

Bilag 9

Referat fra Borgermødet d. 3. december 2025 kl. 19-21 i Valby Kulturhus om forslag til lokalplan for Forfatterkvarteret, Trekronergade og Kløverbladskvarteret

Der deltog ca. 80 borgere i mødet

Program:

- Velkomst ved Ejner Jensen, Valby Lokaludvalg
- Lokalplanens indhold
- Byggesagsbehandling
- Pause
- Spørgsmål og debat
- Tidsplan for lokalplanen
- Tak for i dag ved Ejner Jensen, Valby Lokaludvalg

Lokalplanens indhold og byggesagsbehandling

Teknik- og Miljøudvalget har besluttet, at der skal laves en bevarende lokalplan. Den skal være i overensstemmelse med gældende kommuneplan

- Opklarende spørgsmål om facadebyggelinje for nye byggerier, om de skal overholdes hele vejen rundt, altså fyldes helt ud. Der må bygges indenfor det stiplede område, blå område er til skure.
- Opklarende spørgsmål om udskiftning af vinduer, f.eks. om ét lags vinduer skal erstattes af ét lags ruder. Det er det den ydre fremtræden der skal bevares, altså bestemmelserne gælder ikke for det der foregår bagved vinduet.
- Opklarende spørgsmål om en eksisterende kvist skal udskiftes med en der ligner den eksisterende kvist. Man kan søge tilladelse til at erstatte med en kvist der passer til huset.
- Opklarende spørgsmål, må markiser ikke være på siderne af huset? Det må komme an på den enkelte sag. Det må vurderes i en byggesag.
- Opklarende spørgsmål, garager er beskrevet til at kunne være 3x6 m, så kan det være svært at åbne bilens døre. Kom gerne med et høringssvar, så kigger vi på om størrelsen skal ændres.
- Opklarende spørgsmål hække må være 1,5 m eller stakit 1,2 m – kan hække få lov til at få lov til at være 1,8 m? 1,5 m er meget lavt i forhold til indkig i de høje stueetager. Kom gerne med høringssvar.
- Opklarende spørgsmål, hvad gør man de steder, hvor husene ligger langt tilbage, og derved ligger haven foran villaen – her er hække på 1,5 m meget lavt. Kom gerne med ændringsforslag.
- Opklarende spørgsmål, det har ikke før været muligt at få en forhåndsdialog med kommunen tidligere. Det er nu en mulighed ved en-families huse. Hvad forventer man, at sagsbehandlingstiden kunne være. Dette burde gå ind under servicemål så er er sagsbehandlingstiden 40 dage. Hvis man søger dispensation fra lokalplanen, går det ikke ind under servicemål, og derfor kan der ikke siges noget om en tidsplan.
- Vi behandler først sager efter den endelig vedtagelse.

Spørgsmål og drøftelse

- Der er uoverensstemmelser mellem krav om skure og placering af cykelparkering.

- Trekronergade – spørgsmål: hvis huset er ca. 59 kvm – kan huset med den foreslået bebyggelsespct. give 103 kvm plus kviste. Hvilke overvejelser har der ligget til grund for at det ikke er 40%? hvis man bygger ud i baghaverne kan huset blive meget massivt, og derfor er der forsøgt at lægge byggemulighederne, så man kan sikre dagslys.
- Trekronergade - spørgsmål om tilbygninger. Hvis man har et originalt hus, kan man bygge 6x4 kvm, og derved under de 40%. Hvis man så har eksisterende tilbygning i byggefeltet, kan man så bygge indenfor byggefeltet, og derved holde sig under de 40%. Så er det med tilbygninger bedre stillet end dem i de originale huse. Hvorfor hedder det ikke bare 40%, og udvide byggefeltet, så det giver dem mulighed for det. Kom med et forslag i et høringssvar.
- Er det korrekt forstået, at nye bygninger ikke må have sprosser. Ja det er rigtigt forstået.
- Er det tilladt at have flade tage. Ja, det er tilladt.
- Henvisning til SAVE, er det det, der ligger til grund for, hvilke huse der er blevet bevaringsværdige. Nej, der er blevet registreret alle huse, og ud fra den besigtigelse er de blevet bevaringsværdige.
- SAVE værdier – har man ikke mulighed for at sætte solceller på bevaringsværdige huse eller alle husene for den sags skyld. Udgangspunktet er nej, det er ikke muligt at sætte solceller på de bevaringsværdige tage. Det er muligt på de nye tage på visse tilbygninger og garager.
- Hvor kommer de 10 m til garager væk fra vejen fra. Det er fastlagt ift. Husenes facadeflugt, så garager bliver tilbagetrukket ift. facader
- Bygningsdybder – max 10 m i dybden – hvad med tilbygninger?
- Nyt hus skal ligge 0,5-0,9 m over terræn. Hvad med niveaufri adgang? Krav til niveaufri adgang undtages mulighed i BR18, det er en konkret skønsvurdering.
- HOFOR har planer for et skybrudsprojekt på Bjørnsonsvej – hvorfor er det ikke med i planen. Det vil der blive fulgt op på.
- Det kunne være rart med en kvittering, så hver boligejer fik at vide, hvilke træer på deres grund er bevaringsværdige, for det er ikke til at læse ud fra tegningerne. Fremtiden er digitale planer, så man vil kunne zoome ind, og se hvilke træer der er bevaringsværdige.
- Det burde ikke være okay med flade tage, da det ikke passer ind i kvarteret.
- Flade tage og terrasser – Kløverbladsgade. Kan man så ikke have terrasser ovenpå nye tilbygninger. Dette giver indbliksgener, og derfor ønskes ikke at det tillades. Altan på hovedhuset vil måske være okay. Svaret er, at der allerede karnapper med terrasser ovenpå, og det var det der er tiltænkt i planen.
- Lokalplanen giver mulighed for at udnytte tagetagerne, fire tagsten under tagryggen gør at nye vinduer kan man nærmest ikke kigge ud af. Kvist og vinduer vil som udgangspunkt være okay, når tagetagerne udnyttes.
- Skal vi have flere flade tage i området, det er noget trist. Der er bestemmelser for hvordan man kan bygge de to ledige grunde – vi har åbnet muligheden for at de må få flade tage. Send gerne høringssvar.

Tidsplan

Lokalplanforslaget er i høring til den 16. januar 2026. Planen ventes vedtaget endeligt i foråret 2026.

Tak for i dag ved Ejner Jensen Valby Lokaludvalg

Ejner Jensen takkede for den gode debat og de mange spørgsmål.

Samtidig opfordrede han til at fremsende ændringsforslag, hvis man mener, at bestemmelserne bør ændres, så de kan indgå i den politiske behandling.