



Bilag 2

**Endelig vedtagelse - lokalplanforslag "Valbygårdsvej"**

**Notat om høringsproces og modtagne henvendelser**

**Høringsproces**

Offentliggørelse af forslag i perioden 24. februar til 26. april 2010

Der er udsendt 880 pjecer, 67 omslag og 260 forslag til ejere, brugere, interessegrupper, foreninger og lignende. Forslaget blev annonceret den 24. februar 2010 Valbybladet.

I offentlighedsperioden har der på Center for Bydesigns hjemmeside været mulighed for at søge oplysninger om planforslaget, bidrage med debatindlæg og fremsende bemærkninger til planforslaget som e-mail. Der er indsendt 15 indlæg til debatsiden, og der er modtaget indsigelser som e-mail via hjemmesiden.

I offentlighedsperioden er der modtaget 21 henvendelser, heraf 4 fra offentlige myndigheder. Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen, Københavns Energi, Københavns Bymuseum samt Valby Lokaludvalg

En liste over samtlige henvendelser er vedlagt som *bilag 3* til indstillingen.

**Modtagne henvendelser**

Nedenfor redegøres for de emner, som indsigelserne omhandler. Der er ikke et referat af indholdet af hver enkelt indsigelse, jf. dog nedenfor under A. Henvendelser fra offentlige myndigheder. I stedet er problemstillingerne gennemgået og kommenteret.

**A. Henvendelser fra offentlige myndigheder**

*Københavns Bymuseum* (7 og 8) oplyser, at man er positivt indstillet overfor lokalplanens formål om at fastholde en blanding af villa- og serviceerhverv. Dog finder museet, at de eksisterende håndværksvirksomheder og serviceerhverv bør nævnes som karaktergivende for området.

*Bemærkninger:*

Oplysningerne tages til efterretning. Forvaltningen vil overveje en sådan formulering i senere lokalplanforslag.

*Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen* (6) oplyser, at forvaltningen ingen bemærkninger har til lokalplanforslaget.

14-07-2010

Sagsnr.  
2010-6093

Dokumentnr.  
2010-480921

Sagsbehandler  
Ole Horst

**Center for Bydesign**

Islands Brygge 37, 5. sal  
Postboks 447  
1505 Kbh. V

Telefon  
3366 1374

Telefax  
3366 7020

E-mail  
ohorst@tmf.kk.dk

EAN nummer  
5798009495044

www.kk.dk

*Københavns Energi* (15) oplyser, at selskabets varmeledninger skal respekteres ved nybyggeri.

*Valby Lokaludvalg* (14) er generelt tilfreds med, at området opretholdes som blandet område, men er betænkelig ved de foreslåede mindstestørrelser på 450 m<sup>2</sup> + koteletben for udstykning af nye grunde. Man mener, at villa- og haveboligområderne i Valby udgør en vigtig del af bydelens karakter, og disse bør bevares som unikke boligområder, og derfor ikke fortættes.

Derudover henstilles der til, at der ikke fremover dispenseres for bebyggelsesprocenter, friareal- og parkeringskrav i forbindelse med nybyggeri.

En eventuel vejudvidelse bør forhindre gennemkørsel med høj hastighed, og ved byggeri bør der tages hensyn til skyggevirkninger, støj og indbliksgener.

#### *Bemærkninger*

Området er karakteristisk ved, at alle villagrundene, på nær 3, er opdelt i koteletgrunde, og denne opdeling muliggøres for de resterende grunde. Den ene grund har mulighed for at bygge mod vejen, hvorved Valbygårdsvej bliver ”strammet” op uden, at det kommer til at virke som en uhensigtsmæssig fortætning.

Der er tale om en lokalplan, der har til formål at bevare områdets særlige karakter. Derfor vil der kun helt undtagelsesvist kunne gives dispensation i forbindelse med nybyggeri. Der kan dog forekomme tilfælde, hvor en dispensation vil være hensigtsmæssig, f.eks. i en brandsituation.

## **B. Andre henvendelser**

Indsigelserne er opdelt i følgende emner:

- 1. Vejforhold, ubebyggede arealer og parkering**
- 2. Bebyggelsens omfang og placering**
- 3. Bebyggelsens ydre fremtræden**
- 4. Indsigelser om bevaringsværdige træer og haver.**

### **Ad 1. Vejforhold, ubebyggede arealer og parkering**

Hovedparten af indsigelserne drejer sig om forslaget til vejudvidelseslinjer og anlæg af fortov og parkeringspladser. Man forstår ikke, at forslaget lægger op til et grønt område og samtidig foreslår en udvidelse af vejen, der fjerner en del af forhaverne. Trafikmæssigt er området præget af en del cykeltrafik bl.a. på grund af udflytterbørnehaven og gymnasiet, men mest af biltrafik.

Det store problem er imidlertid de mange parkerede biler. Især i området hvor udflytterbørnehaven har opsamlingssted, samt omkring erhvervsbygningen, der huser konsulentfirma, kollegium og kursussted. Vejen er smal og der parkeres i begge sider, ofte med det ene hjulpar oppe på fortovet.

En enkelt mener, at udflytterbørnehaven bør flyttes tilbage til Sjælør Boulevard, hvor trafikforholdene er bedre.

Trafikalt er der ikke mange fodgængere i forhold til beboerantallet.

Man er derfor utilfreds med, at der bliver mulighed for anlæg af et så bredt fortov.

På den baggrund er der kommet flere forslag til løsning af trafikproblemerne uden udvidelse. Flere foreslår, at det besværliggøres for udefrakommende at parkere i længere tid, bl.a. ved tidszoneparkering. Beboerne skal så have beboerlicens.

Etablering af vejbumper for at minimere farten og besværliggøre gennemkørende trafik (i lighed med nabovejene) er også en mulighed. Flere foreslår, at fortovet på østsiden af vejen reduceres i bredden eller helt nedlægges, da det ikke benyttes af ret mange, mens det vestlige udvides.

Endelig foreslås, at det østlige fortov nedlægges og der etableres skråparkering i den ene side i stedet for dobbelt længdeparkering, som det er i dag.

Enkelte foreslår, at Valbygårdsvej overtages af kommunen, da et vejlaug er svært at oprette, grundet modstand fra VIBO-bebyggelsen på den østlige side af vejen.

Man gør desuden opmærksom på, at det er beklageligt, at det kun er den ene halvdel af Valbygårdsvej, der er omfattet af lokalplanforslaget, idet det vanskeliggør en fornuftig helhedsløsning. Der savnes endvidere et samarbejde med VIBO på den modsatte side, fordi et af problemerne med mange parkerede biler på Valbygårdsvej er, at VIBO's parkering er underlagt parkeringsselskab med leje til følge. Derfor parkerer en del af beboerne hellere gratis på Valbygårdsvej.

#### *Bemærkning:*

Der er ingen tvivl om, at de trafikale forhold på Valbygårdsvej kunne trænge til forbedringer.

Valbygårdsvej er i dag anlagt som privat fællesvej i en bredde af godt 11 m.

På alle grunde på østsiden og på knap 2/3 af strækningen på vestsiden er der tinglyst vejudlægsdeklarationer om udvidelse af vejen til 18,83 meters bredde. Dette indebærer, at kommunen allerede i dag i princippet vederlagsfrit kunne kræve udlagte arealer afgivet til offentlig vej med henblik på en udvidelse af vejen. På grunde, hvor der ikke er tinglyst deklARATION, ville arealet skulle eksproprieres mod erstatning. Grundejerne ville også i fællesskab kunne udvide vejen som privat fællesvej efter et projekt, som skulle godkendes af kommunen.

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.

Hvis kommunen måtte ønske at overtage vejen som offentlig og anlægge den i 15 meters bredde, vil de udlagte arealer fortsat kunne kræves afgivet vederlagsfrit, mens ikke udlagte arealer vil skulle eksproprieres. I givet fald vil der skulle afgives arealer ligeligt i både øst- og vestsiden.

Der vil desuden også her være mulighed for, at grundejerne på både øst- og vestsiden i fællesskab kunne udvide vejen til 15 meters bredde som privat fællesvej efter et projekt, som skal godkendes af kommunen.

Med lokalplanforslaget indskrænker man således vejudvidelsesmuligheden og fastsætter nogle rammer for en vejudvidelse.

Det skal imidlertid understreges, at hvis vejen fortsat er privat fællesvej, kræver et sådant vejudvidelses- og omlægelsesprojekt enighed blandt alle grundejerne.

Det vurderes endvidere, at det vil være så dyrt, at det i realiteten ikke er muligt for grundejerne at gennemføre det.

Kommunen har ingen planer om at overtage vejen som offentlig vej, og selvom det kom på tale, ville kommunen heller ikke gennemføre et omlægelsesprojekt.

Lokalplanbestemmelserne har således alene til formål at fastlægge de bebyggelsesregulerende byggelinjer og rammerne for en eventuel vejudvidelse, men der er kun ringe mulighed for, at vejomlægget kommer på tale. Hvis det sker, er et profil på 15 meter rimeligt, idet der etableres 6 m vejbane, 2,5 m brede fortove samt 2 m brede parkeringsbåse på begge sider af vejen.

Der er ikke så mange andre muligheder for at regulere trafik- og parkering. Det er således ikke muligt at tidsbegrænse parkering på private fællesveje, men der vil være mulighed for at etablere bump efter et projekt, som kommunen skal godkende.

Det bedste ville være, hvis grundejerne kunne danne et vejlaug, hvor de rejste problemstillinger kunne drøftes. Kommunen har ikke mulighed for at medvirke til dannelsen, herunder at kræve at VIBO deltager.

## **Ad 2. Bebyggelsens omfang og placering**

Enkelte indsigere er imod den principielle bebyggelsesplan, der giver mulighed for nyt etagebyggeri på bl.a. matriklerne 175 og 2153

Valby, København. Man mener, at ny bebyggelse i 4½ etage kun tager hensyn til beboerne i bebyggelserne og naboerne i det tilstødende villakvarter på Bjørnsonsvej. Bebyggelsen vil skæmme omgivelserne og give uhensigtsmæssige nedkig og støj til andre naboer.

En indsiger ønsker, at der bliver mulighed for at opføre enfamiliehuse i 2 etager med udnyttet tagetage i stedet for 1 etage med udnyttet tagetage, fordi det så vil være muligt at genopføre huse af den type efter brand.

*Bemærkning:*

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, men også med hensyn til skyggepåvirkninger, bl.a. ved, at ejendommenes etageantal kan variere.

Enfamiliehuse bør som udgangspunkt kun opføres i 1 etage med udnyttet tagetage, i lighed med de eksisterende forhold, fordi det medvirker til at fastholde villapræget. Netop en brandsituation kunne tale for at dispensere fra denne bestemmelse, jf. også ovenfor under A om dispensationer.

### **Ad 3. Bebyggelsens ydre fremtræden**

En indsiger ønsker, at døre, vinduer og tagbelægning skal kunne udføres i anden stil en oprindeligt, såfremt udførelsen sker med respekt for bygningsarkitekturen. Grunden er, at der er sket en udvikling siden husene blev opført, så kravet om oprindelighed vil være meget begrænsende.

*Bemærkning:*

Indledningsvis bemærkes, at allerede udførte ændringer ikke skal føres tilbage til oprindelig type. Lokalplanen betyder, at der ved fremtidige ændringer kun må udskiftes bygningsdele, som beskrevet. Der vil imidlertid godt 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.

### **Ad 4. Indsigelser om bevaringsværdige træer og haver.**

Flere mener, at kastanjetræet på parkeringspladsen ved nr. 42 bør udpeges som bevaringsværdigt.

Beboeren i nr. 40 gør indsigelse mod, at træbevoksning over 5 m i hans have er udlagt som bevaringsværdig. 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.

*Bemærkning:*

Forvaltningen er enig i, at træet ved nr. 42 bør udpeges som bevaringsværdigt.

Udpegningen af træbevoksning over 5 meter i nr. 40 som bevaringsværdig 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.

Imidlertid er haveanlægget kun markeret på tegning 2, og udpegningen fremgår således ikke af teksten i § 7, stk. 5, som bør justeres, som anført under C.

## **C. Ændringer i lokalplanteksten**

I det følgende afsnit sammenfattes samtlige ændringer i lokalplantillægget.

### **§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden**

I stk. 6 punkt d), foreslås, at afsnittet også omfatter udvendige døre.

### **§ 7. Ubebyggede arealer og parkering**

I stk. 5 henvises der til tegning nr. 2, der viser bevaringsværdige træer og haveanlæg.

Tegning 2 suppleres, så kastanjetræet ved nr. 42 også er bevaringsværdigt. En revideret tegning 2 er vedlagt som bilag 4.

Teksten i stk. 5 foreslås suppleret således:

I første linje indsættes efter ”bevaringsværdige træer” og *haveanlæg*. I kommentaren indsættes efter ”bevaringsværdige træer” indsættes og *haveanlæg*. I næste sætning indsættes til sidst og *reetablering af haveanlæg*.

Ændringerne vurderes ikke at kræve supplerende høring.