



Teknik- og Miljøforvaltningen
Center for Byggeri
Byggesagsafdeling
Ottiliavej 1
2500 Valby

den 16. oktober 2008

Høringssvar vedr. byggesag på Valbygårdsvej 40, matrikelnr. 16 an VB, KBH.

Valby Lokaludvalg har modtaget nabohøring vedr. byggesag på Valbygårdsvej 40. Naboer til ejendommen har rejst sagen i pressen og fået foretræde for Teknik- og Miljøudvalget, der dog ikke har taget sagen op politisk. Berørte naboer har herefter henvendt sig til Valby Lokaludvalg vedr. byggesagen. Valby Lokaludvalg har på ordinært møde den 14. oktober drøftet høring af byggesag vedr. Valbygårdsvej 40.

Valby Lokaludvalg finder ikke at forvaltningens fremstilling af sagen er helt i overensstemmelse med de faktiske forhold

Parkeringsdækning

Det anføres i sagen at parkeringsdækning skal holdes inde på ejendommen. Det fremgår dog ikke, hvor mange p-pladser, der stilles krav om. Såfremt man følger de normale krav vil det svare til 11 p-pladser. Det er fra forvaltningen oplyst til os mundtligt, at man ikke vil kunne stille krav om p-pladser for eksisterende villa. Dette forekommer os uforståeligt, i og med man ændrer benyttelsen af villaen til ejerlejligheder. Vi finder derfor, at man skal opretholde kravet om fuld parkeringsdækning på området, bl.a. fordi de trafikale forhold på vejen i forvejen er kaotiske.

Friarealkrav

Når man i kommuneplanen fastsætter et relativt begrænset krav til friarealer (50 % af etageareal) er det som det også er anført fordi man forudsætter, at man sammenlægger friarealer for flere bygninger og dermed opnår anvendelige friarealer. Da man i dette tilfælde ikke har sikkerhed for, at der vil blive bygget tilsvarende ved siden af opnår man ikke et attraktivt friareal, hvilket klart fremgår af det vedlagte tegningsmateriale, hvoraf det også kan ses, at arealet ved eksisterende villa næsten med sikkerhed vil blive betragtet som deres.

Bebyggelsesprocent

Det fremgår af det fremsendte materiale, at der for området er fastsat en bebyggelsesprocent på 130. Vi finder det tvivlsomt om man fra politisk side har ment at villakvarteret generelt skulle ændres til etageboliger. Vi har derfor anmodet Teknik- og Miljøudvalget om at behandle sagen som en mere principiel sag.

Kvarteret

Det fremgår endvidere af sagsfremstillingen, at ejendommen er beliggende i et kvarter, der overvejende består af etageboliger. Vi mener ikke dette er en korrekt fremstilling, da højre side af Valbygårdsvej indtil nr. 42 består af villaer bortset fra nr. 34, der er en etageejendom i 3 etager.

Eksisterende villa

Det fremgår ikke af sagsfremstillingen, at netop denne villa i bydelsatlas for Valby er kategoriseret som bevaringsværdig, og at den vil blive fuldstændig skjult af det nye byggeri. Det ser endvidere på



tegninger ud som om annekset vil ligge direkte op til skel. Det kan vel ikke være lovligt at placere en ejerlejlighed så tæt på skel.

Vi finder ikke, at der er taget tilstrækkeligt hensyn til naboerne, hverken når det gælder indkig eller skyggeforhold.

Sammenfatning

På baggrund af ovenstående bemærkninger finder Valby Lokaludvalg ikke, at der bør gives byggetilladelse. Endvidere finder Lokaludvalget, at denne sag er af så principiel karakter, at den bør drøftes som sådan i det politiske udvalg. Lokaludvalget vil under alle omstændigheder stille forslag til den kommende revision af kommuneplanen om at villaerne på Valbygårdsvej sammenlægges med det område, der ved siden af er udlagt som B1 område.

Vi mener, at vores henvendelse til udvalget under alle omstændigheder bør have opsættende virkning på byggesagen. Kopi af dette er sendt til Teknik- og Miljøborgmester Klaus Bondam samt Teknik- og Miljøudvalgets medlemmer med anmodning om, at sagen behandles principielt.

Med venlig hilsen

Ejner Jensen
Formand, Valby Lokaludvalg