkt, at beboernes indvendinger skal undersøges og at en økonomisk balanceret renovering bør være første prioritet, sådan at der kun sker **begrænset huslejestigning**.

3) Vidtgående og innovativt scenarie

Hvis bevaring ikke viser sig mulig, bør lokalplanen åbne for:

- En ny, bæredygtig bydel med CO₂-neutralt byggeri.
- Varierede boligtyper med fokus på almen og andelsboliger.

- Nye boligformer fleksible familieboliger, seniorkollektiver "co-parenting-bolig" eller "delebolig for fraskilte",
- **Kultur- og fritidsfaciliteter**, der styrker fællesskab og lokal identitet.
- Nye byrum og bedre adgang til Degnemosen og Bellahøjmarken. Offentlig adgang til udsigtspunkter og nye mødesteder.

En ny, bæredygtig bydel

Hvis det viser sig, at bygningerne ikke kan renoveres inden for de gældende rammer, bør lokalplanen åbne mulighed for en mere vidtgående og fremadrettet udvikling af området. Det betyder, at man ikke nødvendigvis skal fastholde idéen om de ti huse som en fast struktur, men i stedet se området som en mulighed for at skabe en ny, bæredygtig bydel med stærke fællesskaber og gode rammer for kultur, sport og fritidsliv.

Lokaludvalget ser et stort potentiale i at tænke nyt byggeri som **CO₂-neutralt**, baseret på **andre materialer end beton**, og med løsninger, der understøtter både fællesskab og grøn omstilling.

Varierede boligtyper

Et nyt boligområde kunne være en vekslen mellem almenboliger, andelsboliger. Det kan f.eks. være **kollektive boformer for ældre, rækkehuse kombineret med lavere højhuse**, eller en struktur inspireret af "bjerglandsbyen", hvor bebyggelsen tilpasses terrænet og skaber varierende boligtyper.

Nye boligformer der tilpasser sig nye familieformer fx fleksible boliger, hvor rum kan ændres over tid. Små boliger under 40-50 m med fokus på fleksibilitet og lavere klimaaftryk eller Fx deleforældre-boliger, fleksible lejeboliger og boligkoncepter til sammenbragte familier. Udviklet som svar på ændrede familie- og samlivsformer.

Kultur- og fritidsfaciliteter

Et nyt byggeri bør samtidig give plads til **kultur- og fritidsfaciliteter**, som kan styrke livet i området – fx et **kultur- og beboerhus, indendørs legefaciliteter, idrætsrum** eller en **svømmehal**. Der kunne laves boliger til kunsterne – billedkunstnere, musikere, atelier og øvelokaler, så der kan ske samskabelse mellem små erhverv og beboere.

Disse funktioner kan være med til at gøre området til et aktivt og levende mødested for både nuværende og kommende beboere.

I den forbindelse bør der tages stilling til, hvor mange boliger området kan rumme, om det nuværende antal skal fastholdes, og om der skal åbnes for en mere blandet boligsammensætning, der kan styrke diversiteten og skabe et robust lokalsamfund.

Endelig kan området åbnes mere op for offentligheden ved at indtænke adgang til fx et udsigtstårn, eventuelt kombineret med café- eller restaurantfunktioner, så flere kan få glæde af Bellahøjs unikke placering og udsyn over byen.

Afslutning

Brønshøj-Husum Lokaludvalg har siden november 2022 løbende fulgt med i udviklingen omkring Bellahøjhusene.

Medlemmer af Brønshøj-Husum Lokaludvalg har drøftet og udarbejdet dette hørings svar på baggrund af et digitalt møde d. 12. maj, hvor repræsentanter fra Klima-, Teknik- og Miljøforvaltningen kort orienterede om sagen og svarede på spørgsmål.

Lokaludvalget har efterfølgende drøftet og besluttet dette hørings svar på offentligt møde i lokaludvalget torsdag d. 28. maj.

På vegne af Brønshøj-Husum Lokaludvalg
Ida Theodora Wolf Berendsen, forperson