



01-06-2015

Sagsnr.  
2015-0125019

Dokumentnr.  
2015-0125019-4

### **Bilag 3 - Høringssvar/indsigelser**

Forvaltningen har modtaget 24 høringssvar/indsigelser – herunder en underskriftindsamling mod det ansøgte projekt med ca. 750 underskrifter. En af indsigelserne er fra Valby Lokaludvalg.

Der er modtaget indsigelser fra andre end dem, som er blevet partshørt. Mange af underskriverne i underskriftindsamlingen er fra Valby, men der er også underskrivere fra andre områder i København, fra omegnskommuner, fra resten af landet og en enkelt fra USA.

I høringssvarene/indsigelserne er der 10 temaer, som især går igen. De 10 temaer er:

- Overskridelse af kommuneplanens rammebestemmelser om bebyggelsesprocent og friareal
- Indbliksgener
- Skyggegener
- Parkering
- Afstand til vej
- Forholdet til projekt for omlægning af Gammel Jernbanevej
- Byggeriets relation til omgivelserne - herunder Carlsberg-kvarteret og Jesuskirken
- Høringens omfang
- Værdiforringelse af ejendomme
- Lokalplan

Valby Lokaludvalg mener bl.a., at der bør udarbejdes en lokalplan for området.

#### ***Forvaltningens bemærkninger til høringssvar/indsigelser***

##### *Overskridelse af kommuneplanens rammebestemmelser om bebyggelsesprocent og friareal*

Der henvises til de vurderinger, der er beskrevet i indstillingen.

##### *Indbliksgener*

Ud over de vurderinger, som fremgår af indstillingen, skal det bemærkes, at der ikke vil være væsentligt større indbliksgener for beboerne i etageejendommen på Gammel Jernbanevej 5-11, end der allerede er fra ejendommens egne lejligheder.

Den nye bebyggelse med altangange og tagterrasser vil ikke give indbliksgener i villahaverne ud over det, som kan forventes i et etageboligområde. Nederste tagterrasse på den nye bebyggelse ligger i en afstand af ca. 19 m fra nærmeste have, hvilket er væsentlig større afstand, end der er fra den eksisterende altan på ejendommen Gammel Jernbanevej 13. Der er desuden allerede indblik til villahaverne fra de omkringliggende etageboliger.

### *Skyggegener*

Beboerne på nordsiden af Valby Kirkevej mener, at den ansøgte bebyggelse vil medføre store skyggegener i deres haver. I alle tre haver langs nordsiden af Valby Kirkevej er der i dag sol til efter kl. 18 ved midsummer. Med den nye bebyggelse vil solen gradvist forsvinde fra kl. lidt efter 15 - startende i den vestligste af de tre haver - og kl. 18 vil der være fuld skygge i to haver og halv skygge i den sidste have. Ved jævndøgn er der i dag sol i alle tre haver kl. 15 og kun den vestligste have vil ligge i skygge kl. 18. Med det nye byggeri vil solen gradvist forsvinde fra kl. 15 - startende i den vestligste af de tre haver - og kl. 18 vil alle tre haver ligge i skygge.

Enkelte beboere i ejendommen Gammel Jernbanevej 5-11 og en enkelt på Kirkevænget 6C mener, at bebyggelsen vil give forøget skygge på ejendommenes friarealer. Til dette skal det bemærkes, at der vil komme en smule forøget skygge på det fælles friareal til Gammel Jernbanevej 5-11. Størstedelen af skyggen vil dog falde et sted i gården, hvor der ligger en bygning. Bebyggelsen vil ikke give øget skygge på friarealerne til Kirkevænget 6C.

Beboere på Gammel Jernbanevej 12 og 14 skriver, at bebyggelsen vil medføre øget skygge. Det fremgår af skyggediagrammerne, at der ved jævndøgn vil være skygge i stuelejligheder på Gammel Jernbanevej 10 og kl. 9 om morgenen. Skyggen vil være væk kl. 10.40. Bebyggelsen vil kun give skygge før kl. 9 om morgenen i lejligheder på Gammel Jernbanevej 14.

Samlet set er det forvaltningens opfattelse, at den ansøgte boligbebyggelse kun vil medføre forringede lysforhold på ejendommene Valby Kirkevej 3, 5 og 7. Disse ejendomme har i dag usædvanligt gunstige lysforhold hele dagen i forhold til beliggenheden i et B3 område, hvor der kan opføres bebyggelse i en højde på op til 20 m. Forvaltningen vurderer, at der – henset til denne beliggenhed – fortsat vil være tilfredsstillende lysforhold på ejendommene efter opførelse af den ansøgte boligbebyggelse. Lysforholdene på ejendommene fremgår af skyggediagrammer i bilag 1.

### *Parkering*

I forhold til parkering mener flere indsigere, at der etableres for få parkeringspladser til bebyggelsen og gør opmærksom på, at der med et projekt for omlægning af vejarealet på Gammel Jernbanevej nedlægges flere parkeringspladser. Der etableres 7 parkeringspladser på egen grund til bebyggelsen. Det svarer til 1 parkeringsplads pr. 200 m<sup>2</sup> etageareal, hvilket er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer og er det krav, forvaltningen sædvanligvis stiller til ny boligbebyggelse. Det forhold, at der nedlægges parkeringspladser på offentlig vej, kan ikke medføre, at forvaltningen stiller andre krav end sædvanligt til det aktuelle byggeri.

### *Afstand til vej*

Forvaltningen har ikke noget grundlag for at kræve, at den ansøgte bebyggelse skal trækkes tilbage på grunden, da der ikke for ejendommen i lokalplan eller servitut er fastsat bestemmelser om bebyggelses placering på grunden.

### *Forholdet til projekt for omlægning af Gammel Jernbanevej*

Nogle indsigelser omhandler et aktuelt projekt vedrørende omlægning af Gammel Jernbanevej, som omfatter etablering af hævede flader i vejkryds, etablering af parkeringslommer og plantning af træer. Det er anført, at byggeprojektet er i konflikt med projektet for Gammel Jernbanevej. Til dette kan det oplyses, at den ansøgte bebyggelse er trukket 145 cm tilbage fra vejskel mod Gammel Jernbanevej. Der er ikke nogen konflikt mellem de to projekter. Projektet for Gammel Jernbanevej omfatter udelukkende vejarealet, mens byggeprojektet kun berører den private matrikel.

### *Byggeriets relation til omgivelserne - herunder Carlsberg-kvarteret og Jesuskirken*

Flere indsigere skriver, at Valby Kirkevej rummer mange bevaringsværdige bygninger og anfører, at vejen har stor kulturhistorisk værdi som visuel forbindelse til Jesuskirken. Til dette bemærker forvaltningen følgende:

De to villaer på Valby Kirkevej 3 og 5 er udpeget med høj bevaringsværdi (3). De øvrige villaer på Valby Kirkevej har alle middel bevaringsværdi, heraf er nr. 1, 7 og 8 udpeget med bevaringsværdi 4, mens resten har bevaringsværdi 5 og 6.

Bydelsatlas for Valby beskriver Carlsberg-kvarteret som et af de smukkeste villakvarterer i København. Jesuskirken ligger i den vestlige del af kvarteret og er opført efter italiensk forbillede med et fritstående klokketårn og en lavere kuppel i kirkens sydende. Valby Kirkevej ligger drejet i forhold til akse mod Jesuskirken, og Jesuskirkens kuppel ligger i akse med kig fra Valhøjvej og Valby Kirkevej. Med den ansøgte bebyggelse vil der fortsat være kig til kirkens kuppel. Fra det sydvestlige hjørne af krydset Gammel Jernbanevej/Valhøjvej er der kig til hele Jesuskirken. Dette kig vil blive reduceret med byggeriet. Valby Kirkevej er i bydelsatlas for Valby ikke en del af Carlsberg-kvarteret, og Valby Kirkevej er ikke beskrevet med særlige bevaringsværdier. Valby Kirkevej er ikke medtaget i den bevarende lokalplan 333 for Carlsberg-kvarteret fra 2001.

### *Høringens omfang*

Med hensyn til høringens omfang henvises til de vurderinger, som er beskrevet i indstillingen og i bilag 2.

### *Værdiforringelse af ejendomme*

Det fremgår af nogle af indsigelserne, at den ansøgte bebyggelse vil medføre værdiforringelse af de omkringliggende ejendomme. Til dette skal det anføres, at forvaltningen ikke i medfør af byggelovgivningen kan lægge vægt på dette forhold ved vurdering af en ansøgning.

### *Lokalplan*

Forvaltningen vurderer, at det ansøgte projekt ikke er lokalplanpligtigt.