



Notat

Bilag 4 - Forvaltningens bemærkninger til høringssvar

I forbindelse med byggeansøgning om opførelse og indretning af institution med 24 boliger til unge med handicap på Smedestræde 2, 2500 Valby er der gennemført naboorientering om forhold, der forudsætter dispensationer fra Lokalplan nr. 21. "Nordisk Film II".

Naboorienteringen er sendt til 6 ejere, 10 virksomheder, 32 beboere samt faste høringsparter. I høringsperioden fra 29. september til 20 oktober 2020 er der indkommet 18 høringssvar, heraf er 8 svar fra beboere og virksomheder, som ikke har modtaget naboorienteringen.

Høringssvarene kommer dels fra Valby Lokaludvalg, fra naboer, fra forretningsdrivende på Valby Langgade og fra borgere i Valby.

Henvendelserne kan grupperes i følgende emner:

- A. Bemærkninger fra Metroselskabet
- B. Bemærkninger fra Valby Lokaludvalg
- C. Bemærkninger fra forretningsdrivende på Valby Langgade
- D. Bemærkninger fra beboere i Valby
- E. Bemærkninger fra naboer på Smedestræde 4-6
- F. Bemærkninger fra ejer af naboejendommen, Valby Langgade 52

Ad A. Bemærkninger fra Metroselskabet

Metroselskabet har ingen bemærkninger til naboorienteringen

Bemærkninger

Forvaltningen har intet at bemærke hertil.

Ad B. Bemærkninger fra Valby Lokaludvalg

Lokaludvalget skriver, at de ønsker, at der etableres en offentligt tilgængelig plads med opholdsarealer på den del af grunden, der ligger mod Smedestræde og Valby Langgade. Lokaludvalget henviser til, at der ved projektets vedtagelse i Borgerrepræsentationen den 22. juni 2016 var opbakning til sådan en plads. Lokaludvalget mener, at den plads, der er vist i naboorienteringen, er mindre og ikke så attraktiv som forudsat.

22. februar 2021

Sagsnummer
2021-0024609

Dokumentnummer
2021-0024609-7

Bygge-, Parkerings- og
Miljømyndighed
Byggesager Jura
Njalsgade 13
Postboks 416
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

Lokaludvalget støtter, at der dispenseres fra lokalplanens byggefelt, så der ikke skal bygges helt ud til vejskel mod Valby Langgade og Smedestræde.

Lokaludvalget ønsker, at der ikke gives dispensationer til ombygninger af den bevaringsværdige bygning på grunden, som medfører, at bygningens udseende og karakter ændres.

Bemærkninger

Forvaltningen bemærker, at den offentligt tilgængelige plads mod Smedestræde og Valby Langgade, som lokaludvalget ønsker etableret, er i strid med de byggefelter, der er fastlagt i lokalplanen. Lokalplanens byggefelter ligger helt ud til vejskel mod Smedestræde og Valby Langgade.

Forvaltningen vurderer, at den ansøgte bebyggelse er placeret og udformet harmonisk i forhold til den omgivende bebyggelse på Valby Langgade og Smedestræde og at lokalplanens formål om at sikre opretholdelse af karakteristiske gadebilleder i området omkring Smedestræde er varetaget med det ansøgte byggeri.

Byggeansøgningen har ikke tidligere været forelagt for TMU, og forvaltningen har ingen bemærkninger til protokolbemærkningen fra Borgerrepræsentationens møde den 22. juni 2016, hvor det blev vedtaget at frigive anlægsmidler til projektet.

Forvaltningen vurderer, at karakteren af den bevaringsværdige bygning på ejendommen vil blive fastholdt med de ansøgte dispensationer til renovering og ombygning. Forvaltningen kan oplyse, at den ansøgte niveaufri adgang er en forudsætning for at bygningen kan anvendes som en del af institutionen på ejendommen.

Ad C. Bemærkninger fra forretningsdrivende på Valby Langgade

Der er kommet 5 indsigelser fra forretningsdrivende på Valby Langgade, heraf fra 3 restauranter samt fra ejeren af en ejendom med to butikslejemål, som er naboorienteret og en indsigelse fra en klinik, som ikke er naboorienteret.

De forretningsdrivende gør indsigelse mod at bebyggelsen ikke opføres helt ud til Valby Langgade og at bebyggelsen ikke rummer publikumsorienteret serviceerhverv i stueetagen.

De forretningsdrivende er bekymrede for handelslivet på Valby Langgade, hvis der opføres ny bebyggelse mod Valby Langgade og Smedestræde med boligformål i stueetagen.

Der gives desuden udtryk for, at tilladelse til at opføre bebyggelse uden publikumsorienteret serviceerhverv vil være i strid med lokalplanens formål.

Bemærkninger

Forvaltningen vurderer, at der kan dispenseres til at placere bebyggelsen delvist udenfor byggefeltet.

Forvaltningen vurderer desuden, at en dispensation fra lokalplanens byggefeltet med betingelse om etablering af en offentligt tilgængelig plads mod Valby Langgade, vil være en forudsætning for at byggeriet kan tillades uden publikumsorienteret serviceerhverv i stueetagen.

Det er forvaltningens vurdering, at etablering af en offentligt tilgængelig plads ikke er i strid med lokalplanens formål om at opretholde Valby Langgade som handelsgade. Forvaltningen vurderer, at en offentligt tilgængelig plads kan understøtte bylivet i Valby.

Forvaltningen vurderer, at Planklagenævnet ved en eventuel klagesag, kan afgøre, at det vil være i strid med lokalplanens anvendelsesbestemmelse, at der ikke etableres publikumsorienteret serviceerhverv i bebyggelsens stueetage. Forvaltningen har ikke kendskab til tidligere afgørelser fra Planklagenævnet i lignende sager.

Ad D. Bemærkninger fra beboere i Valby

Der er kommet 7 indsigelser fra borgere i Valby, som ikke har været omfattet af naboorienteringen.

Flere af indsigelserne rummer mere end et af nedenstående synspunkter.

5 af borgerne mener, at der skal etableres publikumsorienteret serviceerhverv mod Valby Langgade. Det anføres blandt andet, at det vil fratage bydelen sin karakter og være ødelæggende den stemning og landsbykarakter, der er omkring Valby Langgade. Flere mener desuden, at det vil være skadeligt for handelslivet.

3 borgere ønsker, at der etableres en offentligt tilgængelig plads mod Valby Langgade og Smedestræde. Det foreslås blandt andet, at der etableres en lille legeplads, og andre fremhæver det hidtidige grønne areal, hvor der har været en bar med udendørs servering i haven.

3 borgere gør indsigelse mod at der anlægges en parkeringsplads på pladsen ud mod Smedestræde og Valby Langgade. Det vil ødelægge brugen af pladsen, og flere mener, at der nok parkeringspladser i Valby.

Én borger ønsker at bebyggelsen trækkes frem mod Valby Langgade i overensstemmelse med lokalplanens byggefelt.

En borger gør indsigelse mod at der opføres boinstitution mod Valby Langgade.

Bemærkninger

Forvaltningen vurderer, at det er fælles for de indsendte høringssvar fra borgere i Valby, at man lægger vægt på, at karakteren af Valby Langgade som et levende bymiljø skal fastholdes og understøttes. Flere ønsker både, at der indrettes publikumsorienteret serviceerhverv og at der etableres en offentligt tilgængelig plads.

Forvaltningen vurderer, at det vil give bedre mulighed for at indrette pladsen til ophold, hvis der findes en alternativ placering af den viste parkeringsplads.

Ad E. Bemærkninger fra naboer på Smedestræde 4-6

Forvaltningen har modtaget to høringssvar fra naboer til ejendommen, heraf ét fra næstformanden i AB Smedestræde 4-6.

Naboerne mener, at de ansøgte solceller på byggeriet bør udføres med mat overflade, så der ikke opstår gener fra genskin.

Naboerne mener desuden, at der bør etableres flere parkeringspladser end to til det nye byggeri. De mener, at der vil være behov for parkering til personale og til gæster. De gør desuden opmærksom på, at der allerede er pres på områdets parkeringspladser.

Naboerne foreslår, at der etableres en offentligt tilgængelig ladestander til el-biler i forbindelse med anlæggelsen af parkeringspladserne.

Naboerne ønsker, at der etableres en offentlig tilgængelig plads, som kan benyttes til rekreative formål for områdets beboere. Den viste plads med en parkeringsplads lever ikke op til det der var forudsat ved Borgerrepræsentationens vedtagelse af byggeriet.

Naboerne ønsker, at belysning af Asta Nielsen Strædet indgår i projektet og spørger desuden til, om omlægning af Asa Nielsen Strædet til sti indgår i planerne.

En nabo bifalder, at den bevaringsværdige bygning bevares og renoveres. Naboen har desuden forslag til, at der anvendes en mere kølig farve på murstenene, for at passe til området. Naboen ønsker desuden, at pladsen mod Valby Langgade og Smedestræde gøres større, meget mere grøn og mere åben ved at trække den nye bebyggelse længere tilbage fra Valby Langgade.

Bemærkninger

Forvaltningen er enig i at solceller skal etableres med en ikke reflekterende overflade.

Forvaltningen vurderer, at institutionens parkeringsbehov vil være opfyldt med etablering af to parkeringspladser. Ejendommen ligger omkring 300 m fra Valby Station, og der er veje indenfor en radius på 100 -200 m, hvor belægningsprocenten er under 80 %.

Dispensation til etablering af to parkeringspladser er i overensstemmelse med parkeringsnormerne i KP19. Parkering kan anlægges på en anden ejendom i nærområdet.

Forvaltningen vurderer, at det bør betinges i byggetilladelsen, at pladsen mod Valby Langgade anlægges med opholdsmuligheder. Forvaltningen vurderer, at det vil give bedre mulighed for at indrette pladsen til ophold, hvis der findes en alternativ placering af den viste parkeringsplads.

Forvaltningen kan i en byggetilladelse ikke stille krav om etablering af en offentligt tilgængelig ladestander.

Forvaltningen kan ikke stille krav om etablering af belysning og omlægning af det offentlige vejareal, Asta Nielsen Strædet, i forbindelse med byggetilladelse og dispensation fra lokalplan.

Lokalplanen fastlægger, at ny bebyggelse skal opføres i blank mur, som kan pudses eller vandskures. Lokalplanen fastlægger ikke, hvilken farve mursten, der må anvendes. Forvaltningen kan derfor ikke betinge en bestemt farve på murstenene.

Ad F. Bemærkninger fra ejer af naboejendommen, Valby Langgade 52

Ejeren af ejendommen Valby Langgade 52 har via sin advokat indsendt bemærkninger til sagen.

Advokaten er bekymret for udviklingsmulighederne på Valby Langgade 52 og mener, at udviklingsmuligheder for de to ejendomme på Valby Langgade 52 og Smedestræde 2 bør løses sammen. Advokaten mener, at lokalplanens struktur vil blive brudt, hvis det planlagte byggeri på Smedestræde 2 tillades uden, der samtidig sikres en udvikling af Valby Langgade 52. Advokaten mener ikke, at det vil være muligt at opføre ny bebyggelse på den del af lokalplanens byggefelt, der ligger på Valby Langgade 52.

Ejeren af Valby Langgade 52 har ønsket et magelæg med ejendommen Smedestræde 2, hvilket kommunen har afvist.

Advokaten ønsker først og fremmest dialog om bebyggelse af de to ejendomme.

Bemærkninger

Det er forvaltningens vurdering, at den ansøgte bebyggelse på Smedestræde 2 ikke påvirker byggemulighederne på Valby Langgade 52. Forvaltningen anerkender, at bestemmelser i Lokalplan nr. 218 om delområder, vejudlæg og byggefeltet gør det vanskeligt at opføre ny bebyggelse på Valby Langgade 52, og forvaltningen ser gerne, at byggeprojekter på de to naboejendomme samtænkes.

Forvaltningen kan imidlertid kun anbefale et samarbejde, og har ikke hjemmel til at pålægge en bygherre at samarbejde med ejeren af en naboejendom, ligesom forvaltningen ikke kan kræve magelæg mellem de to ejendomme som betingelse for en byggetilladelse.