

2. Endelig vedtagelse lokalplan "Valbygårdsvej" (2010-136463)

Efter offentlig høring skal Borgerrepræsentationen endeligt vedtage lokalplan "Valbygårdsvej", herunder tage stilling til ændringsforslag til lokalplanen.

INDSTILLING OG Beslutning

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget over for Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen anbefaler,

1. at lokalplan "Valbygårdsvej" vedtages endeligt med ændringer, som foreslået i afsnittet "Løsning" herunder udformning af udvendige døre, at yderligere et træ markeres som bevaringsværdigt og at tekst om bevaringsværdig beplantning suppleres med haveanlæg.

Problemstilling

Forslag til lokalplan "Valbygårdsvej" blev godkendt af Borgerrepræsentationen den 11. januar 2010 (2009-160082) med henblik på offentliggørelse. Forslaget vedlægges som bilag 1.

Planen har været i offentlig høring fra den 24. februar 2010 til den 26. april 2010. I forbindelse med den offentlige høring er der modtaget 21 henvendelser, som specielt er negative overfor lokalplanen på grund af muligheden for vejudvidelse. Der har ikke været afholdt borgermøde, men der har været en hjemmeside og annoncering i områdets lokalaviser.

Løsning

Lokalplanen omfatter ejendommene på den vestlige side af Valbygårdsvej, hvor bebyggelsen består af den blanding af villaer og etagebebyggelse, der ønskes bevaret.

Lokalplanen fastholder en fordeling mellem villa- og etageejendomme svarende til den eksisterende. To bygninger og værdifulde træer og haveanlæg fastlægges som bevaringsværdige. På enkelte af de større villagrunde kan der ske nybyggeri i forbindelse med udstykning, mens nybyggeri i øvrigt forudsætter nedrivning af eksisterende bebyggelse.

For etageejendommene fastlægger lokalplanen bebyggelsesplaner med bebyggelse primært orienteret mod Valbygårdsvej og bagvedliggende vestvendte opholdsarealer. Dette vil også være en fordel for villabebyggelserne vest for lokalplanområdet. Den maksimale bebyggelsesprocent er 130 for etageejendommene og 60 for villagrundene.

Lokalplanen muliggør opførelsen af yderligere en villa på ejendommen Valbygårdsvej 40 i forbindelse med en udstykning. Et ønske om etagebyggeri på denne grund udløste oprindelig behovet for udarbejdelse af en lokalplan, idet Borgerrepræsentationen besluttede at nedlægge et forbud mod byggeriet i henhold til § 14 i planloven. Borgerrepræsentationen ønskede at udarbejde en lokalplan, der fastholder områdets karakteristika med en blanding af etageejendomme og villaer samt et grønt præg.

Lokalplanen er i overensstemmelse med rammerne for lokalplanlægning i Kommuneplan 2009.

Henvendelserne i høringsfasen er beskrevet og kommenteret i bilag 2. Henvendelserne vedrører synspunkter om:

- Vejforhold, ubebyggede arealer og parkering, hvor man ikke forstår, at forslaget lægger op til et grønt område og samtidig foreslår mulighed for en udvidelse af vejen, der vil fjerne en del af forhaverne. Det store problem er imidlertid de mange parkerede biler, der holder i begge sider. Indsigerne er ikke interesseret i en udvidelse, men ønsker en regulering af parkeringen.
Lokalplanbestemmelserne har alene til formål at fastlægge de bebyggelsesregulerende byggelinjer og rammerne for en eventuel vejudvidelse, men der er kun ringe mulighed for, at vejoplægningen bliver realiseret. I dag er der allerede en vejudvidelseslinie på det meste af vejen på 18,83 m. Med lokalplanforslaget lægges der op til en indskrænkning af den fremtidige vejbredde fra 18,83 m til 15 m som vil give tilstrækkelig plads til parkering og vejtræer. 18.83m-linjen fastholdes som bebyggelsesregulerende byggelinje.
- Bebyggelsens omfang og placering, der drejer sig om den principielle bebyggelsesplan, som man mener kun tager hensyn til beboerne i bebyggelserne og naboerne i det tilstødende villakvarter på Bjørnsonsvej.
Den principielle bebyggelsesplan, der betyder, at der kan opføres byggerier i 3-4½ etage på nogle af grundene, tager udgangspunkt i den blandede bebyggelsesplan for området. Flere af de eksisterende ejendomme er placeret forkert i forhold til solorienteringen, hvilket forslaget tager hensyn til. Ved en endelig bearbejdning, vil der selvfølgelig blive taget hensyn til nabobebyggelser, både med hensyn til afstand, og også med hensyn til skyggepåvirkninger, bl.a. ved, at ejendommens etageantal kan variere.
- Bebyggelsens ydre fremtræden, hvor der primært ønskes tilladelse til at udføre bygningsændringer, såfremt det sker i respekt for arkitekturen i stedet for bestemmelsen om at fastholde det oprindelige udtryk.
Lokalplanen fastlægger, at der ved fremtidige ændringer kun må udskiftes bygningsdele, som beskrevet. Der vil imidlertid kunne godkendes udformninger, der er tilpasset nye krav til materialer, isolering og lignende.
Det er ikke anført i § 6, stk. 6, punkt d), at bestemmelsen også omfatter døre, men det bør det være, fordi udvendige døre ofte har lige så stor arkitektonisk betydning for bygningens helhed som vinduerne.
Det foreslås derfor indsat.
- Bevaringsværdige træer og haver, hvor man ønsker yderligere ét enkelt træ udpeget som bevaringsværdigt, og hvor ejeren i nr. 40 ikke ønsker at hans haveanlæg udpeges som bevaringsværdigt. Dette umuliggør ny bebyggelse, hvilket er baggrunden for, at lokalplanforslaget er udarbejdet. Han ønsker, at der gives mulighed for nødvendig fældning, således at ny bebyggelse kan opføres.
Forvaltningen er enig i, at træet ved nr. 42 bør udpeges som bevaringsværdigt. Udpegningen af træbevoksning i nr. 40 som bevaringsværdigt bør opretholdes. Ved udnyttelse af lokalplanens

muligheder for nybyggeri rummer bestemmelsen mulighed for, at forvaltningen kan give en dispensation til at fjerne dele af bevoksningen. I den forbindelse kan der også stilles krav til eventuel reetablering af bevoksningen, eventuelt et andet sted på grunden således, at det grønne præg kan opretholdes.

På baggrund af henvendelserne anbefaler forvaltningen ændringer af lokalplanen i forhold til det offentliggjorte planforslag således:

- Der medtages bestemmelser om, at udvendige døre også skal bevares med oprindeligt udtryk.
- At et kastanjetræ på parkeringspladsen ved Valbygårdsvej 42 også udpeges som bevaringsværdigt.
- At det præciseres i teksten til § 7, stk. 5, at haveanlæg på Valbygårdsvej 38 og 40 er bevaringsværdige, men der kan dispenseres f.eks. ved udstykning og nybyggeri.

I bilag 4 er der en revideret tegning 2, hvor kastanjetræet også er markeret som bevaringsværdigt.

Ændringerne vurderes ikke at kræve supplerende høring.

Vurdering af tilgængelighed i bilag 5. Det fremgår af den, at tilgængeligheden er sikret.

Lokaludvalg

Valby Lokaludvalg har, jf. bilag 2, fremsat bemærkninger til forslaget.

Lokaludvalget er tilfreds med, at områdets karakter bevares, men er dog betænkelig ved, at der bliver mulighed for grundstørrelser på 450 m², fordi det vil fortætte området. Derfor henstiller udvalget, at der ikke dispenseres for bebyggelsesprocenter, friareal- og parkeringskrav ved nybyggeri. Ved nybyggeri bør det også påses, at der ikke bliver genevirkninger for naboerne.

Lokaludvalget mener også, at en eventuel vejudvidelse ikke bør befordre gennemkørsel med høj fart.

Forvaltningen skal hertil bemærke, at der kun er mulighed for at udstykke yderligere tre grunde, og det vurderes ikke at fortætte området for meget, men blot at understrege områdets karakteristika. Ved denne type bevarende lokalplaner dispenseres kun i meget begrænset omfang fra de bebyggelsesregulerende bestemmelser.

Økonomi

Indstillingen har ingen økonomiske konsekvenser.

Videre proces

Når Borgerrepræsentationen har vedtaget lokalplanen bekendtgør forvaltningen den i henhold til reglerne i planloven.

BILAG TIL GENNEMSYN

A. Henvendelser modtaget i den offentlige høringsperiode.

Hjalte Aaberg

/Ulrik Winge

bilag

[Bilag 1 - Forslag til lokalplan Valbygårdsvej](#)

[Bilag 2 - Indsigelsesnotat](#)

[Bilag 3 - Liste over henvendelser](#)

[Bilag 4 - Revideret tegning 2](#)

[Bilag 5 - Tilgængelighedsnotat](#)

