



Hørings svar Ny Hotel- og Restaurantskole

Valby Lokaludvalg ønsker at bakke op om skolens planer om at bygge en ny Hotel- og Restaurationsskole på området ved Vigerslev Allé, idet det har stor værdi for bydelen at være hjemsted for en fagskole og et uddannelsesmiljø af denne type. Det er væsentligt at have uddannelser i København, hvor størstedelen af branchens praktik- og arbejdspladser befinder sig. Samtidig anerkender Lokaludvalget skolens behov for udvikling og nye bygninger. Vi ser grundlæggende positivt på den foreslåede model, hvor der bygges nye skolebygninger på en del af området mens dens vestlige del af området udvikles til forskellige typer af boliger og andre funktioner.

Lokaludvalget har i forbindelse med startredegerørelsen tilkendegivet, at vi kan støtte at planlægningen sker ud fra den foreslåede C3*-ramme, idet vi forstår, at det er forudsætningen for, at udviklingen af skolen kan realiseres. Vi ønsker samtidig at understrege, at denne tilslutning er sket under forudsætning af, at skolens projekt realiseres, og at accepten er sket på baggrund af en vurdering af det konkrete projekt.

Rammen giver mulighed for en høj bebyggelsesprocent på op til 213, hvilket giver en meget tæt bebyggelse. Det er udtryk for en høj grad af udnyttelse af grunden og Lokaludvalget ønsker ikke, at området fortættes yderligere. Lokaludvalget lægger desuden vægt på, at der skabes gode friarealer, der er tilgængelige og reelt indbyder til ophold i forhold til lys, støj og adgangsforhold. Særligt lægger vi vægt på friarealernes kvalitet og indretning, og ønsker at planerne for de grønne arealer og gårdrummene bliver skrevet specifikt ind i lokalplanen.

Lokaludvalget finder det vigtigt, at lokalplanen sigter mod realiseringen af skolens projekt, hvor logistikken tilsiger, at skolen bliver i de nuværende bygninger på områdets vestligste del, indtil den nye skole er

14. december 2022

Sagsnummer
2022-0387024

Dokumentnummer
2022-0387024-2

Sekretariatet for Valby
Lokaludvalg
Valgårdsvej 8
2500 Valby

EAN-nummer
5798009800480

bygget på den østlige del, og at den vestlige del derefter udbygges med boliger og andre funktioner som beskrevet i lokalplanforslaget. For at sikre, at man ikke i en fremtidig situation kan vælge kun at realisere boligdelen, foreslår lokaludvalget, at man i lighed med, hvad der er sket i andre lokalplaner, fastsætter en bestemmelse om, at boligbyggeriet på den vestlige del ikke må ibrugtages, før skolen er bygget.

Hovedbygningen

Lokaludvalget ser det yderst væsentligt, at den ikoniske og bevaringsværdige bygning, der er det gamle Allers hovedsæde, bevares i sin ydre fremtræden. Bygningen markerer stedets historie og har høj arkitektonisk værdi. Bygningen på hjørnet af Vigerslev Allé med tårnet er i sammenhæng med bygningen ned langs Kjeldsgårdsvej certificeret med høj bevaringsværdi (1-3), og bør derfor bevares i sin helhed med sin nuværende ydre fremtræden. Bygningen har stor kulturhistoriske og især arkitektonisk værdi med meget fine og afstemte proportioner mellem tårnets højde og den lange bygnings højde og længde. Vi ønsker ikke, at proportionerne i bygningskroppen ændres med øget bygningshøjde eller lignende.

Vi foreslår derfor konkret, at der ikke gives tilladelse til at bygge en ekstra etage oven på bygningen ud mod Kjeldsgårdsvej. Hvis der gives tilladelse til den foreslåede ekstra etage, finder vi det væsentligt, at den ekstra etage trækkes så langt tilbage, at den ikke ændrer bygningens grundlæggende fremtræden.

Kjeldsgårdsvej

I forbindelse med lokalplanforslaget er der blevet udarbejdet en udbygningsaftale, hvor Kjeldsgårdsvej omlægges med bredere fortove og en kantzone ind mod det nye byggeri, og hvor skråparkeringen ændres til længdeparkering. Desuden omlægges fortove på en del af Lyshøjgårdsvej. Det vil blive tilladt at cykle i begge retninger på Kjeldsgårdsvej. Lokaludvalget har længe haft som ønske, at cykling i begge retninger bliver lovliggjort.

Der er generelt blandt beboerne i området en skepsis over for omlægningen af Kjeldsgårdsvej som foreslået. Dels er der et ønske om at opretholde parkeringsmulighederne, dels tvivler borgerne på, at det vil blive et attraktivt sted at opholde sig. Der er dog samtidig i området glæde over, at skolen skaber liv i området.

Lokaludvalget finder, at borgerne har ret i, at det er svært at forestille sig, at Kjeldsgårdsvej skulle blive et attraktivt område at opholde sig i. Planen om at placere butiks- og erhvervsarealer med udgang til gaden

vil formentlig ikke skabe et aktivt gadeliv, og ideen om at placere boliger i stue/høj kælder ud mod gaden vil, trods etableringen af en kantzone, give følelsen af, at folk kan kigge direkte ind i boligerne. Hvis Kjeldsgårdsvej får en anden udformning en foreslået, vil vi anbefale at vende skråparkeringen.

Lokaludvalget vil **konkret foreslå**, at man orienterer bylivet ind mod det indre af området, hvor man kan færdes gennem området på de projekterede stiforløb og hvor der er et meget højere potentiale for at skabe attraktive erhvervslokaler og boliger med udsyn til de grønne arealer uden direkte færdsel foran vinduerne.

Hovedgreb

Grundideen i den planlagte udvikling med skolebygninger på den østlige del af grunden og udvikling af den vestlige del til boliger er fornuftig. Hvis der bygges ungdomsboliger vil Lokaludvalget lægge stor vægt på, at de underlægges reglerne for kollegieboliger og tilbydes til en pris, studerende kan betale. Intentionen om at bygge med henblik på skolens egne elever og give dem fortrinsret til studieboligerne kan vi bakke helhjertet op om.

De positive ideer om at åbne campusområdet op og at etablere en stiftorbindelse gennem området til cyklister og gående ser vi meget gerne realiseret, ligesom vi meget gerne ser de foreslåede gangstier bag om skolehaverne realiseret. Vi foreslår i den forbindelse, at dette område inddrages i lokalplanarbejdet, så de nødvendige udlæg til etablering af stier kan sikres, eller at de i det mindste tegnes ind i lokalplanforslaget, så de er forberedt, når der bliver mulighed for at udvikle området øst for lokalplanforslaget.

Parkering

Borgerne i området gav på borgermødet afholdt den 6. december tydeligt udtryk for, at de er bekymrede for, at parkeringsforholdene i området bliver forringet og ikke vil leve op til det niveau, de oplever, at der er behov for. Der nedlægges i projektet 28 parkeringspladser og der etableres inde på området 120 pladser, heraf 110 i konstruktion. Der blev fremsat ønske om, at bygherren giver mulighed for, at også områdets beboere kan få adgang til parkeringspladser inde i lokalplanområdet og at antallet af pladser generelt ikke formindskes. Der synes at være et særligt behov for, at håndværkere, der bor i området, har mulighed for at parkere deres biler.

Proces og borgerinddragelse

Valby Lokaludvalget har modtaget høring i forbindelse med udarbejdelsen af Lokalplanforslag 'Ny Hotel- og Restaurationsskole' med kommuneplantillæg. Lokaludvalget har tidligere afgivet høringssvar i den indledende høring, der blev vedtaget på Lokaludvalgets møde den 8. juni 2021 og i forbindelse med startredegerelsen, der ikke var sendt i høring, indsendt en henvendelse til Teknik- og Miljøudvalget den 21. februar 2022.

Lokaludvalget har i samarbejde med Teknik- og Miljøforvaltningen og Hotel og Restaurantskolen afholdt et borgermøde på skolen den 6. december, hvor der deltog ca. 20 personer. Lokaludvalget har drøftet og vedtaget høringssvar på sit møde den 13. december 2022.

Lokaludvalget ser frem til at følge processen med udviklingen af planerne.

Venlig hilsen
Michael Fjeldsøe
Formand Valby Lokaludvalg