



Høringsvar vedr. Mølle Allé

Sammenfattende er det Valby Lokaludvalgs ønske

- at Valby Landsby bevares som et særligt og værdifuldt kulturmiljø
- at den historiske smedje erklæres bevaringsværdig
- at nybygningen i gården justeres i forhold til skyggevirkninger for naboejendommene
- at bygningsmassen reduceres specifikt i overgangen til bygningen Valby Langgade 51
- at der bygges en blanding af ungdoms-, familie- og ældreboliger
- at varelevering til Netto sker fra Valby Langgade
- at det fastsættes, at tagene skal være tegl eller skifer
- borgernes synspunkter på borgermødet er sammenfattet til sidst

Lokaludvalget hilser velkomment, at der lægges op til at lave en lokalplan for hele området mellem Valby Langgade, Toftegårds Allé, Mølle Allé og Lillegade. 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. Med en lokalplan får borgerne bedre mulighed for at blive hørt om fremtidige byggerier og får klarere rammer for områdets udvikling.

Det er af afgørende betydning, at området ligger i Valby Landsby, der er udpeget som et særligt og værdifuldt 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

1. oktober 2020

Sagsnummer
2020-0802170

Dokumentnummer
2020-0802170-3

Sekretariatet for Valby
Lokaludvalg
Valgårdsvvej 8
2500 Valby

EAN-nummer
5798009800275

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.

Lokaludvalget ønsker smedjebygningen og indkig til bygningen fra Valby Langgade bevaret. Derfor er det afgørende, at passagerne på hver side af ostehandleren, Valby Langgade 53, bibeholdes. Vi har fra Valby Lokalhistoriske Selskab og Arkiv fået fotodokumentation for, at baggrunden for afvisningen af bygningens bevaringsværdig (jf. s. 7) ikke er korrekt. Ved renoveringen i 1987 blev bygningen genopbygget som bindingsværk. Ikke som der står i udkast til lokalplanen "bygningen (er) opført i tegl, hvor træbeklædningen er påsat for at ligne bindingsværk". (se vedlagt bilag)

Desuden er smedjen den sidste bevarede bygning, der viser, hvordan bygningerne så ud i den gamle Valby landsby - med synligt bindingsværk og små vinduer - før byudviklingen startede i slutningen af 1800-tallet. Smedjebygningen er central for Valbys identitet med rødder i den gamle landsby. Også af denne grund er bevaringen af bygningen af stor kulturhistorisk og byhistorisk værdi for Valby. I *Valby Bydelsatlas. Bevaringsværdier i bydel og bygninger 1994*, udgivet af Miljøministeriet, er bygningen markeret med høj bevarelsesværdi (s. 63). Vi så i forbindelse med slagtergårdene på Vesterbro, at der er stor opbakning blandt københavnere for at bevare de elementer af den oprindelige bykultur, der stadig eksisterer.

Det er desuden lokaludvalgets ønske, at der ikke gives dispensationer i forhold til bestemmelsen om at bevare de bevaringsværdige bygninger, herunder Valby Langgade 57-59, hvor både gavlene, taget og facaden mod Valby Langgade er et markant og karakteristisk indslag i gadebilledet.

Med hensyn til materialer ønsker Lokaludvalget, at § 7, stk. 3, a) om materialer for tag skærpes, så det fastsættes, at tagene skal være i tegl eller skifer.

Det er lokaludvalgets opfattelse, at der lægges op til en alt for ensidig bebyggelse og beboersammensætning, hvis en så stor del af det skitse-rede område (s. 9) bebygges med ungdomsboliger. 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 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. Samtidig ser vi det som en oplagt mulighed for at fagforeningen BJMF fortsat kan have tilknytning til området, hvis boligerne målrettes lærlinge, familier og ældre håndværkere. Vi finder ikke at en ensidig satsning på ungdomsboliger vil tilføre området den kvalitet, som det fortjener.

Lokaludvalget finder, at forslaget i for høj grad lægger op til at hele gårdrummet bebygges. Det var også et fremtrædende synspunkt ved det virtuelle borgermøde i maj, at beboerne i ejendommene på Toftegårds Allé vil få frataget en stor del af eftermiddagssolen. Det synes paradoksalt i lyset af, at andre karréer i det gamle Valby gennemfører gårdsaneringer med henblik på at åbne gårdrummene.

Desuden er der særlig grund til at være opmærksom på beboerne i Valby Langgade 51, som ligger i en lavere bygning ind i gården. Denne bygning får en stor skyggevirkning fra byggeriet og lokaludvalget opfordrer til, at bygningen skaleres ned med 1 etage over mod bygningen Valby Langgade 51, idet denne ejendom synes at være blevet overset i det hidtidige arbejde.

Det er lokaludvalgets opfattelse, at løsningen med varelevering til Netto fra Lillegade er uholdbar og helt urimelig over for beboerne i gaden, der kun vil have få meter fra deres bolig til aflæssende last- og varebiler, som ofte leverer tidligt om morgenen. Desuden vil denne løsning tvinge al tung trafik til butikken til at benytte Mølle Allé og den meget smalle Lillegade. Lokaludvalget ønsker, at der skabes mulighed for varelevering fra Valby Langgade og ser en mulighed for, at det indarbejdes i det projekt for cykelstier på Valby Langgade, der er under udarbejdelse. Der er i budget 2020 bevilget penge til cykelstiprojektet på Valby Langgade og et konkret projekt er under udarbejdelse. Hvis det kræver en politisk godkendelse at arbejde videre med den mulighed, opfordrer vi til, at der tages politisk stilling til muligheden.

Lokaludvalget ser det som positivt, at lokalplanen fastholder konkrete bestemmelser for facaderne på Valby Langgade og Toftegårds Allé, der sikrer bevarelsen af facadernes aktive og traditionelle karakter.

Valby Lokaludvalg henleder i øvrigt opmærksomheden på den problemstilling, at betegnelsen ungdomsboliger ikke sikrer, at der er tale om studieboliger eller boliger, der reserveres til unge, idet der ikke er

hjemmel til at stille krav til, hvem der bor i boligerne. Betegnelsen ungdomsbolig dækker således kun over, at der bygges meget små boligheder til udlejning på det frie boligmarked. Der er ikke krav om, at udlejer forpligter sig på at udleje til priser, der kan betales af studerende eller lærlinge, eller at udleje dem som kollegieboliger.

Borgerinddragelse: Lokaludvalget, forvaltningen og bygherre deltog i et virtuelt borgermøde den 27. maj med repræsentanter for stort set alle ejendommene i lokalplanområdet. Lokaludvalget har drøftet sagen i sit udvalg for By og Trafik den 29. september og på Lokaludvalgets møde den 6. oktober.

Desuden er der i høringsperioden afholdt et borgermøde den 19. oktober, hvor der deltog 40 borgere fysisk og yderligere 60 i den digitale streaming. Den helt overvejende del af borgernes indlæg gik på ønsket om bevaring af det gamle Valbys bymiljø, bevaring af Smedjen og reducere af højden på nybygningen i gården, ikke mindst i forhold til ejendommen Valby Langgade 51.

Venlig hilsen
Michael Fjeldsøe
Formand Valby Lokaludvalg