

# Bilag 3 - Høringssvar

**Fra:** [Andrzej Olszak](#)  
**Til:** [TMFKP BPM.OBY Bygninger](#)  
**Emne:** Sagsnummer: 951709 - Smedestræde 2 naboorientering svar  
**Dato:** 13. oktober 2020 14:26:03  
**Vedhæftede filer:** [forpladsen.png](#)

---

Hej,

Bare en ting mere:

Valby Lokaludvalg har lige annonceret at alle træer på grunden skal fældes, og ingen erstatningstræer bliver plantet på grund af manglende penge i projektet.

Det er bestemt ikke den udtryk man får fra de indsendte projekttegninger - de indeholder mange træer. Kan I venligst tage stilling til det?

Og hvis der skal faktisk ikke være nogle træer tilbage, så synes jeg at I skal opdatere projekttegningerne og sende opdateringen til naboorientering.

Mvh,

Andrzej Olszak

Smedestræde 4, 2 tv.

----- Forwarded Message -----

From: Andrzej Olszak <[andrzej.olszak@gmail.com](mailto:andrzej.olszak@gmail.com)>

Date: 9/30/2020 2:14:22 AM

Subject: Sagsnummer: 951709 - Smedestræde 2 naboorientering svar

To: [bygninger@kk.dk](mailto:bygninger@kk.dk)

Hej,

Tak for orientering i Smedestræde 2 projektet.

Først og fremmest synes jeg at det er et super ide at bevare og renovere den eksisterende bygning!

Udover det har jeg to kommentarer til illustrationer af projektet. Bemærk venligst at jeg har ingen arkitektonisk uddannelse eller erfaring, dog håber jeg at kommentarerne giver mening :-)

## 1. Mursten farve:

En rigtig mursten farve bliver meget vigtig her pga de store planlagte facader. Og jeg synes at farven vist på billederne ser lidt deprimerende ud, og passer ikke helt godt i området. Dvs. fleste bygninger i området har gule facader uden synlige mursten. Det ville være dejligt hvis man kunne opnå det samme her, men jeg kan godt forestille mig at der vil ikke passe pga den mere moderne stil af de nye bygninger. I så fald kunne man overveje at ikke bruge orange mursten som matcher næsten men ikke helt, og i stedet for kunne man skabe lidt mere kontrast med en mere kølig farve. Jeg vedhæfter et par billeder med farver

som jeg synes kunne se godt ud.

## **2. Forpladsen:**

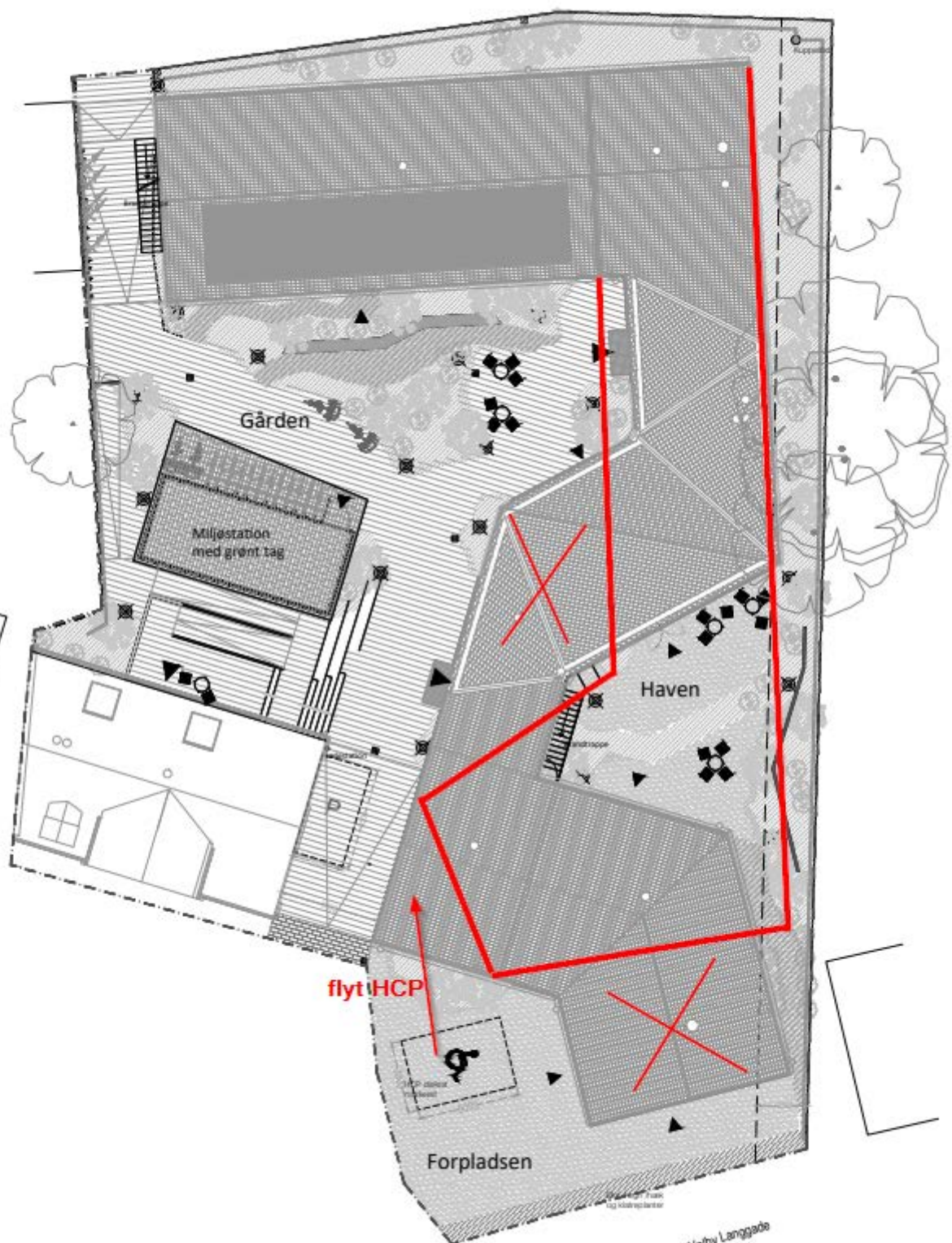
Jeg er ikke en stor fan af den - den er i princippet et parkering med masser af ubrugt plads, dækket i masser af grå grus. Den ser ikke hyggelig nok eller stor nok til at blive brugt af beboerne eller andre folk som en afslapning/hygge sted. Jeg synes at det ville være et stor fordel for både beboerne og naboer/besøgende/børn at gøre den lidt større, meget mere grønne og mere åben. Der har nemlig været meget debat af folk med Valby Lokaludvalg om at bevare en grøn offentlig område der, og jeg er sikker på at mange ville være rigtig glade for en bedre og mere inklusivt brug af rum der. Rummet der kunne bruges også kreativt af beboerne til at fx fremvise deres projekter, kunst, etc. og på den måde hjælpe med integrationen og skabe kontakt med de andre. Hvis man laver lidt om i projektet, så synes jeg at det kan godt lade sig gøre. Jeg har tegnet løs på det vedhæftede plan-billede som inspiration ;-)

Som sagt, jeg slet ikke er en ekspert i bygninger og arkitektur, men jeg håber at den her feedback kan hjælpe med at sikre en god og flot løsning for både beboerne og Valby.

Mvh,  
Andrzej Olszak  
Smedestræde 4



Asta Nielsen Strædet



Gården

Miljøstation  
med grønt tag

Haven

flyt HCP

Forpladsen

Smedestræde

Valby Langgade





**Fra:** [Dorthe Sørensen Eren](#)  
**Til:** [TMFKP BPM OBY Bygninger](#)  
**Cc:** [Katrine Clausager Rich](#)  
**Emne:** Sagsnr. 951709 - Valby Lokaludvalgs svar på naboorientering vedr. Smedestræde 2  
**Dato:** 7. oktober 2020 15:36:05  
**Vedhæftede filer:** [Valby Lokaludvalgs svar på naboorientering vedr. DOCX.PDF](#)

---

Hermed Valby Lokaludvalgs svar på naboorientering vedr. Smedestræde 2.

Med venlig hilsen

**Dorthe Sørensen Eren**

Udvalgssekretær  
Sekretariatet for Valby Lokaludvalg

---

KØBENHAVNS KOMMUNE  
Økonomiforvaltningen

Valgårdsvej 8  
2500 Valby

Mobil 2715 4727

E-mail [dse@kk.dk](mailto:dse@kk.dk)

Web [www.kk.dk](http://www.kk.dk)

EAN 5798009800275



## Valby Lokaludvalgs svar på naboorientering vedr. Smedestræde 2

Valby Lokaludvalg har modtaget naboorientering om byggeriet af boliger til unge med et handicap på Smedestræde 2. Lokaludvalget finder som udgangspunkt, at det er positivt, at sociale boliger placeres på en attraktiv grund i Valby historiske bymidte.

Lokaludvalget har ved projektets vedtagelse stået for et borgermøde og har løbende fulgt projektet. Grunden har i den mellemliggende periode været brugt til midlertidige aktiviteter, herunder en meget populær sommerhave med servering, som har vist potentialet for et offentligt rum på dette sted. Det har derfor været et stærkt ønske fra lokaludvalget, at der ved udformningen af byggeriet blev indtænkt en offentligt tilgængelige plads med opholdsmuligheder på den forreste del af grunden. Det er også et ønske, som der ved den politiske behandling var opbakning til fra et flertal i Borgerrepræsentationen ved vedtagelsen af projektet d. 22. juni 2016, hvor Enhedlisten, SF og Socialdemokratiet tilsluttede sig protokolbemærkningen: *"Partierne støtter, at der arbejdes for at etablere et åbent offentligt tilgængeligt grønt areal ud til Valby Langgade."*

Af det ønske er der kun en lille forplads på hjørnet af Smedestræde tilbage i det fremlagte projekt. Det er derfor helt i modstrid med intentionen, hvis denne plads indrettes til parkering, hvilket Lokaludvalget ser som et eklatant brud på de aftaler og politiske tilkendegivelser, der er givet under udarbejdelsen af projektet. Det er afgørende for lokaludvalget, at indretningen af denne forplads inviterer til ophold og kan fungere som en overgang mellem det offentlige rum og den private beboelse. Beboerne har attraktive, private opholdsarealer mellem bygningerne inde på grunden.

7. oktober 2020

Sagsnummer  
2020-0808464

Dokumentnummer  
2020-0808464-3

Sekretariatet for Valby  
Lokaludvalg  
Valgårdsvej 8  
2500 Valby

EAN-nummer  
5798009800275

[www.kk.dk](http://www.kk.dk)



Lokaludvalget støtter i forlængelse heraf, at der gives dispensation fra det fastlagte byggefelt, som i lokalplanen er defineret som randbebyggelse til fortorvskanten langs Valby Langgade og Smedestræde. Pladsdannelsen giver også et kig ned af Smedestræde, der gør det gamle bymiljø synligt i bybilledet.

I forhold til den bevaringsværdige bygning er det væsentligt for lokaludvalget, at der ikke gives dispensationer, der medfører, at bygningens udseende og karakter fremover ikke vil være i overensstemmelse med den nuværende bygning. Hvis det sker, er bestemmelsen om at bevare bygningen uden mening.

Lokaludvalget har ingen indvendinger mod dispensation til en længere facadelængde mod Asta Nielsen Strædet.

Venlig hilsen  
Michael Fjeldsøe  
Formand for Valby Lokaludvalg

**Fra:** [jerry@porsborg.com](mailto:jerry@porsborg.com)  
**Til:** [TMFKP BPM OBY Bygninger](#)  
**Emne:** Indsigelse mod byggeri på Smedestræde 2 i Valby  
**Dato:** 9. oktober 2020 16:02:12

---

Til rette vedkommende

Trods det er skønt og prisværdigt at kommunen opfører moderne og tidssvarende ungdomsboliger til unge med handicap, er jeg uforstående for at kommunen vælger at tolke lokalplanen i en sådan grad at det strider mod lokalplanens intentioner.

Det er meningen at bygninger på Valby Langgade skal have publikumsorienterede erhverv i stueetagen og det ser det ikke ud til at der er taget højde for i projektet.

Såfremt der bygges tilbagetrukket fra Valby Langgade, bør I overveje hvordan grunden ud mod Valby Langgade kan bruges bedst muligt og mest muligt publikumsorienteret.

Der har på grunden hver sommer været en pop-up bar: TH-Bar som har været vældig populær blandt borgerne.

Hvorfor ikke bevare et grønt område med plads til sommeraktiviteter eller en lille legeplads?

Det vil da både være til gavn for de nye beboere og for de øvrige borgere.

Lige netop det område er en skøn plet på en travl handelsegade. Lad den forblive åben og tilgængelig og ikke en parkeringsplads.

Jerry Porsborg

Christen Bergs Alle 9

Valby

**Fra:** [Dorthe Jacobsen](#)  
**Til:** [TMFKP BPM OBY Bygninger](#)  
**Emne:** Re: Vedr. ungdomsboliger på Valby Langgade 951709  
**Dato:** 12. oktober 2020 14:59:32

---

Kære Merete

Jeg har set mailadressen [bygninger@kk.dk](mailto:bygninger@kk.dk) på et opslag vedr. ungdomsboligerne i Smedestræde - vistnok lagt på nettet af Valby Lokaludvalg. Jeg kender ikke til nogen mere præcis adresse end den nævnte. Ved du ikke, hvem der i forvaltningen har med denne byggesag at gøre?

Med venlig hilsen  
Dorthe Jacobsen

Den man. 12. okt. 2020 kl. 11.33 skrev TMFKP BPM OBY Bygninger  
<[bygninger@kk.dk](mailto:bygninger@kk.dk)>:

Kære Dorthe Jacobsen

For at kunne sende din henvendelse til rette vedkommende, vil det være en stor hjælp, hvis du kan præcisere adressen.

På forhånd tak.

Med venlig hilsen

**Merete Vig Humpreys**

Kontorfunktionær  
Administration af Byggesager

---

KØBENHAVNS KOMMUNE  
Teknik- og Miljøforvaltningen  
Bygge-, Parkerings- og Miljømyndighed

Njalsgade 13, 3, 3073  
Postboks 416  
2300 København S

Telefon 3366 5200

Direkte 2941 0322

E-mail [mereje@kk.dk](mailto:mereje@kk.dk)

Web [www.kk.dk](http://www.kk.dk)

EAN 5798009809452

**Fra:** Dorthe Jacobsen <[djacob25@gmail.com](mailto:djacob25@gmail.com)>

**Sendt:** 10. oktober 2020 07:50

**Til:** TMFKP BPM OBY Bygninger <[bygninger@kk.dk](mailto:bygninger@kk.dk)>

**Emne:** Vedr. ungdomsboliger på Valby Langgade

Hej

Jeg har boet i Valby i 24 år og har kunnet følge den byudvikling, der er sket her i området og som især er sket i de senere år. Det er unikt for Valby, at vi har en bymidte, hvor man stadig kan opleve den landsby, som Valby engang var og som er med til at

give bymidten det hyggelige miljø, det har. Derfor mener jeg, at det er helt forkert at Københavns Kommune vil lave parkeringspladser ud til Valby Langgade, der hvor der skal bygges ungdomsboliger. Der er ikke noget mere ødelæggende for et levende bymiljø end en asfalteret parkeringsplads, som enten står gabende tom eller er fyldt med et antal biler, der ikke er specielt "miljøvenlige" at se på. Jeg troede, at kommunen gik ind for færre biler i byen, og så er det det forkerte signal at sende at omdanne en grøn plads til parkeringsplads. Men måske bliver Valby opfattet som et udkantsområde i København, hvor hensigten med færre biler ikke gælder? Der er i øvrigt allerede parkeringspladser i nærheden af Smedestræde, så jeg vil påstå, at nye parkeringspladser midt på Valby Langgade er overflødige.

Med venlig hilsen

Dorthe Jacobsen

**Fra:** [Kai Folmer](#)  
**Til:** [TMFKP BPM OBY Bygninger](#)  
**Cc:** [Kaare Mølgaard Jørgensen](#)  
**Emne:** Smedestræde 2, Sagsnr. 951709 - høringsvar  
**Dato:** 14. oktober 2020 17:18:39  
**Vedhæftede filer:** [Smedestræde 2 Svar på Naboorientering 14.10.2020.pdf](#)  
[Smedestræde 2 TMF brev Michel Schilling 10.05.2019.pdf](#)  
[Smedestræde 2 Notat TMF 24.10.2018.pdf](#)  
[Notat Smedestræde fra Gorrissen Federspiel.pdf](#)

---

Til Københavns Kommune,

Hermed fremsendes svar på naboorientering vedr. det påtænkte byggeri på Smedestræde 2 i Valby med tilhørende bilag.

Med venlig hilsen

--

Kaare M. Jørgensen  
Valby Langgade 65-67 ApS



30. april 2019

## Notat

Vedrørende Københavns Kommunes mulighed for dispensation fra lokalplan til opførelse af boligprojekt på Smedestræde 2, 2500 Valby

## 1 Baggrund

Københavns Kommune ("KK") påtænker at opføre et projekt med etablering af 24 boliger på ejendommen matr.nr. 38, Valby, København beliggende Smedestræde 2, 2500 Valby ("Ejendommen"), der er ejet af KK. Indstillingen til førnævnte projekt er godkendt af Borgerpræsentationen på mødet den 22. juni 2016.

På baggrund af det foreløbige udkast til projektet til etablering af 24 boliger til unge udviklingshæmmede af 20. februar 2019 ("Projektet") og KK's notat "Notat om Smedestræde 2" af 24. oktober 2018 vil Projektet kræve en række dispensationer til lokalplan nr. 218 "Nordisk Film II" ("Lokalplanen"), der er gældende for Ejendommen.

Kai Folmer har på vegne af en gruppe af grundejere, der ejer ejendomme på Valby Langgade, bedt Gorrissen Federspiel om at vurdere følgende:

- i. Hvorvidt KK indenfor dispensationsmuligheden efter planlovens § 19, stk. 1 (planloven er herefter benævnt "PL") kan udstede de eventuelt nødvendige dispensationer til Lokalplanen til brug for opførelse af Projektet?
- ii. Hvilke klagemuligheder, der foreligger ved KK's eventuelle tildeling af dispensationer i strid med dispensationsmuligheden efter PL § 19, stk. 1?

## 2 Konklusion

KK kan generelt ikke give dispensation til bestemmelser i Lokalplanen, der vil være i strid med principperne for denne, jf. PL § 19, stk. 1. Til principperne for en lokalplan bliver henregnet formålsbestemmelsen samt anvendelsesbestemmelser.

Ejendommen vil i henhold til Projektet blive benyttet som boliger, der er *delvist* tilbagetrukket på Ejendommen med en mindre offentlig lommepark<sup>1</sup> mod Valby Langgade. Det følger Lokalplanens § 1, at ét af formålene med Lokalplanen er, at Valby Langgade skal blive opretholdt som handeleggade. Det fremgår endvidere, at Ejendommens stueetage mod Valby Langgade skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, jf. Lokalplanens § 3, stk. 2, b). Projektet indeholder alene boliger og vil derfor kræve dispensation fra anvendelsesbestemmelsen i Lokalplanens § 3, stk. 2, b).

Da Ejendommen i henhold til Projektet vil blive anvendt til bolig med lommepark ud mod Valby Langgade, vil KK skulle give dispensation fra både formåls- og anvendelsesbestemmelserne i Lokalplanen.

Projektet medfører endvidere en fravigelse af byggefelterne, som er angivet på tegning nr. 26.632, jf. Lokalplanens § 5, stk. 2, b). Det følger af samme bestemmelse, at der kun er mulighed for mindre afvigelser til byggefelterne for Ejendommen, hvis disse fravigelser ikke ændrer karakteren af området i henhold til Lokalplanen.

---

<sup>1</sup> Se hertil Projektets side 10, 21, 22 og 28.

Det er vores opfattelse, at dispensationer til førnævnte formåls- og anvendelsesbestemmelser i Lokalplanen vil være ugyldige, da dispensationer til disse vil være i strid med principperne for Lokalplanen. Det forhold, at Projektet omfatter byggeri, der er *delvist* tilbagetrukket på Ejendommen med etablering af lommeparken ud mod Valby Langgade ændrer ikke på vores opfattelse af, at KK's eventuelle dispensation til Projektet således vil være ugyldig.

Det er tvivlsomt om der kan dispenseres fra byggefeltet for Ejendommen i Lokalplanen til opførelsen af Projektet, da bebyggelsen ikke vil udgøre en mindre fravigelse heraf, samt at fravigelsen af byggefeltet for Ejendommen muligvis vil ændre områdets karakter.

Såfremt KK tildeler den påtænkte dispensation til Lokalplanen, kan dispensationsafgørelsen blive påklaget til Planklagenævnet, jf. PL § 58, stk. 1, nr. 3. Planklagenævnet har blandt andet mulighed for at tillægge en klage herom opsættende virkning samt at kende KK's dispensation til Lokalplanen ugyldig. Der er herudover også mulighed for domstolsprøvelse af KK's eventuelle dispensationsafgørelse.

### 3 Formålsbestemmelsen

KK kan som udgangspunkt dispensere fra Lokalplanen, når dispensationen ikke er i strid med principperne i den pågældende lokalplan efter planlovens § 19, stk. 1, hvoraf det fremgår, at:

*”Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra bestemmelser i en lokalplan eller en plan mv., der er opretholdt efter § 68, stk. 2, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen, [...]”* [vores understregning]

Såfremt et projekt er i strid med formålsbestemmelsen i en lokalplan, kan KK ikke give dispensation hertil, da det vil være i strid med principperne i lokalplanen.<sup>2</sup>

Ét af formålene med Lokalplanen er i henhold til Lokalplanens § 1 blandt andet:

*”at opretholde Valby Langgade som handelsgade”*

KK's etablering af Projektet med boliger og offentlig lommepark mod Valby Langgade vil ikke være i overensstemmelse med ovennævnte del af formålsbestemmelsen, da etablering af boliger ikke vil opretholde Valby Langgade som en handelsgade. Tværtimod vil opførelsen af boliger i stueetagen og park ud til Valby Langgade have den modsatte effekt, da denne anvendelse vil udvande handelsmulighederne på Valby Langgade.

Den påtænkte etablering af lommeparken i henhold til Projektet kan heller ikke blive betegnet som en handelsaktivitet, hvilket medfører at Projektet vil være i strid med ovennævnte formålsbestemmelse i Lokalplanen. Den påtænkte *delvise* tilbagetrækning af byggeri på Ejendommen i henhold til Projektet ændrer ikke på, at formålsbestemmelsen ovenfor skal være opfyldt i henhold til Lokalplanen.

<sup>2</sup> Vejledning om Lokalplanlægning 2009 side 98.



Det er på baggrund af ovennævnte vores opfattelse, at formålsbestemmelsen i Lokalplanen om, at Valby Langgade skal opretholdes som handelsgade forhindre, at der kan gives dispensation til opførelse af Projektet.

#### 4 Anvendelsesbestemmelsen

Det følger af Vejledningen om Lokalplanlægning, litteraturen samt praksis, at der som det helt klare udgangspunkt ikke kan gives dispensationer til en lokalplans anvendelsesbestemmelser, da dette generelt vil være i strid med lokalplanens principper.<sup>3</sup>

KK kan dog give dispensation til anvendelsesbestemmelser, hvis der er tale om mindre betydelige fravigelser.<sup>4</sup> KK kan således kun give dispensation til anvendelsesbestemmelser i særlige tilfælde, hvis anvendelsen i Projektet ligger *meget* tæt på anvendelsen anført i Lokalplanen.<sup>5</sup>

Lokalplanen angiver i anvendelsesbestemmelsen for Ejendommen, der har side mod Valby Langgade (område II) i § 3, stk. 2, b), at:

*”[...] Stueetagen mod Valby Langgade skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og lignende. Den må ikke anvendes til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og lignende. Uanset denne bestemmelse kan Magistraten (Plandirektoratet) i særlige tilfælde – hvor den pågældende virksomhed udøves efter principper, som i særlig grad er publikumsorienterede – tillade indretning af sådan virksomhed. [...]” [vores understregning]*

Projektets anvendelse er boliger, hvilket ikke er omfattet af ovennævnte tilladte anvendelse til publikumsorienterede serviceerhverv i Ejendommens stueetage. Anvendelsen til boliger og park kan endvidere ikke blive betegnet som en anvendelse, der ligger *meget* tæt på publikumsorienterede serviceerhverv, selvom lommeparken muligvis kan have et publikumsorienteret islæt, da hverken anvendelse til boliger og park kan blive betragtet som serviceerhverv.

Det fremgår yderligere, at der efter Lokalplanen kun i særlige tilfælde kan blive tilladt anden virksomhed, der i særlig grad er publikumsorienteret. Den ovennævnte anvendelsesbestemmelse i Lokalplanens § 3, stk. 2, b) indeholder således en særdeles skærpet adgang til at etablere anvendelse i strid med den direkte angivne anvendelse, hvilket taler imod muligheden for dispensation hertil.

Projektets etablering af det *delvist* tilbagetrukket boligbyggeri ændrer ikke på, at Projektets stueetage vil være omfattet af Lokalplanens anvendelsesbestemmelse.

<sup>3</sup> Henholdsvis Vejledning om Lokalplanlægning 2009 side 98, Planloven med kommentarer 1. udgave 2013 af Helle Tegner Anker og Jens Flensborg side 453-454 og fx MAD2006.2173.

<sup>4</sup> Vejledning om Lokalplanlægning 2009 side 98 samt MAD2006.2173.

<sup>5</sup> Planloven med kommentarer 1. udgave 2013 af Helle Tegner Anker og Jens Flensborg side 453 samt MAD2009.3095.

Vores vurdering er, at Projektet med anvendelse til boliger og offentlig lommepark i væsentlig grad er strid med anvendelsesbestemmelsen i § 3, stk. 2, b) i Lokalplanen, der udlægger Ejendommens stueetage til publikumsorienteret serviceerhverv. Det *delvist* tilbagetrukket byggeri kan ikke understøtte en gyldig dispensation til den førnævnte anvendelsesbestemmelse, da det er boligbebyggelse, der bliver opført bagved lommeparken i henhold til Projektet. På baggrund af ovenstående er det således vores vurdering, at der ikke gyldigt kan gives dispensation til udførelsen af Projektet indenfor Lokalplanen.

## 5 Byggefelter

Af Lokalplanens § 5, stk. 2, b) om bebyggelsens omfang og placering er der angivet følgende:

*”Bebyggelsen skal opføres inden for de på tegning nr. 26.632 viste byggefelter [...]. Magistraten [Københavns Kommune] kan godkende mindre afvigelser herfra, når den karakter af området, som lokalplanen søger at skabe, ikke derved ændres. [...]”*

Så vidt det kan ses, vil bebyggelsens placering efter Projektet være delvist udenfor byggefeltet for Ejendommen i henhold til Lokalplanens tegning nr. 26.632<sup>6</sup>. KK skal således dispensere fra Lokalplanens bestemmelse i § 5, stk. 2, b) for at kunne realisere Projektet.

KK kan som udgangspunkt dispensere fra byggeregulerende bestemmelser, der angiver bygningers placering uden, at det vil være i strid med Lokalplanens principper. En dispensation til bebyggelsens placering i henhold til Projektet kan imidlertid være udelukket som følge af, at det er præciseret i ovennævnte bestemmelse, at det kun er mindre fravigelser, som ikke ændrer områdets karakter, der kan medføre fravigelse af førnævnte byggefelter.

Projektet vil umiddelbart omfatte en vis overskridelse af byggefeltet for Ejendommen, hvilket i sig selv kan blive anset som mere end en mindre afvigelse, der ikke tilladt, jf. ovennævnte bestemmelse. Byggefeltet for Ejendommen fastlægger endvidere en samlet bebyggelse, der blandt andet omfatter naboejendommen beliggende matr.nr. 110a Valby, København (”Naboejendommen”). En samlet bebyggelse på Ejendommen med blandt andet Naboejendommen i henhold til Lokalplanens tegning nr. 26.632 kan muligvis blive anset som en del af områdets karakter. Dette er understøttet af, at byggefeltet for Naboejendommen vanskeligt alene kan blive udnyttet til hensigtsmæssig ny bebyggelse grundet byggefeltets udformning. De udlagte byggefelter i område II, der omfatter Ejendommen, kan herudover samlet blive henført til den oprindeligt påtænkte bebyggelse efter Lokalplanen, som derved hører til karakteren af området.

---

<sup>6</sup> Se hertil Projektets side 21.

Som følge af, at Projektet også kræver dispensation fra bestemmelsen ovenfor om byggefeltet for Ejendommen, vil opførelsen af Projektet således medføre flere væsentlige dispensationer fra Lokalplanens bestemmelser, herunder anvendelses- og formålsbestemmelserne. Antallet og omfanget af dispensationerne til Projektet kan samlet set medføre, at Lokalplanen vil blive illusorisk. Hertil kan nævnes, at Projektet vil kræve dispensation til andre bestemmelser i Lokalplanen, herunder formentlig Lokalplanens § 9, stk. 3 om parkeringsdækningen, da Projektet ikke ses at omfatte etablering af parkeringspladser.

## 6 Klagemuligheder

Såfremt KK tildeler de påtænkte dispensationer til Lokalplanen, kan dispensationsafgørelserne blive påklaget til Planklagenævnet, jf. PL § 58, stk. 1, nr. 3. Der er herudover også mulighed for domstolsprøvelse heraf, når KK har truffet de endelig dispensationsafgørelser, jf. grundlovens § 63, stk. 1.

Planklagenævnet kan tillægge klager om dispensationsafgørelser til lokalplaner opsættende virkning, jf. § 6 i bekendtgørelse nr. 130 af 28. januar 2017.<sup>7</sup> Ved domstolsprøvelse heraf kan søgsmålet ligeledes blive tillagt opsættende virkning. KK kan således risikere ikke at kunne påbegynde etableringen af Projektet før, Planklagenævnet og/eller domstolene har truffet afgørelse i en eventuel klagesag herom.

Som eksempel på benyttelsen af muligheden for at tillægge en klage over en kommunes dispensationsafgørelse opsættende virkning, henviser vi, herunder til afgørelsen MAD2006.2173. Afgørelsen omhandlede en kommunes dispensation fra anvendelsesbestemmelser i en lokalplan til etablering af boliger i et område, der var udlagt til erhverv. Det tidligere Natur- og Miljøklagenævnet (nu Planklagenævnet) tillagde i dette tilfælde klagen over dispensationen til lokalplanen opsættende virkning forud for, at Natur- og Miljøklagenævnet ophævede dispensationsafgørelsen.

Planklagenævnet kan i en klagesag om KK's dispensation til Lokalplanen til opførelsen af Projektet blandt andet erklære KK's dispensationsafgørelse for ugyldig. Såfremt KK's eventuelle dispensation til Lokalplanens formåls- og anvendelsesbestemmelse bliver erklæret ugyldig af Planklagenævnet, vil KK ikke kunne realisere Projektet indenfor Lokalplanen.

København, den 30. april 2019

---

<sup>7</sup> Bekendtgørelse om udnyttelse af tilladelser, frist for indgivelse af klage, indsendelse af klage Planklagenævnet og opsættende virkning af klage for visse afgørelser truffet efter lov om planlægning og visse andre love.



## **Notat om Smedestræde 2**

I et brev fra den 16. oktober 2018 udtrykker Kai Folmer fra selskabet Valby Langgade 65 – 67 ApS bekymring over et byggeprojekt på ejendommen Smedestræde 2.

Ejendommen Smedestræde 2 ejes af Københavns Kommune og administreres af Byggeri København under Økonomiforvaltningen.

Socialforvaltningen ønsker at opføre et byggeri på ejendommen, og der har været afholdt flere møder om dette med Byggeri København og Teknik- og Miljøforvaltningen uden at dette endnu har mundet ud i et egentligt ansøgningsprojekt.

Forvaltningen har dog foreløbig den 19. september 2017 givet tilladelse til at nedrive fire bygninger på ejendommen. I tilladelsen blev det understreget, at forhuset, som er bevaringsværdigt, ikke må nedrives.

Naboejendommen Valby Langgade 52, som ejes af et privat anpartsselskab, er omfattet af samme lokalplan som den kommunale ejendom Smedestræde 2. Lokalplanen er speciel derved, at byggefeltet ligger på tværs af de to ejendomme.

Derfor opfordrede Teknik- og Miljøforvaltningen Byggeri København og Socialforvaltningen til at gå i dialog med ejeren af Valby Langgade 52 med henblik på at udarbejde et fælles byggeprojekt.

Ejeren af Valby Langgade 52 var imidlertid på daværende tidspunkt ikke interesseret i dette. Derfor gik Byggeri København og Socialforvaltningen videre med et skitseprojekt, der kun omfatter Smedestræde 2, og som ville kunne realiseres på denne ejendom.

Kaj Folmer fra selskabet Valby Langgade 65 – 67 ApS konkretiserer ikke i sit brev, hvad der bekymrer ham vedrørende de foreløbige planer om at opføre ny bebyggelse på ejendommen Smedestræde 2.

Efter det oplyste er Kaj Folmer dog blevet interesseret i at købe ejendommen Valby Langgade 52 og i at samarbejde med kommunen om et byggeri på de to ejendomme.

24. oktober 2018

Sagsnr.  
2018-0277714

Dokumentnr.  
2018-0277714-3

### **Byggetilladelser Indre**

Njalsgade 13  
Postboks 416  
2300 København S

EAN nummer  
5798009809452

Kaj Folmer ønsker i den forbindelse, at der gennemføres et såkaldt mageskifte, hvilket vil sige en ombytning af ejendomme mellem grundejere.

Teknik- og Miljøforvaltningen kan dog ikke i byggesager stille krav om mageskifte eller andre ejerretlige dispositioner. Beslutningen om, hvorvidt der skal gennemføres et mageskifte som ønsket, skal træffes af grundejeren, det vil sige Økonomiforvaltningen.

Som nævnt har Teknik- og Miljøforvaltningen ikke modtaget et ansøgningsprojekt på nuværende tidspunkt. Forvaltningen har dog vurderet, at der til kommunens skitseforslag til et byggeri vil kunne dispenseres fra en bestemmelse om, at der skal være publikumsorienterede serviceerhverv i stueetagen, idet byggeriet trækkes tilbage fra vejen, således at stueetagen dermed ikke betragtes som værende omfattet af anvendelsesbestemmelsen.

Byggeri København og Socialforvaltningen planlægger desuden at etablere en lille, offentlig plads mellem bygning og vej, således at pladsen får en publikumsorienteret funktion.

Københavns Kommune  
Teknik- og Miljøforvaltningen  
Njaldsgade 13

1504 København V

Pr. email: Bygninger@kk.dk

København den 14.oktober 2020

**Svar på Naboorientering vedr. København Kommunes planer for byggeri på Smedestræde 2, 2500 Valby – Sagsnr.: 951709:**

I forbindelse med Københavns Kommunes Naboorientering vedr. det planlagte byggeri på Smedestræde 2, 2500 Valby skal der hermed gives følgende Høringssvar:

*Baggrund og eksisterende plangrundlag:*

Valby Langgade udmærker sig ved at have et mangfoldigt og velfungerende handelsliv, bestående af mange mindre specialbutikker, cafeer, restauranter m.v.

Endvidere er området omkring Tingstedet, Smedestræde, Asta Nielsen Strædet og Erik Ballingsvej kendetegnet ved at være en central del af det helt unikke landsbymiljø som er kendetegnet for netop denne del af Valby.

For at sikre og værne om både det varierende handelsliv og landsbyens unikke egenart er der i Lokalplan 179 og 218 udlagt byggefelter og bestemt at der i stueetagen ud til Valby Langgade **skal** være publikumsorienterede serviceerhverv for at sikre handelslivet og områdets særlige udtryk.

Grunden på Smedestræde 2 er via sin centrale placering op ad Valby Langgade en vigtig del af både landsbymiljøet og handelslivet i Valby.

*København Kommunes planer:*

Af naboorienteringen fremgår det, at Kommunen planlægger en bebyggelse bestående af botilbud til 24 handicappede unge med behov for ro og fred.

Bebyggelsen tænkes udført en smule tilbagetrukket fra Smedestræde/Valby Langgade og følger i øvrigt ikke de byggefelter som er udlagt i den gældende lokalplan.

Forvaltningen har i forbindelse med at sagen er forelagt Borgerrepræsentationen (BR) vurderet at sagen har kunnet gennemføres uden væsentlige dispensationer, hvilket bl.a. har medført at projektet er blevet politisk vedtaget.

*Faktiske forhold/Indsigelser:*

De aktuelle planer er i direkte modstrid med formålsbestemmelserne i Lokalplan 218 som bl.a. skal sikre at Valby Langgade opretholdes som en handelsegade. Denne intention ses også ganske klart af Lokalplan 179 "Valby Langgade – strøggadelokalplan" som imidlertid er blevet aflyst for lokalplanområdet da lokalplan 179's bestemmelser er indarbejdet i Lokalplan 218.

Vi er meget bekymrede for, at handelslivet på Valby Langgade udhules såfremt der udlægges ny bebyggelse imod Valby Langgade og Smedestræde med boligformål i stueetagen og er således modstander af disse planer for så vidt angår anvendelsen i stueplan.

Igennem de seneste 2½ år har vi forsøgt at gøre de forskellige dele af Københavns Kommune opmærksomme på vore bekymringer dog uden at dette har vundet nogen form for gehør. Bl.a. er Teknik- og Miljøborgmester Ninna Hedeager Olesen, Socialborgmester Mia Nygaard og Direktøren for Teknik- og Miljøforvaltningen Michel Schilling blevet skriftligt gjort opmærksomme herpå og vi har opfordret til en dialog om sagen.

Kopi af brev til Michel Schilling af den 10. maj 2019 er vedlagt nærværende høringssvar.

Af Naboorienteringen fremgår det, at bebyggelsen tænkes tilbagetrukket ca. 3 m. fra Valby Langgade/Smedestræde. Årsagen hertil er, at Teknisk Forvaltning så vurderer, at formåls og anvendelsesbestemmelserne kan omgås. Notat af den 24. oktober 2018 er vedlagt som skriftlig bekræftelse herfor.

Det er Forvaltnings opfattelse, at såfremt der skabes en ganske lille offentlig plads, som i øvrigt jf. planerne er udlagt som parkeringsplads, vil dette kunne opfattes som en passende erstatning for at have publikumsorienterede serviceerhverv i stueplan.

Dette synspunkt er efter vores vurdering ikke holdbart og vil i tilfælde af at dette fastholdes kunne danne en præcedens som er ganske alvorlig, idet alle lokalplaners krav om publikumsorienteret serviceerhverv herefter vil kunne omgås.

Vi har tidligere bedt Gorrissen Advokater om at udarbejde et notat om sagen som også er tilgået Københavns Kommune. Notatet som er dateret den 30. april 2019 er vedlagt og skal ses som en integreret del af vores høringssvar.

Københavns Kommune har som myndighed naturligvis i særlig grad en forpligtigelse til at overholde de planmæssige rammer og intentioner som man selv vedtager og administrerer og som håndhæves over for alle andre.

Det er således meget betænkeligt at man i denne sag forsøger at omgå formåls- og anvendelsesparagraf uden at gøre offentligheden, herunder borgerne og de erhvervsdrivende i Valby, klart opmærksomme herpå samt at man herved vil udhule Valby Langgade som en levende handelsgade.

Endvidere må det også vække undren blandt medlemmerne i BR at man har taget stilling til en sag ud fra en indstilling/vurdering fra Forvaltningen som bygger på urigtige forudsætninger.

Vi finder at sagen er så vigtig for Valby og i øvrigt også indeholder en række principielle problemstillinger af forvaltningsmæssig karakter at kopi af høringssvaret samt bilag er sendt til alle medlemmer i TMU.

Der gøres hermed følgende indsigelser:

- Der gøres indsigelse med dispensere fra lokalplan 218's bestemmelser om at bygge helt ud til Valby Langgade og hermed omgå lokalplanens krav om publikumsorienteret serviceerhverv. Dette vil være i strid med både formåls- og anvendelsesparagraffen.
- Der gøres indsigelse mod at tillade byggeri der ikke indeholder publikumsorienteret erhverv mod Valby Langgade som beskrevet i anvendelsesparagraffen. Dette vil være i strid med formålsparagraffens formål om at opretholde Valby Langgade som handelsgade.

Med venlig hilsen  
VALBY LANGGADE 65-67 ApS

Kaare M. Jørgensen

**Bilag:**

Brev til TMF/Michel Schilling af den 10. maj 2019  
Notat fra Gorrissen Advokater af den 30. april 2019  
Kopi af Notat fra TMF af den 24. oktober 2018



Københavns Kommune  
Teknik- og Miljøforvaltningen  
Administrerende Direktør Michel Schilling  
Københavns Rådhus  
Rådhuspladsen 1

1550 København V

Sendt pr. email: HL01@kk.dk

København d. 10. maj 2019

**Københavns Kommunes projekt på Smedestræde 2, 2500 Valby**

Kære Michel Schilling,

Som grundejere i Valby og naboer til det projekt som Københavns Kommune planlægger at gennemføre på Smedestræde 2, har vi i næsten 2 år forsøgt at komme i dialog med Kommunen om en fælles helhedsløsning for området, idet Kommunens nuværende planer indeholder en række stærkt bekymrende forhold.

På trods af vore bestræbelser herpå, har dette dog ikke vist sig muligt idet Københavns Kommune indtil videre har afvist at indgå i en dialog om løsning af sagen. Der henvises i den forbindelse bl.a. til vores tidligere korrespondance med både Teknik- og Miljøborgmester Ninna Hedeager Olsen og Socialborgmester Mia Nygaard.

Via aktindsigt og orienterende møder med socialforvaltningen kan det konstateres, at man i TMF tilsyneladende er indstillet på at give en række væsentlige dispensationer fra det gældende plangrundlag som bl.a. omhandler afvigelser fra både formåls- og anvendelsesbestemmelserne i Lokalplanen.

Endvidere kan det af aktindsigtens materiale fastslås, at Forvaltningens indstilling til Borgerrepræsentationen i sagen indeholder en urigtig forudsætning om at sagen kan gennemføres uden væsentlige dispensationer, og at beslutningen i BR således er taget på et forkert grundlag.

Vi har uden at vinde gehør gentagende gange gjort de implicerede dele af forvaltningen i Kommunen opmærksomme på vore bekymringer, og har nu bedt en af landets førende eksperter i planloven om at vurdere den konkrete sag.

Konklusionen heraf er entydig, idet notatet udarbejdet af Gorrissen Advokater klart fastslår, at der ikke lovligt kan gives de nødvendige dispensationer til lokalplanen som en gennemførelse af projektet vil kræve.

Notatet fra Gorrissen Advokater dateret den 30. april d.å. er vedlagt nærværende skrivelse.

For at sikre et projekt som overholder det gældende plangrundlag og som vil være til glæde for både de kommende brugere, naboer, Valby Langgade som handelsstrøg og Valby som bydel, opfordres der endnu en gang til at sagen løses i fællesskab som lokalplanen lægger op til.

Vi deltager gerne i et møde herom og ser frem til at høre fra dig.

Med venlig hilsen  
Valby Langgade 65-67 ApS

Kai Folmer Nielsen  
Tlf.: 60 168 170  
Email: [kaifolmer@gmail.com](mailto:kaifolmer@gmail.com)

Kopi til:

Konstitueret Teknik- og Miljøborgmester Karina Vestergaard Madsen, [borgmesteren@tmf.kk.dk](mailto:borgmesteren@tmf.kk.dk)

Socialborgmester Mia Nyegaard, [borgmester@sof.kk.dk](mailto:borgmester@sof.kk.dk)

**Fra:** [Jonas Bondegaard Elkjær](#)  
**Til:** [TMFKP BPM OBY Bygninger](#)  
**Emne:** VS: vedr. naboorientering om byggeriet smedestræde 2: sagsnr: 951709  
**Dato:** 15. oktober 2020 12:39:00

---

Kære MAB

Vil i oprette en delsag på sag nr. 951709 og lige nedenstående mail på delsagen.

Med venlig hilsen

**Jonas Bondegaard Elkjær**

Administrativ byggesagsbehandler

Administration af Byggesager

---

KØBENHAVNS KOMMUNE  
Teknik- og Miljøforvaltningen  
Bygge-, Parkerings- og Miljømyndighed

Telefon 3366 5200

Direkte 3366 5248

**Fra:** Andreas Dam <[andreas@damlukowski.dk](mailto:andreas@damlukowski.dk)>

**Sendt:** 15. oktober 2020 11:22

**Til:** Mette Haugaard Jeppesen <[CX46@kk.dk](mailto:CX46@kk.dk)>; Jonas Bondegaard Elkjær <[J89Y@kk.dk](mailto:J89Y@kk.dk)>

**Emne:** vedr. naboorientering om byggeriet smedestræde 2: sagsnr: 951709

Kære Mette Haugaard Jeppesen og Jonas Elkjær

Som nabo til grunden smedestræde 2 har jeg med stor interesse læst den udsendte naboorientering.

I forbindelse med naboorienteringen har jeg et par spørgsmål som jeg håber I kan svare på.

1. lokalplan 218 Nordisk Film II" beskriver bebyggelsesprocenten for grunden. I § 5 stk. 2 fremgår det at bebyggelsesprocenten ikke må over 1110 %. Hvad er bebyggelsesprocenten for det foreslåede byggeri?
2. § 9 stk. 2 i lokalplan 218 omhandler friarealet. Det fremgår at friarealet skal være i størrelsesordenen 60 % af boligetagearealet. Hvad er friarealet for det foreslåede byggeri?
3. § 4 stk. omhandler Asta Nielsen Strædet og beskriver at Strædet efter nærmere godkendelse anlægges som sti. Andelsforeningen AB smedestræde 4-6 tidligere været i dialog med KK vedr. omlægningen af Asta Nielsen Strædet til sti. Senest med Stine Sonne, Trafikplanlægger, Byplan Vest, TMF. Her lød svaret at:

" lukningen af vejen afhænger af, at der etableres en ny vejadgang fra Valby Langgade. Den adgang vil først komme, når der bygges på matrikel 110a, hvorefter det forventeligt bliver muligt at spærre strædet."

Er der planer om at dette vil ske i forbindelse med det kommende byggeri?

Med venlig hilsen

Andreas Dam Lukowski

29678646

**Fra:** [Anders Barsøe // LETZ SUSHI](#)  
**Til:** [TMFKP BPM OBY Bygninger](#)  
**Emne:** sagsnummeret 951709  
**Dato:** 15. oktober 2020 23:54:13  
**Vedhæftede filer:** [logo02.png](#)

---

Til Københavns Kommune

Teknik- og Miljøforvaltningen

Njaldsgade 13

1504 København V

**Svar på Naboorientering vedr. København Kommunes planer for byggeri på Smedestræde 2, 2500 Valby – Sagsnr.: 951709:**

I forbindelse med Københavns Kommunes Naboorientering vedr. det planlagte byggeri på Smedestræde 2, 2500 Valby skal der hermed gives følgende Høringssvar:

<!--[if !supportLists]--> <!--[endif]-->Der gøres indsigelse mod at dispensere fra lokalplan 218's bestemmelser om at bygge helt ud til Valby Langgade og hermed omgå lokalplanens krav om publikumsorienteret serviceerhverv. Dette vil være i strid med både formåls- og anvendelsesparagraffen.

<!--[if !supportLists]--> <!--[endif]-->Der gøres indsigelse mod at tillade byggeri, der ikke indeholder publikumsorienteret serviceerhverv mod Valby Langgade som beskrevet i anvendelsesparagraffen. Dette vil være i strid med formålsparagraffens formål om at opretholde Valby Langgade som hande!sgade.

At omgå eller dispensere fra lokalplanens krav om publikumsorienteret serviceerhverv vil være ødelæggende for handelslivet på Valby Langgade, som vi kender det i dag.

Med venlig hilsen

Letz Sushi

Valby Langgade 63

2500 Valby

Mange hilsner / Best Regards

Anders Barsøe  
DIREKTØR

Tlf: +45 25 10 27 63  
[Email: anders@letsushi.dk](mailto:anders@letsushi.dk)



LETZ SUSHI, LETZ MINIS, NAOKI & LeSu  
H.C. Andersens Boulevard 37 [1.tv](#), 1553 København V.  
LETZSUSHI.DK / [letzminis.dk](#)

- Europas første med økologiske ris og fuldt bæredygtigheds certificeret fisk og skaldyr -

## Susanne Strandberg

---

**Fra:** Kai Folmer <kaifolmer@gmail.com>  
**Sendt:** 16. oktober 2020 13:29  
**Til:** TMFKP BPM OBY Bygninger  
**Emne:** Indsigelse til Naboorientering på Smedegade 2 i Valby - sagsnr. 951709  
**Vedhæftede filer:** image0.jpeg

Til Kommunen/TMF

Hermed fremsendes indsigelse vedr. ovennævnte sag.

Med venlig hilsen

Helle Stougaard  
Valby Langgade 64

## Susanne Strandberg

---

**Fra:** Kenneth Heske <kenneth@wokshop.dk>  
**Sendt:** 18. oktober 2020 12:35  
**Til:** TMFKP BPM OBY Bygninger  
**Emne:** Ved.: Sagsnummeret 951709  
**Vedhæftede filer:** Wokshop logo\_small kopi.pdf

Hej

Jeg ejer Wokshop restauranterne og er lejer på Valby Langade 65-67.

Jeg vil gerne give udtryk for min holdning mht. det nye byggeri på Smedestræde 2.

Jeg mener at byggeriet skal overholde lokalplanen, som kræver, at der i stueplan skal etableres publikumsorienterede lejemål, som gavner handel i gaden.

Jeg mener derfor ikke, at der skal gives dispensation beboelse i stueplan.

Kenneth Heske  
Managing director & Founder

[www.wokshop.dk](http://www.wokshop.dk)  
M +45 2673 1524

## Susanne Strandberg

---

**Fra:** Nikolai Jensen <nikolajensen@gmail.com>  
**Sendt:** 18. oktober 2020 20:35  
**Til:** TMFKP BPM OBY Bygninger  
**Emne:** Smedestræde 2 Valby 951709

Hej kommunen,

Jeg læste om planen om at opføre sociale boliger i shoppingafsnittet på Valby Langgade. Jeg håber, at denne beslutning vil blive genovervejet på grund af dens lovlighed, men vigtigere for ikke at skade landsbyfølelsen, der er udviklet indtil nu.

Vh Nikolai Jensen  
Søndre Alle 22 Valby



## Susanne Strandberg

---

**Fra:** Kaare Mølgaard Jørgensen <kaare.m.jorgensen@gmail.com>  
**Sendt:** 19. oktober 2020 10:40  
**Til:** TMFKP BPM OBY Bygninger  
**Emne:** Hørringsvar vedr. sagsnummer 951709  
**Vedhæftede filer:** Hørringsvar Malbeck, kopi 2.pdf

Hermed fremsendes hørringsvar på vegne af Malbeck, Valby Langgade 61.

Med venlig hilsen

Kaare Mølgaard Jørgensen  
Tlf.: +45 31 18 33 81

Københavns Kommune  
Teknik- og Miljøforvaltningen  
Njaldsgade 13  
1504 København V

Pr. email: Bygninger@kk.dk

København den 14.

oktober 2020

**Svar på Naboorientering vedr. København Kommunes planer for byggeri på Smedestræde 2, 2500 Valby – Sagsnr.: 951709:**

I forbindelse med Københavns Kommunes Naboorientering vedr. det planlagte byggeri på Smedestræde 2, 2500 Valby skal der hermed gives følgende Høringssvar:

Der gøres indsigelse mod at dispensere fra lokalplan 218's bestemmelser om at bygge helt ud til Valby Langgade og hermed omgå lokalplanens krav om publikumsorienteret serviceerhverv. Dette vil være i strid med både formåls- og anvendelsesparagraffen. Der gøres indsigelse mod at tillade byggeri, der ikke indeholder publikumsorienteret serviceerhverv mod Valby Langgade som beskrevet i anvendelsesparagraffen. Dette vil være i strid med formålsparagraffens formål om at opretholde Valby Langgade som hande!sgade.

At omgå eller dispensere fra lokalplanens krav om publikumsorienteret serviceerhverv vil være ødelæggende for handelslivet på Valby Langgade, som vi kender det i dag.

Med venlig hilsen

Malbeck  
Valby Langgade 61  
2500 Valby

Ejer   
Hans Haahr Larsen

Københavns Kommune  
Teknik- og Miljøforvaltningen  
Njaldsgade 13  
1504 København V

Pr. email: Bygninger@kk.dk

København den 14. oktober 2020

**Svar på Naboorientering vedr. København Kommunes planer for byggeri på Smedestræde 2, 2500 Valby – Sagsnr.: 951709:**

I forbindelse med Københavns Kommunes Naboorientering vedr. det planlagte byggeri på Smedestræde 2, 2500 Valby skal der hermed gives følgende Høringssvar:

- Der gøres indsigelse mod at dispensere fra lokalplan 218's bestemmelser om at bygge helt ud til Valby Laggade og hermed omgå lokalplanens krav om publikumsorienteret serviceerhverv. Dette vil være i strid med både formåls- og anvendelsesparagraffen.
- Der gøres indsigelse mod at tillade byggeri, der ikke indeholder publikumsorienteret serviceerhverv mod Valby Laggade som beskrevet i anvendelsesparagraffen. Dette vil være i strid med formålsparagraffens formål om at opretholde Valby Laggade som handelsgade.

At omgå eller dispensere fra lokalplanens krav om publikumsorienteret serviceerhverv vil være ødelæggende for handelslivet på Valby Laggade, som vi kender det i dag.

Med venlig hilsen

Mette Louisa Barker  
Lillegade 2, 1. TV



## Susanne Strandberg

---

**Fra:** Kaare Mølgaard Jørgensen <kaare.m.jorgensen@gmail.com>  
**Sendt:** 19. oktober 2020 10:38  
**Til:** TMFKP BPM OBY Bygninger  
**Emne:** Hørringsvar vedrørende sagsnr. 951709  
**Vedhæftede filer:** Hørringsvar boliger.pdf.pdf

Hermed fremsendes hørringsvar på vegne af Mette Louise Parker på Lillegade 2, [1.tv.](#)

Med venlig hilsen

Kaare Mølgaard Jørgensen  
Tlf.: +45 31 18 33 81

**Fra:** [Signe Højsteen](#)  
**Til:** [TMFKP BPM OBV Bygninger](#)  
**Emne:** Høringsvar, Smedegade 2 og 3F byggeri i Valby 951709  
**Dato:** 19. oktober 2020 16:10:38

---

Har Borgerrepræsentationen glemt, at Valby er en del af København?

På Smedegade 2 skal der bygges boliger til unge med handicap, på Mølle Allé skal der bygges nyt til 3F.

Begge byggerier betyder, at der skal rives bygninger ned, der kendetegner det centrale Valby, og i høj grad er det, der gør bydelen attraktiv, giver den karakter og charme. Bygningerne er forfaldne – de har nemlig fået lov at stå uden vedligehold i årevis. 3F's nye bygninger bliver delvist høje. Boligerne har ingen publikumsorienteret servicefunktion i stueetagen, sådan som lokalplanen ellers siger, at bygninger på Valby Langgade skal have. På den måde bidrager nybyggerierne yderligere til at fratage det centrale Valby sin karakter.

Boligerne lægges samtidig på det grønne område, som så mange valbyborgere har nydt godt af de seneste somre med containerbar og omgivelser, som er indbydende for valbyborgere i alle aldre, farver, køn og med forskellige forudsætninger. For at føje spot til skade skal det lille areal foran boligerne ud mod Valby Langgade indrettes til parkeringsplads i stedet for et lille grønt areal.

De seneste år er der bygget meget langs Gl. Køge Landevej. Her er der bygget attraktivt og pænt til både bolig og erhverv. Unge med handicap er meget velkomne i Valby, og det er vigtigt, at der bygges boliger, der tager højde for deres behov, på en måde så de unge inkluderes i bydelen. Det er også vigtigt, at unge med handicap tilbydes boliger i attraktive områder. Derfor er det oplagt, at der tages højde for de behov som unge med handicap har, når der planlægges og bygges et nyt område. Det havde været udtryk for fremsynethed og inklusion, hvis borgerrepræsentationen havde taget højde for det i forbindelse med de omfattende nybyggerier.

Valby er også forsømt på andre områder. Et par eksempler: Toftegårds Plads ligger hen som en stenørken, og de tiltag der har været på pladsen, er åbenlyst utilstrækkelige i forhold til at etablere et attraktivt byrum til fællesskab og aktivitet. Sådan har det været i mange år. Ligeledes er der en pæn del af Valby Langgade, hvor der ikke er cykelsti. Det forekommer helt ude af trit med den øvrige trafikudvikling i byen og uansvarligt, da Valby Langgade er en hovedfærdselsåre i bydelen og skolevej for mange børn.

Det undrer, at borgerrepræsentationen ikke tænker og planlægger med en lidt længere horisont og et samlet blik for en bydel, der på mange måder er glemt og forsømt.

Med venlig hilsen

Signe Højsteen

Valbyborger

**Fra:** [Luca Michelle Nielsen](#)  
**Til:** [TMFKP BPM OBY Bygninger](#)  
**Emne:** Byggeriet Smedestræde 2 951709  
**Dato:** 19. oktober 2020 21:11:33

---

Hej

Jeg har læst at der i byggeriet Smedestræde 2 i Valby ikke vil blive butikker/cafe eller lignende tilgængeligt for de handlende. Mig bekendt skulle der opføres en grøn plads som yderligere nu er sløjftet.

Det vil være så dårligt for stemning og butiksstrøg stemning, at der ikke opføres butikker eller lignende i stueetagen og så enten have grønt område, springvand eller legeplads foran eller føre stueetagen helt ud til Valby Langgade.

Med venlig hilsen

Luca Nielsen  
Christen Bergs Alle 9, 1  
2500 Valby

**Fra:** [Andreas Dam](#)  
**Til:** [TMFKP BPM OBY Bygninger](#)  
**Emne:** sagsnummer 951709 Høringssvar fra AB smedestræde 4-6 vedr. byggeprojekt Smedestræde 2  
**Dato:** 20. oktober 2020 10:37:44  
**Vedhæftede filer:** [AB smedestræde 4 høringssvar.pdf](#)

---

Hermed fremsendes høringssvar vedr. opførelsen af døgninstitution med 24 boliger på Smedestræde 2.

mvh.

Andreas Dam Lukowski  
Næstformand AB Smedestræde 4-6

Asta Nielsen Strædet 10  
2500 Valby  
29678646  
[andreas@damlukowski.dk](mailto:andreas@damlukowski.dk)

## AB Smedestræde 4-6 svar på naboorientering vedr. Smedestræde 2

Beboerne i AB Smedestræde 4-6 har modtaget naboorientering vedr. byggeriet af boliger til unge med handicap i Smedestræde 2.

AB Smedestræde har følgende bemærkninger til det foreslåede byggeprojekt samt dets afvigelser fra lokalplanen:

- Ved etablering af solceller på en del af den nye bebyggelse bør det ske med solpaneler med en mat overflade, således at gener i forbindelse med genskin til naboejendommene, særligt lejlighederne i Smedestræde 4, undgås.
- Parkeringsforholdene i den centrale del af Valby er udfordret. I projektforslaget lægges op til, at der etableres 2 parkeringspladser. I byggeprojektet er det beskrevet at,  
*"Kommunen vurderer, at parkeringsbehovet til institutionen er væsentligt lavere end lokalplanens krav. Etablering af to parkeringspladser er i overensstemmelse med parkeringsnormerne i Kommuneplan 19."*

Institutionstypen taget i betragtning må det forventes at der er et vidst behov for personale tilstede, hvorfor det umiddelbart virker lavt vurderet med kun 2 parkeringspladser. Særligt hvis disse også skal dække stedets beboeres/gæsters evt. behov for parkering. AB Smedestræde vil derfor opfordre til, at antallet af anlagte parkeringspladser hæves for at undgå yderligere pres på områdets parkeringspladser.

AB Smedestræde vil derudover foreslå, at der etableres en offentligt tilgængelig elektrisk ladestander til el-biler, i forbindelse med anlæggelsen af parkeringspladserne.

- Ved godkendelsen af indstillingen om tilvejebringelse af 24 boliger til unge med udviklingshæmning i Borgerrepræsentationen den 22. juni 2016 blev det ført til protokol, at:

*"Enhedslisten og Socialistisk Folkeparti videreførte deres protokolbemærkning fra udvalgsbehandlingen, som Socialdemokraterne tilsluttede sig:*

*"Partierne støtter, at der arbejdes for at etablere et åbent offentligt tilgængeligt grønt areal ud til Valby Langgade.""*

Det er derfor AB Smedestrædes indtryk, at der i Borgerrepræsentationen er givet tilsagn om at bevare en offentlig tilgængelig forplads ud mod Valby Langgade, som kan benyttes til rekreative formål for områdets beboere. Byggeprojektet lever efter



vores opfattelse ikke op til de anførte ønsker ved protokolbemærkningerne. Den lille forplads der er skitseret i projektet er udlagt til parkeringsareal og opfylder derfor ikke de intentioner, som den hidtidige borgerinddragelse og beslutning i borgerrepræsentationen var baseret på.

- Bebyggelsen mod Asta Nielsen Strædet vil blive opført på en del af Asta Nielsen Strædet som pt. ikke har nogen former for vejbelysning. AB Smedestræde har tidligere haft møde med TMF ved Stine Ellerman vedr. anlæg af belysning i Asta Nielsen Strædet. Stine Ellerman henviste til at det var en problematik som skulle løses i forbindelse med opførelsen af det nye byggeri. AB Smedestræde vil opfordre til at belysning af Asta Nielsen Strædet i den del hvor det nye byggeri har facade mod strædet, tænkes ind i byggeprojektet.
- Iflg. Lokalplan 218 skal Asta Nielsen Strædet omlægges gang- og cykelsti. Indgår det i planerne?

På vegne Andelsforeningen Smedestræde 4-6

Andreas Dam Lukowski

Næstformand AB Smedestræde

**Fra:** [byggeprojekt](#)  
**Til:** [TMFKP BPM OBY Bygninger](#)  
**Emne:** Metro til Sydhavn. Metroselskabets bemærkninger til dispensation fra lokalplan nr. 218 Nordisk Film II  
**Dato:** 20. oktober 2020 13:48:45  
**Vedhæftede filer:** [Metro til Sydhavn. Metroselskabets bemærkninger til dispensation fra lokalplan nr. 218 Nordisk Film II.pdf](#)

---

Att.: Jonas Elkjær

Hermed fremsendes Metroselskabets bemærkninger til dispensation fra lokalplan nr. 218

Nordisk Film II

Med venlig hilsen

**Rikke Holtse Vigsø**

Praktikant

**Metroselskabet og Hovedstadens Letbane**

Metrovej 5

DK-2300 København S

T +45 3311 1700

M +45 7242 4669

E rhv@m.dk

**Mere end 2 millioner passagerer kører med metroen hver uge, og vi bygger flere metro- og letbanestationer, der skaber nye forbindelser og muligheder i Hovedstaden.**

Læs mere på [m.dk](#) og [dinletbane.dk](#)

*Correspondence sent by e-mail shall only be binding if it is accompanied by a copy of a letter bearing the written signature of an authorised representative of Metroselskabet I/S.*

*In all other cases the contents of an e-mail shall not be deemed or construed as an instruction or order that changes or amends the scope of the works, its cost or duration.*



Københavns Kommune  
Teknik- og Miljøforvaltningen  
Område for Bygninger  
Postboks 416  
1504 København V

Brevet er fremsendt pr. mail til [bygninger@kk.dk](mailto:bygninger@kk.dk)  
Att.: Jonas Elkjær

**Metro til Sydhavn. Metroselskabets bemærkninger til dispensation fra lokalplan nr. 218 "Nordisk Film II"**

**Kommunens sagsnr.: 951709**

Metroselskabet har den 29. september 2020 modtaget anmodning om udtalelse i forbindelse med naboorientering om dispensation fra lokalplan nr. 218 "Nordisk Film II".

Dispensationen skal muliggøre opførelse en ny bebyggelse med institution på ejendommen matr.nr. 38 Valby, beliggende Smedestræde 2. Derudover ønskes der, på samme matrikelnummer, at renovere en eksisterede bygning.

Metroselskabet har gransket det fremsendte materiale og har grundet beliggenhed, ingen bemærkninger hertil.

Hvis kommunen har eventuelle spørgsmål til ovenstående, kan der rettes henvendelse til Metroselskabet, naboer og Ejendomme på mailadressen [byggeprojekt@m.dk](mailto:byggeprojekt@m.dk).

Med venlig hilsen

Rikke Holtse Vigsø  
Naboer og Ejendomme

**Metroselskabet I/S**  
Metrovej 5  
DK-2300 København S  
m.dk

T +45 3311 1700  
E [m@m.dk](mailto:m@m.dk)

2020-10-20

**Fra:** [Alexander Steffen](#)  
**Til:** [TMFKP BPM OBY Bygninger](#)  
**Emne:** 951709 Smedestræde 2 i Valby  
**Dato:** 20. oktober 2020 17:27:12

---

Hej Københavns Kommune

Jeg synes det vil være helt forkert hvis I ikke overholder lokalplanen og bygger boliger uden publikumsorienteret serviceerhverv.

Det vil være ødelæggende for Valbys udvikling som ellers er god.

Hvorfor kan de ikke ligge et andet sted?

Mvh  
Alexander

**Fra:** [Søren Hilbert](#)  
**Til:** [TMFKP BPM OBY Bygninger](#)  
**Cc:** [Mette Haugaard Jeppesen](#); [Jonas Bondegaard Elkjær](#); [ts@ai.dk](#); [j.uttrup@wallpost.dk](#)  
**Emne:** Sagsnr. 951709 Smedestræde 2 - Høringssvar [RL-WSDOCS.FID1254149]  
**Dato:** 20. oktober 2020 19:15:57  
**Vedhæftede filer:** [Sagsnr. 951709 Smedestræde 2, Valby - Høringssvar VL 52 ApS 20.10.2020.pdf](#)

---

Se venligst vedhæftede.  
Med venlig hilsen

**Søren Hilbert**  
Advokat, Partner

**LUNDGRENŠ**

.....  
Lundgrens Advokatpartnerselskab  
Tuborg Boulevard 12  
DK-2900 Hellerup

**Tel** +45 3525 2535  
**Mob** +45 2929 0393  
**CVR-nr.** 36 44 20 42

.....



..... E-mail Confidentiality and Data Protection Notice .....

This e-mail and any attachments are intended solely for the addressee(s) and may contain confidential and/or privileged information legally protected from any disclosure. If you are not the intended recipient of this message or their agent, or if this message has been addressed to you in error, please immediately alert the sender by reply email and then delete this message and any attachments. If you are not the intended recipient, you are hereby notified that any use, dissemination, copying, or storage of this message or its attachments is strictly prohibited. Data Protection: read how we process personal data [here](#) . We do not accept liability for any data corruption, interception, unauthorised amendments, tampering or virus or the consequences hereof with the respect to our e-mails.

# LUNDRERNS

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Område for Bygninger  
Njalsgade 13  
1504 København V

Sendt via e-mail til: [bygninger@kk.dk](mailto:bygninger@kk.dk)

Sagsnr.: 66420  
shi@lundgrens.dk  
Tlf.: +45 3525 2962  
**20. oktober 2020**

## **KØBENHAVNS KOMMUNES SAGSNR. 951709 – HØRINGSSVAR - NABOORIENTERING – SME- DESTRÆDE 2, VALBY**

Som advokat for VL 52 ApS (CVR-nr. 40488235), ejer af matr.nr. 110a og 37b, Valby, København beliggende Valby Langgade 52, 2500 Valby, skal jeg herved afgive høringssvar i anledning af det forestående byggeprojekt på naboejendommen, matr.nr. 38, Valby, København beliggende Smedestræde 2, 2500 Valby. Københavns Kommune har således ved brev af den 29. september 2020 anmodet om bemærkninger til byggeriet på naboejendommen og hermed forbundne afvigelser og dispensationer fra lokalplan nr. 218 "Nordisk Film II", samt projektets potentielle påvirkning af min klients ejendom.

Min klient er principielt ikke imod opførelse af en døgninstitution på Smedestræde 2. Min klient har sågar indvilget i at Kommunen kan fælde træerne, som står i skellet ind til min klients ejendom, hvilket er nødvendigt for byggeriet.

Dog har min klient en række bekymringer angående projektets mulige påvirkning af udviklingsmulighederne på min klients ejendom på Valby Langgade 52. De to ejendommers udviklingsmuligheder bør ses og løses sammen. Den igangsatte høring og Kommunens ageren i forhold til min klient indikerer desværre, at det stik modsatte er ved at ske, nemlig at Smedestræde 2 bebygges i henhold til høringen ved diverse dispensationer, og denne bebyggelse herefter i praksis vil gøre udvikling af Valby Langgade 52 umulig med stor skade for området til følge.

Min klient har således gennem længere tid været i dialog med Københavns Kommune om en projekt, som – i sin nu foreliggende reviderede og reducerede form - tager udgangspunkt i lokalområdets identitet men også forudsætter visse afvigelser/dispensationer i forhold til lokalplan 218. Min klients reviderede projekt kan i hovedtræk beskrives som følger:

- Opførelse af to små bygninger i 2½ etage med i alt ca. 17 mindre beboelseslejligheder samt en erhvervslejlighed i stueetagen langs Valby Laggade.
- Bygningerne andrager tilsammen 1.133 m<sup>2</sup> etageareal og har dermed en bebyggelsesprocent på 110 % samt et friareal på 750 m<sup>2</sup> og derved en friarealprocent på 66 %.
- Bygningerne er tilpasset områdets arealanvendelse samt udseendemæssigt afstemt med den æstetiske og kulturhistoriske byggetradition i området, med særligt fokus på de gule bygninger langs Valby Laggade.
- Friarealet på ejendommen tilføres beplantning og opdeles i mindre zoner i form af et grønt gårdrum med siddepladser, åben solterasse på 121 m<sup>2</sup> mellem de to bygninger med renovation og cykelparkering nedenunder, al bilparkering i parkeringskælder samt beplantning og begrønning langs den offentlige passage, som fører forbi passerende øst om bygningerne og ned mod Asta Nielsen Strædet.

Der er således tale om et projekt, der i sig selv opfylder alle intentioner for områdets udvikling, men også et projekt, der kan kompensere for en række af de planmæssige mangler, som Kommunens projekt på Smedestræde 2 lider af.

Min klients projekt vil således – til forskel fra Kommunens projekt - sikre, at Valby Laggade fastholdes som hande!sgade med byggeri langs Valby Laggade og med erhverv i stueetagen, hvilket er en del af lokalplanens formålsbestemmelse i § 1. I høringskrivelsen er det ikke omtalt, at der således påtænkes dispenseret til en placering af byggeriet, som - isoleret set - må anses for at være i strid med lokalplanens principper. Den samme gælder for fravigelsen af formålsbestemmelsens udmøntning i § 3, stk. 2, litra b, hvorefter "*stueetagen mod Valby Laggade skal anvendes til publikumorienterede serviceerhverv(...)*", hvilket heller ikke opfyldes i Kommunens projekt. Hvis ikke min klients byggeri behandles og sikres samtidig, må dispensationerne derfor anses for at være i strid lokalplanens principper og dermed i strid med planlovens § 19.

Min klients byggeri vil sikre en afslutning af området med det karakteristiske gadebillede omkring Smedestræde og med vidtgående hensyn til det eksisterende miljø, og vil således også sikre, at den planlagte struktur i henhold til principperne i lokalplan 218 opretholdes. Hvis det planlagte byggeri på Smedestræde 2 tillades uden, at der sikres en udvikling af Valby Laggade 52, vil lokalplanens

struktur blive brudt, uden at der tilvejebringes en samlet løsning. I givet fald ville der på Valby Langgade 52 reelt næppe kunne bygges på den resterende del af det oprindelige byggefelt, der jo ligger helt op ad skellet til Kommunens ejendom, hvilket dels ville være udtryk for en markant tilsidesættelse af lighedsgrundsætningen og min klients berettigede forventninger, og dels ville føre til, at de varslede dispensationer i forhold til byggefelter m.v. måtte anses for at stride imod lokalplanens struktur og dermed også af den grund ligge uden for dispensationshjemlen i planlovens § 19.

Af disse grunde er det væsentligt, at udviklingen af Smedestræde 3 og Valby Langgade 52 vurderes samlet.

Min klient har igennem længere tid været i kontakt med Københavns Kommune og af flere omgange forsøgt at få en konstruktiv dialog med kommunen med henblik på en løsning på byggefeltets uhen-sigtsmæssige placering tværs hen over Smedestræde 2 og Valby Langgade 52.

Min klient har således tilbage i februar 2018 foreslået, at man ved aftale om et magelæg mellem de to ejendomme kunne sikre udviklingsmulighederne på begge ejendomme, hvilket Kommunen imid-lertid endeligt afviste ved mail af 12. april 2019. Min klient har endvidere anmodet om, at min klients projekt enten kunne fremmes ved dispensationer – svarende til de nu for Smedestræde 3 varslede – eller ved tillæg til lokalplan 218.

Kommunen har nægtet at iværksætte en lokalplanproces for ejendommen, og har nu ved brev af 19. ds. afgivet en foreløbig planmæssig vurdering af min klients reviderede projekt, hvorefter det skulle være umuligt at opnå de fornødne dispensationer til projektet.

I Kommunens vurdering, synes beskrivelsen af min klients projekt at være behæftet med væsentlige fejl og unøjagtigheder, og den planmæssige vurdering synes at være foretaget på et mangelfuldt grundlag. I brevet anføres det således,

- at det projekterede byggeri indeholder *“en bygning mod Valby Langgade i 3-4 etager og omtrent vinkelret herpå en bygning på 1-3 etager”* uanset, at begge bygninger altså er i 2½ etage, samt
- at *“ny bebyggelse i det viste omfang kræver dispensation fra § 5, stk. 2 a), som fastlægger at bebyggelsesprocenten ikke må overstige 110”*, uanset at projektets bebyggelsesprocent altså er opgjort til 110.



Disse fejl og unøjagtigheder kunne være afklaret i en dialog, som Kommunen imidlertid har afvist.

Det er afgørende for Kommunens projekt, at der nu etableres en dialog om begge projekter, så der kan sikre en samlet planmæssigt korrekt og lovlig løsning.

På nuværende tidspunkt – og efter det beskrevne begivenhedsforløb - kan min klient ikke have tillid til, at min klients projekt efterfølgende kan behandles og gennemføres.

Jeg bliver derfor nødt til at tage forbehold for min klients retsstilling i enhver henseende, herunder for at påklage Kommunens beslutninger m.v. i forhold til såvel kommunens projekt, som min klients projekt og for at rejse erstatningskrav. Udover tilsidesættelse af de specifikke regler nævnt ovenfor, vil det i givet fald blive gjort gældende, at såvel de enkelte dispositioner som det samlede forløb må anses for en ulovlig forskelsbehandling, der fremstår som udslag af inhabilitet, idet Kommunens ses at fremme sin egen byggesag mens en borgers tilsvarende projekt nægtes fremme.

Som nævnt ønsker min klient imidlertid først og fremmest, at der indledes en dialog, så begge projekter kan sikres, hvilket samlet vil give området et betydeligt løft og samtidig et sammenhængende udtryk i overensstemmelse med intentionerne for udvikling af området.

Vi ser derfor frem til en videre positiv og konstruktiv dialog med Københavns Kommune om projekterne og vil anmode om et møde snarest, idet vi inden mødet vil fremsende en redegørelse for min klients projekt – så alle misforståelser kan afværges – og med et gennemarbejdet løsningsforslag i forhold til de juridiske og planmæssige forhold, der kan sikre, at min klients projekt på Valby Langgade 52 kan gennemføres sideløbende med Kommunens projekt på Smedestræde 2.

Med venlig hilsen

Lundgrens Advokatpartnerselskab



Søren Hilbert

Advokat, Partner