

SVAR PÅ HENVENDELSER FRA HØRING

FORSLAG TIL LOKALPLAN NY HOTEL- OG RESTAURANTSKOLE OG KOMMUNEPLANTILLÆG

Nedenfor er hørings svar kort refereret og besvaret af forvaltningen. Der er modtaget 13 henvendelser i høringsperioden fra den 9. november 2022 til den 4. januar 2023. Henvendelserne kan ses i bilag 12 Henvendelser modtaget i høringsperioden.

Forvaltningen foreslår ændringer til lokalplanforslaget som følge af Teknik- og Miljøudvalgets beslutning den 3. oktober 2022. Ændringerne fremgår af bilag 10 Forslag til ændringer efter høring. Derudover foretages en række mindre redaktionelle ændringer.

Emner i henvendelserne

Henvendelserne er besvaret efter emne.

"(3)" tal i parentes angiver, hvor mange, der har henvendt sig om emnet.

"(O)" angiver, at en offentlig instans har henvendt sig om emnet.

"(LU)" angiver, at et lokaludvalg har henvendt sig om emnet.

Anvendelse	2
(2, LU) Butikker i Kjeldsgårdsvej og ungdomsboliger vil give gener.....	2
Parkering	2
(9, LU) Antal af parkeringspladser i projektet er ikke tilstrækkeligt, og parkering på Kjeldsgårdsvej bør opretholdes.....	2
Omfang og placering af bebyggelsen	3
(5, LU) En ekstra etage mod Kjeldsgårdsvej vil skabe gener	3
Bevaringsværdige bygninger	4
(2, O, LU) Bevaringsværdige bygninger bør bevares i deres helhed	4
Ubebyggede arealer	5
(1) Der bør være mere beplantning i området.	5
Andre emner	5
(1, LU) Der bør være bestemmelser om, at boliger ikke kan benyttes, før skolen er bygget.	5



Anvendelse

(2, LU) Butikker i Kjeldsgårdsvej og ungdomsboliger vil give gener

Henvendelse 13, 5 Valby Lokaludvalg

Der er en bekymring for, at ungdomsboliger vil medføre nye beboere, der holder fester, samles på gaden sent om aftenen, har vinduerne åbne og taler højt eller spiller høj musik, hvilket vil afstedkomme støj, der forstyrrer naboers nattesøvn.

Valby Lokaludvalg mener, at planen om at placere butiks- og erhvervsarealer med udgang til gaden formentlig ikke vil skabe et aktivt gadeliv, og ideen om at placere boliger i stue/høj kælder ud mod gaden vil, trods etableringen af en kantzone, give følelsen af, at folk kan kigge direkte ind i boligerne. Hvis Kjeldsgårdsvej får en anden udformning end foreslået, anbefaler Valby Lokaludvalg, at skråparkeringen vendes. Lokaludvalget foreslår, at man orienterer bylivet ind mod det indre af området, hvor man kan færdes gennem området på det projekterede stiforløb, og hvor der er et meget højere potentiale for at skabe attraktive erhvervslokaler og boliger med udsyn til de grønne arealer uden direkte færdsel foran vinduerne.

Forvaltningens svar

Ungdomsboliger er placeret centralt i området i en ny bebyggelse (bygning C2) samt mod Vigerslev Allé (bygning B). Ungdomsboliger er centreret omkring byrum B, der skaber sammenhæng til den kommende skole mod øst i området. De eksisterende boliger langs Kjeldsgårdsvej vil derfor opleve et begrænset omfang af evt. gener fra ungdomsboliger.

Der kan placeres serviceerhverv centralt i området i bygning C2 i stueetage og 1. etage samt i den høje kælderetage langs Kjeldsgårdsvej og Vigerslev Allé. Der må højst indrettes 700 m² til butikker inden for lokalplanområdet. For at give mulighed for en aktiv gade og undgå en lukket facade i det meste af gadens længde, er der indgang til serviceerhverv i den høje kælderetage fra Kjeldsgårdsvej. Det giver mulighed for, at gårdrummet fastholder en karakter af et mere privat gårdareal, der henvender sig til beboere. Gårdrummet er offentligt tilgængeligt med et stiforløb, men udgør også boligernes friarealer, og arealet har derfor en mere privat karakter end en vej med butikker og cykelforbindelse til jernbanebroen. Adgang fra gårdrummet til butikker i den høje kælderetage langs Kjeldsgårdsvej ville være under adgangsaltanen til boligerne i stueetagen. Forvaltningen vurderer, at dette ikke vil være hensigtsmæssigt i forhold til butikkernes potentiale for at bidrage med en åbenhed og et vist omfang af kundeaktivitet i et byrum.

Gulvhøjde for nye boliger langs Kjeldsgårdsvej skal placeres over den høje kælderetage i en højde på mindst 1,25 m over gadeniveau. Det betyder, at vinduer til boliger vil være placeret højere end dette, hvilket vil begrænse indsigtsgener i boligerne fra forbipasserende på fortove.

Parkering

(9, LU) Antal af parkeringspladser i projektet er ikke tilstrækkeligt, og parkering på Kjeldsgårdsvej bør opretholdes

Henvendelse 12 A/B Kjeldsgården, 11 Trekronerhus Andelsboligforening, 9, 7 Beboerne i ejendommen Vigerslev Allé 5A, 6 Fonden Vestergården, 5 Valby Lokaludvalg, 4, 3, 2

Det opleves, at både Valby som helhed og området omkring Kjeldsgårdsvej i dag har en parkeringskapacitet, der ikke er tilstrækkelig til nærområdets nuværende parkeringsbehov, og at det ofte er svært at finde en parkeringsplads i området.

Der er en bekymring for, at krav til antal parkeringspladser i forslag til lokalplanen ikke er tilstrækkeligt til det fremtidige projekts parkeringsbehov. Dette vil i så fald presse parkeringsmulighederne i nærområdet yderligere. Flere hørings svar udtrykker modstand mod, at 28 parkeringspladser nedlægges på Kjeldsgårdsvej som følge af udbygningsaftale og ombygning af Kjeldsgårdsvej. Der er ønske om, at nærområdets beboere kan få adgang til parkeringspladser inden for lokalplanområdet.

Et hørings svar foreslår, at der findes et passende sted at udvide antallet af parkeringspladser i området, fx parkeringskælder under Toftegårds Plads, hvor biler med beboerlicenser kan parkere.

Et hørings svar støtter at fjerne noget parkering og i stedet få mere liv på Kjeldsgårdsvej.

Forvaltningens svar

Krav til antal parkeringspladser i forslaget til lokalplanen er i overensstemmelse med parkeringsnormerne i Kommuneplan 2019. Forvaltningen vurderer, at der i forbindelse med denne lokalplan ikke er grundlag for at afvige fra kommuneplanens normer.

Langs Kjeldsgårdsvej kan der indrettes butikker i den høje kælderetage, hvilket stiller krav til et bredere fortovej, da butikker afstedkommer en større mængde fodgængere og ophold på fortovet. Når fortovet skal være bredere, er der ikke plads til den eksisterende skråparkering på Kjeldsgårdsvej. Derudover er der ønske om at indrette Kjeldsgårdsvej til en gade, der fremmer cykel forbindelsen til jernbanebroen i forlængelse af Lyshøjgårdsvej. Derved skal ensretningen for cyklister i Kjeldsgårdsvej ophæves, hvilket af hensyn til trafikikkerheden også kræver en omlægning af skråparkeringen. Dette resulterer i nedlæggelse af 28 parkeringspladser på Kjeldsgårdsvej i forbindelse med udbygningsaftalen for projektet. Nedlæggelse af parkeringspladserne forbedrer forhold for cyklister og fodgængere samt giver mulighed for at indrette Kjeldsgårdsvej med vejtræer. Dette fremmer gadens potentiale som en attraktiv forbindelse for bløde trafikanter mellem cykelbroen over jernbanen og Vigerslev Allé.

Placering af parkeringspladser andetsteds i Valby kan ikke håndteres inden for lokalplanen eller udbygningsaftalen, da dette ligger uden for områderne afgrænset af henholdsvis lokalplan og udbygningsaftale.

Omfang og placering af bebyggelsen

(5, LU) En ekstra etage mod Kjeldsgårdsvej vil skabe gener

Henvendelse 13, 10 Valby Lokalhistorisk Selskab og Arkiv, 9, 6 Fonden Vestergården, 5 Valby Lokaludvalg

Henvendelserne udtrykker modstand mod, at der tilføjes en ekstra tilbagetrukket etage på den eksisterende bygning langs Kjeldsgårdsvej. Overvejende på grund af at dette vil forringe dagslys- og udsigtsforhold i eksisterende boliger på modsatte side af Kjeldsgårdsvej. Et hørings svar henstiller til, at beregninger af skyggepåvirkning af en ekstra etage bør udarbejdes af en uvildig person. Da forvaltningen har en interesse i at få godkendt deres planer, kan det stå i vejen for, at problemer, som opstår ifm. ombygningen af Hotel- og Restaurantskolen belyses i tilstrækkelig grad.

Valby Lokalhistorisk Selskab og Arkiv og Valby Lokaludvalg mener ikke, at der bør tilføjes en ekstra etage på den eksisterende bygning mod Kjeldsgårdsvej, da en sådan ændring vil gøre det sværere at fastholde den historiske samt

kulturhistoriske fortælling for området. Derudover vil en ændring af de nuværende proportioner mellem bygningens tårn mod på Vigerslev Allé og højden og længden af bygningen langs Kjeldsgårdsvej medføre en lavere arkitektonisk værdi, da det vil ændre bygningens proportioner.

Forvaltningens svar

Skyggediagrammerne i forslag til lokalplan Ny Hotel- og Restaurantskole viser, at bebyggelse på modsatte side af Kjeldsgårdsvej vil blive påvirket af den ekstra etage på bygning A i morgentimerne både i marts og i juni. Det vurderes at være forventelige forhold i en bymæssig kontekst og at være en begrænset ændring af nuværende forhold. Det er bygherres rådgiver, der udarbejder skyggediagrammerne, og forvaltningen kvalitetssikrer disse i forhold til, om skyggerne passer med solens placering for tidspunkt og årstid. Skyggediagrammerne i lokalplanforslaget følger normal praksis og detaljeniveau i forbindelse med udarbejdelse af en lokalplan.

Forvaltningen vurderer, at bygning A's bevaringsværdier opretholdes med lokalplanforslagets muligheder for tilpasning af facaden samt mulighed for tilføjelse af en ekstra etage. Det vurderes derudover, at bygningens motiv med et markant tårn mod Vigerslev Allé ikke ændres væsentligt ved ombygning af den eksisterende bebyggelse.

Bevaringsværdige bygninger

(2, O, LU) Bevaringsværdige bygninger bør bevares i deres helhed

Henvendelse 8 Københavns Museum, 5 Valby Lokaludvalg

Københavns Museum mener, at det er positivt, at randbebyggelsen langs Vigerslev Allé og Kjeldsgårdsvej udpeges som bevaringsværdige i lokalplanen. Dog bør bygningens ydre bevares. Det bør ikke kun være gavlfacaden på Vigerslev Allé 12, der udpeges som bevaringsværdig, men hele bygningen, da det i lige så høj grad er tagkonstruktionen, der er bevaringsværdig. Ved kun at udpege gavlene risikeres det, at fortællingen om den kulturhistoriske betydning fremstår amputeret.

Valby Lokaludvalg mener, at det er yderst væsentligt, at den ikoniske og bevaringsværdige bygning, der er det gamle Allers hovedsæde, bevares i sin ydre fremtræden. Bygningen markerer stedets historie og har en høj arkitektonisk værdi. Bygningen med tårnet på hjørnet af Vigerslev Allé har i sammenhæng med bygningen langs Kjeldsgårdsvej med høj bevaringsværdi (1-3 SAVE) og bør derfor bevares i sin helhed med dens nuværende ydre fremtræden.

Forvaltningens svar

Bebyggelsen med den bevaringsværdige gavlfacade er placeret centralt i lokalplanområdet og har en bevaringsværdi 4 (SAVE). Forvaltningen vurderer ikke, at bygningen har en høj nok bevaringsværdi eller historisk betydning til, at hele bygningen bør udpeges som bevaringsværdig. Forvaltningen vurderer, at gavlfacaden er den mest karaktergivende del af bygningen og er den del, der vil skabe størst værdi for stedet at bevare.

Forvaltningen vurderer, at bygning A's bevaringsværdier opretholdes med lokalplanforslagets muligheder for tilpasning af facaden samt mulighed for tilføjelse af en ekstra etage. Det vurderes derudover, at bygningens motiv med et markant tårn mod Vigerslev Allé ikke ændres væsentligt ved ombygning af den eksisterende bebyggelse.

Ubebyggede arealer

(1) Der bør være mere beplantning i området.

Henvendelse 9

Et hørings svar ønsker mere grønt i området.

Forvaltningens svar

På baggrund af beslutning i Teknik- og Miljøudvalget den 3. oktober 2022 foreslår forvaltningen at øge procentdelen af beplantning i kantzoner og byrum. Derudover indeholder forslagene til lokalplanen og udbygningsaftalen krav om i alt 140 nye træer samt bevaring af 1 træ.

Forslag om ændring af lokalplanen

Forvaltningen foreslår på denne baggrund, at § 8, stk. 6, Indretning af byrum og § 8, stk. 7, Indretning af kantzoner ændres. Ændringerne fremgår af bilag 10 Forslag til ændringer efter høring.

Andre emner

(1, LU) Der bør være bestemmelser om, at boliger ikke kan benyttes, før skolen er bygget.

Henvendelse 5 Valby Lokaludvalg

Valby Lokaludvalg foreslår, at det i lokalplanen sikres, at boliger i området ikke må ibrugtages, før skolen er bygget. Dette for at undgå, at man i en fremtidig situation ikke kan vælge kun at realisere boligdelen i projektet.

Forvaltningens svar

Det er ikke muligt at optage bestemmelser om rækkefølger i ibrugtagelse af bygninger eller anvendelser i lokalplaner.