



Bilag 4 Samlet høringssvar til ansøgt byggeprojekt

Høringssvar på partshøring samt øvrige henvendelser i byggesagen om nyt enfamiliehus på Karensvej 18.

Rækkefølge på henvendelser:

- Høringssvar fra fire parter i sagen
- Øvrige henvendelser fra 12 naboer i kvarteret, der har indsigelser mod projektet, herunder en indsigelse fra grundejerforeningen samt et fælles brev med 29 underskrivere.
- Øvrige henvendelser fra seks naboer i kvarteret, der støtter projektet

Linda Ravn Pedersen

Fra: Mikael Waldorff <mikaelw@ldorff.dk>
Sendt: 6. juni 2024 21:26
Til: TMFKP BPM OBY Bygninger; T501@kk.dk
Cc: Heidi Rose
Emne: [EKSTERN] Sagsnummer 987308, att.: Jonas B Elkjær
Vedhæftede filer: Karensgade 18, 5.6.2024.docx

Til

Teknik- og Miljøforvaltningen, Københavns Kommune

Att: Jonas B. Elkjær, email: bygninger@kk.dk

Vedr.: Sagsnummer 987308, opførelse af enfamiliehus på adressen Karensbane 18, Valby

Idet vi takker for muligheden for at udtale os om dette byggeri, sender vi disse bemærkninger:

Vi har boet på Strindbergsvej 41 siden juni 1990, som sydlig nabo til ejendommen Karensbane 18, og vi sætter stor pris på det grønne miljø i Forfatterkvarteret, som forstærkes af, at forhaverne generelt er små, således at placeringen af husene fremme mod vejen betyder, at man i baghaverne har en oplevelse af at befinde sig i et grønt og afskærmet miljø.

Denne oplevelse af frit udsyn til grønne områder vil desværre blive ændret væsentligt ved det planlagte nybyggeri på Karensbane 18. I stedet for som nu at have udsyn til træer og have, vil vi som nabo få et 2-etageshus som følge af planen om at bygge på den østlige del af grunden.

Den nuværende oplevelse af at have et privat rum på vores terrasse og i vores have vil blive spoleret af husets placering – ikke mindst fordi byggeriet medfører etableringen af en terrasse på 1. sal med direkte kig ned i vores have og terrasse.

Vi beklager på denne måde at gøre indvendinger imod naboens byggeplaner, da vi sætter meget pris på naboskabet og ønsker dem det bedste med nybyggeriet.

Vi håber, det vil være muligt at ændre på projektet. Vi kan således foreslå, at huset placeres (som hidtil) på den vestlige del af grunden, og at terrassen på 1. sal placeres i den vestlige del af bygningen, således at der ikke er direkte kig ned til vores terrasse.

Venlig hilsen

Heidi Rose og Mikael Waldorff

Fra: [Jan Kristensen](#)
Til: [TMFKP BPM OBY Bygninger](#); [Ilse Hansen](#); [Jan Kristensen](#)
Emne: [EKSTERN] Sagsnr. 987308 - Høringssvar vedr. Karens­gade 18, 2500 Valby
Dato: 19. juni 2024 16:30:37
Vedhæftede filer: [#Høringssvar 4.0 18.06.2024.pdf](#)

Vedhæftet fremsendes hermed høringssvar vedrørende ovennævnte sag.

Med venlig hilsen

Ilse Hansen og Jan Kristensen
Bjørnsonsvej 42, 1.sal
2500 Valby

Københavns Kommune
Område for Bygninger
Njalsgade 13
2300 København S

Valby, 18.juni 2024

Partshøring vedrørende Sagsnr. 987308, Karensbane 18, 2500 Valby

Vi, Ilse Hansen og Jan Kristensen, Bjørnsonsvej 42, 1.sal, 2500 Valby er, ifølge Københavns Kommunes oplysning part i ovenfor nævnte byggesag.

Vi har følgende bemærkninger:

Eksisterende forhold

Den omhandlede matrikel er beliggende i bebyggelsen "Forfatterkvarteret". Bebyggelsen i området består altovervejende af oprindelige en-familie huse samt i mindre grad af oprindelige to-familie huse hvoraf nogle nu benyttes som en-familie hus.

Så godt som alle bygninger i området er opført i perioden 1913 -1930 i god murermeister byggestil med rummelige gamle haver, som gør kvarteret til et grønt lysåbent og transparent område med stor bevaringsmæssig værdi.

Beboerne i områder gør en stor indsats for at vedligeholde bygninger i deres oprindelige udformning og stand.

Fremtidige forhold

Det ansøgte byggeri bliver betragtelig større og højere end det eksisterende byggeri og vil få en væsentlig anden beliggenhed på grunden.

Det ansøgte byggeri overskrider tilladt højde og bebyggelsesprocent. Det overskrider desuden bestemmelsen om, at der ikke må bygges på matrikler under 700 m².

Nybygningen vil medføre en ikke ubetydelig fortætning af bygningsmassen i nærområdet og gøre området mindre åbent og mindre transparent.

Ud over de nærmeste naboer, vil denne fortætning tillige have betydning for den åbenhed og de lysforhold der er omkring kvarterets fællesanlæg på modsatte side af Karensbane.

Der er ikke andre eksempler på nyopførte bygninger af tilsvarende omfang som det ansøgte byggeri i vores område.

Særlige bemærkninger om skyggeforhold og indbliksgener mm

Skyggeforhold

I forhold til vores ejendom på Bjørnsonsvej 42 vil den ansøgte bygning komme til at ligge 10m tættere på vores matrikel og fremtidige afstand til vores skel være 9m.

Med en facade højde på 7,6m, taghøjde på 9,4m og med en etagehøjde på 4,8m til tagterrasse vil det afstedkomme skyggedannelse på vores grund på visse tidspunkter på året.

I nedenstående **bilag 1** har vi visualiseret skyggeforhold på vores matrikel på datoerne 10.maj, 23.juni og 10.august, kl.18 – 19. Af tegnetekniske årsager er taget på den ansøgte bygning ikke indtegnet. Den simulerede skyggedannelse er derfor vist som en minimum skyggevirkning. Der henvises til BR18, § 188.

Der ville være ønskeligt at få fremlagt en professionelt udarbejdet skyggeberegning, gerne i 3D.

Indblik

Den ansøgte bygnings højdeforhold, dens placering på grunden og en sydøstvendt tagterrasse vil give væsentlige indbliksgener til vores hus og især til vores have, hvortil der vil være frit udsyn. Der henvises til BR18, §§ 192 og 195.

Reflekser

Risiko for generende solreflekser fra solceller på taget ønskes belyst.

Hvis der ønskes uddybende bemærkninger, eller hvis der er kommentarer til det fremsendte, bedes De venligst kontakte os.

Bilag 1 (se næste sider)

Med venlig hilsen

Ilse Hansen & Jan Kristensen

Bjørnsonsvej 42, 1.

2500 Valby

Bilag 1

Skyggesimulering

På de følgende sider er skyggevirkning fra eksisterende og fremtidige forhold forsøgt belyst.

Ansøgte bygning er skitseret uden tagkonstruktion

Skyggevirkning er vist på følgende datoer og tidspunkter:

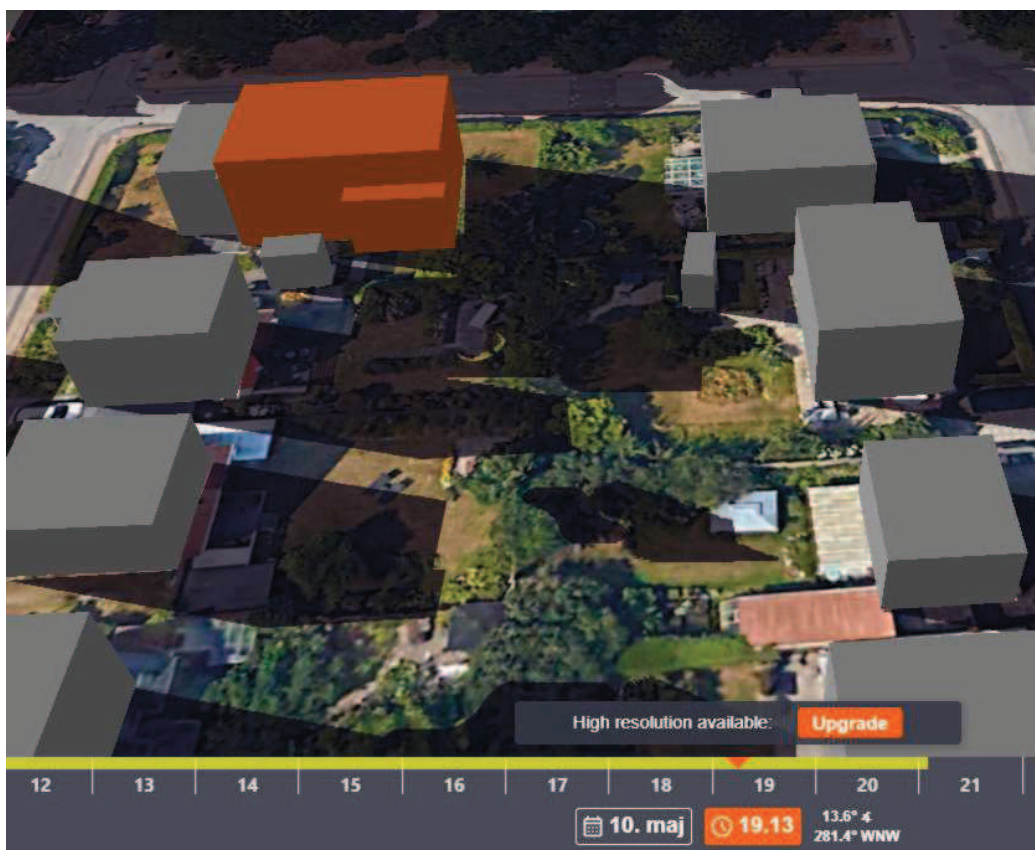
10.maj kl. 19:00

23.juni kl.20:00

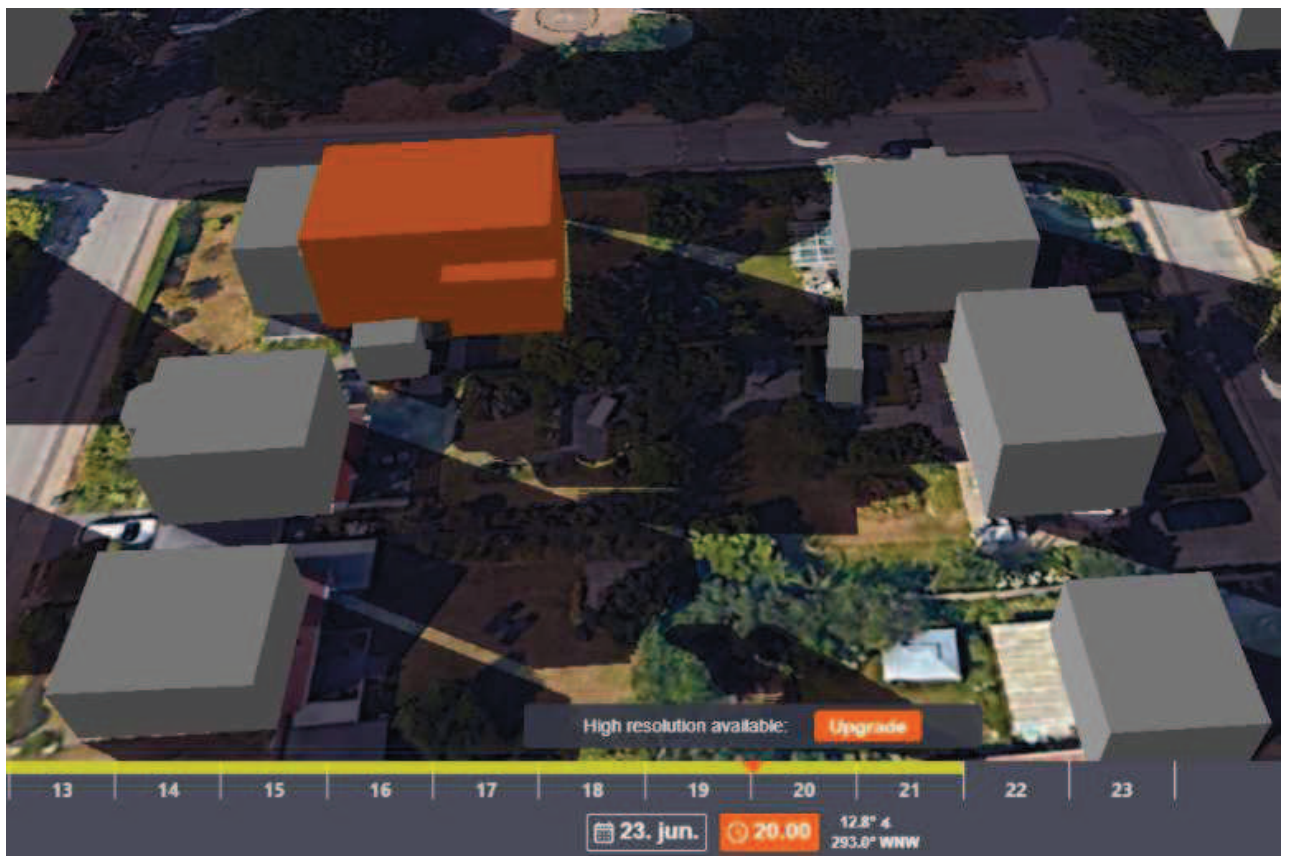
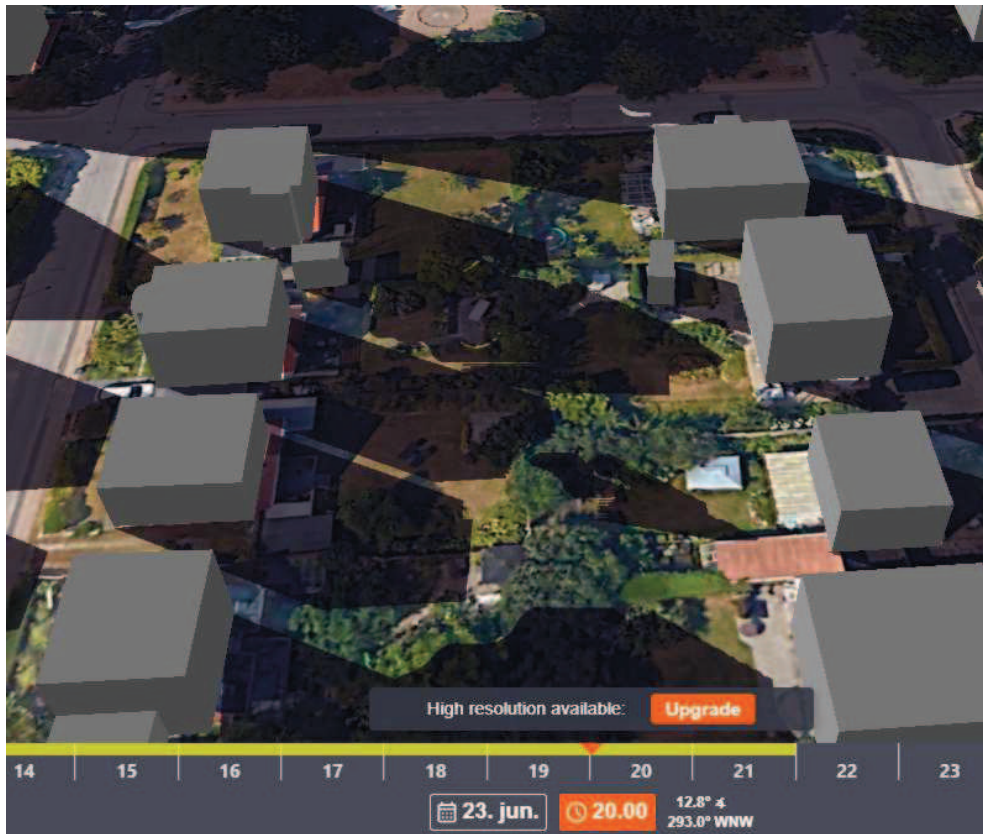
10.august kl. 19:00

Indkig fra tagterrasse til matr.nr. 630 Valby, København er illustreret

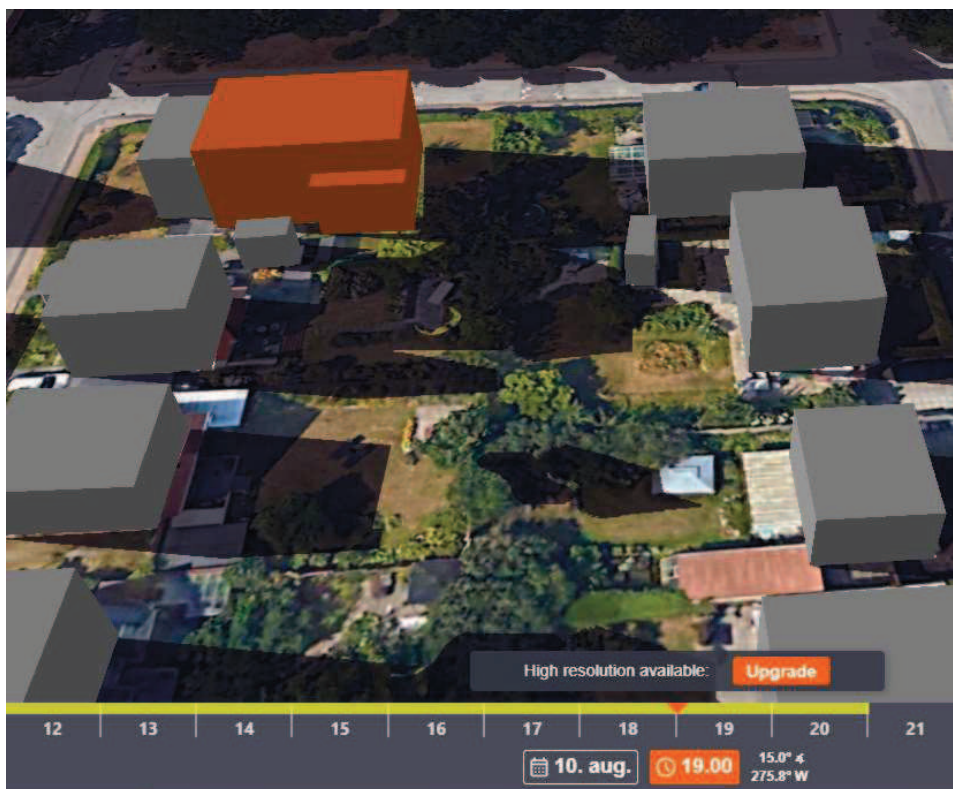
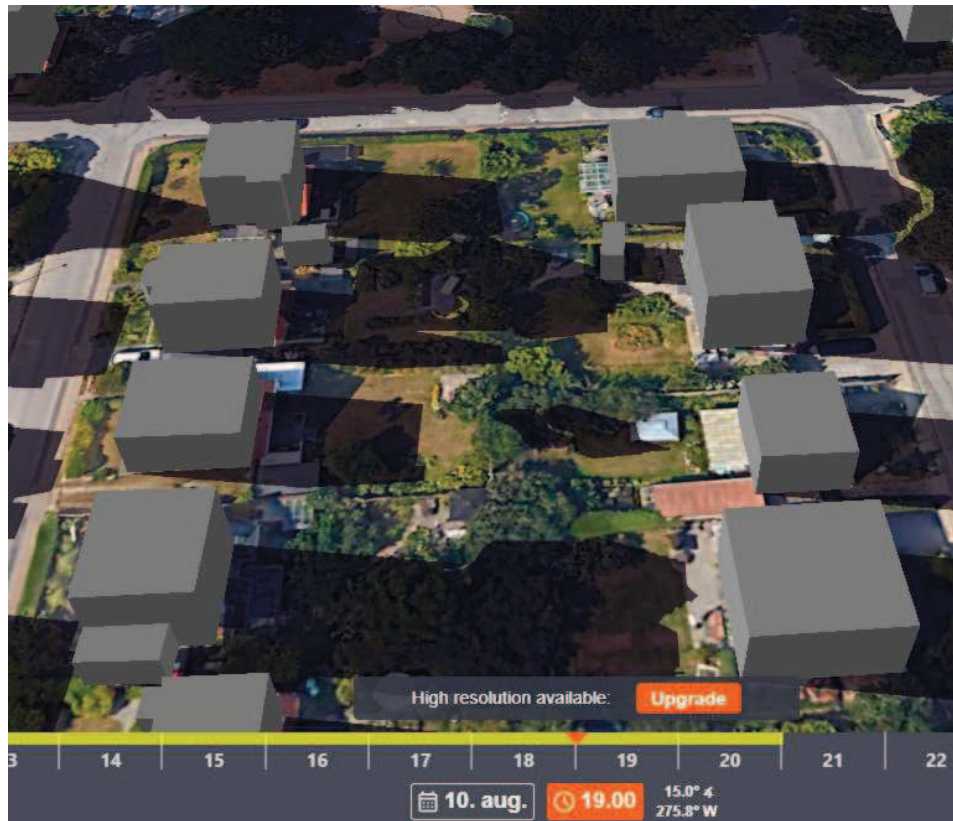
10.maj



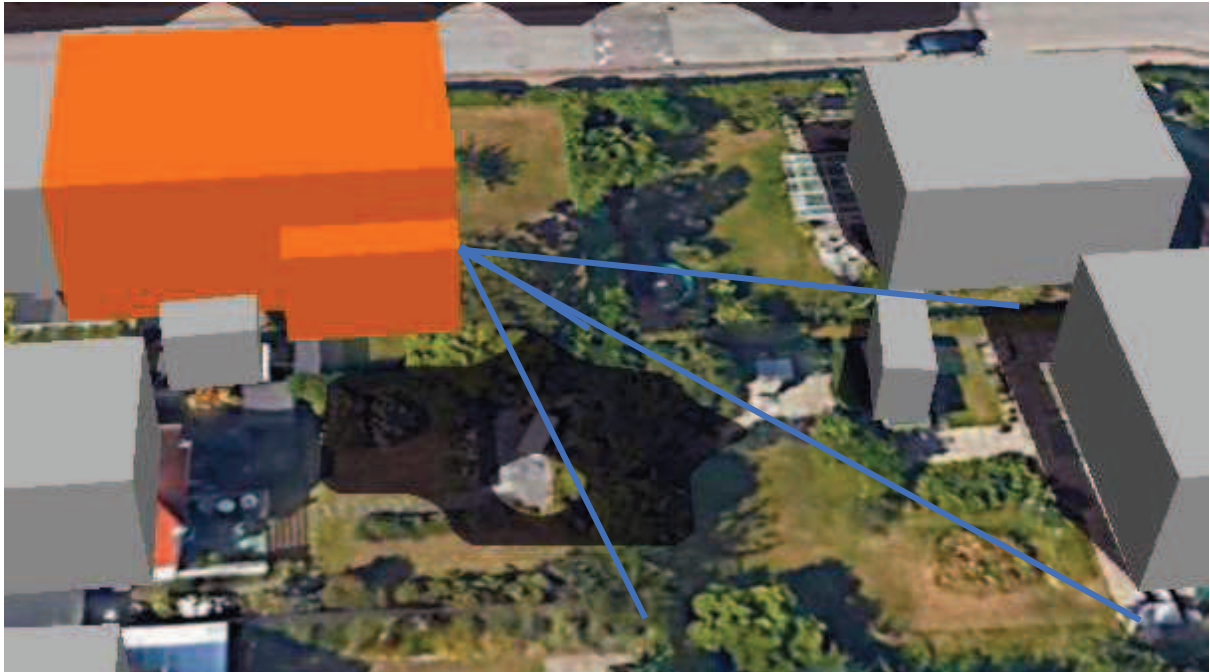
23.juni



10.august



Indblik fra tagterrasse til have på Matr.nr. 630 Valby



Fra: [Torben Fersløv Andersen](#)
Til: [TMFKP BPM OBY Bygninger](#)
Emne: [EKSTERN] Sagsnummer 987308, Karens­gade 18, Valby: høringssvar
Dato: 19. juni 2024 16:44:25
Vedhæftede filer: [Karens­gade 18.pdf](#)
[Matrikelkort_geodata.pdf](#)

Vedhæftet fremsendes høringssvar tillige med bilag på vegne af Else Lundberg og Torben Fersløv Andersen.

Med venlig hilsen

Torben Fersløv Andersen
Bjørnsonsvej 42, 2500 Valby
Tlf. 20299826
torben.fa@hotmail.com

Vedr. sagsnr. 987308, Karens­gade 18 – partshøring

I anledning af det tilsendte materiale vedr. ovennævnte sag skal vi – Else Lundberg og Torben Fersløv Andersen, begge boende Bjørnsonsvej 42, st. – fremkomme med følgende bemærkninger:

Som det fremgår af vedhæftede kopi af matrikelkortet for området omkring Strindbergsvej – Karens­gade - Bjørnsonsvej er bebyggelsen i kvarteret stort set placeret efter et helt ensartet mønster: bygningerne på Strindbergsvejs østside er placeret mod vest, meget tæt på vej­udvidelseslinjen, mens bygningerne på Bjørnsonsvejs vestside er placeret mod øst, ligeledes tæt på vej­udvidelseslinjen. Dette mønster medfører en maksimering af det ubebyggede areal (= villahaver) mellem bebyggelserne på de to villaveje. Virkningen af dette bebyggelsesmønster er, at skygge­virkninger og indbliksgener minimeres.

I det forelagte byggeprojekt er bygningen placeret langt tættere ved skel til bebyggelsen på Bjørnsonsvej (nr. 40 og 42) end den eksisterende bygning på matr.nr. 639 (Karens­gade 18). Da nybygningen tillige er mere omfangsrig og har større østvendt facade end den nuværende bygning, vil det foreslåede projekt medføre forringede lysforhold (= mere skygge) og flere indbliksgener for nabobebyggelserne. Nybygningen er endvidere i første sals højde udstyret med en sydøstvendt tagterrasse på 13,5 m², hvilket vil medføre yderligere væsentlige indbliksgener for nabobebyggelserne.

På det således forelagte grundlag er det vores opfattelse, at Københavns Kommune ud fra en helhedsvurdering ikke bør godkende projektet f.s.v. angår bygningens placering på grunden.

Else Lundberg

Torben Fersløv Andersen



Søg adresse, BFE-nummer, matrikel eller stednavn



Fra: [Julie Richter Hansen](#)
Til: [TMFKP BPM OBY Bygninger](#)
Emne: [EKSTERN] Sags nr 987308 høringssvar Karens­gade 18
Dato: 21. juni 2024 23:38:25
Vedhæftede filer: [Partshøring MJ4.0.pdf](#)

Hermed høringssvar - bilag sendes separat pga begrænsninger på størrelse
Venligst kontakt os ved behov for uddybbelse af høringssvar

--

Mvh

Michael og Julie Richter Hansen
Bjørnsonsvej 40
2500 Valby
22 58 12 12 og 27 21 26 24

Fra: [Julie Richter Hansen](#)
Til: [TMFKP BPM OBY Bygninger](#)
Emne: [EKSTERN] Sagnr 987308 partshøring Karens­gade 18
Dato: 21. juni 2024 23:37:17
Vedhæftede filer: [Bilag 1](#)
[Bilag 2](#)
[Bilag 3.pdf](#)
[Bilag 4](#)
[Bilag 5.pdf](#)

Bilag

Mvh

Michael og Julie Richter Hansen
Bjørnsonsvej 40
2500 Valby
27 21 26 24

Partshøring vedrørende byggeprojekt med sagsnummer: 987308

Vi ønsker at uddybe følgende punkter som indsigelse mod byggeprojektet:

- 1) - Kritisable afvigelser fra gældende byggereglement vil danne præcedens
- 2) - Hensyn til naboer ift regler om væsentlige gener fra indblik og skygge
- 3) - Byggeriet passer IKKE ind i de omgivende omgivelser (helhedsvurdering)
- 4) - Der er flertal for bevarende lokalplan i kvarteret - to anmodninger er indsent og flere på vej inkl. fra Grundejerforeningens bestyrelse - byggesagen bør henlægges iht Planlovens §14
- 5) - Nedrivnings/byggetilladelse er i strid med København Kommunes politik om bæredygtighed og dispensationer fra gældende byggereglement vil danne præcedens
- 6) - Bekymring om inhabilitet i sagsbehandlingen

1) - Kritisable afvigelser fra gældende byggereglement vil danne præcedens

Byggeriet overholder ikke gældende regler om byggeret på flg punkter:

- Bebyggelsesprocent på 32,9 (det tilladte er 30% jvf BR18 §170)
- Bygningshøjde 9,4m (den tilladte max højde er 8,5 meter)
- Grundstørrelse på grunden er mindre end 700m² - hvilket ellers er kravet for byggetilladelsen jvf BR18 §173

Byggeriet har altså flere afgørende afvigelser fra gældende byggereglement, som såfremt det godkendes, vil danne præcedens på området.

2) - Hensyn til naboer ift regler om væsentlige gener fra indblik og skygge

Indbliksgener

BR18 fastslår

- §188, stk 2: Der skal under hensyn til bebyggelsen anvendelse sikres tilfredsstillende lysforhold for bebyggelsen og nabobejbyggelsen samt **sikres mod væsentlige indbliksgener** i forhold til anden bebyggelse på samme grund og **på nabogrunde**.
- §192: Ved fastlæggelse af afstande skal det sikres, at vinduer, altaner og lignende ikke giver **væsentlige indbliksgener** i forhold til anden bebyggelse på samme grund og på nabogrunde
- §195: For at tilfredsstille lysforhold og **forhindre væsentlige indbliksgener** skal fastlæggelsen af bebyggelsens højde og etageantal ske med hensyn til afstand og højde i forhold til anden bebyggelse og friarealer på samme grund samt **til nabobejbyggelse** og dennes friarealer. Herunder skal fastlæggelsen af bebyggelsens højde og etageantal ske under hensyn til højde i forhold til vej og sti.

Til trods for at byggeriet overholder regler for byggelinjer og skrå højdegrænseplan medfører byggeriets størrelse og flytning 11 meter mod øst et betydeligt indblik i både vores baghave og i mindre grad opholdsrum. Der er tale om en væsentlig ændring og forringelse af de eksisterende forhold. Der vil desuden være frit udsyn i hele vores baghave samt sydsiden af vores have fra altanen på 1. sal, hvilket øger de i forvejen voldsomme indbliksgener.



Det fremgår, at ansøger ifb med afslag på tidligere byggesag på samme matrikel i 2022 (sagsnummer 703837) har indsendt fejlagtige oplysninger om de faktiske forhold angående vores indbliksgener: *“Lysforhold mod øst vil ikke ændret af betydning og vil fortsat være gode, da huset placeres 7,5m fra østligt skel. Dernæst er der ca 10 meter fra skel til vores naboers vestvendte terrasse. Mellem haverne er der i forvejen en høj hæk på ca 3m, ligesom der står 3-4 træer på naboens grund relativt tæt på skel som giver naturlig skygge og afskærmning”*.

Både på det pågældende tidspunkt og nu står der kun ét træ på den angivne placering mellem husene (både nuværende og ansøgte projekt), som i dag er ca 2,5 m højt og dermed ikke bidrager til afskærmning mod indblik. Vi finder argumentation om, at indbliksgener ikke skulle eksistere pga den aktuelle beplantning, er særdeles ukorrekt - også fra det aktuelle byggeprojekt, selvom det er en anelse mindre.

Nabos hus set fra vores terrasse **Bilag 1**

Udsigt. Nuværende- og kommende **Bilag 2**

Omplaceringen af det nye byggeri ift matriklens nuværende hus (11 m mod øst) afviger desuden fra den generelle placering af husene på Strindbergsvej langs samme linje. Denne linje sikrer aktuelt mest mulig afstand mellem husene på Bjørnsonsvej og Strindbergsvej og reducerer dermed indbliksgener mellem de to veje, ligesom det mindsker indbliksgener i baghaverne mellem nabohusene på Strindbergsvej. Den ansøgte omplacering af huset vil dermed give direkte indkig i lang række haver fra altanen og syd og østvendte vinduer mod mest Strindbergsvej 41 men også Bjørnsonsvej 42 og stigende husnumre herfra (heraf mest Strindbergsvej)

Bilag 3

Skyggegener

BR18 fastslår

- § 188, stk 2) Der skal under hensyn til bebyggelsen anvendelse **sikres tilfredsstillende lysforhold** for bebyggelsen og nabobebyggelsen samt sikres mod væsentlige indbliksgener i forhold til anden bebyggelse på samme grund og på nabogrunde.
- §195: For at **tilfredsstille lysforhold** og forhindre væsentlige indbliksgener skal fastlæggelsen af bebyggelsen højde og etageantal ske med hensyn til afstand og højde i forhold til anden bebyggelse og friarealer på samme grund samt **til nabobebyggelse** og dennes friarealer. Herunder skal fastlæggelsen af bebyggelsens højde og etageantal ske under hensyn til højde i forhold til vej og sti.

Aktuelt nyder vi godt af eftermiddags- og aftensol det meste af året - heraf fem måneder med sol på den vestvendte terrasse. Byggeriet vil medføre reduktion af aftensol på terrassen fra fem til tre måneder og betyde aftenskygge i hele baghaven og terrassen i perioden 10. august til 10. maj

3D beregning af skyggeforhold. Bilag 4

Husets placering ift sol og skyggeforhold var i sin tid afgørende for vores husvalg - og vi vil være helt uforstående, såfremt der ikke tages hensyn til de beregnede væsentlige skyggegener i den samlede helhedsvurdering.

3) Byggeriet ikke passer ind i de omgivende omgivelser (helhedsvurdering)

BR18 fastslår, at en byggesag skal vurderes i forhold til den omgivende helhed:

- §188.1) *“Bebyggelsens samlede omfang skal være hensigtsmæssig i forhold til dens anvendelse og **svarer til det sædvanlige i karreen, kvarteret eller til det, der tilstræbes i området.**”*

Bebyggelsesprocent

Ved systematisk gennemgang af de 30 huse, som ligger i umiddelbar forlængelse (nord og syd) for Karensgrade (KG) 18 på begge sider af Strindbergsvej (KG 18 er hjørnegrund og det eneste hus på KG tilhørende Forfatterkvarteret), finder vi, at den gennemsnitlige byggeprocent ligger på **26%**. Endvidere er der blandt disse 30 matrikler kun tale om **tre** huse, som overstiger de tilladte 30% svarende til 10% af det omkringliggende område.

(Bilag 5)

Vores beregning for området er i overensstemmelse med forvaltnings egen i 2022, hvilket fx fremgår af telefonnotat 05.07.22 mellem sagsbehandler Jt60/AKHS og ansøger *“Ejer ønsker at ansøge om en bebyggelsesprocent på knap 31, og vil derfor høre, om det vil kunne blive godkendt. Jeg oplyser ham om at den områdeundersøgelse vi har lavet som peger på at det overvejende sædvanlige i området (24 huse ud af 33) er en bebyggelsesprocent på maksimalt 30.”*

(Bilag 6)

Ovenstående viser således tydeligt, at der ikke er belæg for at dispensere fra bebyggelsesprocenten med henvisning til det sædvanlige i området.

Som begrundelse på afslag i 2022 på byggeri på 263m² med bebyggelsesprocent på 39,3 fra samme grundejer henviste sagsbehandler Peter Rulff også netop til den maximale bebyggelsesprocent på 30 og fandt heller ikke belæg for at dispensere herfra iht §188 **(Bilag 7. Sagsnr 970170)**.

Vi er derfor helt uforstående overfor denne kovending i Teknik og Miljøforvaltningen og er ganske rystede over, at der nu er givet forhåndsgodkendelse hertil.

Byggehøjde

Forvaltningen har ved ifb forhåndsgodkendelse valgt at *“godtage en ansøgt kiphøjde på 9,4 meter ud fra en vurdering af jeres (red.: ansøgers) fremsendte materiale omkring højderne på de omkringliggende ejendomme”*.

(Bilag 7)

Det er sikkert korrekt, at der findes flere bygninger i Forfatterkvarteret med en højde på mere end de i BR 18 tilladte 8,5 meter, men vi stiller os lidt bekymrede over at ansøgers oplysninger accepteres uden videre i sagsbehandlingen. Ikke mindst da vi finder misvisende oplysninger i tidligere ansøgning om bebyggelsesprocent på 39,3 (sags nr 971070), hvor ansøger henviste til egen beregning af de faktisk forhold i området som værende med en gennemsnitlig bebyggelsesprocent på 35,8 baseret på otte *udvalgte* store huse i området.

(Bilag 8)

Vores mere systematiske tilgang og forvaltningens tidligere beregninger viser som før nævnt at den gennemsnitlige bebyggelsesprocent på området for ligger på 26.

(Bilag 5)

Forfatterkvarteret (Bjørnsonsvej, Strindbergsvej og små mellemliggende veje) består hovedsageligt af en unik samling arkitekttegnede muremestervillaer bygget for 100-110 år siden. Denne byggestil og kvalitet udføres ikke længere. Det oprindelige kvarter med de godt 200 muremestervillaer, som overvejende er en-families huse, står i dag intakt. Desuden blev enkelte grunde i 1930'erne udstykket og bebygget med mindre parcelhuse og et enkelt 3-etagers byggeri.

Det ansøgte byggeri fremstår ift de faktiske forhold i kvarteret (Forfatterkvarteret) alt for stort, kulisseagtigt og uden sammenhæng ift de øvrige huse. Samtidig vil husets placering, på en hjørnegrund ud mod det store fællesareal, eksponere husets fravigelse fra resten af kvarteret yderligere.

Se vedlagte billede materiale **(Bilag 9)**

I vores øjne er byggeplanerne i dette boligbyggeri i så betydelig grad afvigende i forhold til det lokale miljø i Forfatterkvarteret - både hvad angår højde, størrelse og udformning - at det vil ødelægge det helt særlige miljø i kvarteret.

(Bilag 10)

Det bør derfor ikke tillades ved en række væsentlige dispensationer. Et byggeri med så væsentlige dispensationer vidner om et byggeri, der er langt større og fylder mere end andre huse i kvarteret.

4) - Der er flertal for bevarende lokalplan i kvarteret - to anmodninger er allerede indsendt - og byggesagen bør henlægges iht Planlovens §14

Gennem flere år er muligheden for at anmode KK om at udvikle bevarende lokalplan drøftet på generalforsamlinger i områdets grundejerforening (2022, 2023 og 2024). På den lovligt varslede generalforsamling 16. marts i år gennemførtes afstemningen herom, hvormed et flertal bemyndigede bestyrelsen til at gå videre med ønsket om udarbejdelse af bevarende lokalplan.

På baggrund af højlydte og svære protester fra en håndfuld beboere, inkl ansøger til boligbyggeriet, valgte bestyrelsen udsætte indsendelse af anmodning til 15/9-24 for at give det utilfredse mindretal mulighed for at indkalde til ekstraordinær generalforsamling med fornyet afstemning - hvilket til dags dato endnu ikke er sket.

Bestyrelsen har således de facto mandat til at anmode kommunen om at vurdere kvarterets muligheder for en bevarende lokalplan, som beskrevet i referatet fra generalforsamlingen **(Bilag 11)**

Vi henviser desuden til brev fra grundejerforeningens bestyrelse herom sendt 20.06.24.

Der er aktuelt allerede indsendt flere anmodninger om udarbejdelse af bevarende lokalplan til KK ved arkitekt, cand. arch. Ditte Marquard Jessen (Strindbergsvej 64) 16.06.24

(Bilag 12,13, 13B)

samt en gruppe beboere i Forfatterkvarteret 21.06.24. **(Bilag 13C)**

Kommunen bør derfor indstille sagsbehandlingen af dette byggeprojekt i henhold til Planlovens §14 indtil der er taget stilling til/udarbejdet en lokalplan for ikke at risikere at undergrave KK's bevarende og klimavenlige mål med en nedrivningstilladelse og byggetilladelse med voldsomme dispensation hastet igennem i 11. time.

5) Byggetilladelse er i strid med København Kommunes politik om bæredygtighed og vil danne præcedens

Nedrivning og nyopførelse af nye større boliger til enkelt familier er ikke bæredygtigt og i strid med Københavns Kommunes egen politik på området.

Såfremt der gives byggetilladelse med en række dispensationer, vil det danne **præcedens** for både nedrivning af historiske bygninger og opførelse af flere, større nybyggerier med tilsvarende CO2 belastning af det klima, vi i dag alle har fokus på at passe på.

(Bilag 14)

Vores gamle villakvarterer, ikke blot Forfatterkvarteret, men i hele Valby, Amager, Brønshøj og tilsvarende forstæder i Københavns Kommune såvel som andre storbyer er aktuelt i fare.

De sidste års voldsomme stigninger i huspriser i disse områder betyder, at det nu er yderst rentabelt at rive ned og bygge nyt og større - ikke blot for én enkelt familie med ønske om lidt flere kvadratmeter, men også for professionelle investorer med langt større økonomisk kapital.

Hvis vi ikke værner om vores gamle villaområder med deres smukke, unikke huse, vil de snart forsvinde til fordel for nyt, stort og profit-optimeret byggeri, som ikke er bæredygtigt men derimod yderligere klimabelastende.

6) - Inhabilitet

Vi er ved telefonsamtale med sagsbehandler Karin Bech fredag 14/6-24 kl 12.51 (34 min) oplyst om, at sagen er kompleks, og at der forudgående er givet to afslag til bygherren på større byggerier, som vi også tidligere har henvist til i indsigelsen. I samme samtale oplyste Karin Bech om at *“der i den tidligere sagsbehandling desværre blev begået en række fodfejl, som har ført til at forvaltningen har følt sig nødsaget til at sende denne ansøgning i partshøring”*.

Vi blev samtidig oplyst om, at vores indsigelser ift overskridelse af fx bebyggelsesprocent i realiteten ikke ville have betydning for helhedsvurderingen, da denne primært baseres på overskridelser for de nærmeste 10-20 huse ud fra radius af bygherrens matrikel. Vi har tidligere henvist til systematisk beregning af nabohuse, der viser at byggeprocenten kun overskrides i enkelte tilfælde i overensstemmelse med forvaltningens egen tidligere beregning. Vi henviser til, at der i sagsbehandlingen af såvel tidligere større og aktuelle projekt gentagne gange fra forvaltningens side bliver lagt vægt på ikke at overskride bebyggelsesprocenten på 30.

- 1) Mail til ansøger fra bygningskonstruktør Peter Rulffs 01.04.22 ifb sags nr 970170:
“Det er desuden aftalt, at I vender tilbage omkring en tilretning af projektet, så det overholder en bebyggelsesprocent på maks 30.... Vi fastholder vores vurdering af nærområdet, hvor der er en overvægt af ejendomme med en bebyggelsesprocent op til og med de 30, så en fastholdelse af det ansøgte projekt vil udløse et afslag herfra (Bilag 7)
- 2) Telefonnotat mellem sagsbehandler Jt60/AKHS og ansøger 05.07.22:
“Ejer ønsker at ansøge om en bebyggelsesprocent på knap 31, og vil derfor høre, om det vil kunne blive godkendt. Jeg oplyser ham om at den områdeundersøgelse vi har lavet som peger på at det overvejende sædvanlige i området (24 huse ud af 33) er en bebyggelsesprocent på maksimalt 30.” (Bilag 6)

- 3) Telefonmøde med ejendomsejer, Sine chef, sagsbehandler Louise Madsen 23.04.24:
“Ansøger er informeret om at vi ikke umiddelbart er positivt indstillet på at tillade en forhøjet bebyggelsesprocent som den overdækkede terrasse medfører”
(Bilag 15)

Vi stiller os således særdeles undrende over for, hvordan projektet har opnået forhåndsgodkendelse med overskridelse af bebyggelsesprocenten blot få uger efter forvaltningens sidste afvisning heraf.

Ved telefonsamtalen blev vi tillige oplyst om at vores indblik- og skyggegener heller ikke ville kunne tillægges afgørende betydning, idet byggeriet opfylder regler for afstand til skel og den skrå højdegrænseplan. Vi blev samtidigt frarådet at lade skyggeberegning udføre af arkitekt MAA mhp at styrke dokumentationen, da den heller ikke ville kunne tillægges større betydning i forhold til afstand til skel og det skrå højdegrænseplan.

Alt i alt efterlader dette os noget utrygge ved habiliteten i sagsbehandlingen og med fornemmelse af, at høringsprocessen er ren proforma. Vi har søgt aktindsigt i såvel tidligere byggeplaner såvel som sagsbehandlingen i forsøg på at forstå hele forløbet bedst muligt, men da vi kun har haft de ca 400 sider i hænde i godt 24 timer, vil vi forbeholde os ret til at eftersende eventuelle kommentarer til indsigelsen efter høringsfristens udløb.

Vi har udbedt os udsættelse af fristen ifb anmodning om aktindsigt men endnu ikke modtaget afgørelse herom.

(Bilag 16)

-) - Kritisable afvigelser fra gældende byggreglement vil danne præcedens
- 2) - Hensyn til naboer ift regler om væsentlige gener fra indblik og skygge
- 3) - Byggeriet passer IKKE ind i de omgivende omgivelser (helhedsvurdering)
- 4) - Der er flertal for bevarende lokalplan i kvarteret - to anmodninger er indsent og flere på vej inkl. fra Grundejerforeningens bestyrelse - byggesagen bør henlægges iht Planlovens §14
- 5) - Nedrivnings/byggetilladelse er i strid med København Kommunes politik om bæredygtighed og dispensationer fra gældende byggreglement (BR18) vil danne præcedens
- 6) - Inhabilitet

Sammenfattende ønsker vi ikke en godkendelse i byggeriet med henvisning til:

- Afvigelser af byggeprocent, højde og grundstørrelse passer *ikke* i helhedsvurdering af de faktiske forhold i området Forfatterkvarteret.
- Afvigelser af byggeprocent, højde og grundstørrelse vil medføre væsentlige indblik- og skyggegener hos naboer
- Afvigelser af byggeprocent, højde og grundstørrelse vil skabe præcedens og er i modstrid med Københavns Kommunes egen politik om at bygge og leve bæredygtigt, da nedrivning af velfungerende gamle huse og opførelse af væsentligt større bygninger til samme antal personer skaber unødvendige CO2 udledninger

- Bevarelse af kvarterets karakter med sin sjældne intakte samling af 100 år gamle murermestervillaer, der kalder på bevarende lokalplan

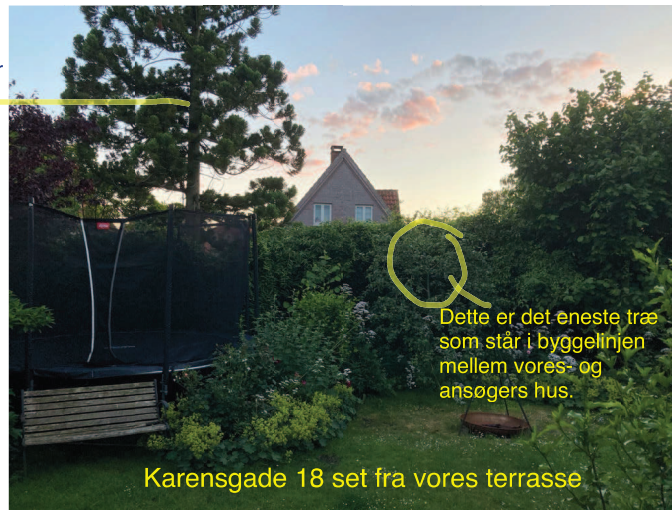
Vi ønsker at

- Forbeholde os ret til at eftersende indsigelse, idet vi ikke rettidigt har opnået udsættelse af høringsfristen, til vi selv har modtaget og gennemgået aktindsigt for tidligere ansøgninger samt sagsbehandling
- Der er transparens og sikres habilitet i sagsbehandlingen ift om eventuelle fejl i ansøgers tidligere sagsbehandling har affødt aktuelle forhåndsgodkendelse med en række dispensationer
- Ansøgningen sættes i bero iht Planlovens paragraf 14, mens der udarbejdes bevarende lokalplan for området
- Såfremt sagen viderebehandles tages hensyn til vores væsentligste indblik- og skyggegener, således at der IKKE dispenseres fra BR 18, og at byggeriet flyttes mod vest på matriklen for at mindske disse - fx til fundamentet for det tidligere hus. Denne løsning vil tilgodese ønsker fra både bygherre og os som naboer.

Vi er blevet bekendt med at ansøgningen skal behandles i Teknik- og Miljøudvalget og beder om at denne indsigelse inklusiv bilag indgår i det politiske oplæg.

Mvh Michael og Julie Richter Hansen
Bjørnsonsvej 40
2500 Valby

Dette træ er
naboes og
vil bliver
fjernet



Dette er det eneste træ
som står i byggelinjen
mellem vores- og
ansøgers hus.

Karensgeade 18 set fra vores terrasse

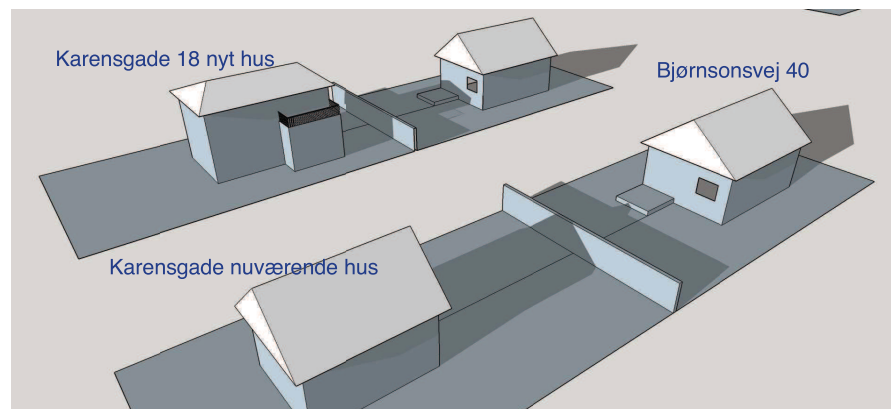


Kommende udsigt til Karens­gade 18



Nuværende udsigt til Karens­gade 18





Bilag 1

Strindbergsvej	Byggeprocent	Strindbergsvej	Byggeprocent
30	23%	31	30%
32	23%	33	21%
34	33%	35	25%
36	28%	37	20%
38	24%	Karensbade 18	17%
40	26%	41	30%
42	43%	43	24%
44	27%	45	26%
46	34%	47	28%
48	27%	49	23%
50	26%	51	23%
52	26%	53	28%
54	18%	55	24%
56	30%	57	28%
58	28%	59	17%

Ud af de 30 huse som ligger i nærmest bygherre er den gennemsnitlige byggeprocent på 26.
 Ud af de 30 huse er der kun tre afvigelser på over 30%.

24.06.2022	BYG	Telefon/ Mail	Mail modtaget fra ejer, Jonas Weber d. 23.06.22, som ønsker at blive ringet op. Opkald til Jonas Weber foretaget d.d. vedr. genåbning af sag, sagsindhold, samt Københavns Kommunes sagsbehandlingspraksis. Jonas Weber gør opmærksom på et notat han har modtaget fra Lena Kongsbak (Vicedirektør i TMF) som svar på anmodet aktindsigt vedr. politiske ønsker om fortætning i Københavns villaområder. Jonas Weber anfægter, på baggrund af dette notat, Københavns Kommunes praksis for at være ulovlig. Jeg har lovet Jonas Weber at gå videre med sagen til enhedschefer Judith Furu-Grage og Christian Bang Korsgaard, Jonas sender efter vores telefonsamtale det pågældende notat pr. mail. Begge mails (fra d. 23. og d. 24.06.22) er gemt i edoc d.d.	Jt60 / AKHS
05.07.2022	BYG	Telefon	Mail modtaget fra ejer, Jonas Weber d. 04.07.22, som ønsker at blive ringet op. Opkald til Jonas Weber foretaget d.d. Ejer ønsker at ansøge om en bebyggelsesprocent på knap 31, og vil derfor høre om det vil kunne blive godkendt. Jeg oplyser ham om den områdeundersøgelse vi har lavet som peger på at det overvejende sædvanlige i området (24 huse ud af 33) er en bebyggelsesprocent på maksimalt 30. Jeg oplyser desuden ansøger om, at byggeretten er 30,0 og alt derover vil skulle helhedsvurderes. Ligeledes informere jeg ham om, at deres nuværende projekt overskrider det skrå højdegrænseplan mod modstående vejlinje, men da deres genbo er en legeplads, vil min umiddelbare vurdering være at det godt vil kunne tillades med en helhedsvurdering. Jeg henviser dem til kap. 8 og kap. 23 i BR18 for yderligere læsning om de præcise bestemmelser.	Jt60 / AKHS



From: Peter Rulffs petrul@kk.dk
Subject: 970170 Godkendelse af højde Karens-gade 18
Date: 1 April 2022 at 14.10
To: jonasweber@gmail.com

Til Jonas Weber

Det er telefonisk aftalt dags dato, at vi herfra kan godtage den ansøgte kiphøjde på 9,4 m, ud fra en vurdering af jeres fremsendte materiale omkring højderne på de omkringliggende ejendomme.

Det er desuden aftalt, at I vender tilbage omkring en tilretning af projektet, så det overholder en bebyggelsesprocent på maks. 30, og med en trappe til hoveddør, som ikke er placeret ud over vejudvidelseslinjen.

Vi fastholder vores vurdering af nærområdet, hvor der er en overvægt af ejendomme med en bebyggelsesprocent op til og med de 30, så en fastholdelse af det ansøgte projekt vil udløse et afslag herfra.

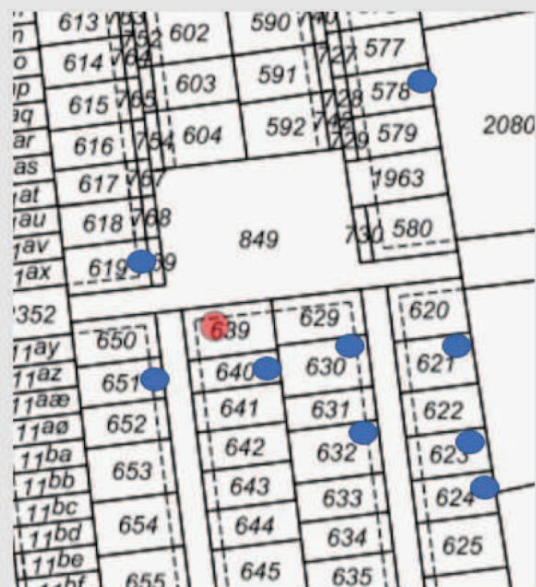
Lad mig høre fra jer.

Med venlig hilsen

Peter Rulffs
Bygningskonstruktør
Byggesager Vest

KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen
Bygge-, Parkerings- og Miljømyndighed

Njalsgade 13, Njalsgården, 2. sal / 2003
2300 København S



Bebyggelsesprocenter samt kvm./person nær Karens­gade 18

Adresse	Nr.	Mat. areal i alt	Boligareal i alt	Bebyggelsesprocent	Personer i husstanden	Kvm./person
Strindbergsvej	41	431	131	30,4%	2	65,5
Strindbergsvej	46	507	176	34,7%	4	44,0
Strindbergsvej	42	681	253	37,2%	6	42,2
Bjørnsonsvej	42	687	229	33,3%	4	57,3
Bjørnsonsvej	46	687	235	34,2%	5	47,0
Bjørnsonsvej	47	577	175	30,3%	3	58,3
Bjørnsonsvej	51	511	158	30,9%	N/A	N/A
Bjørnsonsvej	53	513	234	45,6%	N/A	N/A
Bjørnsonsvej	41	591	266	45,0%	N/A	N/A
Gennemsnit		576	206	35,8%	4,0	52,4

Kilde:

www.ois.dk

Karens­gade - nyt hus	18	668	263	39,3%	6	43,8
-----------------------	----	-----	-----	-------	---	------

Eksisterende nærmeste naboer til Karensgade 18





Referat fra ordinær generalforsamling i

Forfatterkvarterets Grundejerforening (cvr 33 42 11 33)

Mandag d. 18.03.2024 kl. 19.00 på Sankt Annæ Gymnasium

Formand Pia Sonnenborg (Bj32) bød velkommen og sagde det var dejligt med så mange fremmødte. Herefter præsenterede bestyrelsens medlemmer sig. Der var mødt 70 stemmeberettigede medlemmer frem (og der var 11 fuldmagter primært til forslaget om bevarende lokalplaner).

1. Valg af dirigent

Byrial Bjørst (BJ 47) blev valgt. Byrial konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og rettidigt indkaldt.

2. Valg af stemmetællere

Mie (Bj 83) og Trine (Str 31) blev valgt.

3. Valg af referent

Kathrine Collin Hagan (Str 104) blev valgt.

4. Fremlæggelse og behandling af bestyrelsens beretning

Bestyrelsens beretning blev gennemgået, og der var følgende bemærkninger.

Jonas (Karensbane 18) spurgte hvorfor er der i 2024 ikke er budgetteret til vejrenovering, og hvordan økonomien ser ud til det. Formanden svarede at vi sparer op til den store renovering, mens en anden budgetlinje bruges til løbende vejvedligeholdelse.

Kåre (Str 38), spurgte hvad vejstykket ved Julius Lassens Vej skal bruges til? Formanden svarede at det er fra gammel tid er kategoriseret som vej, at det bruges til bla autocamper, glascontainer og af og til vejrenoveringsbiler. Andre kommentarer gik på, om foreningen kunne gøre noget ved vejstykket, sælge det eller leje det ud til p-pladser. Bestyrelsen har tidligere undersøgt sådanne ideer og konkluderede, at det ikke er planen at vejstykket skal sælges. Ideen med at leje ud til p-pladser er dog ny og vil blive undersøgt af bestyrelsen.

Pia supplerede beretningen og fortalte at legepladsen og anlægget har fået en ny båd til en pris af 6.000 kr. for både anskaffelse og transport. Legepladsudvalget har brug for flere medlemmer. Flemming (Str 19) opfordrede børneforældre til at tage en tørn. Susan (Bj 24) meldte sig til at gå ind i udvalget.

En af Krabats aktive nævnte, at børneklubben fandt mange nye kræfter ved et facebookopslag, og opfordrede legepladsudvalget til at finde nye medlemmer på den måde.

Beretningen blev enstemmigt vedtaget.

5. Regnskab og budget

a. Fremlæggelse og godkendelse af det reviderede regnskab samt meddelelse af decharge til bestyrelsen

Kassereren oplyste, at der tilskrives renter pr 20. januar, som kommer med i næste års regnskab, og forklarede de forskellige udgifter i regnskabet. Posten administration dækker bl.a. tinglysning af vejstykke og medlemskab af Grundejer.dk. Nogle budgetterede udgifter (indkøb af flere borde og båden) flyttes til 2024.

Hanne spurgte hvorfor udgifterne til renovation i anlægget er så høje. Det er dyrt fordi det ikke er husholdningsaffald.

Jonas (Karensbane 18) spurgte til renteindtægterne, og bestyrelsen forklarede dels at der er en lille forskydning, fordi renterne først kan føres, når de tilskrives (nyt regnskabsår), og dels at vi nu får plusrenter, både på eksisterende konto og på en ny erhvervskonto, som giver 2% i rente.

Jonas spurgte også, hvorfor investerer vi ikke obligationer, og formanden svarede, at bestyrelsen ikke mener, vi kan investere, da vores vedtægter siger, vi ikke må investere i noget med risiko i.

Flemming (Str 19) spurgte til de nye regler, hvorefter foreningen fra 2025 skal betale grundskyld af fællesanlægget. Formanden svarede at den nye ordning indføres over 21 år, hvilket vil sige at det er ret små beløb de næste mange år.

Marianne (str. 12) spurgte til problemer med betalingsservice og opkrævningen for dobbelthuse. Der var sket en fejl, og der er en ekstraregning på vej til dobbelthusene.

Regnskabet blev enstemmigt godkendt.

b. Vedtagelse af budget for indeværende regnskabsår

Budgettet blev enstemmigt vedtaget.

c. Vedtagelse af kontingent for det kommende regnskabsår.

Der var en diskussion om bestyrelsens forslag om at fastholde foreningskontingentet på kr. 5000

Bjørn (Str 94) ønskede, at kontingentet bliver sat ned igen.

Mette (Str 10) foreslog at man igen ser på fordelingen, som gør at flerfamiliehuse betaler dobbelt, også selvom det indebærer en vedtægtsændring.

Andre talte for at fastholde kontingent for at kunne spare op til nye veje (Heidi/Str 41 og Klaus/Bj 1)

Michael fra bestyrelsen supplerede med at en undersøgelse fra Grundejeren.dk viser at vi ligger i den lave ende af grundejerforeningskontingenter i københavnsområdet.

Louise (Bj 46) stillede spørgsmål ved, om kommunen overholder sine forpligtelser ift. at lave regelmæssige vejmålinger i henhold til vejloven af, hvor mange biler der kører på vores private fællesveje. Louise tilbød at undersøge det hos kommunen. Byrial tilføjede, at hvis vi kræver en måling, og det viser sig at over 75% af bilerne er vores egne, så skal vi selv betale for målingen. Kåre (Str 38) foreslog at vi kan overveje at betale os til at få en rådgiver på, hvis vi gerne vil have at kommunen overtager ansvaret for vores vej.

Bestyrelsens forslag om en fastholdelse af kontingentet på kr. 5000 blev vedtaget. To stemte imod budgettet med en bevarelse af kontingentet, resten stemte for bestyrelsens forslag.

6. Indkomne forslag

a. Behandling af indkomne forslag om ændring af vedtægterne: Der var ingen forslag herom.

b. Behandling af indkomne forslag til generalforsamlingsbeslutning:

Forslag fra Susanne Sara Nyegaard om bevarende lokalplan medførte en længere diskussion.

Ditte (Str 64), som er arkitekt og arbejder i Realdania, havde flere indlæg for at forklare, hvad en bevarende lokalplan betyder. Sammenfattende fortalte Ditte, at man med en bevarende lokalplan laver en planlægning for fremtiden og rammer for udvikling og giver os et medansvar for at passe på samfundsarven. Det handler ikke om at fastfryse noget eller begrænse den individuelle frihed. Det kan være godt for at værne om det unikke i kvarteret. Og det kan være godt også i et økonomisk perspektiv, idet byejeendomme med bevaringsværdi typisk sælges 30% dyrere end gennemsnit. Bevaring frem for nybyg er dertil godt for ift. CO2-regnskabet. En bevarende lokalplan kan være besværlig, men der er også fordele, fx nemmere sagsbehandling, fordi rammerne for, hvad man må og ikke må allerede er defineret i en lokalplan. De fleste ting man gerne vil med sin ejendom kan godt lade sig gøre, men kræver lidt flere tilladelser. Tilladelserne beror på en faglig vurdering, som laves af arkitekter og bygningsinspektører, det er ikke smagsdommeri. Den bevarende lokalplan i eksempelvis GF Lyset er meget stram, og Forfatterkvarteret er mere divers. Det unikke, homogene og bevaringsværdige for vores kvarter vil nok være de grønne forhaver, røde tegltage og husenes størrelser. En lokalplan understreger det, vi har til fælles. Processen vil være: bestyrelsen beder først Kbh. Kommune udarbejde en bevarende lokalplan, herefter vil der sandsynligvis gå en rum tid, fordi kommunen ikke har tid til at kigge på det. Når/hvis de har, så vil de komme ud og kigge på kvarteret og lave et forslag. Forslaget kommer i høring i 8 uger (lovbestemt), og Ditte vurderer, at kommunen sandsynligvis også vil deltage på en generalforsamling i processen. Det er dog en faglig vurdering af lave en lokalplan, og vi kommer ikke til at føre pennen. Ditte tilbyder at dele relevant materiale i Forfatterkvarterets facebookgruppe, fx har Slots- og Kulturstyrelsen 26 eksempler på bevarende lokalplaner.

Medlemmer som støtter forslaget fremførte:

- Det har ændret sig rundt om Forfatterkvarteret over tid med flere høje huse mm. Det er bekymrende, hvis grundene bliver solgt til folk, som river ned og bygger nyt og stort (Heidi, Str 41)
- En lokalplan kan hjælpe med at finde balance mellem fornyelse og bevaring. Til bestyrelsens indsigelse imod byggeriet på Str 2-4 som led i en nabohøring, var svaret fra Kbh. Kommune, at byggeriet overholdt bygningsreglementet. Bygningerne kunne måske have været afværget ved bevarende lokalplan og fået et udtryk som bedre passede områdets unikke karakter (Michael/Str 16 og Mette/Str 10).
- Bjørn (Bj 13) opfordrede til at lytte mere til fagligheden end egen frygt for begrænsning og mente at forslaget fremmer diversitet.
- Nogen efterlyser reelle skræmmeeksempler. Her nævnes Ceresvej på Frederiksberg (Michael) og Bo (BJ 36) nævnte, at vi for nogle år siden omdelt en seddel i postkasserne, som efterlyste huse til nedrivning.
- Det er bedst at forebygge, da nybyggeri sandsynligvis vil ske i forbindelse med handel. Jeg er ikke bange for at blive reguleret. Hellere det end den generelle dispensationspraksis i kommunen, som på et tidspunkt ramte Valbygårdsvej (Klaus/Bj 1).
Malfríður (Bj47) mente, vi har dejlige boliger og det ikke er klimavenligt at skifte dem ud. Hun mangler ikke information og mener vi fik god information på sidste generalforsamling.

Medlemmer som ikke støtter forslaget fremførte:

- Jonas (Karensbane 18): En lille gruppe har omdelt et skriv, som udtrykker bekymring for en bevarende lokalplan. Gruppen frygter smagsdommeri, detaljerede regler, lange

sagsbehandlingstider, manglende fortrydelsesmuligheder og Jonas stillede spørgsmål om, der reelt er et problem i kvarteret?

- Peter (Bj 31) er også medunderskriver på skrivet, som argumenterer mod forslaget. Peter mener der er for mange ubesvarede spørgsmål
- Det er vigtigt at kende bygningsreglement br18, som viser at reglerne er rigtig skrappe allerede. Desuden er det ikke sikkert den enkelte grundejer er enig med arkitekternes vurdering. Der kan være gode grunde til at folk fx vælger at inddrage deres forhaver (Jonas/Karensgrde 18).
- Det er ærgerligt hvis et uklart forslag skaber splid i foreningen, nu hvor vi har så god en stemning i foreningen, en god bestyrelse og gode fester. Vi skal ikke tilbage til den ballade, der var i 80'erne og 90'erne hvor et forslag om ensretning af beplantning i forhaverne skabte ballade. Der er mange følelser på spil (Sanne/Bj 34)

Andre medlemmer efterlyste mere viden, fx om hvem der egentlig definerer rammerne for en bevarende lokalplan (Frederikke/Str 21), hvordan en bevarende lokalplan bliver til (Henrik, Bj 26), vi har brug for mere viden (Dorte/Bj 54), et ønske om at se nogle konkrete eksempler på bevarende lokalplaner (Helene/Bj 68), og et spørgsmål om lokalplanen også omfatter bevoksningen herunder kvarterets valnøddetræer og spisekistanje (Knud/Str 14) og klarhed om, i hvilken udstrækning vi bliver hørt og inddraget undervejs i lokalplanprocessen (Poul/Str 17).

Thomas (Str 24) foreslog, at bestyrelsen går videre og fremlægger noget mere klart på næste generalforsamling. Byriel svarede, at den beslutning faktisk allerede er truffet for to år siden.

Forslaget blev vedtaget, idet 39 stemte for, 32 stemte imod, og 5 undlod at stemme. Til dette punkt var medbragt 11 fuldmagter.

Forslag fra Ea Dige om mere biodiversitet i det fælles anlæg blev vedtaget ved afstemning med en stor majoritet for.

Der blev nedsat en arbejdsgruppe bestående af: Dorte (Bj 54 st.), Tina (Str 29), Ea (Bj 45A) og Peter (Bj 84 st.),

7. Valg af bestyrelse

a. *Valg af formand:* Pia Sonnenborg blev genvalgt.

b. *Valg af kasserer:* Ikke på valg.

c. *Valg af 1-3 bestyrelsesmedlemmer*

Dorte (Bj 54) og Klaus (Bj 1) blev valgt.

d. *Valg af 2 bestyrelsessuppleanter*

Bjørn Sommer (Bj13) og Byrial Bjørst (Bj47) blev genvalgt.

8. Valg af revisor(er) og revisorsuppleanter

a. Valg af 1 revisor

Poul Kattler (Str 17) blev genvalgt.

Helene Boesen: ikke på valg

b. Valg af 2 revisorsuppleanter

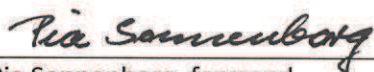
Susanne Nyegaard (Bj 15) og Birgitta (Bj 36) blev valgt.

9. Eventuelt

Birthe (Bj 7) opfordrede til god tone i debatten.

Pia takkede de afgående medlemmer Peter og Sus og de to nye medlemmer.

Dato: 23.3.2024



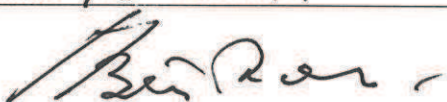
Pia Sonnenborg, formand

Dato: 25/3.2024



Mai-Britt Strømning, kasserer

Dato: 23/3-2024.



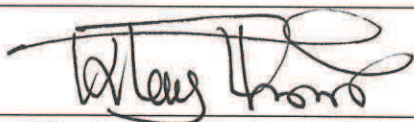
Michael Bruun Andersen, bestyrelsesmedlem

Dato: 24/3-2024

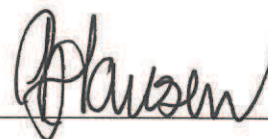


Dorte Malling, bestyrelsesmedlem

Dato: 25/3.2024



Klaus Thomsen, bestyrelsesmedlem

Dato: 25.3.2024 

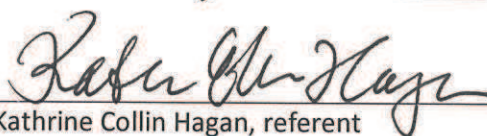
Bent Hansen, bestyrelsesmedlem

Dato: 25/3 - 2024



Byrial Bjørst, dirigent

Dato: 24/3 2024



Kathrine Collin Hagan, referent



Bilag 3



Bilag 2



Lys og skygge.jpg



Aktindsigt 970170



Aktindsigt 987308-1



tagterrasse), og at det også er ud fra den skitse som Astrid har lavet sin afgørelse ud fra i august 2022.

Det ses af afgørelsen fra august 2022, efter mailkorrespondancen, at der ikke er en overdækket tagterrasse, som der er ansøgt om nu, men en helt klassisk lille åben altan mod vest.

Vi har bedt ansøger finde mailen frem og videresende til Sine, hvor vedhæftningen af skitsen er.

- Overdækket tagterrasse er ikke fradragsberettiget

Vi har informeret ansøger om at det ansøgte ikke er en overdækket altan, men en overdækket tagterrasse.

Den overdækkede tagterrasse ikke er fradragsberettiget fordi overdækkede

Fra: [Bo Nielsen](#)
Til: [TMFKP BPM OBY Bygninger](#)
Emne: [EKSTERN] Indsigelse sagsnummer 987308
Dato: 19. juni 2024 08:49:01

Vedrørende byggeprojekt sagsnummer: 987308

Byggeriet vil påvirke hele kvarteret!

Indsigelse angående nedrivning og nybygning på Karensbane 18 i Valby, der er sendt til partshøring hos naboerne til matriklen.

Med deadline den 21. juni 2024 er det en meget kort frist til en så mangefacetteret sag, ikke mindst når vi er i juni, hvor mange er bortrejst.

Huset, der er fra 1913 i stilen Bedre Byggeskik, skal rives ned med henblik på at bygge et nyt meget større hus på denne grund.

Hele kvarteret Bjørnsonsvej - Strindbergsvej er hovedsageligt opført som arkitekttegnede huse i årene inden 1. verdenskrig og i årene umiddelbart efter og udgør et unikt hele, som det vil være katastrofalt at få ødelagt ved salamimetoden. Husene er bygget med tidens bedste materialer og i de fleste tilfælde energirenoverede.

Vi bor i kvarteret, hvor byggesagen er, og vi reagerer, da vi undrer os over, at der gives flere dispensationer i denne byggesag.

En dispensation er en afvigelse fra gældende regler og er altså undtagelsen.

Hvad er det, der nødvendiggør disse dispensationer?

Hvilke regler skal Københavns Kommune følge for at kunne dispensere?

Hvem kan give dispensation og kan den overklages?

I så fald hvor og hvordan?

Giver en klage opsættende virkning indtil forholdene er afklarede?

Hvad er kommunens politiske holdning til bevarelse af unikke miljøer?

I forhold til Bygningsreglement BR 18, der udspecificerer Byggeloven, er der en bestemmelse om, at en byggesag skal vurderes i forhold til den omgivende helhed, som der står i § 188 punkt 1)

“Bebyggelsens samlede omfang skal være hensigtsmæssig i forhold til dens anvendelse og svarer til det sædvanlige i karreen, kvarteret eller til det, der tilstræbes i området.”

Det kan man i hvert fald ikke sige at denne nybygning svarer til. Vi håber virkelig ikke at kommunen tilstræber nybyggeri i hele kvarteret.

Samtidig er der en række bestemmelser for, hvor stor byggeprocenten må være på en matrikel og højden på et hus i dette område. I denne byggesag er der både givet dispensation for, at byggeprocenten overstiger det tilladte, og at højden på huset er højere end hvad reglerne foreskriver.

På alle måder er dette planlagte byggeri for stort og dominerende i forhold til hovedparten af de omgivende villaer i kvarteret.

Hvis denne byggesag går videre med en tilladelse, vil dette kunne skabe præcedens for en række lignende sager ikke bare her i forfatterkvarteret, men i andre lignende villakvarterer med gamle bevaringsværdige huse, der skal lade livet for store nybyggerier.

Forfatterkvarteret i Valby består af en broget og charmerende række gamle huse. Det er

historiske huse med sjæl, som i den grad tilfører stor værdi ikke bare i lokalområdet, men i København som helhed. Det er byggerier, det er værd at værne om ikke blot af historiske og kvalitetsmæssige grunde, men også ud fra et bæredygtigt synspunkt.

På nuværende tidspunkt er der ingen bevarende lokalplan for området (den arbejdes der på), hvorfor der i princippet er mulighed for at rive et hus ned med henblik på at bygge et nyt. Med de stigende boligpriser i området kan der være en voksende motivation for at skabe flere boligkvadrater på ens grund - en motivation der kan overskygge hensynet til at bevare de gamle huse.

Med denne byggesag som præcedens bliver det endnu nemmere, så vi risikerer at miste endnu flere af de få, mere end 100 år gamle, huse, der er i København. Der er således flere hensyn at tage omkring denne sag - end blot hensynet til de nærmeste naboer. Hele bydelen Valby har mistet mange af de ældste huse i de senere år.

Ud over det æstetiske, er der naturligvis også det økonomiske aspekt for den enkelte boligejer. Kvarterer med en bevarende lokalplan stiger mere end kvarterer med mange nybyggerier og giver tryghed for beboerne, at det ikke lige pludselig opføres en kæmpevilla på nabogrunden. Dette er vi i hvert fald meget bekymrede for.

Vi håber således, at der i nævnet, der skal træffe beslutningen om denne byggesag, bliver drøftet grundigt, hvad denne byggetilladelse, som jo er med en række dispensationer, betyder for fremtiden og godkendelser af lignende projekter.

Vi undrer os således, hvis nedrivning/byggetilladelsen bliver givet.

Man kunne foreslå en tilbygning indenfor de gældende regler om byggeprocent, højde mm i husets stil. Det gør man mange steder. Som eksempel kan nævnes Bjørnsonsvej 38, hvor de færreste vil bemærke tilbygningen, da den falder så fint ind i helheden.

Med venlig hilsen

Boligejere i Forfatterkvarteret (3. generation)

Bo Jørgen Nielsen & Birgitta Höglund-Nielsen

Fra: [Rikke Lundberg Claesen](#)
Til: [TMFKP BPM OBY Bygninger](#)
Emne: [EKSTERN] Indsigelse
Dato: 19. juni 2024 16:28:08
Vedhæftede filer: [Indsigelse 2. bygninger@kk.dk.docx](#)

Københavns Kommune
Teknik- og Miljøforvaltningen
bygninger@kk.dk

Vedrørende byggeprojekt med sagsnummer: 987308

I vores øjne er dette ikke en partshøring, der kun berører naboerne til Karensgade 18 i Valby, da denne byggesag får betydning for hele kvarteret og for fremtidige byggesager i kvarteret, hvorfor vi som beboere i kvarteret føler, vi også burde høres.

Partshøringen er til et byggeprojekt, hvor et hus fra 1913 skal rives ned med henblik på at bygge et nyt meget større hus på matriklen. Et nybyggeri, hvor der i byggetilladelsen er givet flere dispensationer.

I forhold til Bygningsreglement BR 18, der udspecificerer Byggeloven er der en bestemmelse om, at en byggesag skal vurderes i forhold til den omgivende helhed, som der står i § 188 punkt 1) *“Bebyggelsens samlede omfang skal være hensigtsmæssig i forhold til dens anvendelse og svarer til det sædvanlige i karreen, kvarteret eller til det, der tilstræbes i området.”* Derudover er der klare regler for, hvor stor byggeprocenten må være på en matrikel og hvor højt et hus må bygges i dette område.

I denne byggesag er der både givet dispensation for, at byggeprocenten overstiger det tilladte og at højden på huset er højere end hvad reglerne foreskriver. Og vi mener i den grad, at dette planlagte byggeri både er for stort og dominerende i forhold til hovedparten af de omgivende villaer i kvarteret.

Hvorfor vi kommer med indsigelser mod dette boligprojekt.

Kvarteret, hvor byggesagen er, består af en broget og charmerende række gamle huse, hvor mange er langt over 100 år gamle. Det er historiske huse med sjæl, bygget på en gammel håndværksmæssig måde, som sjældent ses i dag i nybyggerier. Det er huse, som i den grad tilfører stor værdi ikke bare i lokalområdet men i København. Det er huse, det er værd at værne om ikke blot af historiske grunde, men også ud fra et bæredygtigt synspunkt.

På trods af et flertal for en bevarende lokalplan i kvarteret, er der på nuværende tidspunkt ingen bevarende lokalplan for området, hvorfor der i princippet er mulighed for at rive et hus ned med henblik på at bygge et nyt. De seneste år stigende boligpriser i området øger

motivationen for at få flere kvadratmeter på sin grund - en motivation der kan overskygge hensynet til at bevare de gamle huse.

Med denne byggesag bliver det endnu nemmere, så vi risikerer at miste endnu flere af de få, mere end 100 år gamle, huse, der er i København. Der er således flere hensyn at tage omkring denne sag - end blot hensynet til de nærmeste naboer. Det er en sag som berører alle i kvarteret med alle de dispensationer, der er givet i denne sag.

Vi håber således, at der i Nævnet, der skal træffe beslutningen om denne byggesag, bliver drøftet grundigt, hvad denne byggetilladelse, som jo kommer med en række dispensationer, betyder for fremtiden og godkendelser af lignende projekter.

Med venlig hilsen

Navn og adresse
(Boligejere i Forfatterkvarteret)

Fra: [Frederik M. Andersen](#)
Til: [TMFKP BPM OBY Bygninger](#)
Cc: [Frederik M. Andersen](#); tine_p_l@hotmail.com
Emne: AM [EKSTERN] INDSIGELSE. Vedrørende sagsnummer: 987308
Dato: 20. juni 2024 11:18:24

Kære Københavns Kommune

Vi ønsker at gøre indsigelse mod planlagt byggeri, Karens­gade 18, 2500 Valby - sagsnummer 987308

Vores indsigelse er grundlæggende, at dette ikke kun er en nabosag, byggeriet vil påvirke hele kvarteret.

Vi undres over at der gives dispensationer, herunder overskridelse af byggeprocent og højde på huset og mangler klar forståelse herfor.

Huset der ønskes nedrevet er fra 1913 og en del af Bedre Byggeskik perioden i et meget historisk kvarter, i folkemunde kaldet Forfatterkvarteret. Forfatterkvarteret i Valby består af en broget og charmerende række gamle huse - mange langt over 100 år gamle. Det er historiske huse med sjæl, som i den grad tilfører stor værdi ikke bare i lokalområdet men i København. Det er byggerier, det er værd at værne om ikke blot af historiske grunde, men også ud fra et bæredygtigt synspunkt. Huset der ønskes nedrevet ligger tilmed på en hjørnegrund ud til områdets legeplads og fællesareal og det planlagte byggeri er på alle måder alt for stort og dominerende i forhold til alle de eksisterende villaer i kvarteret hvorfor det også har krævet en række dispensationer.

Vi har netop selv været igennem en stor renovering af et hus fra samme periode og vi ligger blot 40 meter fra det planlagte byggeri. Vores hus er energioptimeret, fuldt moderne og har plads til familiens mange medlemmer samt gæster. Det kan altså sagtens lade sig gøre at renovere og forny med respekt for det historiske og eksisterende uden at tromle og bygge nyt nyt nyt.

Hvis byggeriet sættes i gang med en tilladelse, vil det ikke bare danne præcedens men utvivlsomt også lægge grobund for spekulation – og formentlig ikke bare i vores historiske kvarter men i den eksisterende historiske boligmasse i København. Vi er uforstående overfor at der er givet så mange dispensationer uden hensyn til historie, bæredygtighed og naboer.

Vores håb er derfor, at de som skal evaluere denne sag drøfter den indgående før der gives byggetilladelse – og vi undres grundlæggende over hvorfor der overhovedet er givet dispensation i første omgang.

Med venlig hilsen

Tine Lauritsen og Frederik Andersen

Bjørnsonsvej 48

2500 Valby

//Frederik

+45 2142 9666

Fra: [Anders Poulsen](#)
Til: [TMFKP BPM OBY Bygninger](#)
Cc: [Mette Centio](#)
Emne: [EKSTERN] Vedrørende byggeprojekt med sagsnummer: 987308
Dato: 20. juni 2024 19:34:44

Til rette vedkommende

Dette er en indsigelse omkring byggeprojektet på Karens­gade 18, 2500 Valby, der er sendt til partshøring hos naboerne til matriklen. Vi er oplyst at deadline for indsigelser er den 21. juni 2024. Vi er ikke naboer, men bor ca. 80 m. fra det ønskede byggeri og håber vores indsigelse bliver taget med i den samlede vurdering.

Dette byggeprojekt er et projekt, hvor et hus fra 1913 skal rives ned med henblik på at bygge et nyt meget større hus på matriklen.
Vi bor i kvarteret, hvor byggesagen er og vi reagerer, da vi undrer os over, at der gives flere dispensationer i denne byggesag.

I forhold til Bygningsreglement BR 18, der udspecificerer Byggeloven er der en bestemmelse om, at en byggesag skal vurderes i forhold til den omgivende helhed, som der står i § 188 punkt 1) "Bebyggelsens samlede omfang skal være hensigtsmæssig i forhold til dens anvendelse og svarer til det sædvanlige i karreen, kvarteret eller til det, der tilstræbes i området."

Dette er ikke tilfældet med projektet på Karens­gade 18!

Der bygges dels væsentligt større og placering på grunden afviger fuldt ud fra kvarterets øvrige huse. Kvarteret er kendetegnet ved de 2 nord/syd gående veje Bjørns­sonsvej og Strindbergsvej der er forbundet med 3 korte veje der binder kvarteret sammen. Placering af huse i eksisterende/oprindeligt byggeri er således at huse på 'lige husnumre' er placeret på det østlige grundstykke, mens 'ulige husnumre' er placeret på det vestlige grundstykke mellem de 2 lange veje. Dette sikrer dels private haver (væk fra vejen) men også aften solrige haver for de der har købt en grund med hus placeret i østenden. Grunde / huse med aftensol I have er historisk handlet dyrere end huse med morgensol.
Godkendes og realiseres det ansøgte byggeri på Karens­gade 18 vil dette danne præcedens for eventuelle fremtidige byggerier og vil skabe kolossal spid mellem beboere. Dette er allerede tilfældet med denne sag.

Herudover er der en række bestemmelser for, hvor stor byggeprocenten må være på en matrikel og højden på et hus i dette område. I denne byggesag er der både givet dispensation for, at byggeprocenten overstiger det tilladte og at højden på huset er højere end hvad reglerne foreskriver.

På alle måder er det ønskede byggeri for stort og dominerende i forhold til hovedparten af de omgivende villaer i kvarteret.

Hvis denne byggesag går videre med en tilladelse, vil dette kunne skabe præcedens for en række lignede sager ikke bare her i forfatterkvarteret, men i andre lignende villakvarterer med gamle historiske huse, der skal lade livet for store nybyggerier.

Forfatterkvarteret i Valby består af en broget og charmerende række gamle huse - mange langt over 100 år gamle. Det er historiske huse med sjæl, som i den grad tilfører stor værdi ikke bare i lokalområdet men i København. Det er byggerier, det er værd at værne om ikke blot af historiske grunde, men også ud fra et bæredygtigt synspunkt.

På nuværende tidspunkt er der ingen bevarende lokalplan for området, hvorfor der i princippet er mulighed for at rive et hus ned med henblik på at bygge et nyt. Og med de stigende boligpriser i området kan der være en voksende motivation for at skabe flere boligkvadrater på ens grund - en motivation der kan overskygge hensynet til at bevare

de gamle huse.

Med denne byggesag bliver det endnu nemmere, så vi risikerer at miste endnu flere af de få, mere end 100 år gamle, huse, der er i København. Der er således flere hensyn at tage omkring denne sag - end blot hensynet til de nærmeste naboer.

Vi håber således, at der i nævnet, der skal træffe beslutningen om denne byggesag, bliver drøftet grundigt, hvad denne byggetilladelse, som jo er med en række dispensationer, betyder for fremtiden og godkendelser af lignende projekter.

Vi er på ovenstående baggrund helt uforstående overfor at projektet er blevet forhåndsgodkendt. Vi håber at i som myndighed på området trækker godkendelse tilbage og opfordrer ejer af Karens Gade 18 til at gentænke deres projekt. Denne gang i ærlig dialog med berørte naboer og øvrige grundejere.

Med venlig hilsen
Boligejere i Forfatterkvarteret

Anders Poulsen og Mette Centio Rasmussen
Bjørnsønsvej 50
2500 Valby

26278240/anders@lambretta.dk

Fra: [Charlotte Brunberg Lauritsen](#)
Til: [TMFKP BPM OBY Bygninger](#)
Emne: [EKSTERN] Fwd: Indsigelse imod byggeprojekt med sagsnummer 987308
Dato: 20. juni 2024 21:46:19

Dette er en indsigelse imod byggeprojektet på Karens­gade 18, 2500 Valby, der er sendt til partshøring hos naboerne til matriklen.

Vi er ikke direkte naboer, men bor i dette dejlige historiske forfatterkvarter, som dette projekt er en del af. Vi er blevet gjort bekendt med, at der er givet tilladelse til at nedrive det eksisterende hus fra 1913, med henblik på at bygge et nyt og meget større hus på matriklen.

Det er en stor skam, hvis dette projekt kommer til at danne præcedens for, at alle de meget fine, yderst velbevarede og ikke mindst forskelligartede muremester villaer kan rives ned og erstattes af nye. Det vil klart ødelægge kvarterets særkende, som reelt også er en del af Carlsberg/Valby/Københavns historie.

Vi forstår også, at der er givet tilladelse til at bygge et hus, der overskrider grundens byggeprocent, og at højden på det nye hus også overskrider Bygningsreglementet. Vi er uforstående overfor dette, da det os bekendt, ikke kan bevilges dispensation herfor. Disse regler er jo netop sat for at skåne områder for overbebyggelse og nabogener.

Vi frygter, at hvis ovenstående projekt gennemføres, vil det kunne åbne op for spekulanter, som kan se en økonomisk fordel i at opkøbe mindre villaer og nedrive disse til fordel for at opføre en ny væsentlig større. Dette vil ødelægge ikke bare det historiske kvarters særkende, men også give en række nabogener.

Vi bakker derfor op om, at ovenstående byggetilladelse genovervejes.

Med venlig hilsen

Boligejere på Bjørnsonsvej

Fra: [Connie Kristensen](#)
Til: [TMFKP BPM OBY Bygninger](#)
Emne: [EKSTERN] Indsigelse vedr. sagsnr. 987308
Dato: 21. juni 2024 17:00:21
Vedhæftede filer: [Indsigelse.pdf](#)

Vedhæftet findes indsigelse vedrørende sagsnummer 987308.

Med venlig hilsen

Connie Kristensen

Bjørnsonsvej 30
2500 Valby

Indsigelse vedr. sagsnr. 987308

Vi ønsker at gøre indsigelse vedrørende ovennævnte sagsnr. med følgende begrundelser:

1. Det planlagte byggeri vil ændre hele områdets karakter. Mange huse i kvarteret er bevaringsværdige og der er på sidste generalforsamling i grundejerforeningen vedtaget en beslutning om at bestyrelsen i grundejerforeningen skal ansøge om en bevarende lokalplan hos kommunen.
2. De dispensationer der gives i den pågældende sag, ligger ud over bygningsreglementet og burde være taget op politisk og ikke gives som en administrativ beslutning.

Med venlig hilsen og på vegne af husstanden

Connie Kristensen
Bjørnsonsvej 30
2500 Valby

Fra: s.ringtved@gmail.com
Til: [TMFKP BPM OBY Bygninger](mailto:TMFKP_BPM_OBY_Bygninger@kk.dk)
Emne: [EKSTERN] Sagsnr: 987308
Dato: 21. juni 2024 20:37:52

Københavns Kommune
Teknik- og Miljøforvaltningen
bygninger@kk.dk

Vedrørende byggeprojekt med sagsnummer: 987308

I vores øjne er dette ikke en partshøring, der kun berører naboerne til Karensbane 18 i Valby, da denne byggesag får betydning for hele kvarteret og for fremtidige byggesager i kvarteret, hvorfor vi som beboere i kvarteret føler, vi også burde høres.

Partshøringen er til et byggeprojekt, hvor et hus fra 1913 skal rives ned med henblik på at bygge et nyt meget større hus på matriklen. Et nybyggeri, hvor der i byggetilladelsen er givet flere dispensationer.

I forhold til Bygningsreglement BR 18, der udspecificerer Byggeloven er der en bestemmelse om, at en byggesag skal vurderes i forhold til den omgivende helhed, som der står i § 188 punkt 1) *"Bebyggelsens samlede omfang skal være hensigtsmæssig i forhold til dens anvendelse og svarer til det sædvanlige i karreen, kvarteret eller til det, der tilstræbes i området."* Derudover er der klare regler for, hvor stor byggeprocenten må være på en matrikel og hvor højt et hus må bygges i dette område.

I denne byggesag er der både givet dispensation for, at byggeprocenten overstiger det tilladte og at højden på huset er højere end hvad reglerne foreskriver. Og vi mener i den grad, at dette planlagte byggeri både er for stort og dominerende i forhold til hovedparten af de omgivende villaer i kvarteret. Hvorfor vi kommer med indsigelser mod dette boligprojekt.

Kvarteret, hvor byggesagen er, består af en broget og charmerende række gamle huse, hvor mange er langt over 100 år gamle. Det er historiske huse med sjæl, bygget på en gammel håndværksmæssig måde, som sjældent ses i dag i nybyggerier. Det er huse, som i den grad tilfører stor værdi ikke bare i lokalområdet men i København. Det er huse, det er værd at værne om ikke blot af historiske grunde, men også ud fra et bæredygtigt synspunkt.

På trods af et flertal for en bevarende lokalplan i kvarteret, er der på nuværende tidspunkt ingen bevarende lokalplan for området, hvorfor der i princippet er mulighed for at rive et hus ned med henblik på at bygge et nyt. De seneste år stigende boligpriser i området øger motivationen for at få flere kvadratmeter på sin grund - en motivation der kan overskygge hensynet til at bevare de gamle huse.

Med denne byggesag bliver det endnu nemmere, så vi risikerer at miste endnu flere af de få, mere end 100 år gamle, huse, der er i København. Der er således flere hensyn at tage omkring denne sag - end blot hensynet til de nærmeste naboer. Det er en sag som berører alle i kvarteret med alle de dispensationer, der er givet i denne sag.

Vi håber således, at der i Nævnet, der skal træffe beslutningen om denne

byggesag, bliver drøftet grundigt, hvad denne byggetilladelse, som jo kommer med en række dispensationer, betyder for fremtiden og godkendelser af lignende projekter.

Mvh

Peter og Sanne Ringtved
Strindbergsvej 23
2500 Valby

Fra: [Pia Sonnenborg](#)
Til: [TMFKP BPM OBY Bygninger](#)
Emne: [EKSTERN] Høringssvar til sagsnummer 987308 - INDSIGELSE
Dato: 20. juni 2024 22:22:18
Vedhæftede filer: [Høringssvar 20-6-2024.docx](#)

Høringssvar fra Forfatterkvarterets Grundejerforening er vedhæftet.

Med venlig hilsen

Pia Sonnenborg

Formand



Forfatterkvarterets Grundejerforening

Københavns Kommune,
Teknik- og miljøforvaltningen.
Område for Bygninger.

Vedr.: Bemærkninger til byggesagen Karensgrade 18, 2500 Valby. Sagsnr. 987308.

Forfatterkvarterets Grundejerforening har erfaret, at grundejeren på adressen Karensgrade 18 har søgt om nedrivning af den eksisterende villa og opførelse af ny villa. Grundejerforeningen ønsker i den forbindelse at bidrage med nedenstående. Vi er opmærksomme på, at vi som forening ikke er part i sagen i Planlovens forstand og derfor ikke høringsberettiget, men foreningen er af den opfattelse, at den har saglige, væsentlige og relevante oplysninger at bidrage med, som forvaltningen bør inddrage ved behandlingen af byggesagen.

I flere år har ønskeligheden af at få etableret en lokalplan med bevarende sigte været drøftet i foreningen, og på generalforsamlingen i marts 2024 blev det vedtaget at give bestyrelsen mandat til at fremsætte dette ønske til kommunen. Bestyrelsen har besluttet at henvendelsen skal effektueres snarest efter 15. september d.å., for at lokalplanønsket kan fremstå sagligt og velbegrundet og give tid til lokale indvendinger. Da høringsfristen for de berørte parter er 21. juni, altså inden vi kan fremsende selve ønsket/ansøgningen, må vi benytte det vindue høringsperioden åbner til at påpege, at der i Forfatterkvarteret (som Karensgrade 18 er en del af) er en proces i gang, som vi mener har relevans for behandlingen af byggesagen:

Vi henstiller, at sagen ikke endeligt afgøres før byggesagsforvaltningen har haft mulighed for at tage stilling til et detaljeret begrundede ønske om bevarende lokalplan for området, som bestyrelsen sender i september, eller som andre måtte fremsende inden.

Ønsket begrundes her helt overordnet på denne måde:

Bevaring af områdets særlige karakter med de mere end 100-årige, forskellige villaer med valm- og saddeltage, røde facadesten eller pudsede facader, huse domineret af røde tegltage, grønne haver herunder ikke mindst de fine grønne forhaver ud mod vejen. En bevaring indebærer, at der ikke gives tilladelse til nedrivning af gamle, velfungerende villaer til fordel for større, historisk ufølsomt og generisk fremmed byggeri (**se bilag m. billeder**), som klemmer flest mulige kvadratmeter ind på det tilladte fodaftryk med flade built up-tage e.l. med minimering af de grønne haver som effekt. Nedrivning af gamle velfungerende villaer er derudover helt i modstrid med alle tanker om miljøvenlighed og unødigt ressourcespild.

Området er af de anførte årsager blevet et af Københavns Kommunes mest attraktive villakvarterer, og den nævnte generalforsamlingsbeslutning er udtryk for at foreningens medlemmer ønsker Københavns Kommunes medvirken til gennem Planloven at bevare kvarterets kvaliteter.

Pia Sonnenborg.
Formand for bestyrelsen.

Valby
20. juni 2024

Vi skal venligst bede om, at dette brev vedlægges som bilag, når begæringen om nedrivning og byggetilladelse for Karensgrade 18 (sag 987308) skal behandles i Teknik- og Miljøudvalget (efter begæring af Marcus Vesterager).



Bilag: Nybyggeri i kvarteret: Billedmateriale (Sagsnr. 987308)

Billede 1: Strindbergsvej 2-4:



Billede 2: Bjørnsonsvej 45C. Ny 'forstadsvilla' (endnu ikke opført). Visualisering 2023.



Fodaftryk 137 m². Bolig 186 m²

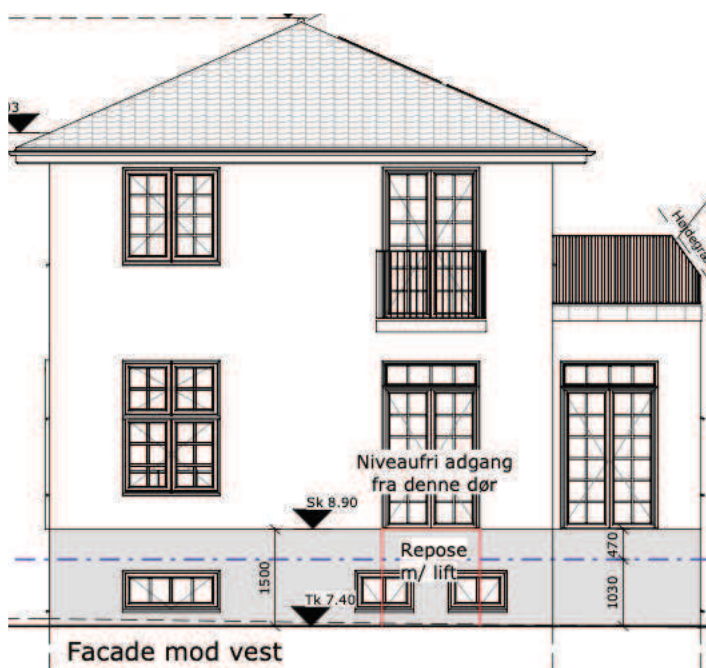


Billede 3: Karensgeade 18: 'Murermeſtervilla', facade mod veſt, tegning 1913



Fodaſtryk: 72 m²
M2 bolig: 116

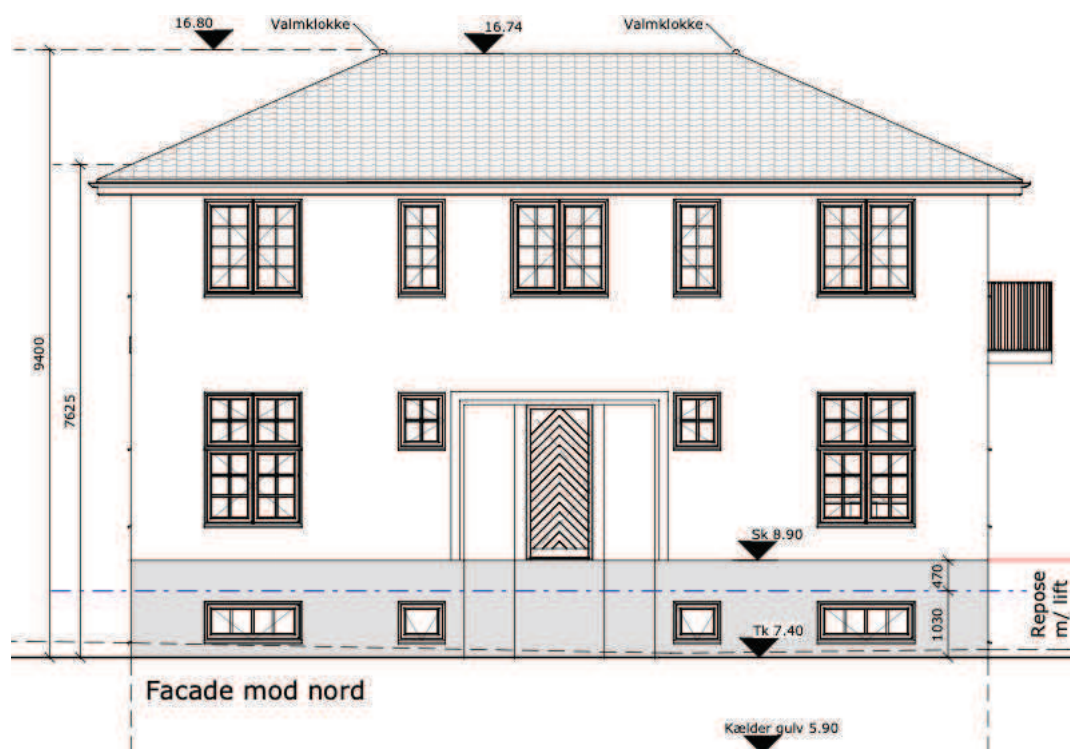
Billede 4: Karensgeade 18, projekt til ny 'patriciervilla'. Tegning 2024:



Fodaſtryk 116,7 m². Bolig 200,4 m²



Billede 5: Karensgade 18, projekt til ny 'patriciervilla'. Tegning 2024:



Billede 6: Karensgade 18. Eksisterende 'murer mestervilla', facader mod nord og vest:



Fra: [Lisa Ahlgren](#)
Til: [TMFKP BPM OBY Bygninger](#)
Emne: [EKSTERN] Indsigelse vedr. byggesag sagsnr.: 987308 INDSIGELSE
Dato: 20. juni 2024 23:36:33

Til rette vedkommende

Jeg ønsker herved at gøre indsigelse vedr. verserende byggesag, sagsnr 987308.

Den eksisterende bygning står til nedrivning. I fht et klima- og miljømæssigt aspekt forefalder det uhensigtsmæssigt at nedrive en fuldt funktionel og attraktiv bolig. Byggeindustrien udgør en massiv belastning for klimaet og skaber enorme mængder af miljøfarligt affald. Derfor burde det ikke være muligt at få tilladelse til nedrivning af funktionelle og salgsbare bygninger - især ikke i attraktive og kulturhistoriske miljøer.

Den eksisterende bygning er beliggende i et lokalområde, som er helt unikt i København. Jeg kender ikke husets bevaringsværdi, men mon ikke den ligger på 4 på save-skalaen. Den eksisterende bygningsmasse er domineret af murermestervillaer fra 1900-tallets begyndelse. Jeg kan slet ikke se, hvorfor nedrivning af det eksisterende hus og bygning af et nyt hus skal ske på bekostning af kvarterets helhed. Kvarteret burde istedet være beskyttet af en lokalplan, der sikrer områdets bygningsmæssige værdier.

Så vidt jeg kan forstå er der også givet flere dispensationer i fht bygningsreglementet, bl.a. i fht en større bebyggelsesprocent og grundstørrelse. Jeg kan godt blive bekymret for at disse dispensationer kommer til at danne præcedens i fht fremtidige ansøgninger vedr. nedrivning og nybyg - ikke kun for forfatterkvarteret men også i fht Kløverbladskvarteret og Trekronergade.

Mvh Lisa Ahlgren
Trekronergade 27
2500 Valby

Fra: [Helene Speyer](#)
Til: [TMFKP BPM OBY Bygninger](#)
Emne: MB-25/6_ Afv. svar - [EKSTERN]
Dato: 21. juni 2024 15:20:15
Vedhæftede filer: [Partshøring.docx](#)

Hermed fremsendes partshøring sagsnr. 987308

Helene Speyer

Senior researcher, associate professor, PhD, Consultant psychiatrist

Mobil / cellular: (+45) 31 22 24 11

Mail: helene.speyer@regionh.dk

Copenhagen Research Center for Mental Health – CORE

Mental Health Center Copenhagen

Copenhagen University Hospital

Gentofte Hospitalsvej 15, 4.

2900 Hellerup

Denmark

Web: www.psykiatri-kobenhavn.dk

Region Hovedstaden anvender de personoplysninger, du giver os i forbindelse med din henvendelse. Du kan læse mere om formålet med anvendelsen samt dine rettigheder på vores hjemmeside: www.regionh.dk/persondatapolitik

Partshøring vedrørende byggeprojekt med sagsnummer: 987308

. Der er i øjeblikket både lokal og politisk aktivitet mhp at forhindre godkendelse af ovenstående byggeri da der

- a) Er kritisable afvigelser fra gældende byggereglement med fare for præcedens
- b) Byggeriet spolerer et kulturhistorisk område der i øjeblikket vurderes mhp behov for bevarende lokalplan

a) Kritisable afvigelser fra gældende byggereglement

Byggeriet overholder ikke gældende regler om byggeret på flg punkter:

- Bebyggelsesprocent på 32,9 (det tilladte er 30% jvf BR 18 paragraf 170)
- Bygningshøjde 9,4m (den tilladte max højde er 8,5 meter)
- Grundstørrelse på grunden er mindre end 700m² - hvilket ellers er kravet for byggetilladelsen jvf BR 18 paragraf 173

Der er altså tre afgørende punkter, hvor byggeriet afviger fra gældende regler i byggereglementet. Det er reglerne om både hvor højt et hus må være og hvor meget det må fylde på matriklen, som ellers er regler, der skal sikre mod denne type byggeri. Dertil er grunden mindre end de 700 kvm, som er kravet for nybyggeri. Byggeriet har altså flere afgørende afvigelser fra gældende byggereglement, som vil danne præcedens på området.

b) Byggeriet ikke passer ind i de omgivende omgivelser

§188 punkt 1) *“Bebyggelsens samlede omfang skal være hensigtsmæssig i forhold til dens anvendelse og svarer til det sædvanlige i karreen, **kvarteret** eller til det, der tilstræbes i området.”* Derudover er der klare regler for, hvor stor byggeprocenten må være på en matrikel og hvor højt et hus må bygges i dette område.

Forfatterkvarteret (Bjørnsonsvej, Strindbergsvej og små mellemliggende veje) består hovedsageligt af en unik samling arkitekttegnede murermestervillaer bygget for 100-110 år siden. Denne byggestil og kvalitet udføres ikke længere. Det oprindelige kvarter med de godt 200 murermestervillaer, som overvejende er en-families huse, står i dag intakt. Desuden blev enkelte grunde i 1930'erne udstykket og bebygget med mindre parcelhuse og et enkelt 3-etagers byggeri. Det påtænkte typehusbyggeri fremstår ift de faktiske forhold i kvarteret (Forfatterkvarteret) alt for stort, kulisseeagtigt og uden sammenhæng ift de øvrige huse. Samtidig vil husets placering, på en hjørnegrund ud mod det store fællesareal, eksponere husets fravigelse fra resten af kvarteret yderligere.

I vores øjne er byggeplanerne i dette boligbyggeri i så betydelig grad afvigende i forhold til det lokale miljø i Forfatterkvarteret - både hvad angår højde, størrelse og udformning - at det vil ødelægge det helt særlige miljø i kvarteret.

Nedrivning og nyopførelse af nye større boliger til enkelt familier er ikke bæredygtigt og i strid med Københavns Kommunes egen politik på området. Såfremt der gives byggetilladelse med en række dispensationer, vil det danne **præcedens** for både nedrivning af historiske bygninger og opførelse af flere, større nybyggerier med tilsvarende CO2 belastning af det klima, vi i dag alle har fokus på at passe på.

De sidste års voldsomme stigninger i huspriser i disse områder betyder, at det nu er yderst rentabelt at rive ned og bygge nyt og større - ikke blot for én enkelt familie med ønske om lidt flere kvadratmeter, men også for professionelle investorer med langt større økonomisk kapital. Den aktuelle godkendelse risikerer at sætte yderligere skub i denne udvikling.

Sammenfattende ønsker vi ikke en godkendelse i byggeriet med henvisning til:

- Afvigelser af byggeprocent, højde og grundstørrelse passer ikke i helhedsvurdering af de faktiske forhold i området Forfatterkvarteret med sin unikke, intakte samling af 100 år gamle muremestervillaer, der kalder på bevarende lokalplan
- Afvigelser af byggeprocent, højde og grundstørrelse vil skabe præcedens og er i modstrid med Københavns Kommunes egen politik om at bygge og leve bæredygtigt

Vi skal anmode om at ansøgningen sættes i bero iht Planlovens paragraf 14, mens der udarbejdes bevarende lokalplan for området

Mvh Helene Speyer og Casper Westergaard
Carl Torps vej 2
2500 Valby

Fra: [Stine van der Sterren Enevoldsen](#)
Til: [TMFKP BPM OBY Bygninger](#)
Cc: [Ulf Hedin](#)
Emne: 987308 [EKSTERN] Tilslutning til anmodning om udarbejdelse af lokalplan med bevaringssigte til Forfatterkvarteret
Dato: 21. juni 2024 23:12:39
Vedhæftede filer: [Tilslutning til anmodning om bevarende lokalplan i forfatterkvarteret.pdf](#)

Kære Københavns kommune

Dette er en anmodning om, at Københavns Kommune vurderer Forfatterkvarteret i Valby i forhold til en bevarende lokalplan - med bevaringssigte.

Denne anmodning er sendt i forbindelse med sagsnummer: 987308 - i håbet om at dette tages med i betragtning, når denne bygningssag skal vurderes.

Med venlig hilsen

Stine Enevoldsen
Og Ulf Hedin

Bjørnsonsvej 38
2500 Valby

tilsendt: bygninger@kk.dk

21. juni 2024

sagsnummer: 987308

Tilslutning til anmodning om udarbejdelse af lokalplan med bevaringssigte

Vi henvender os til Københavns Kommune for at tilslutte os de anmodninger, der er tilsendt kommunen angående muligheden for at udarbejde en bevarende lokalplan for Forfatterkvarteret i Valby. I dag omfattet af kommuneplanrammerne R19.B.52 og R19.B.5.4. beboere. Området er i dag ikke omfattet af nogen lokalplan.

Forfatterkvarteret i Valby består af en broget og charmerende række gamle huse - mange langt over 100 år gamle (bygget i 1910 til 1914). Det er en lang række huse med sjæl, bygget på en gammel håndværksmæssig måde, som sjældent ses i dag i nybyggerier. Det er huse, som i den grad tilfører stor værdi ikke bare i lokalområdet men i København. Det er huse, det er værd at værne om ikke blot af historiske grunde, men også ud fra et bæredygtigt synspunkt.

De seneste års udvikling med stigende boligpriser har skabt en voksende tendens til at rive ældre huse for at erstatte dem er langt større huse (ofte typehuse). En udvikling som kan skygge for hensynet til at værne om de gamle, i vores øjne unikke huse som dette kvarter består af.

Den første sag er kommet her i vores kvarter, med sagsnummer 987308, hvor et hus fra 1913 på Karensbane 18 står til at skulle rives ned. En beslutning vi er stærkt bekymrede over, da der i byggetilladelsen til det kommende hus er givet en række dispensationer. Det er dispensationer på både en højere højde på huset og med en større byggeprocent end hvad bygningsreglementet normalt foreskriver. Dette får os til at reagere, da vi udover at mene, at huset i sin størrelse er for stort og dominerende i forhold til hovedparten af de omgivende villaer i kvarteret, hvorfor det er i strid med Bygningsreglement BR 18, der udspecificerer Byggeloven, hvor der er en bestemmelse om, at en byggesag skal vurderes i forhold til den omgivende helhed, som der står i § 188 punkt 1) *“Bebyggelsens samlede omfang skal være hensigtsmæssig i forhold til dens anvendelse og svarer til det sædvanlige i karreen, kvarteret eller til det, der tilstræbes i området.”* . Derudover kan denne sag også skabe præcedens for fremtidige byggesager i kvarteret. Og medføre endnu flere af denne slags byggesager.

Vi tilslutter os derfor de andre beboere fra Kvarteret, som også har sendt en anmodning, at forfatterkvarteret i Valby bliver vurderet i forhold til en lokalplan med bevarings sigte.

Denne anmodning ønsker vi bliver taget i betragtning, når byggesagen om Karens­gade 18 skal vurderes, da vi mener at den kan få konsekvenser for hele kvarteret og muligheden for at værne om de gamle huse,

Med venlig hilsen

Stine Enevoldsen

og

Ulf Hedin

Bjørnsonsvej 38
2500 Valby

Fra: [Byrial Rastad Bjørst](#)
Til: [TMFKP BPM OBY Bygninger](#)
Cc: j.richter.hansen@gmail.com; frgi01@frederiksberg.dk
Emne: [EKSTERN] Sagsnummer: 987308 verserende sag om nedrivnings- og byggetilladelse Karens­gade 18
Dato: 21. juni 2024 21:40:05
Vedhæftede filer: [Lokalplan 24 husstande 5 udenbys - final....docx.docx](#)

Under henvisning til verserende sag om nedrivnings- og byggetilladelse for Karens­gade 18, 2500 Valby fremsendes vedlagt anmodning om at der ikke gives tilladelse samt at der udarbejdes lokalplan for området. Der skal i den forbindelse henvises til Grundejerforeningens bestyrelses brev af g.d. samt anmodning om lokalplan indsendt af Ditte Marquard Andresen.

Hvis kommunen ønsker yderligere dokumentation for de underskrivendes tilslutning kan denne fremskaffes. Vi vil endvidere fortsætte med at indsamle opbakning til den vedlagte anmodning. Information herom vil blive fremsendt. Marcus Vesterager har overfor mig oplyst, at han har anmodet om, at sagen behandles i Teknik- og MiljøUdvalget

Jeg skal venligst anmode, at repræsentanter for de underskrivende og Grundejerforeningen gives mulighed for foretræde i forbindelse med behandlingen.

Venlig hilsen

Byrial Rastad Bjørst

Faglig sekretær, advokat (L)

[tlf] 3343 6595
[mobil] 2066 8283
[mail] brb@tl.dk

Bjørnsonsvej 47
2500 Valby

bygninger@kk.dk

Sagsnummer: 987308

Valby, Forfatterkvarteret
20.06.2024

ANMODNING OM UDARBEJDELSE AF LOKALPLAN MED BEVARINGSSIGTE

De undertegnede retter hermed henvendelse til Københavns Kommune med det formål at bede kommunen undersøge det hensigtsmæssige i at udarbejde en lokalplan med bevaringssigte for Forfatterkvarteret i Valby, i dag omfattet af kommuneplanrammerne R19.B.5.2 og R19.B.5.4.beboere. Området er i dag ikke omfattet af lokalplan. Forespørgslen om lokalplan har afsæt i en række samtidige forhold:

Forfatterkvarteret består af en lang række historiske villaer opført 1910-1914. Området er enestående med en varieret byggestil fra samme periode, og der findes os bekendt ikke lignende områder i København. Mange af boligerne er velbevarede, og der foregår i øjeblikket nænsom restaurering af flere boliger, der bringer dem tilbage til deres oprindelige udtryk.

Der er i øjeblikket splid i foreningen omkring, hvilken udvikling vi ønsker for kvarteret, da boligpriserne har medført, at det kan betale sig at rive de historiske bygninger ned og erstatte dem med typehuse. Den første sag er allerede på vej da ejeren af ejendommen Karensbane 18, matr. 639 Valby København, den 8. april 2024 ansøgt Københavns Kommune om byggetilladelse til at opføre en ny villa som erstatning for den eksisterende villa på grunden.

Som beboere frygter vi, at denne overraskende godkendelse kan danne præcedens, og vi nu står overfor en kulturhistorisk tragedie, hvor spekulanter opkøber mindre huse for at opføre typehuse (det godkendte påtænkte nybyg er typehus fra HusCompagniet). Det nuværende hus har en helt central placering i hjertet af vores historiske miljø og er opført i 1913.

Den 18. marts besluttede Grundejerforeningen følgende på generalforsamlingen:

"Forslag om bevarende lokalplan

Forfatterkvarterets huse er bygget i 1912 og få år frem. De murede huse har en høj kvalitet i materialer og udførelse. De afspejler periodens byggestil i al sin forskellighed. Husenes samspil og områdets haver har en høj værdi både for områdets beboere og besøgende. Hvis de over hundrede år gamle huse nedrives eller bygges kraftigt om, vil de skade områdets særlige værdier.

For at sikre forfatterkvarterets unikke karakter bemyndiger generalforsamlingen bestyrelsen til at anmode Københavns Kommune om at etablere en bevarende lokalplan for området."

Grundejerforeningens bestyrelse har imidlertid endnu ikke nået at handle på beslutningen.

Vi skal med dette anmode om, at kommunen tager stilling til, hvorvidt I er enige med os i, at Forfatterkvarteret udgør et særlig bevaringsværdigt område, der bør beskyttes med en bevarende lokalplan. Desuden ville en lokalplan være med til at sikre en nødvendig forudsigelighed i kvarteret.

På baggrund af ovenstående anmodes der om, at der i byggesagen Karensvej 18 nedlægges et §14-forbud efter planloven, og dermed igangsættes udarbejdelse af lokalplan med bevaringssigte for Forfatterkvarteret i Valby.

Vi skal venligst bede om, at denne anmodning og anmodningen indsendt af Ditte Marquard Jessen vedlægges som bilag, når begæringen om nedrivning og byggetilladelse for Karensvej 18 (sag 987308) skal behandles i Teknik- og Miljøudvalget (efter begæring af Marcus Vesterager).

Med venlig hilsen

1. Helene Speyer og Casper Westergaard, Carl Torps vej 2
2. Frida Gísladóttir og Byrial Bjørst, Bjørnsonsvej 47
3. Birgitta Höglund Nielsen og Bo Jørgen Nielsen, Bjørnsonsvej 36
4. Kathrine Collin Hagan, Strindbergsvej 104
5. Dorte Malling, Bjørnsonsvej 54, st.
6. Sidsel Galatius og Mogens Hvidtfeldt, Bjørnsonsvej 29
7. Rikke Lundberg Claesen, Bjørnsonsvej 69
8. Lærke Reddersen, Strindbergsvej 16
9. Marianne Løfler, Strindbergsvej 12
10. Sara Ferreira, Bjørnsonsvej 101
11. Anja Bo og Niels Giversen, Bjørnsonvej 92
12. Gitte Grønnemose Butler og Robb Butler, Bjørnsonsvej 87
13. Sara Slot Hansen, Bjørnsonsvej 99
14. Jørn Ballegård Schjøtt, Bjørnsonsvej 52
15. Anders Poulsen og Mette Centio Rasmussen, Bjørnsonsvej 50
16. Susanne Sara Nyegaard, Bjørnsonsvej 15, st.
17. Jeanette Bukhave, Strindbergsvej 88
18. Julie Richter Hansen og Michael Hansen, Bjørnsonsvej 40
19. Lisbet og Jens Molin Højberg, Strindbergsvej 90
20. Jacob Clausen og Astrid Tranæs Voss, Strindbergsvej 90
21. Thomas Torp Andersen, Bjørnsonsvej 43
22. Hanne Skovsgaard, Bjørnsonsvej 76
23. Sanne og Peter Ringtved, Strindbergsvej 23
24. Vibeke Vinther, Bjørnsonsvej 77

25. Jacob Krogholt og Lill Rastad Bjørst, Valbygårdsvej 44, 1. tv
26. Louise Engberg Willumsen, Valbygårdsvej 76,1 (tidligere Bjørnsonsvej)
27. Martin Seidelin, Trekronergade 91
28. Lisa Algren, Trekronergade 27
29. Morten Højbjørre, Rahbæks Alle 5 (tidligere Strindbergsvej)

Fra: [Karin Bech](#)
Til: [TMFKP BPM OBY Bygninger](#)
Emne: 987308~017 VS: [EKSTERN] Fwd: Vedrørende byggesag, Karens­gade 18, 2500 Valby
Dato: 6. august 2024 16:03:47

Kære Mab,

Denne mail skal oprettes som en delsag på sag nr. 987308.

Med venlig hilsen

Karin Bech

Arkitekt

Byggesager Enfamiliehuse og Matrikler

KØBENHAVNS KOMMUNE

Teknik- og Miljøforvaltningen

Bygge-, Parkerings- og Miljømyndighed

Njalsgade 13, 2. sal OBY, 2007

Postboks 416

2300 København S

Mobil 4018 7489

Telefon 3366 5200

E-mail t50i@kk.dk

EAN 5798009809452

Fra: Chr. Damborg <christian.damborg@gmail.com>

Sendt: 4. august 2024 19:04

Til: Karin Bech <T50I@kk.dk>

Emne: [EKSTERN] Fwd: Vedrørende byggesag, Karens­gade 18, 2500 Valby

Til rette vedkommende (Karin Bech)

Vi vil med denne mail gerne give vores støtte til byggeprojektet på adressen
Karens­gade 18, 2500 Valby.

Ifølge vores oplysninger er der gjort indsigelser mod projektet, som - ifølge
indsigelserne - ikke passer ind i kvarteret. Denne holdning er ikke gældende for hele
kvarteret herunder os. Vores holdning er, at den eksisterende lovgivning sikrer
kvarterets karakteristika balanceret med matrikel- og husejernes ejendomsret.
Projektet er ifølge vores oplysninger godkendt efter flere iterationer med
forvaltningen og lever der ved op til gældende lovgivning.

Med venlig hilsen

Katja Laut og Christian Damborg

Strindbergsvej 20

2500 Valby

--

Christian Damborg

Strindbergsvej 20

2500 Valby

Tlf.: +45 2679 8183

Mail: christian.damborg@gmail.com

Fra: [Karin Bech](#)
Til: [TMFKP BPM OBY Bygninger](#)
Emne: VS: [EKSTERN] Karensgade 18, Valby
Dato: 6. august 2024 16:04:22
Vedhæftede filer: [Brev til KK vedr. Karensgade 18.docx](#)

Kære Mab,

Denne mail skal oprettes som en delsag på sag nr. 987308.

Med venlig hilsen

Karin Bech

Arkitekt

Byggesager Enfamiliehuse og Matrikler

KØBENHAVNS KOMMUNE

Teknik- og Miljøforvaltningen

Bygge-, Parkerings- og Miljømyndighed

Njalsgade 13, 2. sal OBY, 2007

Postboks 416

2300 København S

Mobil 4018 7489

Telefon 3366 5200

E-mail t50i@kk.dk

EAN 5798009809452

Fra: Jeanett Holm <jeanetteholm@gmail.com>

Sendt: 28. juli 2024 22:43

Til: Karin Bech <T50I@kk.dk>

Cc: Rasmus <rasmusbalch@gmail.com>; Jeanett Holm <jeanetteholm@gmail.com>

Emne: [EKSTERN] Karensgade 18, Valby

Kære Karin Bech

Vi skriver til dig vedr. byggeprojektet på Karensgade 18, og vi håber, vores brev kan komme med i betragtning i forhold til sagens videre udvikling.

Dbh

Rasmus Balch Sørensen og Jeanett Balch Holm / Strindbergsvej 102, Valby

Til Københavns Kommune, Karin Bech, vedr. Karens­gade 18 i Valby

Naboer og gode venner på Karens­gade 18 er desværre kommet ud i noget af et stormvejr som følge af deres planer om at bygge et nyt og mere rummeligt hus til deres familie.

Vi har fulgt med i familiens overvejelser og planer gennem flere år både med henblik på at renovere og udbygge deres nuværende hus, og også beslutningen om at en renovering ikke vil være den bedste løsning grundet projektets omfanget og huset tilstand. Vi forstår derfor til fulde deres beslutning om at bygge et helt nyt hus, for at skabe mere plads til deres familie på 6 personer.

De fik i juni besked fra Teknik- og Miljøforvaltningen, som vurderede, at det byggeprojekt, de havde indsendt, ligger inden for bygningsreglementet og selve byggeretten til at kunne bygge på deres grund, da de overholder samtlige regler. Skitserne til det nye hus blev sendt i nabo­høring til de 4 nærmeste naboer for eventuelle indsigelser fra de naboer i forhold til faktisk forkerte opmålinger eller lignende, og de forventede at have en byggetilladelse nu.

Debatten om en bevarende lokalplan på vores grundejerforenings Facebookside har imidlertid affødt mange indsigelser imod deres projekt, også fra ikke fra ikke-høringsberettigede beboere og endda fra et bestyrelsesmedlem som aktivt modarbejder familiens byggeprojekt. Det er virkelig trist at se familiens projekt blive debatteret af beboere, der ikke kender til tilstanden på det eksisterende hus eller som kender til planen for det nye hus. Der er desuden givet nedrivnings- og byggetilladelse til Bjørnsonsvej 45C, og det er svært at forstå argumentationen, hvis der gøres forskel inden for samme grundejerforening.

Familien på Karens­gade 18 har lagt meget arbejde i, at det nye hus' udtryk vil passe ind i Forfatterkvarteret. Det er ikke et typehus - tegningerne er udarbejdet både med tanke på både familiens behov og det arkitektoniske udtryk. Der er tænkt over og investeret i detaljer, så huset vil passe bedst muligt ind i kvarteret. Der er også tænkt over hvordan huset kan reducere omfanget af energi på opvarmning.

Deres eksisterende hus er ikke bevaringsværdigt. En tidligere ejer har bl.a. håndmalet hver enkelt mursten lilla. Der er desuden tilbygget en udestue og et overdækket indgangsparti, der ikke passer ind til husets alder.

Familien deles om tre små soveværelser, hvor de 6 sover, og udover at de savner mere plads, så har deres eksisterende hus en del alvorlige udfordringer og husets tilstand kræver en større renovering.

Familien har boet i kvarteret i 15 år, og børnene går i de lokale folkeskoler og de er en stor del af det lokale foreningsliv. De bidrager på mange planer til kvarteret og er vellidte naboer af mange.

Vi håber, familien kan fortsætte deres projekt med at bygge nyt hus på Karens­gade 18.

Med venlig hilsen

Rasmus Balch Sørensen og Jeanett Balch Holm (Strindbergsvej 102, Valby)

Fra: [Karin Bech](#)
Til: [TMFKP BPM OBY Bygninger](#)
Emne: VS: [EKSTERN] Vedrørende byggeprojekt på Karens­gade 18 i Valby
Dato: 6. august 2024 16:05:07

Kære Mab,

Denne mail skal oprettes som en delsag på sag nr. 987308.

Med venlig hilsen

Karin Bech

Arkitekt

Byggesager Enfamiliehuse og Matrikler

KØBENHAVNS KOMMUNE

Teknik- og Miljøforvaltningen

Bygge-, Parkerings- og Miljømyndighed

Njalsgade 13, 2. sal OBY, 2007

Postboks 416

2300 København S

Mobil 4018 7489

Telefon 3366 5200

E-mail t50i@kk.dk

EAN 5798009809452

Fra: Peter Farver <peter_farver@yahoo.com>

Sendt: 28. juli 2024 20:55

Til: Karin Bech <T50I@kk.dk>

Emne: [EKSTERN] Vedrørende byggeprojekt på Karens­gade 18 i Valby

Kære Karin Bech

Vi skriver til dig, da vi nu kan forstå, at byggeprojektet på Karens­gade 18 i Valby har taget en uventet og i vores øjne uhørt drejning. Vi ønsker at tilføje en anden side af historien, da vi desværre er blevet klar over at flere har delt en meget ensidig historie om Karens­gade 18-projektet med jer hos kommunen.

Vi mener slet og ret ikke, at det kan være rigtigt, at en lille håndfuld mennesker kan få lov til at ødelægge en families drøm. Vel og mærke en hus-drøm som I hos kommunen allerede har været med til at give grønt lys for.

Petrine og Jonas har boet i kvarteret i seneste 14-15 år. Da de flyttede hertil var de 2 personer og deres lille hus passede dem aldeles godt. Nu, 4 børn senere, er pladsen blevet trang og huset er desuden ikke i den stand man kunne ønske sig. Da de holder af vores kvarter (og i øvrigt altid hjælper til med vores fælles opgaver (vedligehold af legeplads m.m.)), da deres børn går på de lokale skoler, da de har skabt sig værdifulde venskabelige relationer i kvarteret gennem årene, af disse grunde ønsker de allermest, at kunne blive lige her. Men da pladsen med voksende børn er lille, ønskede og ønsker de at løse dette ved at bygge et nyt hus.

Af den grund søgte de også tidligere om lov til at rive det nuværende hus ned (en ansøgning som de af jer fik OK til i 2022) for at kunne bygge nyt. Vi ved at de på flere forskellige måder har forsøgt sig med muligheden for en løsning som indebar en tilbygning til det nuværende hus, men det har ikke kunne lade sig gøre. Blandt andet fordi at Petrine og Jonas ønskede at det nye hus skulle ende med et udtryk, som passer til vores kvarter. Løsningen blev altså et nyt hus, hvor der er tænkt på familiens plads behov samt det arkitektoniske udtryk. Huset skal bygges med røde, håndstrøgne mursten, som lægges krydsforbandt, som en stor del af husene i kvarteret. Huset vil få et rødt tegltag og hvide

småsprossede vinduer, som desuden har muret stik også lig mange huse i kvarteret. Der vil altså live tale om et hus, som både har sine ligheder med andre huse i kvarteret men samtidig også sit eget udtryk, hvilket passer til de mange huse som findes i vores kvarter - ingen er ens, men flere har ligheder. Det er en skøn inspirerende blanding.

Efter at have set og læst de forskellige (og alligevel ret ens) indsigelser er der kommet i forbindelse med Petrine og Jonas' hus-projekt, så er det også klart, at her er tale om folk, der deler deres følelser og holdninger, fremfor egentlige saglige argumenter.

Vi mener, at alle skal have lov til at mene, hvad de vil, men at insistere på at netop deres visuelle/romatiske holdning skal gennemtrumfes på trods af adskillige faktuelle argumenter, det er hverken fair eller ordentligt. Det må ikke ske.

Der er de i kvarteret, som insisterer på at vores kvarter er aldeles unikt og af den grund bør bevares som det er for evig tid. Problemet er, at der intet fakta er til at bakke dette op. Vores kvarter og boligmasse er diverst - det er en skøn blanding af bygninger som stammer fra hele 7 forskellige årtier. Der er huse med første sal, huse med anden sal, et-planshuse, etageejendomme, rækkehuse, huse med sadeltag, huse med fladt tag, huse med mansard-tag osv. Der er intet sagligt i at sige, at vores kvarter har en ensartethed som bør bevares og som Karengade 18-byggeprojektet vil skille sig ud fra.

Det eksisterende hus har i øvrigt en SAVE-værdi på 7! Det er ikke alene en værdi som står for 'ikke bevaringsværdig' det er også den højeste SAVE-værdi i hele kvarteret. Hvilket naturligvis også har haft betydning, da der for bare to år siden blev givet tilladelse til at rive huset ned.

Her er altså tale om en familie med en husdrøm, en drøm om at kunne blive i det kvarter, som de holder så meget af, som har ønsket sig at gøre brug af deres ret i bygningsreglementet til at opføre en bolig, som kan rumme deres nu store familie og som samtidig passer ind i kvarterets arkitektur.

Men nogle beboere i kvarteret har sat mursten frem for mennesker. De har sat en plan i værk som skal stikke en pind i hjulet på Petrine, Jonas og deres børns husdrøm... fordi de (lægmænd) mener/synes at huset på Karengade 18 er bevaringsværdigt.

Disse beboere har endda så gjort brug af deres kontakter i systemet, det politiske system, da de opdagede, at der ikke var saglige argumenter, som kunne stoppe projektet. Det er en usaglig hetz mod familien.

Desuden kan vi se at vores grundejerforenings bestyrelse også har indsendt et høringssvar til trods for på ingen måde at være høringsberettigede. Det er der, skal I vide, stor modstand mod i kvarteret, da det ingen steder hører hjemme. Der er af samme årsag også blevet indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling.

Ydermere kan vi se at flere af de som er medunderskrivere på indsigelser ikke alene ikke bor i kvarteret, og dermed ikke er stemmeberettigede i vores grundejerforening, der er endog en underskriver som flyttede fra kvarteret for 5 år siden og en anden underskriver er såmænd datter af en beboer - det er pinligt, useriøst og bør naturligvis ignoreres fra jeres side.

Vores brev er allerede blevet meget langt, men det kunne blive endnu længere, da der er mange flere argumenter, som taler for, at I (som tidligere gjort) bør give familien tilladelse til at nedrive og bygge nyt. Den hetz der kører netop nu, og så nogle har fået bragt op på politisk niveau er uklædelig. Den hører sig til i en sæbeopera i TV, ikke noget som burde findes i virkeligheden. Desværre overgår virkeligheden i dette tilfælde, hvad man sikkert kunne have fundet på af fiktion.

Vi håber meget at dette brev giver en nuance til hele situationen. Vi har ikke kunne sidde tilbage og bare se på. Det er simpelthen for grimt, den opførsel der finder sted, og derfor denne henvendelse til dig.

Mange tak for din tid. Hvis du skulle have spørgsmål til ovenstående, brug for uddybning, så står vi til rådighed.

Med venlig hilsen

Mia og Peter Farver
Bjørnsønsvej 31
2500 Valby
Tlf: 26276272

Fra: [Peter Farver](#)
Til: [TMFKP BPM OBY Bygninger](#)
Emne: AM [EKSTERN] Vedrørende byggesag 987308
Dato: 13. august 2024 12:10:25

Kære Københavns Kommune,

Som I er blevet gjort bekendt med, så blev der i marts måned 2024 stemt på Forfatterkvarterets årlige generalforsamling om at bestyrelsen skulle have lov til på vegne af foreningen at anmode kommunen om en lokalplan. Det blev med et meget knebent flertal stemt igennem. Og det til trods for at det i følge foreningens vedtægter slet ikke er lovligt at stemme om den slags som hovedsageligt berører folks private ejendom.

Bestyrelsen insisterer på at den advokat som er i bestyrelsen (Byrial Bjørst) har ret i at forslaget og afstemningen ikke er i strid med vedtægterne (til trods for flere uafhængige juridiske eksperter siger det modsatte). Bestyrelsen melder ud at grundet uenigheden vil man vente med at anmode kommunen til efter sommeren, nærmere efter d. 15. september 2024.

Alligevel vælger bestyrelsen at indsende høringssvar d. 20. juni 2024 i forbindelse med byggesagen Karens­gade 18. Bestyrelsen er i høringsberettiget. Og bestyrelsen ved at der er flere juridiske eksperter som direkte fortæller at der er tale om en ulovlig afstemning og dermed at bestyrelsen slet ikke har mandat til at tale på vegne af foreningen .

Bestyrelsen ved endda at der grundet dette bliver samlet underskrifter med henblik på at indkalde til en ekstraordinær generalforsamling, hvor den oprindelige afstemning kan blive stemt annulleret grundet strid med vedtægterne.

Alligevel forsøger bestyrelsen at påvirke et medlem af grundejerforeningens byggesag med et falsk flertal i ryggen. Til trods for at de ikke er høringberettiget og IKKE har et lovligt flertal bag sig.

For en måned siden var der således blevet indsamlet underskrifter fra ikke færre end 56 grundejere som ønsker at få dette omstødt på en ekstraordinær generalforsamling.

I går d. 12. august har bestyrelsen således udsendt indkaldelse til en ekstraordinær generalforsamling, hvor de nu selv gør opmærksom på, at det ikke er muligt inden for vedtægterne at samme om anmodning af lokalplan. De stille således forsalg om at afstemningen og resultatet fra seneste generalforsamling annulleres.

På baggrund af aktindsigt kan vi forstå at nogle beboere har brugt denne afstemning og det smalle flertal som argument for at vi i foreningen ønsker en lokalplan og at det er et ønske fra foreningens side at stoppe alt byggeri indtil der er indført end lokalplan. Dette er altså ikke sandt. Og vi beder derfor om at dette fuldstændig og aldeles ignoreres i forbindelse med denne byggesag. Der bør ses totalt bort fra dette.

Som tidligere nævnt så er indsigelsen mod dette byggeri en hetz mod familien i Karens­gade 18. Nogle har set sig sure på familien og forsøger nu med alverdens at ødelægge deres ønske og plan om et hus med plads til deres familie på 6.

Vi forstår at advokat Byrial Bjørst som i første omgang brugte sin politiske indflydelse til at påvirke et BR-medlem til at stoppe sagen, nu også kontakter diverse medier og får dem til at skrive om ‘den slemme familie i nr 18 som vil bygge nyt’.

Det er decideret ulækkert den personlige hetz som pågår.

Vi har intet som sådan med byggesagen at gøre, men vi indsender endnu et brev i sagen, da vi ikke kan sidde overhørig når folk bliver behandlet på denne måde. Der må være noget som hedder ret og rimeligt og ordentlig opførsel.

Derfor er vores håb også at I vil forholde jer særdeles kritisk til de kritiske beboer-indsigelser samt høringssvar der er kommet i sagen.

Igen grundet aktindsigt kan vi desuden se at der i flere indsigelser skrives direkte usandheder om blandt andet bryggeriets byggeprocent.

Tak for jeres tid.

Med venlig hilsen
Peter og Mia Farver
Bjørnsonsvej 31, 2500 Valby

Fra: [Karin Bech](#)
Til: [TMFKP BPM OBY Bygninger](#)
Emne: VS: [EKSTERN] Henvendelse vedr. byggesag på Karens­gade 18, 2500 Valby - og igangværende debat i Forfatterkvarteret
Dato: 6. august 2024 16:05:38

Kære Mab,

Denne mail skal oprettes som en delsag på sag nr. 987308.

Med venlig hilsen

Karin Bech

Arkitekt

Byggesager Enfamiliehuse og Matrikler

KØBENHAVNS KOMMUNE

Teknik- og Miljøforvaltningen

Bygge-, Parkerings- og Miljømyndighed

Njalsgade 13, 2. sal OBY, 2007

Postboks 416

2300 København S

Mobil 4018 7489

Telefon 3366 5200

E-mail t50i@kk.dk

EAN 5798009809452

Fra: Peter Lichtenstein Jørgensen <plj.lich@gmail.com>

Sendt: 28. juli 2024 17:22

Til: Karin Bech <T50I@kk.dk>

Cc: Ida Larsen <idal@live.dk>

Emne: [EKSTERN] Henvendelse vedr. byggesag på Karens­gade 18, 2500 Valby - og igangværende debat i Forfatterkvarteret

Kære Karin Bech

Vi skriver til dig ang. byggesagen på Karens­gade 18 i Valby. Vi bor selv i kvarteret - kaldet Forfatterkvarteret - og vi vil gerne gøre opmærksom på, at vi er yderst positive overfor de byggeplaner, der er for den pågældende grund.

Vi er af den opfattelse, at ejerne af Karens­gade 18 og deres byggesag uforvarende er blevet ofre for en kampagne blandt enkelte beboere i vores kvarter, der ønsker en bevarende lokalplan. Dette er bestemt ikke et ønske blandt alle kvarterets beboere - og det bør under alle omstændigheder ikke på nogen måde være en hindring for den byggesag på Karens­gade 18, som allerede er blevet trukket unødigt i langdrag pga. den debat, der er i gang i kvarteret om en evt. lokalplan.

Det bør efter vores opfattelse lægges til grund for kommunens vurdering af sagen, at:

1. Alle grundejere har, jf. BR18, kap.8, en byggeret, og det er blot denne mulighed, familien ønsker at benytte.
2. Der er så vidt vi er orienteret tale om et projekt, der overholder samtlige regler på området, og det burde derfor være en formalitet for Københavns Kommune at

godkende projektet. Loven er, som nævnt, meget klar, BR18, kap. 8, §168:
”Byggeretten indebærer, at kommunalbestyrelsen ikke kan nægte at godkende bygninger, der overholder bestemmelserne om byggeretten.”

3. Med en SAVE-værdi på 7 er det eksisterende hus ikke bevaringsværdigt.

4. Teknik- og Miljøforvaltningen har tidligere (15. februar 2022) givet en nedrivningstilladelse.

5. Det eksisterende hus fremstår ikke som på de originale tegninger fra 1913. En tidligere ejer har håndmalet hver enkelt mursten lilla. Derudover er der engang i 60’erne tilbygget en meget uskøn udestue, og yderligere er der tilføjet et overdækket indgangsparti, hvor indgangen samtidig er vendt 90 grader.

6. Der er givet både nedrivnings- og byggetilladelse til Bjørnsonsvej 45C, som bogstaveligt talt ligger lige rundt om hjørnet ift. Karensbane 18. Det vil være svært at følge argumentationen, hvis der gøres forskel inden for samme grundejerforening.

7. Ejerne af Karensbane 18 har lagt virkelig meget energi i, at det nye hus’ udtryk vil passe ind i Forfatterkvarteret. Der er ikke tale om et typehus, idet tegningerne er udarbejdet med tanke på både familiens behov og det arkitektoniske udtryk i Forfatterkvarteret. Der anvendes røde, håndstrøgne mursten, som lægges i det, der kaldes “krydsforbandt”. Det er samme murerteknik, som er anvendt for næsten alle andre huse i kvarteret. Der anvendes rødt tegltag og hvide, småsprossede vinduespartier. Over vinduerne vil der være “muret stik”, hvilket også ses på næsten alle andre huse i kvarteret. Der er altså tale om et hus, hvor der er tænkt over – og investeret i – detaljer, som tilstræber, at huset vil passe bedst muligt ind i kvarteret.

8. Der er tale om en familie på 6 personer, som ønsker at bygge et nyt hus med bedre plads ud fra et ønske om at blive boende i kvarteret. Familien vil, hvis de får lov at bygge huset, komme til at bo med 33,4 kvm./person. Pt. bor de med 19,3 kvm./person.

9. Familien har boet i kvarteret i 15 år, og børnene går i de lokale folkeskoler og er en del af det lokale foreningsliv.

Med venlig hilsen

Ida og Peter Lichtenstein Jørgensen

Strindbergsvej 71, st.

2500 Valby

Fra: [Karin Bech](#)
Til: [TMFKP BPM OBY Bygninger](#)
Emne: 987308~021 VS: [EKSTERN] Angående byggeprojektet på Karens­gade 18, Valby
Dato: 6. august 2024 16:06:06

Kære Mab,

Denne mail skal oprettes som en delsag på sag nr. 987308.

Med venlig hilsen

Karin Bech

Arkitekt

Byggesager Enfamiliehuse og Matrikler

KØBENHAVNS KOMMUNE

Teknik- og Miljøforvaltningen

Bygge-, Parkerings- og Miljømyndighed

Njalsgade 13, 2. sal OBY, 2007

Postboks 416

2300 København S

Mobil 4018 7489

Telefon 3366 5200

E-mail t50i@kk.dk

EAN 5798009809452

Fra: Trine Ørbæk Johansen <johansen_trine@hotmail.com>

Sendt: 21. juli 2024 15:38

Til: Karin Bech <T50I@kk.dk>

Emne: [EKSTERN] Angående byggeprojektet på Karens­gade 18, Valby

Kære Karin

Vi har fulgt sagen om byggeprojektet på Karens­gade 18 og ønsker at dele vores perspektiv.

Familien der vil bygge deres drømmehus har boet i vores kvarter i mange år og har altid været en vellidt del af, og ydet en stor indsats i fællesskabet. Deres børn går på lokale skoler og er en del af foreningslivet.

Vi forstår, at familien har gjort sig umage med husets arkitektoniske udtryk og sat fokus på bæredygtighed, af respekt for kvarteret og historien i Forfatterkvarteret og samtidig overholder byggeprojektet KK's regler.

Det er vores indtryk, at de grundejere der har indsendt en indsigelse til Karens­gade 18-projektet - hvoraf flere ikke er høringsberettigede - er generelle modstandere af nedrivninger i kvarteret fremfor faktuelle indsigelser til Karens­gade 18-projektet. Der er med andre ord tale om følelser/holdninger.

De to nedrivninger som bestyrelsen for grundejerforeningen henviser til i deres høringssvar - til trods for at de ikke er høringsberettiget - Strindbergsvej 2-4 og Bjørnsonsvej 45C er ikke egentlige nedrivninger af huse;

Strindbergsvej 2-4 er en udstykning af en tidligere større sammenhængende grund med Trekronergade 15-17.

Bjørnsonsvej 45C er en nedrivning af et "skur" som ingen idag ville flytte ind i eller kan renovere.

At bruge disse to eksempler får det til at fremstå som om der er en stor bulldozer på vej igennem hele kvarteret, hvilket ikke er retvisende.

Man gør sig meget umage med at forhindre et "problem" som med vores øjne ikke er et problem og højst sandsynligt aldrig bliver det. Dette fordi man ved de to omtalte nedrivninger kun har betalt for grundprisen og ikke for et egentligt hus.

Altsammen sker på bekostning af en familie på Karensvej 18.

Ser man bort fra et enkelt hus eller to i kvarteret, er priserne nu så høje, at det ikke ville kunne svare sig at købe et hus, for herefter at rive det ned og bygge nyt i stedet.

Vi ser desuden med stor bekymring på, at Grundejerforeningens bestyrelse har indsendt et høringssvar, uden at være høringsberettiget.

Vi håber med ovenstående skriv, at have skabt en vigtig balance til de kritiske røster mod byggeprojektet. Det er nødvendigt.

Kritik er nem - balance kræver en indsats.

Har du brug for uddybende, stiller vi os meget gerne til rådighed.

Med venlige hilsner,

Trine og Nicolaj Ørbæk Johansen

Strindbergsvej 31

2500 Valby

Fra: [Trine Ørbæk Johansen](#)
Til: [TMFKP BPM OBY Bygninger](#)
Emne: AM VS: 987308~021 VS: [EKSTERN] Angående byggeprojektet på Karens­gade 18, Valby
Dato: 13. august 2024 09:59:39

Kære Københavns Kommune,

I forlængelse af nedenstående, ønsker vi at gøre opmærksom på følgende:

I marts 2024 blev der truffet beslutning på Forfatterkvarterets Generalforsamling om at anmode KK om en lokalplan.

Bestyrelsen besluttede, at de først ville sende anmodning efter d. 15/9 2024.

20/6 vælger bestyrelsen dog at sende hørings­sva­r til Karens­gade 18, uden at være høringsberettiget.

På dette tidspunkt er vores bestyrelse gjort opmærksom på, at det muligvis ikke ligger indenfor bestyrelsens mandat at anmode om en lokalplan.

Bestyrelsen er på dette tidspunkt også gjort opmærksom på, at der foregår en underskriftindsamling med henblik på at indkalde til en e.o. GF hvor man ønsker at udsætte anmodningen om en lokalplan indtil man har dannet sig et bredere indtryk i Grundejerforeningen om, hvad vedtægterne giver mandat til, samt hvad en lokalplan vil betyde for Forfatterkvarteret.

D. 12/7 blev der indsamlet 56 underskrifter fra grundejere i Forfatterkvarteret, der ønsker en E.O. GF.

Bestyrelsen rundsendte i går (12/8) indkaldelse til E.O. GF hvori de nu selv gør opmærksom på, at anmodning om en lokalplan kan ligge udenfor vedtægterne for vores grundejerforening, og bestyrelsen stiller nu forslag om, at beslutningen på GF i marts 2024, annulleres.

Vi kan forstå, at der iblandt indsigelserne fra beboere til byggeprojektet på Karens­gade, bliver henvist til beslutningen på GF i marts. Vi kan også forstå at der i hørings­svaret fra Bestyrelsen (20/6) henvises til beslutningen på GF i marts.

Denne beslutning ønsker nu selv bestyrelsen at annullere.

Vores "aktie" i denne sag er udelukkende, at man behandler folk ordentligt og rimeligt og vi håber derfor at KK vil forholde sig både grundigt og kritisk til vægten af 1) Beboer­indsigelser og 2) Hørings­sva­r indsendt af Bestyrelsen.

Alt andet er hverken ret eller rimeligt.

Bh Nicolaj og Trine
Strindbergsvej 31
2500 Valby

Fra: TMFKP BPM OBY Bygninger <bygninger@kk.dk>

Sendt: 7. august 2024 11:19

Til: johansen_trine@hotmail.com <johansen_trine@hotmail.com>

Emne: VS: 987308~021 VS: [EKSTERN] Angående byggeprojektet på Karens­gade 18, Valby

Kære Trine og Nicolaj Ørbæk Johansen

Dette er en kvittering for, at vi har modtaget jeres støtte vedrørende byggesag 987308. Byggesagen er endnu ikke afgjort, og dine bemærkninger vil blive taget med i sagsbehandlingen. Hvis vi vurderer, at du er part i byggesagen, vender vi tilbage, når vi gennemfører en høring om byggeprojektet og/eller når vi træffer afgørelse i byggesagen.

Fremtidige henvendelser om sagen bedes stilet til bygninger@kk.dk med oplysning om sagsnummer.

Med venlig hilsen

Området for Bygninger

Fra: Trine Ørbæk Johansen <johansen_trine@hotmail.com>

Sendt: 21. juli 2024 15:38

Til: Karin Bech <T50I@kk.dk>

Emne: [EKSTERN] Angående byggeprojektet på Karens­gade 18, Valby

Kære Karin

Vi har fulgt sagen om byggeprojektet på Karens­gade 18 og ønsker at dele vores perspektiv.

Familien der vil bygge deres drømmehus har boet i vores kvarter i mange år og har altid været en vellidt del af, og ydet en stor indsats i fællesskabet. Deres børn går på lokale skoler og er en del af foreningslivet.

Vi forstår, at familien har gjort sig umage med husets arkitektoniske udtryk og sat fokus på bæredygtighed, af respekt for kvarteret og historien i Forfatterkvarteret og samtidig overholder byggeprojektet KK's regler.

Det er vores indtryk, at de grundejere der har indsendt en indsigelse til Karens­gade 18-projektet - hvoraf flere ikke er høringsberettigede - er generelle modstandere af nedrivninger i kvarteret fremfor faktuelle indsigelser til Karens­gade 18-projektet.

Der er med andre ord tale om følelser/holdninger.

De to nedrivninger som bestyrelsen for grundejerforeningen henviser til i deres høringssvar - til trods for at de ikke er høringsberettiget - Strindbergsvej 2-4 og Bjørnsonsvej 45C er ikke egentlige nedrivninger af huse;

Strindbergsvej 2-4 er en udstykning af en tidligere større sammenhængende grund med Trekronergade 15-17.

Bjørnsonsvej 45C er en nedrivning af et "skur" som ingen idag ville flytte ind i eller kan renovere.

At bruge disse to eksempler får det til at fremstå som om der er en stor bulldozer på vej igennem hele kvarteret, hvilket ikke er retvisende.

Man gør sig meget umage med at forhindre et "problem" som med vores øjne ikke er et problem og højst sandsynligt aldrig bliver det. Dette fordi man ved de to omtalte nedrivninger kun har betalt for grundprisen og ikke for et egentligt hus.

Altsammen sker på bekostning af en familie på Karensbane 18.

Ser man bort fra et enkelt hus eller to i kvarteret, er priserne nu så høje, at det ikke ville kunne svare sig at købe et hus, for herefter at rive det ned og bygge nyt i stedet.

Vi ser desuden med stor bekymring på, at Grundejerforeningens bestyrelse har indsendt et høringssvar, uden at være høringsberettiget.

Vi håber med ovenstående skriv, at have skabt en vigtig balance til de kritiske røster mod byggeprojektet. Det er nødvendigt.
Kritik er nem - balance kræver en indsats.

Har du brug for uddybende, stiller vi os meget gerne til rådighed.

Med venlige hilsner,
Trine og Nicolaj Ørbæk Johansen
Strindbergsvej 31
2500 Valby

Fra: [Karin Bech](#)
Til: [TMFKP BPM OBY Bygninger](#)
Emne: VS: [EKSTERN] Byggesag I forfatterkvarteret
Dato: 6. august 2024 16:06:33

Kære Mab,

Denne mail skal oprettes som en delsag på sag nr. 987308.

Med venlig hilsen

Karin Bech

Arkitekt

Byggesager Enfamiliehuse og Matrikler

KØBENHAVNS KOMMUNE

Teknik- og Miljøforvaltningen

Bygge-, Parkerings- og Miljømyndighed

Njalsgade 13, 2. sal OBY, 2007

Postboks 416

2300 København S

Mobil 4018 7489

Telefon 3366 5200

E-mail t50i@kk.dk

EAN 5798009809452

Fra: Flemming Laybourn <info@flemminglaybourn.com>

Sendt: 21. juli 2024 09:25

Til: Karin Bech <t50i@kk.dk>

Emne: [EKSTERN] Byggesag I forfatterkvarteret

Kære Karin.!

Jeg skriver som beboer i det lille villakvarter "Forfatterkvarteret" I valby, bag Sjælør boulevard.

Vi har i et stykke tid haft en del uro i foreningen i forbindelse med en byggesag, og jeg skriver for at udtrykke min støtte til den familie (Petrine og Jonas) som ønsker at bygge nyt.

Da jeg er sikker på at du vil/har modtaget mails med fokus på de tekniske aspekter af konflikten, vil jeg holde mig til at udtrykke min støtte til familien, og bekymring over det forløb der har udspillet sig i og omkring vores bestyrelse.

Jeg er ikke indsat i alle aspekter af sagen, men som mening medlem af foreningen, troede jeg i lang tid at det pludseligt opstående ønske om en lokalplan for området, blot var et udtryk for en generel bekymring for udviklingen i området. Da flere af os (beboere) spurgte ind til hvad bestyrelsen konkret var bekymrede for.. så fik vi nogle vage formuleringer omkring pres udefra, mulige spekulanter som måske ville opkøbe og bygge nyt.

Det var først ret sent i processen at det gik op for de fleste af os, at det her ikke handlede om en generelt bekymring, men at det var en helt specifik byggesag det handlede om.

Jeg ved ikke nok om juraen til at ville gøre mig klog på processen.

Mit eneste formål med at skrive til dig, er at udtrykke min bekymring over den måde vores naboer bliver behandlet. Som jeg forstår det så har de gjort alt efter bogen, men alligevel er der beboere som nu ønsker at vi skal ha vedtaget en lokalplan for at

blokere for deres nybyggeri. Jeg syntes det er et misbrug af lokalplanen som værktøj hvis den kan/skal bruges til at bremse en enkelt familie i at få et nyt og bedre hjem. Det kan ikke være formålet med den type af lovgivning. En lokalplan er jo et meget voldsomt indgreb i vores allesammens rettigheder som boligejere, og jeg mener slet ikke at det er et rimeligt og afmålt værktøj at bruge i forbindelse med det der jo reelt er en enkeltsag om en håndfuld beboere som ikke ønsker at en nabo skal bygge nyt. I sidste ende handler det vel også om at lokalplanen som værktøj ikke bliver misbrugt for at fremme enkeltsager..

Venlig hilsen // Best regards

Flemming Laybourn

Camera/Steadicam operator

www.flemminglaybourn.com

<http://www.imdb.com/name/nm0493492/>