

Partshøringssvar vedrørende eventuelt § 14-forbud

Vedrørende matr.nr. 2134, Vilhelm Thomsens Allé 9, Valby

København den 8. september 2026

På vegne af Nordic Properties

Til Afdelingen for Klima og Byudvikling

På vegne af Nordic Properties gennem datterselskabet Vilhelm Thomsens Allé 9 ApS fremsendes hermed bemærkninger til kommunens overvejelser om et eventuelt § 14-forbud vedrørende bebyggelsen på matr.nr. 2134, Vilhelm Thomsens Allé 9, Valby.

Opsummering

Nordic Properties har undersøgt mulighederne for at bevare og ombygge den eksisterende bygning.

Undersøgelsen viser, at en sådan løsning vil indebære omfattende tekniske og konstruktive indgreb og samtidig medføre væsentlige funktionelle kompromiser.

Det gælder navnlig:

1. 44 færre boliger,
2. dårligere boligdisponering,
3. udfordringer med dagslys og udsyn,
4. begrænsede muligheder for altaner og franske altaner,
5. store fælles adgangsarealer,
6. en høj kælder, som ikke kan udnyttes effektivt til boligformål,
7. behov for væsentlige lydmæssige tilpasninger,
8. konstruktive forstærkninger fra kælder og op gennem bygningen,
9. omfattende nye installationer og gennembrydninger,
10. udfordringer med brand og flugtveje,
11. højere anlægs-, drifts- og vedligeholdelsesomkostninger,
12. samt begrænsede muligheder for at opnå den samme energimæssige kvalitet som ved nybyggeri.

Det er på denne baggrund vores samlede vurdering, at en bevaring af den eksisterende bygning ikke vil føre til et bedre boligprojekt, men derimod til færre og mindre attraktive boliger til en højere samlet omkostning.

En nedrivning og efterfølgende nyopførelse giver mulighed for at disponere ejendommen på ny og skabe ca. 84 moderne ungdomsboliger med bedre dagslys, mere hensigtsmæssige planløsninger, bedre indeklima og akustik samt bedre langsigtede energi- og driftsforhold.

Projektet vil samtidig bidrage til at øge boligudbuddet i København gennem etablering af nye boliger inden for eksisterende byzone og i overensstemmelse med det overordnede boligformål i kommuneplanrammen. Vi ønsker derudover også at anlægge et rekreativt grønt område som en del af det nye projekt.

1. Indledning og hovedsynspunkt

Nordic Properties har gennem projektudviklingen undersøgt flere muligheder for at bevare og ombygge den eksisterende bygning til boliger, herunder muligheden for at bevare dele af bygningen og eventuelt supplere med en tilbygning.

Det er efter en samlet teknisk, funktionel, arkitektonisk og økonomisk vurdering vores klare konklusion, at en ombygning ikke vil være en hensigtsmæssig løsning.

Det afgørende er ikke alene, om den eksisterende bygning fysisk kan ombygges. Spørgsmålet er, om den gennem en ombygning kan omdannes til attraktive, tidssvarende og økonomisk tilgængelige boliger med en kvalitet, som er rimelig at forvente af et nyt ungdomsboligprojekt.

Vores vurdering er, at en bevaring af den eksisterende bygning vil medføre væsentlige kompromisser. Der vil være færre boliger, dårligere boligdisponering, udfordringer med dagslys, udsyn, lyd og brand samt betydelige konstruktive og installationsmæssige indgreb. Samtidig vil ombygningen medføre højere anlægs-, drifts- og vedligeholdelsesomkostninger.

En nedrivning og efterfølgende nyopførelse giver derimod mulighed for at skabe flere og bedre boliger, en mere hensigtsmæssig boligdisponering samt bedre langsigtede energi- og driftsforhold. Derudover medfører det nye projekt et grønt og attraktivt byrum.

2. Arkitektonisk arv

Den eksisterende bygning er tegnet af arkitekten Palle Suenson og opført i 1965 og har siden været anvendt til kontorformål. Bygningen er ikke registreret som bevaringsværdig. Nogle af nabobygningerne er bevaringsværdige, men disse er opført i 1921. Bygningen ligger i en byarkitektonisk helhed, men minder ikke om de omkringliggende bygninger, da disse er opført årtier tidligere, i andre farver og materialer og i en anden stil. (se bilag 1.1 og 1.2) Vi vurderer ikke at den nuværende bygning bidrager nævneværdigt til denne helhed sammenlignet med de fredede ældre ejendomme i samme område.

Med henblik på bevarelsesværdien af bygninger tegnet af Suenson fra 1960'erne, ligger der nogle hundrede meter væk fra grunden det tidligere Solgavehjem (Vigerslev Allé 117), som også er tegnet af Palle Suenson, og opført i 1961.¹ Hjemmet har samme gule mursten og samme røde tegl på taget (se bilag 1.3). Det huser i dag Højdevang Sogns Plejehjem, og bygningen passer til dens formål. På trods af dette, er bygningen ikke udpeget som bevaringsværdig. Fredning af plejehjemmet er en bedre mulighed for at bevare Suensons arkitektoniske arv i området, da denne ikke kræver omfattende ombygninger, men blot kan fortsætte med den nuværende drift.

Vi har naturligvis forståelse for, at kommunen kan have et ønske om at fastholde eksisterende bygninger som en del af byens arkitektoniske identitet. I dette tilfælde vurderes hensynet dog ikke at kunne begrunde de meget omfattende tekniske og funktionelle kompromiser, som en ombygning vil medføre.

Der er efter vores vurdering ikke tale om en bygning med dokumenterede arkitektoniske eller kulturhistoriske kvaliteter, som bør veje tungere end hensynet til at skabe flere og bedre boliger på ejendommen.

¹ https://weilbach.lex.dk/Palle_Suenson

3. Bygningens areal og boligkapacitet

Den eksisterende bygning har et samlet areal på ca. 2.088 m². Heraf udgør ca. 536 m² en høj kælder. Kælderarealet indgår i bebyggelsesprocenten, men kan efter de gældende forhold ikke uden videre anvendes til boligformål eller som egentlige fælles boligfaciliteter.

Grunden er ikke omfattet af lokalplan men ligger inden for kommuneplanramme 24.B.5.60 - B2.

Rammen fastlægger bl.a. en maksimal bebyggelsesprocent på 60%, en bygningshøjde på 14 meter samt at området primært er tiltænkt boliger. Det planlagte projekt med ungdomsboliger overholder kravene i planrammen.

Hvis kælderarealet i stedet skal anvendes til faciliteter for ungdomsboligerne, vil omkostningerne ved de enkelte boliger blive belastet af et betydeligt areal, som ikke kan anvendes som bolig. Alternativt vil kælderarealerne skulle anvendes til eksempelvis mindre erhverv, lager eller værkstedsformål. Dette er efter vores vurdering ikke en hensigtsmæssig løsning i tæt sammenhæng med et boligprojekt.

På de tre overliggende etager er der samlet ca. 1.566 m².

De foreløbige undersøgelser viser, at en ombygning i bedste fald vil kunne resultere i omkring 40 boliger. Det står i væsentlig kontrast til det planlagte nybyggeri, hvor der kan etableres op til ca. 84 ungdomsboliger.

En bevaring af bygningen vil således indebære en reduktion fra ca. 84 til maksimalt ca. 40 boliger – svarende til ca. 44 færre boliger.

Både kælderforholdene samt bygningens manglende udnyttelse af bebyggelsesprocent inden for kommuneplanrammen betyder, at en betydelig del af den nuværende bygnings areal ikke kan udnyttes effektivt til selve boligformålet. Den politiske prioritering om at bygge flere boliger udtrykkes både i Kommuneplanen 2024 samt Budgetaftalen 2027, samt er grunden centralt beliggende i Valby. En tilladelse til nedrivning vil med mulighed for at etablere op til ca. 84 ungdomsboliger understøtte de politiske mål om flere boliger til københavnere og arealoptimering.

4. Boligkvalitet og beboernes livskvalitet

Den vigtigste parameter i vores vurdering er den kvalitet, som de kommende beboere faktisk vil opleve i deres boliger.

Ungdomsboliger er typisk relativt små boliger, hvor den enkelte bolig skal fungere effektivt og samtidig opleves som lys, luftig og attraktiv. Netop derfor er dagslys, udsyn, rumdisponering og en god sammenhæng mellem boligareal og adgangsarealer særligt vigtige. Derudover er ejendommen placeret stationsnært (450 meter), hvilket giver beboere nem adgang til offentlig transport. Dette bidrager til at gøre matriklen særligt anvendelig for ungdomsboliger.

Den eksisterende bygning er oprindeligt opført til kontorformål i 1965. Bygningens struktur og vinduesdisponering er derfor ikke udviklet med udgangspunkt i nutidens krav og forventninger til boliger.

Det eksisterende højsiddende vinduesbånd giver eksempelvis væsentlige begrænsninger for boligernes indretning og oplevelsen af dagslys og udsyn. Det vil være vanskeligt at skabe den samme oplevelse af en lys og åben bolig, som kan opnås i et nybyggeri med vinduer og facadeåbninger disponeret specifikt til boligformål.

En beboer skal eksempelvis kunne opholde sig i boligens opholdsareal og have et naturligt udsyn til omgivelserne. Det højt placerede vinduesbånd giver ikke samme kvalitet. F.eks. vil man ikke kunne

sidde i en sofa og kigge direkte ud på omgivelserne. Der er samtidig begrænsede muligheder for at etablere altaner eller franske altaner i forbindelse med en ombygning.

Endvidere vil bygningens eksisterende struktur medføre en mindre hensigtsmæssig fordeling mellem boligareal og fælles adgangsarealer. Det betyder, at en større del af det samlede areal anvendes til gangarealer, trapper og adgang, som ikke tilfører beboerne samme værdi som selve boligarealet.

Ved en ombygning skal der desuden foretages en konkret vurdering af, om alle boliger kan opfylde gældende dagslyskrav uden dispensation. Det gælder også selv om der etableres væg-til-væg-vinduer.

Derudover er der ved den eksisterende bygning i dag en indhegnet plæne med sparsomme træer. Det nye projekt vil erstatte det med en åben grøn park, der vil forskønne lokalområdet. Det nye grønne byrum understøtter samtidig Københavns Kommunes ambition om at skabe flere grønne og offentligt tilgængelige områder i byen. Dette er i tråd med den nyligt indgåede budgetaftale for 2027, som har fokus på at gøre København grønnere.

Det er derfor vores vurdering, at en bevarelse af bygningen vil indebære en risiko for, at der skabes boliger, som funktionelt og kvalitetsmæssigt ligger væsentligt under det niveau, som kan opnås ved nybyggeri.

5. Konstruktive forhold

En omdannelse fra kontor til bolig indebærer væsentligt ændrede krav til blandt andet brand, lyd, installationer og konstruktion.

Den eksisterende bygning er konstrueret til kontorformål og er grundlæggende ikke egnet til omdannelse til moderne ungdomsboliger. Det kræver så omfattende ændringer af konstruktionen, at der i praksis vil være tale om en næsten total ombygning, som kun vil efterlade det originale tag, facade samt konstruktionsbærende elementer.

Der vil blandt andet være behov for at etablere nye lejlighedsadskillelser og gennemføre omfattende konstruktive tilpasninger.

Etagedskillelserne opfylder ikke umiddelbart de krav til lydisolering mellem boliger, som gælder for moderne boliger. For at opnå de nødvendige lydforhold vil der efter de foreliggende undersøgelser være behov for en væsentlig opbygning af etagedækkene, i størrelsesordenen ca. 10–20 cm afhængigt af den konkrete konstruktion og den valgte løsning.

Dette påvirker både etagehøjder, trapper, installationer og den samlede boligdisponering. Trapper vil eksempelvis skulle forlænges eller forhøjes og kan i praksis nødvendiggøre en udskiftning.

Derudover vil etableringen af nye lejlighedsskel og ændrede belastninger kunne medføre behov for konstruktive forstærkninger fra kælder og op gennem bygningen.

Det kan blandt andet indebære etablering af nye fundamenter i kælder til understøtning af de nye lejlighedsskel. Arbejdet vil skulle udføres under vanskelige forhold med begrænset lofthøjde og begrænset adgang til eksisterende konstruktioner.

6. Installationer og yderligere konstruktive indgreb

En omdannelse til boliger kræver samtidig etablering af omfattende nye installationer for blandt andet vand, varme, afløb og ventilation.

Hver bolig vil kræve tilslutning til disse installationer, hvilket medfører en række nye gennembrydninger i etagedæk og andre konstruktive elementer.

Disse gennembrydninger svækker de eksisterende konstruktioner lokalt og vil derfor i mange tilfælde kræve efterfølgende konstruktive forstærkninger.

Der er således ikke tale om en traditionel istandsættelse eller en begrænset ombygning. Der er tale om en gennemgribende transformation af en eksisterende kontorbygning, hvor væsentlige dele af bygningens konstruktion og installationer skal tilpasses boligformålet.

7. Brand og flugtveje

Omdannelsen til boliger medfører ligeledes skærpede krav til brandsikkerhed og flugtveje. Der skal blandt andet sikres hensigtsmæssige flugtveje og de nødvendige forhold for redningsberedskabet.

Det kan indebære etablering af nye flugtvejstrapper eller andre omfattende tilpasninger. Alternativt kan der opstå behov for dispensationer eller kompenserende brandtekniske løsninger, eksempelvis sprinkling, afhængigt af den endelige projektering. Dette understreger yderligere, at en ombygning vil kræve betydelige indgreb i den eksisterende bygning.

På grund af bygningens eksisterende geometri og konstruktion vurderes det at være meget vanskeligt og i praksis tæt på umuligt at etablere en tilfredsstillende løsning uden meget omfattende indgreb i bygningen.

8. Kælders anvendelse

Kælders ca. 536 m² er et særligt problematisk forhold ved en ombygning.

Arealet optager en væsentlig del af den tilladte bebyggelsesprocent, samtidig med at arealet ikke uden videre kan anvendes til boligformål.

Der vil derfor være en betydelig mængde areal, som projektet skal finansiere og drifte, uden at arealet kan indgå effektivt som bolig.

Hvis kælderen skal anvendes til fællesfaciliteter for ungdomsboligerne, vil dette øge omkostningerne pr. bolig. Hvis den i stedet anvendes til erhverv, lager eller værkstedsformål, opstår der en mindre hensigtsmæssig blanding af anvendelser tæt på boligerne.

Ved nybyggeri kan disponeringen af arealerne derimod optimeres fra begyndelsen, så en langt større andel af det samlede projektareal bidrager direkte til boliger og nødvendige fællesfunktioner. I det nye projekt opføres derfor en mindre del som nyt kælderareal, der alene skal understøtte ejendommens drift og anvendes til nødvendige sekundære funktioner såsom depotrum, teknik, ventilation og lignende. Kælderarealet etableres således ikke med henblik på at øge det egentlige boligareal, men for at sikre en funktionel og hensigtsmæssig disponering af projektet.

9. Energiforbrug, drift og vedligehold

Den eksisterende bygnings alder og konstruktion indebærer samtidig begrænsninger i forhold til energiforbrug og fremtidig drift. En kompliceret ombygning af mere end 60 år gamle konstruktioner vil desuden indebære en større usikkerhed om fremtidige vedligeholdelsesbehov.

Det vil være vanskeligt at opnå de samme energimæssige egenskaber og den samme langsigtede driftseffektivitet, som kan opnås ved nybyggeri, uden meget omfattende indgreb i den eksisterende klimaskærm og konstruktion.

Den fremtidige bygning ønskes derfor opført med et højt energi- og bæredygtighedsniveau med ambition om at opnå DGNB Guld-certificering. Dette vil sikre en væsentligt bedre samlet performance i forhold til energiforbrug, drift, materialevalg, indeklima og bygningens langsigtede bæredygtighed, hvilket er politiske prioriteter, som den nuværende ejendom ikke kan leve op til.

Det er ikke alene anlægsøkonomien, der skal indgå i vurderingen. Også bygningens fremtidige energiforbrug, drift og vedligeholdelse er relevante forhold.

10. Miljøforhold

Som led i en ombygning af en bygning fra 1965 skal der desuden tages højde for potentielle miljøfarlige byggematerialer, herunder eksempelvis asbest, bly og andre problemstoffer, afhængigt af de konkrete materialer i bygningen.

Sådanne forhold vil kunne medføre omfattende saneringsarbejder og yderligere kompleksitet i forbindelse med en ombygning.

I det omfang de konkrete undersøgelser dokumenterer forekomsten af sådanne materialer, vil dette naturligvis indgå i den samlede vurdering af ombygningsløsningens tekniske og økonomiske konsekvenser.

11. Økonomiske konsekvenser

De tekniske og funktionelle forhold har en direkte økonomisk konsekvens.

Ved en ombygning vil projektet give væsentligt færre boliger, samtidig med at en større andel af arealet anvendes til fælles adgangsarealer og arealer, der ikke kan anvendes effektivt til boligformål.

Der vil samtidig være betydelige udgifter til konstruktive forstærkninger, nye installationer, lyd- og brandmæssige tilpasninger samt løbende drift og vedligeholdelse.

Når disse omkostninger fordeles på et mindre antal boliger, vil det alt andet lige medføre en højere omkostning pr. bolig.

Det er væsentligt for projektet, at der skabes ungdomsboliger, som ikke alene er funktionelt gode, men også kan udlejes til priser, der er realistiske for målgruppen.

En løsning med færre boliger, større fællesarealer, vanskeligere drift og højere anlægs- og vedligeholdelsesudgifter vil derfor være mindre attraktiv – både for beboerne og samfundsmæssigt.

12. Bæredygtighed og ressourceanvendelse

Vi er opmærksomme på, at nedrivning af en eksisterende bygning i sig selv medfører et ressourceforbrug, og dette indgår derfor naturligt i vores vurdering.

Det er imidlertid vores vurdering, at bæredygtighed bør vurderes ud fra projektets samlede livscyklus og ikke alene ud fra, om den eksisterende konstruktion bevares.

Ved nybyggeri kan der etableres en bygning, som fra begyndelsen er optimeret med hensyn til energiforbrug, materialeanvendelse, indeklima, dagslys, drift og vedligeholdelse.

Der vil samtidig blive arbejdet med genanvendelse af op til 98% af materialer fra den eksisterende bygning. Eksempelvis kan beton fra nedrivningen, hvor det er teknisk og miljømæssigt muligt, genknyttes og anvendes i nye konstruktioner eller til terrænopbygning. Derudover sigtes der mod at bruge genbrugsmaterialer i så vidt muligt omfang i det planlagte projekt, der ikke blot begrænser sig til materiale fra den nuværende bygning.

Der er således tale om en samlet totaløkonomisk og bæredygtighedsmæssig vurdering, hvor både anlægsøkonomi, drift, energiforbrug, levetid og ressourceanvendelse indgår.

13. Anmodning

På baggrund af ovenstående skal Nordic Properties anmode om, at Københavns Kommune ikke nedlægger § 14-forbud mod nedrivningen af den eksisterende bebyggelse på matr.nr. 2134, Vilhelm Thomsens Allé 9, Valby.

Det er vores vurdering, at hensynet til en eventuel bevaring ikke står mål med de væsentlige konsekvenser, som dette vil have for boligkvalitet, boligkapacitet, funktionalitet, økonomi og muligheden for at udvikle ejendommen til et moderne og velfungerende ungdomsboligprojekt.

Vi står naturligvis til rådighed for en nærmere dialog om projektet og de tekniske undersøgelser, der ligger til grund for ovenstående vurderinger.

Med venlig hilsen

Nordic Properties

Bilag

1.1 Billede af bygningen på Vilhelm Thomsens Allé 9 (Google Maps)



1.2 Billede af bygninger på den anden side af gaden af Vilhelm Thomsens Allé 9 (Google Maps)



1.3 Billede af det tidligere Solgavehjem, Vigerslev Alle 117 (Google Maps)

