

8. august 2018

Sagsnr.
2018-0210801

Dokumentnr.
2018-0210801-1

Valby Lokaludvalgs Hørings svar vedr. lokalplanforslag "Mølle Allé"

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

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

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

Det er lokaludvalgets opfattelse, at der lægges op til en alt for ensidig bebyggelse og beboersammensætning, hvis hele det skitserede område bebygges med ungdoms- og studieboliger. Et så centralt område er følsomt over for en meget stor koncentration af unge beboere, og områdets volumen vil tilsige at der bliver et ganske stort antal af sådanne boliger på området. Lokaludvalget foreslår, at der i stedet

**Sekretariatet for Valby
Lokaludvalg**

Valgårdsvej 8
2500 Valby

EAN nummer
5798009800275

arbejdes med en blandet bolig- og beboergruppe, idet området er meget velegnet til en blanding af ungdoms-, familie- og ældreboliger for mennesker, der gerne vil bo i det centrale Valby og som føler tilknytning til bydelen. Vi finder ikke at en ensidig satsning på ungdomsboliger vil tilføre området den kvalitet, som det fortjener.

I lyset af, at det er kommunens politik at bevare arbejdspladser i byområderne, ser vi gerne, at den nuværende fagforeningsbygning bevares som arbejdspladser, da det er en nyere og velholdt ejendom. Hvis alle arbejdspladser flyttes ud af byen, opstår der et yderligere pendlerpres.

Desuden finder vi, at forslaget i for høj grad lægger op til at hele gårdrummet bebygges. Det synes paradoksalt i lyset af, at andre karrérer i det gamle Valby gennemfører gårdsaneringer med henblik på at åbne gårdrummene. Det vil være vigtigt på et tidligt tidspunkt at inddrage de øvrige beboere i karreen i disse overvejelser.

Vi indgår meget gerne og snarligt i en nærmere drøftelse om den fremtidige anvendelse og bebyggelsesform og -grad af området, idet det er et område, der har stort potentiale for at blive et eksempel både for en vellykket og en mislykket byudvikling.

Med venlig hilsen

Michael Fjeldsø
Formand for Valby Lokaludvalg