

Københavns Kommune  
Økonomiforvaltningen – Center for Byudvikling  
Rådhuset, 3. sal, vær. 41  
1599 København V

Tillige fremsendt via e-mail [CBU@okf.kk.dk](mailto:CBU@okf.kk.dk)

**ATLAS MANAGEMENT APS**

Trekronergade 92  
2500 Valby

M (+45) 2534 1991  
T (+45) 8833 4800  
F (+45) 8833 4810

[cm@atlasmanagement.dk](mailto:cm@atlasmanagement.dk)  
[www.atlasmanagement.dk](http://www.atlasmanagement.dk)

CVR 29 82 02 79

København, den 7. januar 2010

### **HØRINGSSVAR VEDRØRENDE KOMMUNEPLAN 2009 VEDRØRENDE MATR.NR. 1953 VALBY, KØBENHAVN (SOHO-EJENDOMMEN)**

Til Økonomiforvaltningen - Center for Byudvikling,

Vi har modtaget Økonomiforvaltningens orientering vedrørende Kommuneplan 2009, og herunder specielt vedrørende de sidste øjeblikks justeringer, der blev vedtaget på Borgerrepræsentationens møde den 10. december 2009.

Iflg. det oplyste har Borgerrepræsentationen således besluttet at følge en indstilling fra Valby Lokalråd med den konsekvens, at et underområde i Ny Ellebjerg - alene bestående af ovennævnte ejendom - bliver ændret fra C3\*område til C2\*område til blandet bolig og serviceerhverv. Beslutningen er dog betinget af en supplerende høring. Konsekvensen af denne beslutning vil være, at den tilladte maksimale bebyggelsesprocent reduceres fra de 185 der var gældende i "Forslag til Kommuneplan 2009" til 150.

Vi skal hermed gøre indsigelse imod den foretagne ændring og anmode om at det oprindelige "Forslag til Kommuneplan 2009" opretholdes.

Det er vores opfattelse, at Valby Lokalråds indsigelse mod det oprindelige kommuneplanforslag er ubegrundet og uunderbygget, og vi står på det grundlag uforstående overfor det faktum, at der gennemføres en enkeltstående ændring, som alene omfatter denne ejendom.

I Hvidbogens bemærkninger til Valby Lokalråds forslag nævnes det, at forslaget om at reducere bebyggelsesprocenten for SOHO imødekommes, mens det samtidig anbefales, at bebyggelsesprocenten for området syd for banen fastholdes på 185%. Det fremhæves i den forbindelse, at "det med Vandkunstens forslag til nybyggeri i området anses for veldokumenteret, at der kan opnås en afskærmning af støjen fra banen og Gl. Køge Landevej og etableres attraktive byrum langs Frølager, som får en bymæssig facade fra Grønttorvet til stationen".

I forhold til denne argumentation er det relevant at påpege, at SOHO-ejendommen har været underkastet en helt ekstraordinær bearbejdning, hvor COBE-arkitekterne har udformet et særskilt dispositionsforslag, som efterfølgende er indarbejdet i Kommuneplanforslaget. Dette dispositionsforslag er

blevet til efter en overordentlig grundig bearbejdning, som har involveret mange og lange drøftelser og overvejelser. Det skal i den sammenhæng specielt fremhæves, at der i forbindelse med bearbejdningen af SOHO-området har været seriøse overvejelser om at øge den maksimale bebyggelsesprocent yderligere i forhold til de 185% der blev resultatet i det endelige "Forslag til Kommuneplan 2009". Bag disse overvejelser lå der en erkendelse af at tæthed spiller en afgørende rolle for at skabe attraktive og velfungerende byrum.

*Det er COBE-arkitekternes frygt, at "ved en formindsket bebyggelsesprocent forsvinder grundlaget for den åbne bebyggelsesstruktur. Med den lave bebyggelsesprocent bliver det måske mere fordelagtigt for en udvikler at operere med en lukket karrestruktur. Den åbne struktur skaber en serie byrum, der løber igennem området. Disse byrum er til glæde for Valby's beboere og den høje bebyggelsesprocent på matriklen er vækstgrundlaget for disse åbne gårde, som kan være med til at styrke Valby's lokal-kultur".*

Betydningen af COBE-arkitekternes betragtninger kan illustreres af et udviklingsområde som Amerika Plads i Nordhavnen, hvor der er gennemført en byrumsudvikling, der i hovedtræk meget ligner forslaget for SOHO-ejendommen. Der er dog næppe tvivl om at betragtningerne om tæthed er endnu mere relevante for SOHO, som bl.a. karakteriseres ved at være stationsnær og beliggende i et område med uddannelsesinstitutioner - og som yderligere bygger på en ide om at skabe plads til daginstitutioner og mindre, kreative erhverv.

Ud over at være uenig i den truffe beslutning så er vi overraskede over at beslutningen tilsyneladende bygger på en indsigelse, som er blevet til uden en forudgående præsentation og gennemgang af dispositionsforslaget og en dialog om samme. COBE arkitekterne har ikke på noget tidspunkt haft lejlighed til at præsentere og forklare/motivere forslaget, hverken overfor Valby Lokalråd eller for den sags skyld overfor andre interessenter.

Jeg har naturligvis stor respekt for Valby Lokalråd og det store engagement de involverede lægger i udviklingen af lokalområdet. Jeg betragter det som udgangspunkt som et meget positivt eksempel på hvordan nærdemokrati kan praktiseres, men jeg er så meget desto mere overrasket over hvordan forløbet har været omkring SOHO-ejendommen; Det kunne tages til indtægt for en manglende respekt for den demokratiske proces, at man først lader et forslag blive til på baggrund af en meget grundig og afbalanceret proces, for så i en afsluttende fase at foretage en radikal ændring uden særskilt begrundelse og uden en forudgående dialog. Jeg vælger imidlertid at anskue det som en procesmæssig fejl, der er opstået som følge af områdets trods alt mindre betydning i forhold til den samlede Kommuneplan, og på den baggrund vælger jeg også at tro, at fejlen vil blive korrigeret når den nu påpeges – eller at de foreslåede ændringer som minimum gøres til genstand for en rimelig bearbejdning og dialog.

Hvis jeg kort skal opsummere nærværende indsigelse kan det gøres som følger:

- Det oprindelige Forslag til Kommuneplan 2009 var særdeles gennemarbejdet og veldokumenteret.
- Det er ikke i forbindelse med indsigelsen fra Valby Lokalråd fremkommet nye argumenter for den foreslåede ændring af bebyggelsesprocenten fra 185% til 150%.

- Indsigelsen er blevet til uden forudgående dialog og diskussion og uden at COBE-arkitekterne f.eks. har haft mulighed for at præsentere projektet og kommentere eventuelle indsigelser – og eventuelt foretage justeringer i oplægget.

Jeg henstiller derfor til at Borgerrepræsentationen tager sin beslutning fra mødet den 10. december 2009 op til fornyet overvejelse, og at man efter en sådan fornyet overvejelse umiddelbart vender tilbage til det oprindelige "Forslag til Kommuneplan 2009". Alternativt henstiller jeg til at Borgerrepræsentationen som minimum lader forslaget fra Valby Lokalråd blive genstand for en lige så grundig bearbejdning som det oprindelige forslag.

I tillæg til ovenstående bemærkninger skal jeg i forhold til SOHO-ejendommen tilslutte mig forslaget i "Hvidbogen" om at boliger kan etableres som ungdoms- eller kollegieboliger; Det forekommer relevant såvel i forhold til områdets nærhed til Ny Ellebjerg station som i forhold til det faktum, at der i området findes betydelige uddannelsesinstitutioner.

Endelig skal jeg bemærke, at vi netop har indledt en dialog vedrørende etablering af dels en daginstitution og dels funktioner der knytter sig til daginstitutionsdrift i hele den eksisterende ejendom Trekronergade 92-94. En realisering af dette vil dels understøtte tankerne for SOHO og dels vil det være et betydeligt aktiv for Valby som helhed.

Med venlig hilsen  
Atlas Management ApS

Christian Melgaard