

8. august 2018

Sagsnr.
2018-0210801

Dokumentnr.
2018-0210801-1

1
2 **Udkast til Høringsvar vedr. lokalplanforslag "Mølle Allé"**

3
4 Valby Lokaludvalg hilser velkomment, at der lægges op til at lave en
5 lokalplan for hele området mellem Valby Langgade, Toftegårds Allé,
6 Mølle Allé og Lillegade, da det er et udtrykt ønske fra lokaludvalgets
7 side, at der udarbejdes lokalplan for området og tilsvarende områder,
8 hvor der ikke er lokalplan.

9
10 Området er i dag ikke omfattet af en lokalplan bortset fra lokalplan nr.
11 179, der alene beskæftiger sig med facaderne mod Valby Langgade og
12 Toftegårds Allé, der er fastlagt som aktive, publikumsorienterede
13 serviceerhverv. For resten af området findes kun
14 kommuneplanrammer, hvor området er fastlagt som boligområde i
15 kategorien B4. Det betyder en maksimal bebyggelsesprocent på 150,
16 en maksimal bygningshøjde på 24 m og minimum 40 % friareal på
17 boliger og 10 % friareal til erhverv.

18
19 Desuden er det af afgørende betydning, at området ligger i Valby
20 Landsby, der er udpeget som et særligt kulturmiljø i Kommuneplan
21 2015, hvilket skal sikres i planen. Lokaludvalget lægger overordentlig
22 meget vægt på, at planerne for området lever op til dette, idet det er et
23 højt og vedvarende udtrykt ønske fra borgerne, at den gamle bymidte
24 bevarer sin karakter af tidligere landsbymiljø med lave hus i 1-2
25 etager med skrå tage og som selvstændige bygninger med hvert deres
26 særpræg. Vi finder, at de udmærkede bestemmelser i lokalplan 112 for
27 det tilgrænsende område mellem Lillegade og Valby Tingsted, samt
28 bestemmelserne i lokalplanerne på nordsiden af Valby Langgade i
29 dette område (Lokalplan 218 Nordisk Film II og lokalplan 255
30 Gadekærvej II) kan lægges til grund for de nærmere bestemmelser.
31 Det indebærer, at en bebyggelse efter disse retningslinjer kan ende
32 med en lavere bebyggelsesprocent end den maksimale.

33
34 Det er lokaludvalgets opfattelse, at der lægges op til en alt for ensidig
35 bebyggelse og beboersammensætning, hvis hele det skitserede område
36 bygges med ungdoms- og studieboliger. Et så centralt område i
37 bymidten er følsomt over for en meget stor koncentration af unge
38 beboere, og områdets volumens vil tilsige at der bliver et meget stort
39 antal af sådanne boliger på området. Lokaludvalget foreslår, at der i
40 stedet arbejdes med en blandet bolig- og beboergruppe, idet området
41 er meget velegnet til familie- og ældreboliger for mennesker, der

**Sekretariatet for Valby
Lokaludvalg**

Valgårdsvej 8
2500 Valby

EAN nummer
5798009800275

42 gerne vil bo i det centrale Valby og som føler tilknytning til bydelen.
43 Vi finder ikke at en ensidig satsning på ungdomsboliger vil tilføre
44 området den kvalitet, som det fortjener.
45
46 I lyset af, at det er kommunens politik at bevare arbejdspladser i
47 byområderne, ser vi gerne, at den nuværende fagforeningsbygning
48 bevares som arbejdspladser, da det er en nyere og velholdt ejendom..
49 Hvis alle arbejdspladser flyttes ud af byen, opstår der et yderligere
50 pendlerpres.
51
52 Desuden finder vi, at forslaget i for høj grad lægger op til at hele
53 gårdrummet bebygges. Det synes paradoksalt i lyset af, at andre
54 karréer i det gamle Valby gennemfører gårdsaneringer med henblik på
55 at åbne gårdrummene. Det vil være vigtigt på et tidligt tidspunkt at
56 inddrage de øvrige beboere i karreen i disse overvejelser.
57
58 Vi indgår meget gerne og snarligt i en nærmere drøftelse om den
59 fremtidige anvendelse og bebyggelsesform og -grad af området, idet
60 det er et område, der har stort potentiale for at blive et eksempel både
61 for en vellykket og en mislykket byudvikling.
62
63
64 Med venlig hilsen
65
66 Michael Fjeldsøe
67 Formand for Valby Lokaludvalg
68
69
70