

Københavns Kommune  
Teknik- og Miljøforvaltningen  
Njaldsgade 13

1504 København V

Uploades på Bliv Hoert

København den 27.oktober 2020

### **Høringssvar vedr. København Kommunes forslag til Lokalplan Mølle Alle, 2500 Valby:**

I forbindelse med Københavns Kommunes forslag til Lokalplan Mølle Alle, 2500 Valby skal der hermed gives følgende Høringssvar:

#### *Baggrund::*

Som ejer af Valby Langgade 61-63-65-67 er vi både en direkte del af det område der omfattes af lokalplanforslaget og også nærmeste naboer 3F's kommende projekt.

Området omkring Tingstedet, Lillegade, Mølle Alle og Valby Langgade er kendetegnet ved at være en central del af det helt unikke landsbymiljø som er kendetegnet for netop denne del af Valby og udmærker sig ved at have et mangfoldigt og velfungerende handelsliv, bestående af mange mindre specialbutikker, cafeer, restauranter m.v. som fungerer godt i samspil med de mange boliger og forskellige boformer der findes i området.

Det stillede forslag til Lokalplan ses som værende generelt i god overensstemmelse med disse kvaliteter, idet der dog skal fremsættes følgende:

#### *Forslag til ændringer/præciseringer:*

#### **§6 stk. 5:**

Med de viste byggevolumener kan det ikke lade sig gøre at overholde højdegrænseplanet mellem bygning H og nabobygningen mod syd (bygning B) som ligger midt på bygnings H's facaden. Der er kun 3 meter mellem bygningerne i 1. sals højde.

En afstand på kun 3 meter i 1. sals højde giver desuden meget dårlige lys- og udsigtsforhold for boligerne i bygning H især fordi bygning B ligger midt på bygning H's sydfacade.

Afstanden bør minimum være 9-10 m. Hvis dette er tilfældet vil højdegrænseplanet også kunne overholdes.

Det bemærkes i den forbindelse af bygning B ligger væsentligt højere end bygning H da der er store niveauforskelle. Lillegade er kraftigt stigende fra Valby Langgade.

Samtidigt virker det forkert at halvdelen af bygning B kun kan opføres i 2 etager især fordi både bygning H og resten af bygning B er i 3 etager.

Det foreslås derfor at hele bygning B kan opføres i 3 etager men at der skal holdes en afstand på 9-10 meter til bygning H fra 1. sal og op. I praksis betyder det at der fjernes 2 boliger på hver ca. 3 meter i bredden på 1. salen af bygning B. Disse boliger placeres på den tilbageværende del af bygning B som på nuværende tidspunkt kun er i 2 etager. Dette vil tillige skabe en mere harmonisk bebyggelse og skabe mulighed for at der kan etableres et velfungerende friareal mellem bygningerne.

Der henvises til det vedlagte snit gennem Lillegade som illustrerer dette forhold.

#### **§7 stk. 3:**

Kravet er uforståeligt. Lokalplanen for naboområdet Lokalplan 112 har følgende passus: "udnyttede tagetager skal fortrinsvis udføres med kviste eller lign. opbygninger mod vejside." Den samlede længde af kvistene på taget af bygningen på Valby Langgade 65-67, som vi gerne ser som reference, er således 50-60% af tagets længde.

For at skabe bedre harmoni mellem bygningerne på Valby Langgade bør kravet om længden på kvistene udgå eller som minimum øges til 50%.

#### **§7 stk. 4:**

Kravet om altaner bør ikke gælde for område II. Facaden mod gården er meget kort og er et indvendigt hjørne. Det betyder at altaner vil ligge meget tæt og vil give indbliksgener imellem boligerne. Punkt a, e, og f vil ikke kunne overholdes.

På Valby Langgade 65-67 er der etableret en fælles tagterrasse hvorfra der er adgang til boligerne. Vi forestiller os en lignende løsning for bygningen i område II. Af frygt for at dette tolkes som en altangang må punkt c udgå eller suppleres med: "adgang via fælles tagterrasse tillades."

**§8 stk. 4:**

Terrænregulering langs Lillegade kan af hensyn til handicap adgang (niveaufri adgang) blive nødvendigt da der er meget store terrænforskelle. Dette bør indarbejdes i det kommende plangrundlag.

**§8 stk. 9:**

Betingelse for ibrugtagning skal kun gælde for område I.

Med venlig hilsen  
VALBY LANGGADE 65-67 ApS

Kaare Mølgaard Jørgensen

**Bilag:**

Skitse som viser snit gennem Lillegade