

# Ejerlauget vedrørende rækkehusbebyggelsen ved Solvænget med videre

v/ Bestyrelsesformand Ulrik Danneskiold-Samsøe



Københavns Kommune  
Teknik- og Miljøforvaltningen  
Center for Byggeri  
Postboks 416  
1504 København V.

Ulrik Danneskiold-Samsøe  
Soldalen 12  
2100 København Ø

Telefon: 39 29 61 30  
Mobil: 3137 6130  
[info@solvaenget.dk](mailto:info@solvaenget.dk)  
[www.solvaenget.dk](http://www.solvaenget.dk)

Dato: 3. oktober 2009

## **Deres sagsnummer 431666-001. Brev af 14. September 2009. Eventuel fravigelse af lokalplanens bestemmelser for udvidelse af haven hørende til Soldalen 7.**

Ejerlauget skal henvise til det fremsendte materiale. Efter indgående at have undersøgt de konkrete forhold er det Ejerlaugets konklusion, at der ikke er enighed i Ejerlaugets bestyrelse om den konkrete sag. Formanden og et menigt medlem mener, at en dispensation ikke bør gives. Den øvrige halvdel af bestyrelsen har givet udtryk for tilslutning til kommunens afgørelse. Bestyrelsen var derimod enige i de overordnede synspunkter, som er beskrevet nedenfor. Nemlig at hele problematikken om arealets udnyttelse bør løses i fællesskab mellem de involverede medlemmer.

Vi skal nedenfor motivere Ejerlaugets standpunkt om en fælles løsning. Til støtte for forståelsen er der supplerende fremsendt fire lysbilleder i PDF-format. Dette brev er fremsendt i såvel PDF-format vedhæftet et e-mail som med brevpost til modtager. Såvel Center for Byggeris brev med tegningsbilag som dette brev er endvidere lagt på Ejerlaugets hjemmeside, hvorfra det kan udskrives.

### **Overordnet mål med lokalplanen**

Ejerlauget havde en meget aktiv rolle i at få etableret Lokalplan nr. 411. Formålet var dels at bevare området som rent boligkvarter, dels at sørge for at bygningerne og disses nærområder kunne opretholde og helst forbedre deres høje kvalitet. Og lad det være sagt med det samme. Kvaliteten af det område, som den konkrete sag er en del af, kan bestemt forbedres.

### **Soldalen er et rækkehuskvarter**

Soldalen er et rækkehuskvarter bestående af bevaringsværdige bygninger. Det er Ejerlaugets standpunkt, at det betyder at der bør være meget små marginer for individuelle ændringer. Lokalplanen er ét af værktøjerne til dette formål. Husejere bør ikke have de samme muligheder til at lade fantasien få udfoldelse, som ejere af enkeltstående villaer. Kort tid inden Lokalplanens ikrafttrædelse fik individuelle ejere i Soldalen således meddelt kommunal tilladelse til at foretage ændringer, som det i dag er Ejerlaugets mening burde være foretaget på fælles basis og ikke individuelt, som det dengang skete.

Det er ikke det samme som at sige, at moderniseringer ikke må finde sted. Det både må og skal de. Men det bør efter Ejerlaugets opfattelse ske på fælles basis. Det vil sige, at en gruppe af ejere i fællesskab gennemfører en modernisering, som generelt forbedrer bygningernes og udenomsarealernes kvalitet. Og antager den nødvendige arkitektfaglige bistand for at sikre dette.

### **Tradition for fælles indsats**

Der er i Ejerlauget og blandt rækkehusenes beboere tradition for fælles indsats på en række områder. Eksempler er inden for vejvedligehold, beboersammenkomster og aktiv stillingtagen i forbindelse med trafik- og byplanmæssige forhold i nærområdet.

Og i 2008 blev dette samarbejde udvidet til fælles indsats med henblik på renovering af tage. Konkret ved at fire huse i Soldalens SØ blok gik sammen et fælles projekt. Renoveringsprojektet har dels resulteret i en nænsom renovering af tagene, dels i en fortegnelse på Ejerlaugets hjemmeside ("Retningslinier for løbende vedligehold og fornyelse i henhold til Lokalplan 411"), som de fire huses arkitekt har udarbejdet til fri afbenyttelse for de øvrige huse i Soldalen. I Ejerlaugets optik vil det derfor være oplagt at videreføre denne politik, når der blandt beboerne er et ønske om at lave om på byrummet i vort kvarter.

### **Beboerne i Soldalens SV blok har både sammenfaldende og forskellige ønsker**

Ved bestyrelsesformandens samtaler med de enkelte husejere havde ejerne forskellige prioriteter. For nogen ejere var det af største vigtighed at få bedre soludnyttelse gennem adgang til et større areal. For andre var parkering af højeste prioritet. Men der var også enslydende holdninger. Det ene punkt var en klar enighed om at bidrage til den bygningskulturelle arv. Det andet punkt var, at hele arealet bag Soldalens SV blok trængte til en bedre udnyttelse og til et bedre vedligehold.

### **Ejerlauget opfordrer ejerne af huse i Soldalens SV blok til at udarbejde et fælles projekt**

En frugtbar måde til at komme videre på vil derfor være, at der tages udgangspunkt i de forhold, der er enighed om. Det vil sige, at Ejerlauget opfordrer beboerne til følgende:

Beboerne antager en landskabsarkitekt, som får til opgave at udarbejde et fælles projekt for hele området. Projektet skal leve op til følgende:

- Det imødekommer de bagvedliggende individuelle ønsker til en bedre arealudnyttelse.
- Det hæver området visuelle kvalitetsniveau.
- Det lever op til lokalplanen, men hvis lokalplanen rummer oplagte "urimeligheder" eller krav, da påpege, hvilke justeringer der ved en fremtidig opdatering bør foretages. Det har nemlig været ét af resultaterne af tagrenoveringsprojektet i Soldalens SØ blok.

### **Fordele af et fælles projekt**

Ved at gå sammen, vil en række fordele kunne opnås. Eksempelvis følgende:

- Ved at inddrage alle konkret berørte huse vil fremtidige konflikter om arealudnyttelsen kunne forebygges.
- Et fælles projekt vil kunne tjene som inspiration for de øvrige blokke i Soldalen. Og i øvrigt for tilsvarende bebyggelser i Københavnsområdet.
- Ejendomsværdien vil blive højere, og husene vil kunne sælges til en fremtidig højere pris.

Sidstnævnte har arkitekten for tagrenoveringen i Soldalen SØ blok anført et konkret eksempel på fra Furesø kommune. I én rækkehusbebyggelse fik fantasien frit spil, og husene blev mere og mere forskellige. I en anden tilsvarende bebyggelse var der derimod bedre styring på vedligehold og modernisering. Resultatet var en klar forskel i prisudviklingen for husene i de to områder i sidstnævntes favør. Hvor stor forskellen er, bliver i øjeblikket undersøgt mere konkret.

Med venlig hilsen

Ulrik Danneskiold-Samsøe