



## Bilag 5

### Notat om henvendelser modtaget i høringsperioden og den supplerende høring

Der er modtaget 96 henvendelser, jf. bilag 4.

#### Ændringer i lokalplanen

På baggrund af høringen foreslås en række ændringer i lokalplanbestemmelserne.

#### *Bestemmelser:*

§ 4, stk. 3, første sætning, ændres fra - 'Mod Mølle Alle og Lillegade fastlægges et fortov i en bredde af 2,5 m, som vist på tegning 3.' til: 'Mod Mølle Alle og Lillegade fastlægges et fortov i en bredde af 2 m ud for bygning A og 2,5 m ud for bygning B, som vist på tegning 3.'

§ 7, stk. 1 a), ændres fra - 'Materialerne på facade a, e, f og g skal være tegl og skal fremstå i blank mur/vandskuret eller lign. overfladebehandling.' til: 'Materialerne på facade a, e, f og g skal være tegl og skal fremstå i blank mur/vandskuret, filset eller lign. overfladebehandling.'

§ 7, stk. 3 i), ændres fra - 'Langs facade e og f må der være kviste med en tilbagerykning på mindst 30 cm i forhold til facaden. Den samlede længde af kviste, må ikke overstige 35 % af taglængden langs facade e og 45 % af taglængden langs facade f.' til: 'Langs facade e og f må der være kviste med en tilbagerykning på mindst 30 cm i forhold til facaden. Den samlede længde af kviste, må ikke overstige 45 % af taglængden langs facade e og f.'

§ 7, stk. 4 a), ændres fra - 'Boliger fra 1. sal og op skal have altaner med et opholdsareal på minimum 90 cm gange 90 cm på gårdsiden. Undtaget er ungdomsboliger og boliger på 1. sal i bygning B og I, som vist på tegning 4a, hvor altan kan erstattes af fransk altan eller fælles terrasse.' til: 'Boliger fra 1. sal og op skal have altaner med et opholdsareal på minimum 90 cm gange 90 cm på gårdsiden. Undtaget er ungdomsboliger og boliger på 1. sal i bygning B, og H og I, som vist på tegning 4a, hvor altan kan erstattes af fransk altan eller fælles terrasse.'

1. marts 2022

Sagsnummer  
2022-0064186

Dokumentnummer  
2022-0064186-6

Byens Udvikling  
Byplan Vest  
Njalsgade 13  
2300 København S

EAN-nummer  
5798009809452

www.kk.dk

§ 8, stk. 9, ændres fra - 'Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at de på tegning 6c viste nye træer er plantet.' til: *Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse i område I, at de på tegning 6c viste nye træer er plantet.'*

#### *Tegninger:*

Tegning 4a Bebyggelsens omfang og placering - ændres, så etageantallet trapper op fra 2 til 4 etager mod nord på bygning D. Desuden omplaceres etageantallet på bygning B, så etageantallet mod Lillegade ændres fra 1, 2 og 3 etager til 1 og 3 etager.

Baggrunden for ændringerne uddybes nedenfor.

Teknik- og Miljøudvalget har den 18. december 2020 sendt lokalplanen retur til forvaltningen med bemærkning om at gå i dialog med bygherren om mulighederne for at imødekomme synspunkterne fra foretræderne. Det omhandler bl.a. omplacering af etagehøjder langs Lillegade, hvilket kræver supplerende høring, som har været i perioden den 21. januar til den 9. februar 2021.

#### **Henvendelser fra myndigheder og andre offentlige instanser**

##### Banedanmark, henvendelse nr. 8:

Banedanmark har ingen bemærkninger.

##### Metroselskabet I/S, henvendelse nr. 12:

Metroselskabet har ingen bemærkninger

##### Københavns Museum, henvendelse nr. 71:

Københavns Museum er enige i udpegningen af de bevaringsværdige bygninger. Der er tale om et samlet kulturmiljø med høj bevaringsværdi, hvor de enkelte bygninger har deres egen kulturelle betydning i kraft af at være en del af dette bevaringsværdige kulturmiljø. Dog bør Smedjen, Valby Langgade 55, også bevares, fordi den er tilbage fra den gamle landsby. Den har været brændt, men i skala, form mv. følger bygningen den oprindelige bygning, og udgør derfor fortsat et vidnesbyrd om områdets historie, og den bør derfor bevares.

Københavns Museum gør opmærksom på, at lokalplanområdet er omgivet af arkæologiske og historiske lokaliteter, dateret fra stenalder og frem i tid. Hvis der ved jordarbejder i forbindelse med anlægsarbejder findes arkæologiske levninger, skal Københavns Museum kontaktes omgående. Københavns Museum står altid til rådighed for en vurdering af kommende anlægsarbejder

*Forvaltningens bemærkninger:*

Forvaltningen har flere gange været i dialog med Københavns Museum om bevaringsværdige bygninger i lokalplanområdet, herunder også smedjen, Valby Langgade 55. Her har museet bl.a. oplyst i 2018, at 'bygningen oprindeligt er fra 1843 og var af bindingsværk. Den brændte tilsyneladende i 1987 - bortset fra en gavl - hvorefter resten af bygningen blev genopført i grundmur. Det formodes, at vinduernes størrelse og placering samt port var som på nuværende bygning. Bygningen fortæller historie om Valby som landsby - fra tiden før Valby og andre byer blev indlemmet i Københavns Kommune. Alene den oprindelige gavl markerer på bedste vis dette.'

På baggrund af en ny SAVE-vurdering foretaget i forbindelse med lokalplanen og oplysningerne om bygningen, er smkkkkedjen ikke udpeget som bevaringsværdig i lokalplanforslaget. Det er foretaget en konkret afvejning af bevaringsværdierne i forhold til udviklingen og sammenhængen i det nye område.

I lokalplanforslagets redegørelse er der skrevet ind, at museumslovens § 26 og 27 om beskyttelse af fortidsminder skal overholdes.

Forvaltningen har været i dialog med bygherre, som oplyser, at de er opmærksomme på dette.

HOFOR A/S, henvendelse nr. 94:

HOFOR gør opmærksom på, at der ligger fjernvarmeledninger gennem gården, som forsyner de omkringliggende bygninger. Der skal derfor reserveres plads til ledningerne, og det forventes, at de skal omlægges ifm. udbygningen. HOFOR ønsker at blive inddraget i processen, så varmeforsyningen kan opretholdes til de blivende bygninger under hele processen.

*Forvaltningens bemærkninger:*

Forvaltningen har været i dialog med bygherre, som vil kontakte til HOFOR, når den konkrete planlægning af byggeriet påbegyndes.

**Øvrige høringssvar**Valby Lokaludvalg, henvendelse nr. 82:

Valby Lokaludvalg er positiv overfor, at hele området mellem Valby Langgade, Toftegårds Allé, Mølle Allé og Lillegade er medtaget i lokalplanområdet.

Lokaludvalget mener, der er helt afgørende, at Valby Landsby sikres som et værdifuldt kulturmiljø i lokalplanen med lave bygninger i 1-2 etager med skråtage og som selvstændige bygninger med hver sit særpræg. Herunder ønsker lokaludvalget at bevare smedjen og passagerne til smedjen. Smedjen er den sidste bevarede bygning, som

viser, hvordan bygningen så ud i Valby Landsby. Lokaludvalget ønsker også en skærpelse af bestemmelserne, så tagene kun kan opføres i tegl eller skiffer.

Lokaludvalget er bekymret for, at den nye bebyggelse kommer til at være al for ensidig ift. beboersammensætningen, hvor ungdomsboliger udgår den største del. Desuden gør lokaludvalget opmærksom på at man ikke kan sikre at ungdomsboligerne bebos af unge og studerende, fordi det ikke er almene ungdomsboliger.

Lokaludvalget fremhæver, der er store skyggepåvirkninger fra den nye bebyggelse i gården, som vil fratage naboerne deres eftermiddags- og aftensol. Derudover er overgangen mellem bygningen i gården i 4 etager og Valby Langgade 51 i 2 etager meget markant. Lokaludvalget foreslår at fjerne 1 etage mod Valby Langgade 51.

Lokaludvalget ønsker, at vareleveringen placeres på Valby Langgade, fordi Lillegade er for smal til at håndtere tung trafik. Lokaludvalget opfordrer i stedet til at det indtænkes i projektet om cykelsti på Valby Langgade.

*Forvaltningens bemærkninger:*

I lokalplanforslaget er størstedelen af de ældre bygninger udpeget som bevaringsværdige i lokalplanen, fordi de indgår i en bevaringsværdig sammenhæng, mere specifikt Valby Landsby. Der er foretaget en ny SAVE-vurdering af Smedjen, således, at den har middel bevaringsværdi SAVE 4. Det er kun få bygningsdele, der står tilbage fra den oprindelige bygning. Dette understøttes af en udtalelse fra Københavns Museum i 2018, som dog vurderer, at bygningen bør bevares, fordi den fortæller historien om Valby Landsby. På baggrund af den nye SAVE-vurdering og oplysningerne om bygningen er smedjen ikke udpeget som bevaringsværdig i lokalplanforslaget. Det er foretaget en konkret afvejning af bevaringsværdierne i forhold til udviklingen og sammenhængen i det nye område.

I lokalplanforslaget er alle bygninger mod Lillegade og Valby Langgade fastsat til 1-3 etager. Dette er inklusiv udnyttet tagetage, og alle tagene mod gaden er fastsat med en taghældning, for at indpasse sig i omgivelserne. Materialerne er derfor snævret ind til tegl, metal og skiffer.

I Kommuneplan 2019 er der en målsætning om at etablere 12.000 nye ungdomsboliger frem mod 2031 stationsnært og i byudviklingsområder. Dette lokalplanområde ligger stationsnært og derfor er der givet mulighed for at etablere ungdomsboliger, og i kommunens planlægning tilstræbes en blandet boligsammensætning. I

lokalplanforslaget er der ikke fastsat en præcis fordeling mellem ungdoms- og familieboliger, for at gøre det mere fleksibelt ift. kommende behov. Der stilles krav om 25 % almene boliger.

Det er med projektet sikret, at der er tilstrækkeligt dagslys i bygningerne, men det rigtigt, at der vil komme skyggepåvirkning på udearealerne i forhold til den nuværende situation, hvor en stor del af lokalplanområdet i dag henligger som en parkeringsplads. I stedet kommer der et byrum med en passage mellem Mølle Allé og Valby Langgade, hvor der vil være offentlig adgang. Derudover vil daginstitutionens legeplads være offentlig tilgængelig udenfor almindelig lukketid. Forvaltningen har været i dialog med bygherre særligt ift. at nedtrappe etageantallet på bygningen i gården mod Valby Langgade 51. Bygherre foreslår, at den nordligste del etableres i to etager, trapper op til fire etager.

Vejprofilet på Valby Langgade er 14,7 meter bredt. Der blev i Budget 2020 afsat penge til at etablere cykelstier på Valby Langgade. Med cykelstier i begge sider, fortov og kørebane, hvor der også skal være buskørsel (min. bredde på 6,5 meter), vurderer forvaltningen, at der ikke er fysisk plads i vejprofilet til også at kunne håndtere varelevering. I forvejen må det forventes, at fortov og cykelsti ikke kan opnå standardbredden på 2,5 meter. Hvis vareleveringen skal foregå ud til Valby Langgade, vil det gå mod forvaltningens praksis om at etablere varelevering, så det er til så lidt gene for trafikafviklingen (bil, cykel og gående) som muligt. Det bemærkes, at princippet for placering af varelevering ved Valby Langgade følger det samme princip, som er brugt i omlægningen af Amagerbrogade, hvor vareleveringen primært foregår fra sidegaderne langs strækningen. Generelt søger kommunen at håndtere varelevering hvor der ikke er bustrafik, for ikke at skabe dårlig fremkommelighed for bussen. Herudover er det mere hensigtsmæssigt at håndtere varelevering hvor der ikke er cykelsti. Optimalt bør vareleveringen være håndteret på matriklen i en overdækket varegård. Det har ikke kunne lade sig gøre på en forsvarlig måde i den konkrete situation, hvis der samtidig ønske en udvikling af området. Varelevering er i dag i gården, og der vil ikke kunne bygges nyt, hvis dette fastholdes.

### **Hovedsynspunkter fra øvrige høringsvar**

I det følgende er hovedsynspunkter fra øvrige høringsvar samlet under følgende temaer:

- A. Smedjen, Valby Langgade 55 (53)
- B. Ny bygning i gården (bygning D) (27)
- C. Udvidelse af dagligvarebutik (19)
- D. Bebyggelsesplan (15)
- E. Det grønne og miljø (8)

- F. Bebyggelsens udtryk (4)
- G. Trafik (4)
- H. Bæredygtighed (1)
- I. Skema over ændringer ifm. den offentlige høring
- J. Henvendelser modtaget i supplerende høring
- K. Skema over ændringer ifm. den supplerende høring

### **A. Smedjen, Valby Langgade 55**

Henvendelse nr. 2, 24, 25, 28, 31, 32, 33, 34, 35, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 67, 68, 69, 70, 72, 75, 77, 78, 79, 80, 81, 83, 84, 85, 86, 87, 95, 96

Der 53 indsigere, herunder Valby Lokalhistoriske Selskab og Arkiv, der ønsker at bevare smedjen. Valby Lokalhistoriske Selskab og Arkiv, uddyber, at de ønsker at bevare smedjen, fordi den er et væsentligt bidrag til kulturmiljøet i Valby, ligesom det også bidrager bymiljømæssigt og historisk til hele København, uanset om den står helt som originalt eller ej. Smedjen er en af de sidste bygninger, der er tilbage fra Valby Landsby.

#### *Forvaltningens bemærkninger:*

Der er foretaget en ny SAVE-vurdering af Smedjen, således, at den har middel bevaringsværdi SAVE 4. Det er kun få bygningsdele, der står tilbage fra den oprindelige bygning. Dette understøttes af en udtalelse fra Københavns Museum i 2018, som dog vurderer, at bygningen bør bevares, fordi den fortæller historien om Valby Landsby. På baggrund af SAVE-værdien og oplysningerne om bygningen er smedjen ikke udpeget som bevaringsværdig i lokalplanforslaget. Det er foretaget en konkret afvejning af bevaringsværdierne i forhold til udviklingen og sammenhængen i det nye område.

### **B. Ny bygning i gården (bygning D)**

Henvendelse nr. 3, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 28, 36, 66, 74, 88, 89, 90, 91, 93

#### *Skyggepåvirkninger*

I 24 henvendelser bliver det fremhævet, at de ikke ønsker, at der bygges i gården. Bygningen i gården vil tage al eftermiddagssol om forår og efterår samt aftensolen om sommeren for nabogårdene i den østlige del af karréen. To høringssvar fremhæver, at hvis der bygges i gården, skal det være i to eller max. 3 etager.

En indsiger fremhæver, skyggevirksomhederne på Valby Langgade 51 fra bygningen i gården er meget voldsomme, fordi bygningen i gården er markant højere. Valby Langgade 51 er i 2 etager med en afstand på 2,5

m til bygningen i gården som er i 4 etager, hvilket gør, at bygningen ligger klemt mellem to høje bygninger.

*Forvaltningens bemærkninger:*

Forvaltningen er opmærksom på udfordringen med skygge fra bygningen i gården, særligt mod Valby Langgade 51. Det er med projektet sikret, at der er tilstrækkeligt dagslys i bygningerne, men det er rigtigt, at der vil komme skyggepåvirkning på udearealerne i forhold til den nuværende situation, hvor en stor del af lokalplanområdet henligger som en parkeringsplads. I stedet kommer der et byrum med en passage mellem Mølle Allé og Valby Langgade, hvor der vil være offentlig adgang. Derudover vil daginstitutionens legeplads være offentlig tilgængelig udenfor almindelig lukketid. Forvaltningen har været i dialog med bygherre særligt ift. at nedtrappe etageantallet på bygningen i gården mod Valby Langgade 51. Bygherre foreslår, at den nordligste del etableres i to etager, trapper op til fire etager.

### **Støj fra ny bebyggelse**

I 23 hørings svar udtrykkes stor bekymring for, at bygning i gården med institution og ungdomsboliger vil øge støjen på gårdsiden. Der er allerede mange ungdomsboliger i området i forvejen. Gårdsiden er der, hvor beboerne finder ro fra trafikstøj fra Toftegårds Allé og Valby Langgade. Ungdomsboliger vil genere høj musik og larm aften og nattetimer. Derudover vil der være støj fra daginstitutionen i dagtimerne.

*Forvaltningens bemærkninger:*

Lokalplanforslaget beskriver alene trafikstøjen. I dette tilfælde er ny bebyggelse placeret på en sådan måde, at grænseværdier for støjværdier i de fremtidige bygninger og på friarealer kan overholdes.

I kommuneplanen er der et mål om at etablere 12.000 nye ungdomsboliger frem mod 2031, hvoraf en del skal være almene. Der står bl.a. ungdomsboligerne skal placeres med god adgang til kollektiv trafik. Det er ikke givet, at beboere i ungdomsboliger støjer mere end beboere i andre typer boliger.

Det er korrekt, at der vil være støj fra daginstitutionen i dagtimerne i hverdagen. Samtidig er der også et behov for flere daginstitutioner i det centrale Valby. Til gengæld vil legepladsen være offentlig tilgængelig udenfor almindelig åbningstid.

### **Tegningsmateriale**

13 indsigere efterspørger tegningsmateriale af den østlige del af facaden. Indsigerne undrer sig over, at der ikke er tegninger af den østlige facade af bygningen i gården. Derudover bliver der gjort

opmærksom på, at der er byttet rundt på to snit i lokalplanforslaget side 9.

I en henvendelse bliver der gjort opmærksom på, at Valby Langgade 51 generelt er blevet overset i materialet. Bygningen er i to etager og der vil være en meget markant overgang til den nye bygning i gården på 4 etager, som ligger meget tæt på Valby Langgade 51. Dette er ikke vist i lokalplanforslaget. Derudover er der ikke vist vinduer og dør på Valby Langgade 51 på visualisering i lokalplanforslaget side 11.

*Forvaltningens bemærkninger:*

Projektet er ikke gennemtegnet til lokalplanen, det bliver det først i forbindelse med byggeansøgning. Lokalplanen giver mulighed for en vis variation, og derfor kan den færdige bygning også komme til at se anderledes ud end det, der er vist i materialet. Derfor står der under visualiseringerne, at 'det er et eksempel, der er i overensstemmelse med lokalplanen'.

Det er en fejl, at der er blevet byttet rundt på snittene. Dette rettes i den endelige lokalplan.

På visualiseringen, hvor Valby Langgade 51 fremgår, vil der blive tilføjet vinduer og døre, så det fremstår mere realistisk.

### **C. Udvidelse af dagligvarebutik**

Henvendelse nr. 3, 6, 7, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 19, 23, 80, 87, 88, 89, 90, 91, 92

Af 19 høringsvar fremgår det, at det ikke giver mening at udvide dagligvarebutikken samt at etablere parkeringskælder, når der er så mange dagligvarebutikker i området i forvejen.

*Forvaltningens bemærkninger:*

I lokalplanforslaget er det muligt at udvide den eksisterende dagligvarebutik med 600 m<sup>2</sup>. Dette ligger indenfor den ramme til butiksformål, der er fastsat i Kommuneplan 2019. Den parkeringskælder, der er muliggjort i lokalplanforslaget, er til hele den nye bebyggelse, dvs. ikke kun udvidelsen af dagligvarebutikken.

### **D. Bebyggelsesplan**

Henvendelse nr. 4, 19, 21, 23, 26, 28, 53, 54, 63, 64, 66, 73, 74, 80, 92:

11 henvendelser gør opmærksom på, at den nye bebyggelse vil ødelægge landsbymiljøet med små oaser af liv og social velfærd, som ligger bag murerne ud til de meget trafikerede veje Toftegårds Allé og Valby Langgade, og ønsker ikke byggeriet.



Tre henvendelse ønsker ikke, at bebyggelsesprocenten øges, fordi det allerede er tæt nok i den gamle del af Valby.

*Forvaltningens bemærkninger:*

Grunden ejes af 3F. I dag er der en parkeringsplads på en stor del af grunden. Der er også et mindre grønt område, som også benyttes af udefrakommende. Kommuneplanen fastlægger området til boliger med en bebyggelsesprocent på max. 150. Dette giver grundejer mulighed for at udvikle området indenfor rammerne af kommuneplanen. Forvaltningen har lagt vægt på, at det er de mindre bygninger, landsbykarakteren, der skal bygges videre på, fremfor en ny karrébebyggelse mod Lillegade og Valby Langgade, jf. anbefalinger i for det særlige kulturmiljø for Valby Landsby. Bygningen i gården i 4 etager skal ses som en overgang mellem landsby og karréby.

Der er ikke en gældende lokalplan for karréen som helhed, men kun for den del langs Valby Langgade og Toftegårds Allé. Dvs. der er ikke fastsat en konkret bebyggelsesprocent for dette område. Rammen i kommuneplanen er en bebyggelsesprocent på 150, og dette lokalplanforslag fastlægger bebyggelsesprocenten for 3F's ejendom til 138. Det betyder, at den er sat lavere, end den ramme, der er fastlagt i kommuneplanen.

**E. Det grønne og miljø**

Henvendelse nr. 16, 20, 21, 23, 29, 87, 88, 93

I to henvendelser fremgår der et forslag til at lave det til et stort grønt område i stedet for at bygge på grunden.

To henvendelser gør opmærksom på, at de to bevaringsværdige træer på over 25 år, der fældes, kunne være med til at sikre mod oversvømmelser, hvis de blev stående. I stedet placeres der en parkeringskælder, som gør det endnu sværere for regnvandet at komme væk.

Fire indsigere undrer sig over, at der ikke er foretaget en miljøvurdering.

To høringsvar fremhæver, at Københavns Kommune har en mangeårig tradition for gårdsaneringer, men at det er glemt ifm. dette lokalplanforslag. Der er brugt meget urbane referencer, hvilket står i modsætning til kommunens politik om at have store, åbne gårdrum i karrébebyggelse.

*Forvaltningens bemærkninger*

I kommuneplanen er området udlagt til boliger og forvaltningen har derfor ikke mulighed for at udlægge området til et grønt område. Bygherre har krav en lokalplan, der muliggør dette. Til gengæld stiller lokalplanen krav om en vis begrønningsgrad til friarealerne, nye træer og grønne facader.

Det har været en afvejning af mange faktorer ift. at udvikle området. Det har været undersøgt om de bevaringsværdige træer kunne bevares. For at være sikker på, at træerne overlever, skal der holdes en afstand på 3 m fra træets yderkant af kronen (drypzonen). Det betyder, at der ikke vil kunne bygges mindre bygninger i landsbyskala i gården samt at der ikke er plads til brandredning. På den baggrund er de to træer ikke udpeget i lokalplanforslaget.

Der foretages ikke miljøvurdering, når lokalplanen ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter. Desuden er der tale om et projekt, der i størrelse om omfang ikke adskiller sig væsentligt fra den eksisterende bymæssige bebyggelse.

Dette lokalplanområde er sammensat af to bebyggelsestyper. Mod øst er det den klassiske københavnerkarré i 5 etager og mod vest er det landsbyen med mindre, opbrudte bygninger i 2-3 etager. På den baggrund er dette område ikke en klassisk københavnerkarré. Derfor er der i lokalplanforslaget lagt op til lavere bebyggelse i gården for at videreføre landsbyens skala. Den nye bygning i gården længst mod øst opføres i 4 etager for at skabe overgang mellem de to bebyggelsestyper.

**F. Bebyggelsens udtryk**

Henvendelse nr. 1, 28, 50, 76

*Facadefarver*

Et høringssvar spørger om der er restriktioner ift. til facadefarver?

*Forvaltningens bemærkninger:*

I lokalplanforslaget står der, at nuancer skal være lyse, med undtagelse af facade e (Valby Langgade 61-63), som kan være mørkere.

*Facadematerialer*

Et høringssvar foreslår, at den nye bebyggelse opføres i træ og filset murværk.

*Forvaltningens bemærkninger:*

Lokalplanforslaget giver allerede mulighed for facader i træ, og derudover mener forvaltningen, at filset murværk allerede er indeholdt i lokalplanens facadebestemmelser. Forvaltningen vil dog præcisere facadebestemmelserne, så det fremgår tydeligt, at facaderne også kan filses.

### **Valby Langgade 61-63**

Grundejer af Valby Langgade 61-63 ønsker at flytte en mindre del af bygningsvolumenet langs Lillegade, så en større del bliver i 1 etage mod nord, og det resterende lægges til mod syd, hvor bygningen vil komme op i 3 etager for en større del af bebyggelsen. Dette er for at sikre tilstrækkeligt dagslys i boligerne på Valby Langgade 61-63. Derudover ønskes det, at kvistene må udgøre min. 50 % af taget for at skabe en bedre harmoni til bebyggelsen på modsatte side af vejen. Desuden bør krav om altaner og plantning af træer som betingelse for ibrugtagning kun gælde område I. Der er store terrænspring langs Lillegade, derfor kan det blive nødvendigt med store terrænforskelle, hvis det skal være muligt, at sikre handicapvenlig adgang.

#### *Forvaltningens bemærkninger*

Forvaltningen vurderer, at det vil være et for markant etagespring at gøre en større del af bebyggelsen til 3 etager og udvide arealet, der er i 1 etage. Der er kort afstand til bygningerne på modsatte side, som er i 2 etager. Derudover vil dagslysforholdene på Valby Langgade 61-63 kunne overholdes ved at lave en tilbagetrækning af 1. og 2. sal.

Forvaltningen er positiv overfor at udvide muligheden for at placeres kviste til 45 % af taglængden, som er den samme andel, der er fastlagt for den nye bebyggelse på Valby Langgade 55, hvor tagfladen fortsat er mest dominerende. Ift. altaner, ligger kommende boliger i niveau med en tagterrasse, og derfor giver det ikke mening at stille krav om altaner. Forvaltningen er positiv overfor, at kravet om, at der først kan udstedes ibrugtagning ved plantning af træer, kun gælder område I, da der ikke er stillet krav om træer i område II. Forvaltningen vurderer, at det er tilstrækkeligt med 0,5 m's terrænregulering ift. eksisterende terræn.

### **Daginstitution**

Børne- og Ungdomsforvaltningen, som skal drive daginstitutionen, ønsker ikke den muliggjorte passage gennem bygningen til legepladsen. Passagen vanskelig måden bygningerne aflåses på, og uvedkommende vil opholde sig på legepladsen om aftenen.

#### *Forvaltningens bemærkninger*

Forvaltningen er opmærksom på, at der er udfordringer med at uvedkommende opholder sig på daginstitutioners legepladser om aftenen. Forvaltningen er også klar over, at det er en avanceret dør-løsning, der skal til for at sikre passagemuligheden. Forvaltningen

vurderer dog, at det er helt centralt, at legepladsen er offentlig tilgængelig uden for normal åbningstid. Derudover skal adgangen til legepladsen være tryk med flere adgange, særligt fordi den ligger skjult bag en bygning og naboernes plankeværk.

## **G. Trafik**

Henvendelse nr. 23, 28, 36, 58

### **Parkeringskælder**

En indsigelse mener ikke, der etableres nok parkeringspladser ifm. det nye byggeri.

*Forvaltningens kommentarer:*

Kommuneplanen fastsætter parkeringsnormer fordelt på anvendelser og geografi. Der må hverken etableres færre eller flere parkeringspladser end det kommuneplanen fastsætter.

### **Trafik på Lillegade**

Tre indsigere mener, at Lillegade er for smal til at håndtere varelevering samt en tilkørsel til parkeringskælder.

*Forvaltningens kommentarer*

Forvaltningen er opmærksom på udfordringerne. Generelt bør vareleveringen håndteres på egen matrikel i en overdækket varegård. Dette har ikke kunne lade sig gøre på en forsvarlig måde i den konkrete situation. Det har også været undersøgt om den kunne placeres et andet sted, fx Valby Langgade, men af hensyn til trafiksikkerhed og fremkommelighed er dette ikke en mulig løsning. Placeringen langs Lillegade er ikke en optimal løsning, men i en eksisterende bydel er, det den bedst mulige løsning, hvor holdepladsen til lastbilen er placeret på egen grund, hvor vejprofilen udvides med en lomme, så øvrig trafik kan passere. Desuden foreslår forvaltningen at indsnævre fortovet fra 2,5 m i 2 m ud for bygning A, så der er mere plads til lastbilen. Ift. parkeringskælderens er det ca. 20 parkeringspladser, der stilles krav om i lokalplanen. Forvaltningen vurderer, at det vil give mere trafik af Lillegade end i dag, men at trafikbelastningen som konsekvens af byggeriet vil være begrænset.

## **H. Bæredygtighed**

Henvendelse nr. 1

I et høringsvar ønskes der en redegørelse for, hvordan projektet er bæredygtigt:

1. Genbruges 3F-huset?
2. Genbrug af materialer mv.?
3. Solceller?

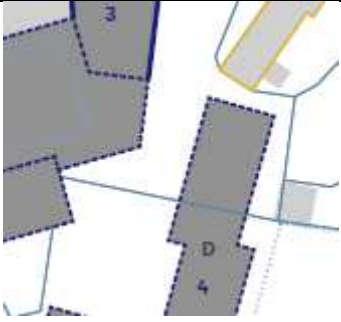
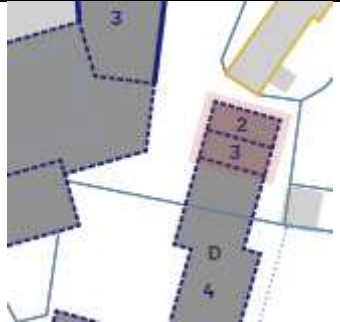
4. Grønne vægge/tage?
5. Er de nye bygninger energiproducerende?
6. Er regnvand indtænkt?
7. Er de grønne arealer tiltænkt fødevarerproduktion?
8. Recirkulering af lokale ressourcer i bytterum?
9. Demokratisk organisation?

*Forvaltningens bemærkninger:*

1. 3F-huset bevares ikke i lokalplanforslaget. Bygherre har planer om at genbruge fundamentet til ny bebyggelse.
2. Der kan der ikke stilles krav i lokalplanforslaget om genbrug af materialer mv.
3. I lokalplanforslaget er der givet mulighed for solceller på facade og tag
4. Der er stillet krav i lokalplanforslaget om facadebegrønning samt begrønning af tage, de steder, der ikke er saddeltag.
5. *Der kan der ikke stilles krav i lokalplanen om, at de nye bygninger skal være energiproducerende.*
6. LP stiller krav om, at bebyggelsen skal skybrudssikres til en 100 års-hændelse
7. Der kan der ikke stilles krav i lokalplanforslaget om grønne arealer til fødevarerproduktion.
8. Der kan der ikke stilles krav i lokalplanforslaget om recirkulering af lokale ressourcer i bytterum.
9. Der kan der ikke stilles krav i lokalplanforslaget om, hvordan organiseringen skal sammensættes

**I. Skema over ændringer på baggrund af den offentlige høring**

Bestemmelse	Nuværende ordlyd	Forslag til justering
§ 4 Veje		
§ 4, stk. 3, første sætning	Mod Mølle Alle og Lillegade fastlægges et fortov i en bredde af 2,5 m, som vist på tegning 3.	Mod Mølle Alle og Lillegade fastlægges et fortov i en bredde af <b>2 m ud for bygning A og 2,5 m ud for bygning B</b> , som vist på tegning 3.
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden		
§ 7, stk. 1 a)	Materialerne på facade a, e, f og g skal være tegl og skal fremstå i blank mur/vandskuret eller lign. overfladebehandling.	Materialerne på facade a, e, f og g skal være tegl og skal fremstå i blank mur/vandskuret, <b>filset</b> eller lign. overfladebehandling.
§ 7, stk. 3 i)	Langs facade e og f må der være kviste med en tilbagerykning på mindst 30 cm i forhold til facaden. Den samlede længde af	Langs facade e og f må der være kviste med en tilbagerykning på mindst 30 cm i forhold til facaden. Den samlede længde af

	kviste, må ikke overstige 35 % af taglængden langs facade e og 45 % af taglængden langs facade f.	kviste, må ikke overstige <b>35 % af taglængden langs facade e og</b> 45 % af taglængden langs facade <b>e og f.</b>
§ 7, stk. 4 a)	Boliger fra 1. sal og op skal have altaner med et opholdsareal på minimum 90 cm gange 90 cm på gårdsiden. Undtaget er ungdomsboliger og boliger på 1. sal i bygning B og I, som vist på tegning 4a, hvor altan kan erstattes af fransk altan eller fælles terrasse.	Boliger fra 1. sal og op skal have altaner med et opholdsareal på minimum 90 cm gange 90 cm på gårdsiden. Undtaget er ungdomsboliger og boliger på 1. sal i bygning B, <b>og H</b> og I, som vist på tegning 4a, hvor altan kan erstattes af fransk altan eller fælles terrasse.
§ 8 Ubebyggede arealer		
§ 8, stk. 9	Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at de på tegning 6c viste nye træer er plantet.	Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse i <b>område I</b> , at de på tegning 6c viste nye træer er plantet.
<b>Andet</b>		
Illustrationer s. 9-11		Illustrationer opdateres ift. ændringer af etageantal for Bygning B og D.
Skyggediagrammer		Skyggediagrammer opdateres ift. ændringer af etageantal for Bygning B og D.
Tegning 4a Bebyggelsens omfang og placering		

## J. Henvendelser modtaget i den supplerende høring

### Valby Lokaludvalg, henvendelse nr. 3:

Lokaludvalget er positiv overfor omplaceringen af etageareal mod Lillegade, fordi det sætter fokus på overgangen mellem område I og II. Lokaludvalget er efter den offentlige høring blevet opmærksom på, at der for Valby Langgade 61-63 er muliggjort et etageantal på 3 etager. Lokaludvalget mener, at kulturmiljøet skal respekteres, og at bygningen skal have samme højde og udtryk som bygningen på modsatte hjørne, Valby Langgade 65-67, som er i to etager. Lokaludvalget er derudover positiv overfor etageændringerne ved bygning D.

*Forvaltningens kommentarer:*

Den supplerende høring omhandler alene omplacering af etageantallet ved bygning B. Ift. etageantallet ved bygning H, Valby Langgade 61-63, er lokalplanen skrevet på en sådan måde, at en overskridelse af bebyggelsesprocenten på 150 kræver dispensation fra Teknik- og Miljøudvalget. Grundstørrelsen for Valby Langgade 61-63 er omtrent den størrelse som lokalplanforslagets byggefelt er. Det betyder, at hvis hele byggefeltet ønskes udnyttet, sikrer bebyggelsesprocenten, at kun er muligt at etablere en bygning på 1,5 etage.

Valby Langgade 65-67 ApS, henvendelse nr. 1:

Ejeren af Valby Langgade 61-63 og 65-67 gør opmærksom på, at en for stor andel af etagearealet i ændringsforslaget er udlagt i 3 etager.

*Forvaltningens kommentarer:*

Forvaltningen anerkender, at en for stor del af etagearealet er udlagt i 3 etager. Det ændres derfor i de ændringsforslag, der forelægges politisk behandling.

Henvendelse nr. 2:

Borgeren mener ikke det er hensigtsmæssigt at øge trafikken på en smal vej, som Lillegade. Derudover ytrer borgeren bekymring for, at der etableres ungdomsboliger og fælleslokale mod Lillegade, fordi det vil give mere støj.

*Forvaltningens kommentarer:*

Den supplerende høring omhandler alene omplacering af etageantallet ved bygning B, hvilket giver mere skygge om morgenen for ejendommen Valby Langgade 65-67. Der ændres ikke på anvendelser ift. det forslag, der var i offentlig høring. De trafikale problemstillinger og støj fra ungdomsboliger er kommenteret under den offentlige høring pkt. B og G.

**K. Skema over ændringer på baggrund af den supplerende høring**

Bestemmelse	Nuværende ordlyd	Forslag til justering
<b>Andet</b>		

Tegning 2b Anvendelse fra 2. etage og op		
Tegning 4a Bebyggelsens omfang og placering		
Tegning 5		