

## SVAR PÅ HENVENDELSER FRA HØRING

### FORSLAG TIL LOKALPLAN FORFATTERKVARTERET, TREKRONERGADE- OG KLØVERBLADSKVARTERET

Nedenfor er høringssvar kort refereret og besvaret af forvaltningen. Der er modtaget 138 henvendelser i høringsperioden fra den 14. november 2025 til den 16. januar 2026. Henvendelserne kan ses i bilag 3 Henvendelser modtaget i høringsperioden.

#### *Forslag om ændringer efter høringen*

Forvaltningen foreslår mindre ændringer til lokalplanforslaget på baggrund af høringen. Ændringerne fremgår af bilag 5 Forslag til ændringer efter høring. Derudover foretages en række mindre redaktionelle rettelser.

#### *Emner i henvendelserne*

Henvendelserne er besvaret efter emne.

"(3)" tal i parentes angiver, hvor mange der har henvendt sig om emnet.

"(O)" angiver, at en offentlig instans har henvendt sig om emnet.

"(LU)" angiver, at et Valby Lokaludvalg har henvendt sig om emnet.

#### § 1. Formål

(2) (LU) (O) ..... 4

#### § 2. Område

(40) ..... 5

#### § 3. Anvendelse

(2) ..... 5

#### FORSLAG TIL LOKALPLAN Forfatterkvarteret, Trekronergade- og Kløver- bladskvarteret ..... 1

Henvendelse 2, 3, 5, 53, 71, 90, 93, 97, 101, 106, 109, 118, 121, 123, 124, 125, 126 og  
135 3

(2, HOFOR, LU) ..... 4

#### § 2. Område ..... 5

(40) Modstand mod inddragelse af det grønne anlæg i lokalplanen ..... 5

#### § 3. Anvendelse ..... 6

(2) 6

Henvendelse (20 og 22) ..... 6

#### § 4. Veje ..... 6



|                                                                                                                                                                                                                |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| (13, HOFOR, LU).....                                                                                                                                                                                           | 6         |
| <b>Bil- og cykelparkering.....</b>                                                                                                                                                                             | <b>8</b>  |
| (16, LU) 8                                                                                                                                                                                                     |           |
| (46, HOFOR, LU) .....                                                                                                                                                                                          | 10        |
| Henvendelse 9, 20, 22, 31, 46, 48, 50, 51, 53, 56, 58, 63, 64, 65, 67, 68, 70, 75, 79, 80, 82, 83, 85, 86, 89, 92, 93, 94, 95, 99, 100, 103, 104, 105, 108, 110, 115, 119, 120, 127, 131, 132, 133 og 136..... | 10        |
| <b>§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden.....</b>                                                                                                                                                                   | <b>15</b> |
| (39, LU) 15                                                                                                                                                                                                    |           |
| <b>§ 8. Ubebyggede arealer .....</b>                                                                                                                                                                           | <b>22</b> |
| (96, DN, LU).....                                                                                                                                                                                              | 22        |
| <b>§ 9 Støj og anden forurening .....</b>                                                                                                                                                                      | <b>29</b> |
| (7, LU) 29                                                                                                                                                                                                     |           |
| Ad. § 9. stk. 2. Støj fra virksomheder .....                                                                                                                                                                   | 30        |
| <b>§ 10. Matrikulære forhold .....</b>                                                                                                                                                                         | <b>31</b> |
| (1) 31                                                                                                                                                                                                         |           |
| Henvendelse 130 .....                                                                                                                                                                                          | 31        |
| Udstykning område Ia, Ib og II.....                                                                                                                                                                            | 31        |
| <b>§ 11. Retsvirkninger.....</b>                                                                                                                                                                               | <b>31</b> |
| (2) 31                                                                                                                                                                                                         |           |
| <b>Andre emner.....</b>                                                                                                                                                                                        | <b>31</b> |
| (2, HOFOR).....                                                                                                                                                                                                | 31        |
| <b>Indledning</b>                                                                                                                                                                                              |           |

Der har været stor interesse for lokalplanplanen. I et indledende borgermøde deltog ca. 125 borgere og i borgermøde i den offentlige høring deltog ca. 80 borgere.

Forvaltningen har modtaget 138 høringssvar (bilag 3). Yderligere er der kommet 13 høringssvar i en udvidet høring (bilag 5)

#### *Positiv holdning*

Henvendelse LU, DN, 1, 7, 9, 16, 18, 31, 50, 51, 56, 68, 70, 73, 75, 77, 79, 81, 84, 86, 96, 103, 104, 108, 110, 117, 127, 130, 131 132, 134, og 136

Af de modtagne høringssvar giver 32 udtryk for en overvejende positiv holdning til planen, ligesom man mener, at der har været en god dialog.

Der har været en god, konstruktiv dialog, herunder i de to borgermøder

Korrekt aflæsning af området.

Overordnet set et vellykket lokalplanforslag

Planen sikrer områdets arkitektoniske og kulturhistoriske værdier.

Der er tale om et godt og grundigt forarbejde, særligt det historiske rids og byudviklingshistorien.

Planen er veldokumenteret og relevant.

Det er godt, at der ikke må rives flere huse ned.

#### *For restriktiv*

Henvendelse 4, 5, 9, 18, 50, 70, 81, 84, 86, 96, 103, 104, 108, 117, 127, 131, og 136

Mange finder lokalplanen for restriktiv, selvom de overordnet støtter udarbejdelse af denne. Det drejer sig om byggemuligheder for tilbygninger og højde på hegn og hække. Bestemmelser om udformning af ny bebyggelse har også givet anledning til mange bemærkninger, særligt muligheden for at opføre nye boliger med fladt tag.

Enkelte efterlyser mere præcis dokumentation og større gennemsigtighed i planmaterialet.

#### *Negativ holdning*

Henvendelse 2, 3, 5, 53, 71, 90, 93, 97, 101, 106, 109, 118, 121, 123, 124, 125, 126 og 135

Det foreslås, at lokalplanen ikke vedtages.

Det anføres, at der ikke er tilstrækkeligt fagligt og planmæssigt grundlag. Området er ikke udpeget som bevaringsværdigt i kommuneplanen. Bevaringsbehovet er ikke dokumenteret og variation er ikke en fejl, men en identitet.

Det er en lokal konflikt, der er skyld i beslutningen om at udarbejde lokalplan. Der er ikke foretaget ny SAVE-vurdering, som kan begrunde udpegning af bevaringsværdige huse.

Der er ikke nogen entydig arkitektonisk helhed i området. Planen stopper udviklingen i 100 år, området fastfrys med den nuværende udformning, der tages ikke højde for teknologisk udvikling. Planen understøtter ikke områdets murermesterhuse, mens mindre vellykkede ombygninger fastlåses.

Planen strider mod klima- og miljøpolitik. Der er boligmangel, så der bør være mulighed for at udbygge området. Nogle mener, at der burde åbnes mulighed for fortætning.

De gældende servitutter er tilstrækkelige, og området er allerede er forandret i forhold til oprindeligt.

Der udtrykkes generelt modstand mod, at lokalplanen fastsætter så detaljerede og restriktive bestemmelser for private ejendomme. Det vurderes, at reguleringen flere steder går videre end nødvendigt og begrænser råderummet i forhold til privatliv, haveanvendelse, bygningsændringer og den daglige funktionalitet.

Planens bestemmelser betyder, at renoveringer fordyres og pålægger grundejerne en økonomisk byrde.

Der peges også på, at lovligt eksisterende forhold fortsat bør kunne bestå, og at reguleringen i højere grad bør tage udgangspunkt i kvarterets faktiske variation.

En borger tilslutter sig den overordnede kritik i en kortere bemærkning og anfører særskilt, at mansardtage bør være acceptable på nye bygninger.

Der efterlyses bedre inddragelse i planprocessen, herunder direkte orientering af berørte beboere, åben dialog, eventuel ny høring, besigtigelse sammen med naboer og et mere fyldestgørende materiale, før der træffes beslutning. Lokalplanen er unødigt detailregulerende for de private grunde og der foreslås lempeligere regler for blandt andet forhaver, hække, parkering, carporte og mindre bygninger.

#### *Byrum A*

Henvendelse 10, 12, 13, 14, 15, 17, 19, 21, 23, 24, 25, 26, 27, 29, 30, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 49, 57, 69, 72, 76, 88, 102, 107, 112, 122 og 137

Flest høringssvar drejer sig om et såkaldt erstatningsareal, der er fastlagt som byrum A i planen. Området er indrettet til en lille lukket park og tilhører Andelsboligforeningen Kjeldsbogård, som afgrænser området mod nord. Byrummet er del af foreningens friareal. Generelt er man uenig i lokalplanens bestemmelse om, at byrum skal være offentligt tilgængelige, og enkelte foreslår, at området udtaget af planen

## **§ 1 Formål**

### **(2, HOFOR, LU)**

Henvendelse LU, 31 og 85

#### *Resume af bemærkninger*

Der udtrykkes overordnet støtte til en bevarende lokalplan med beskyttelse af områdets bygninger, træer og helhed.

Der udtrykkes ønske om et mere bindende og konkret formål for lokalplanen, så bevaringshensynet til bygninger, byrum, træer, grønne forhaver og den eksisterende adgangsstruktur ikke svækkes af nedrivning, brede afvigelser eller detaljerede standardkrav, som kan føre mod ensartethed frem for bevarelse.

Det anføres, at lokalplanen ikke yder tilstrækkelig beskyttelse af kvarterets eksisterende karakter.

Det anføres, at formålsparagraffen ikke stemmer overens med de faktiske forhold, idet der allerede er foretaget store forandringer i området.

Bestemmelsen nævner ikke funktionalitet, sundhed og hverdagsbrug.

Valby Lokaludvalg og flere borgere anfører særligt, at nyt byggeri i område 1a skal tilpasses kvarterets traditionelle arkitektur.

Det foreslås, at formålsbestemmelsen udvides, så den omfatter trafiksikkerhed, klimatilpasning og boligernes funktionelle anvendelighed, samt at bevaring er et middel til at sikre et velfungerende boligområde

#### *Forvaltningens svar*

Formålsparagraffen nævner, at karakteren af det eksisterende boligområde ønskes bevaret. Det betyder ikke, at der ikke er mulighed for ændringer/udvikling.

Muligheden for dispensation til bygningsmæssige ændringer og beskæring/fældning af træer fremgår.

Det er ikke lokalplanens formål at regulere trafikken eller at fastsætte bestemmelser om klimasikring i området. Lokalplanen er ikke til hinder for at udføre klimasikring i området.

Der er netop ikke bestemmelser for de eksisterende veje. Det betyder, at HOFOR kan udføre grønne projekter på vejnetmatriklerne uden at søge om dispensation.

Der er udført klimaprojekt i Trekronergade og et tilsvarende er planlagt på Strindbergsvej og Bjørnsonsvej.

Forvaltningen vurderer, at bestemmelserne i lokalplanen betyder, at der fortsat vil være tale om et velfungerende boligområde.

Det er bygningsreglementet, der skal sikre boligernes hensigtsmæssige indretning

#### *Forslag om ændring af lokalplanen*

Forvaltningen foreslår på den baggrund, at høringssvarene ikke giver anledning til ændringer i § 1, men at der tilføjes afsnit i redegørelsens afsnit om skybrudsprøjt på Strindbergsvej og Bjørnsonsvej.

## **§ 2. Område**

### **(40) Modstand mod inddragelse af det grønne anlæg i lokalplanen**

Henvendelse 10, 12, 13, 14, 15, 17, 19, 21, 23, 24, 25, 26, 27, 29, 30, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 49, 57, 69, 72, 76, 88, 102, 107, 112, 122 og 137

#### *Resume af bemærkninger*

Der udtrykkes modstand mod, at det grønne areal, byrum A, tegning 4a indgår i lokalplanområdet. Det anføres, at arealet bør udgå af lokalplanen. Det er AB Kjeldsbogård, der ejer området, og det anses ikke for at være et kommunalt disponibelt areal.

#### *Forvaltningens svar*

Andelsboligforeningen ejer arealet, men det er del af områdets oprindelige struktur og udgør et vigtigt byrum i kvarteret. Med lokalplanens bestemmelser sikres anvendelsen som et ubebygget, grønt område.

En lokalplan medfører ikke handlepligt. Andelsboligforeningen kan således bevare området, som det er, med eksisterende indhegning, der kan aflåses.

#### *Forslag om ændring af lokalplanen*

Forvaltningen foreslår på den baggrund, at høringssvarene ikke giver anledning til ændring af § 2, eller af områdets afgrænsning vist på tegning 1. Områdeafgrænsning.

## § 3. Anvendelse

(2)

Henvendelse (20 og 22)

*Resume af bemærkninger*

Bestemmelsen om anvendelse findes uklar. Det foreslås at tydeliggøre boliganvendelsen, at supplerende brug klart afgrænses, og at der ikke muliggøres trafikskabende funktioner.

Det fremgår af lokalplanen, at eksisterende erhvervsbygninger kan bevares og anvendes til erhverv, der er forenelig med boliganvendelsen. Det ønskes oplyst, hvad bestemmelsen betyder, og om bygningerne kan ændres til boligformål.

Der efterlyses en præcisering af begrebet 'forenelig med boliganvendelsen' og mulighed for dispensation til ændret anvendelse, herunder bolig, da bygningerne ikke længere opfylder deres oprindelige erhvervsformål, men fortsat har økonomisk og historisk værdi.

Der udtrykkes ønske om mere fleksible og tydeligere anvendelsesbestemmelser for eksisterende erhvervsbygninger.

Der bør kunne dispenseres til en anden anvendelse, da nogle bygningerne ikke længere tjener det oprindelige formål med lager-, garage og værkstedsfunktioner. Der er tale om bygninger på 100 – 200 m<sup>2</sup>, som stadig er brugbare.

*Forvaltningens svar*

Det fremgår af § 3. stk. 5. at der kun må udøves virksomhed i forureningsklasse 1 (ingen forurening). Forureningsklasse 1 er forenelig med boliganvendelsen.

Det betyder, at der kun kan være virksomheder, som ikke ved støj, lugt, trafik eller lign. kan virke generende som fx kontorerhverv.

De eksisterende erhvervsbygninger kan anvendes til ikke generende virksomheder i forureningsklasse 1.

Hvis en tidligere erhvervsbygning er placeret indenfor byggefeltet for boligbebyggelse og i øvrigt opfylder lokalplanens bestemmelser om boligstørrelse, friareal mv. og bygningsreglementets bestemmelser om dagslys mv., kan de indrettes til boligformål.

*Forslag om ændring af lokalplanen*

Forvaltningen foreslår på den baggrund, at den baggrund at høringsvarene ikke giver anledning til ændringer af § 3.

## § 4. Veje

(13, HOFOR, LU)

Henvendelse 1, 31, 47, 66, 70, 77, 89, 92, 93, 103, 104, 121 og 128

*Resume af bemærkninger*

Det efterlyses, at bestemmelser om veje og stier afstemmes med eksisterende anlæg, fremtidige behov og de forhold, der beskrives i lokalplanmaterialet.

Der efterlyses beskrivelse af de planlagte grønne bede i lokalplanmaterialet, da det kan få betydning for områdets karakter samt trafik- og parkeringsforhold.

Der peges på behov for justering af trafikregulering og adgangsforhold på de lokale veje.

En enkelt foreslår, at Strindbergsvej og Bjørnsonsvej ensrettes, samt at der udføres hjænder ved sidevejene,

#### § 4. stk. 2. Ophævelse af vejudlæg.

Det foreslås, at formålet med bestemmelserne om vejlinjer og vejudlæg præciseres.

HOFOR gør opmærksom på, at ledninger nedlagt i vejarealer skal beskyttes med tinglyst deklaration, så det sikres, at vejudformningen ikke strider mod Spildevandsplanens bestemmelser om grønne veje.

HOFOR S gør opmærksom på, at der ikke må tillades byggeri eller beplantning over forsyningsledninger, herunder ledninger nedlagt i vejareal er retligt beskyttede og skal sikres ved deklarationer

#### § 4. stk. 3. Fastlæggelse af sti

Bestemmelsen fastlægger en dobbeltrettet sti på 6 m langs med banen. Det anføres, at der ikke behov for stien, den findes for bred, og det vil være vanskeligt at få plads til den uden at grave af banedæmningen. Den giver ikke adgang til de grønne cykelruter.

Valby Lokaludvalg og flere borgere ønsker den eksisterende sti fastholdt i sin nuværende bredde og udformning.

Den udlagte sti langs banen bør ikke være til hinder for fremtidig støjafskærmning af boliger, der grænser op til stien.

Det anføres, at stien ikke forbedrer fremkommeligheden. Det foreslås, at den flyttes til sydsiden af banen.

Det foreslås, at der stilles krav om vurdering af sikkerhed og kapacitet på stien.

Der gøres opmærksom på, at der mangler en byrumssti på tegning 2b

#### § 4. stk. 4. Overkørsler.

Der fremsættes ønsker om mere fleksible regler for overkørsler og garageplacering for at muliggøre parkering på egen matrikel.

Det foreslås, at der åbnes mulighed for, ved dispensation, at tillade mere end en overkørsel pr. matrikel.

Valby Lokaludvalg støtter, at der ikke tillades nye overkørsler til Valbygårdsvej og Karensvej af hensyn til deres funktion som hovedfærdselsåre og skolevej.

#### § 4. stk. 6. Afgivelse.

Det foreslås, at afgivelser kobles til et dokumenteret behov.

#### *Forvaltningens svar*

##### Ad. § 4. stk. 2. Ophævelse af vejudlæg

Lokalplanen giver mulighed for at nedlægge vejarealet. Selve nedlæggelsen af arealet kan kun ske ved, at en grundejer henvender sig til Vejmyndighed om at få lov til at nedlægge det. Derfor sker tinglysningen først i den forbindelse. Der er ikke handlepligt eller pligt til, at grundejer nedlægger det stykke vejudlæg.

##### Ad. § 4. stk. 3. fastlæggelse af sti

Stien er fastlagt i Kommuneplan 2024, men bliver først aktuel, når området vest for lokalplanens område skal udvikles. Det foreslås at bestemmelsen ændres, så sti A fastlægges en bredde på 3,5 m. Bestemmelse om byrumsstier fremgår af § 8. stk. 7. Byrumssti vises på tegning 4a.

##### Ad. § 4. stk. 4. Overkørsler

Det foreslås at fastholde lokalplanens bestemmelse om, at der ikke må etableres nye overkørsler på de korte øst-vest gående veje. Bestemmelsen har til formål at orientere bebyggelse mod de nord-sydgående veje, som karakteriserer området.

Det foreslås samtidigt at fjerne bestemmelsen om, at der kun må være en overkørsel pr. matrikel på de øvrige veje. Det vil herefter være et spørgsmål, som kan behandles i vejmyndigheden.

##### Ad. § 4. stk. 6. Afvigelser

Ændringer vejkruds mv. tilladelse til etablering af nye overkørsler kræver vejmyndighedens tilladelse, og der skal være et dokumenteret behov.

#### *Forslag om ændring af lokalplanen*

Forvaltningen foreslår på den baggrund, at høringsvarene giver anledning til ændring af § 4. stk. 3. og stk. 4. samt tegning 2c ændres. Ændringen fremgår af bilag 7.

## **Bil- og cykelparkering**

### **(16, LU)**

Henvendelse 5, 31, 50, 62, 67, 68, 70, 86, 89, 92, 93, 94, 95, 99, 103 og 104

#### *Resume af bemærkninger*

##### § 5. stk. 1. Bilparkering

Det anføres, at mange ikke kan opfylde kravene for cykelparkering og bilparkering på egen grund.

Flere mener, at den fastsatte parkeringsnorm på 1 plads pr. 214 m<sup>2</sup> for biler betyder, at der kun må være en parkeringsplads på hver grund. Man ønsker mulighed for at parkere flere biler. Bestemmelsen ønskes ændret til, at der skal være mindst 1 plads pr. 214 m<sup>2</sup>.

Parkeringsnormen på 1 plads til 241 m<sup>2</sup> vil betyde, at der kommer mere parkering i gaderne. Det foreslås, at der foretages en konkret vurdering af behovet for parkering.



Der udtrykkes modstand mod den foreslåede begrænsning af bilparkering på matrikler og ønske om mere fleksible parkeringsmuligheder på egen grund.

Der ønskes mulighed for at bevare eksisterende parkeringspladser og en afklaring af beregningsgrundlaget, så villalejligheder og ejendomme med flere boligenheder ikke stilles dårligere.

Der peges på, at mange ejendomme i området er tofamiliehuse, og at en maksimal norm på én parkeringsplads pr. 214 m<sup>2</sup> bolig derfor ikke dækker behovet.

Bilejerskabet overstiger normerne. Det vil flytte parkeringsproblemer til gadestrummene.

Det foreslås, at der gives tilladelser til nye parkeringspladser på egen grund på baggrund af dokumenterede behov.

Der bør være mulighed for etablering af to parkeringspladser på egen grund.

HOFOR's projekt for skybrudssikring betyder, at antallet af parkeringspladser reduceres.

#### § 5. stk. 2. Cykelparkering

Bestemmelserne om cykelparkering findes for restriktive.

Det anføres, at krav om placering af cykelparkering på egen grund er unødigt detaljeret og derfor bør bortfalde.

Det bør ikke være et krav, at cykelparkering skal være på egen grund.

Mange vil ikke kunne opfylde kravene for cykelparkering og bilparkering på egen grund.

Den fastsatte parkeringsnorm for cykler betyder, at der skal placeres 4 cykelparkeringspladser i forhaven. Det må være op til ejeren selv at bestemme, hvor mange cykelparkeringspladser, der er behov for. Bestemmelsen ønskes ændret til, at cykelparkering kan placeres, hvor brugerne finder det optimalt.

Bestemmelsen om, at cykelparkering skal placeres i nærheden af indgangene, harmonerer ikke med bestemmelserne om, at der kun må være skure i en zone i baghaven.

#### *Forvaltningens svar*

##### Ad. § 5. stk. 1. Bilparkering

Normer for bil- og cykelparkering til boliger er fastlagt i Kommuneplan 2024.

For biler er der tale om et krav på højst 1. plads pr. 214 m<sup>2</sup>. Der kan derfor ikke meddeles tilladelse til flere pladser end normen fastsætter.

Da lokalplanen ikke medfører handlepligt, vil der først blive stillet krav om etablering af parkeringspladser i forbindelse med ændret anvendelse, indretning eller opførelse af nye boliger, ændret anvendelse eller nybyggeri i øvrigt. I byggesagsbehandlingen vil der på baggrund af en konkret vurdering kunne tillades en nul-norm ved ændret anvendelse, hvis byggeprojektet er så lille at det vurderes, at der ikke bør stilles krav om parkering.

Eksisterende forhold kan bevares som de er.

Der etableres erstatningspladser for de parkeringspladser, der nedlægges i forbindelse med skybrudsprojekt. Der er således etableret 22 erstatningspladser for skybrudsprojektet i Trekronergade. Tilsvarende vil der blive etableret erstatningspladser i forbindelse med skybrudsprojekt på Strindbergsvej og Bjørnsonsvej.

#### Ad. §. 5. stk. 2. Cykelparkering

Ifølge ovenfor medfører lokalplanen ikke handlepligt, og der vil først blive stillet krav om etablering af cykelparkeringspladser i forbindelse med ændret anvendelse, indretning eller opførelse af nye boliger.

#### *Forslag om ændring af lokalplanen*

Forvaltningen foreslår på den baggrund, at høringsvarene ikke giver anledning til at bestemmelserne i § 5 ændres.

## **§ 6 Bebyggelsens omfang og placering**

### **(46, HOFOR, LU)**

Henvendelse 9, 20, 22, 31, 46, 48, 50, 51, 53, 56, 58, 63, 64, 65, 67, 68, 70, 75, 79, 80, 82, 83, 85, 86, 89, 92, 93, 94, 95, 99, 100, 103, 104, 105, 108, 110, 115, 119, 120, 127, 131, 132, 133 og 136

#### *Resume af bemærkninger*

Der udtrykkes støtte til, at lokalplanen fastholder en bevarende regulering af nybyggeriets omfang og placering, så nyt byggeri tilpasses kvarterets arkitektoniske helhed.

En enkelt kritiserer, at de lave byggemuligheder tæt på centrum fastholder en privilegeret situation for nuværende ejere. En anden ønsker, at regler om byggeri, beplantning og cykelparkering på egen grund i højere grad overlades til almindelig national lovgivning.

Det anføres, at der er behov for ændringer i lokalplanens bestemmelser om nybyggeri, tagformer, materialevalg, vinduer, om- og tilbygninger

Der er behov for større fleksibilitet i bestemmelser for tilbygninger og husdybde. De faste standardmål passer dårligt til de forskellige hustyper. I praksis kan det ramme især mindre boliger uforholdsmæssigt hårdt.

Der efterlyses mere konkrete vurderinger af byggemulighederne indenfor byggefelterne. Der bør være mulighed for undtagelser og lempelser i de delområder, hvor de generelle mål ikke svarer til de eksisterende forhold.

Der efterlyses større frihed til placering og dimensionering af carporte, garager og småbygninger. Bestemmelserne er for detaljerede. De understøtter ikke og begrundes ikke i formålet med planen.

Der er tale om unødvendig indgriben i private friarealer uden, at det bidrager til bevarelse af gadebilledet.

Det foreslås, at bestemmelserne ændres, så de bliver mere fleksible og mindre detaljerede.

Den store detaljeringsgrad øger behovet for dispensationer. Selv harmløse ændringer, kræver dispensation.

#### § 6. stk. 1. Bebyggelsens omfang

Der ønskes mulighed for en højere bebyggelsesprocent end 40 i område 1b og II.

#### § 6. stk. 2. Bebyggelsens omfang og placering i område Ia, Ib og II

Det foreslås at erstatte byggelinjer og byggezoner med bestemmelser om højde, volumen og afstande.

Gældende regler i bygningsreglementet vil ofte være tilstrækkelige

Der bør skelnes tydeligt mellem en- og flerfamiliehuse.

Der efterlyses mere præcis regulering i lokalplanen.

Mange enfamiliehuse i område Ia er tilbagetrukket fra vej. Facadebyggelinjer betyder, at der reelt ikke er mulighed for tilbygning og mindre bygninger.

HOFOR påpeger, at der ikke må være byggeri eller beplantning over ledningerne. Ledninger i ophævede vejudlæg og nedlagte vejarealer skal sikres retligt gennem deklARATIONER, og at der ikke bør gives tilladelse eller dispensation til byggeri i de berørte zoner

#### § 6. stk. 2. Bebyggelsen placering i område Ia, Ib og II

Bestemmelsen fastlægger byggelinjer mod vej og naboskel, samt muliggør opførelse af bislag i område 1b. Der fastlægges byggefelter for tilbygninger

Der ønskes mulighed for bislag med en dybde på 180 cm og en bredde på 150 cm som oprindeligt. Der foreslås en særskilt bestemmelse, som kan sikre de oprindelige vindfang på bygmesterhusene på Trekronegade 11-13 og 27-29.

En enkelt ønsker mulighed for at bevare udvendig trappe.

Det anføres at byggelinjer mod vej er til hinder for at placere affaldshåndtering, ladestandere og cykelparkering i zonen mod vej. Affaldshåndtering kan ikke placeres i skure i den fastlagte zone i baghaven.

#### § 6. stk. 3. Ny bebyggelse i område Ia

Valby Lokaludvalg anbefaler at fastholde lokalplanens bestemmelse om gulvkote og ikke tillade flade tage på nybyggeri af hensyn til harmonien med de bevaringsværdige bygninger

#### § 6. stk. 5 Husdybde i område Ia, Ib og II

Der ønskes mulighed for en større husdybde end 10 m for boliger., så der muliggøres tilbygninger. En enkelt efterlyser tydeligere bestemmelser om bygningsdybder.

#### § 6. stk. 6. Tilbygninger til eksisterende bygninger i område Ia, Ib og II

Der ønskes mulighed for større tilbygninger i område 1b end 4 x 6 m, så der kan opnås den tilladte bebyggelsesprocent på 40.

Det foreslås at muliggøre tilbygninger i område 1b langs skel til nabodobbelthus og afgrænset af gavl på det aktuelle hus.

Der ønskes mulighed for højere tilbygninger end 4 m fx af hensyn til udgang til altan.

Det foreslås, at der åbnes mulighed for opførelse af tinyhouses (bolig) i baghaver.

#### § 6. stk. 7. Mindre (sekundære) bygninger

Bestemmelsen fastlægger en zone i baghave til mindre bygninger. Der må højst etableres 2 bygninger á 15 m<sup>2</sup> med en højde på max 2,5 m.

Der er ikke behov for byggezoner i baghaver i område 1a. Bestemmelse om afstand til skel og bygningsreglementets bestemmelser er tilstrækkelige.

Det foreslås, at der muliggøres skure andre steder på grundene.

Det foreslås, at der muliggøres flere skure.

HOFOR gør opmærksom på, at der ikke må opføres bebyggelse eller plantes træer ovenpå HOFOR's ledninger.

Det foreslås, at byggezone for mindre bygninger i baghave fjernes, så der er større frihed ved placering af mindre bygninger. Haver er ofte opdelt på tværs til flere ejere. Bestemmelsen betyder, at ikke alle får mulighed for opførelse af skur.

Det anføres, at affaldshåndtering og cykelparkering bør kunne placeres i forhave.

Det foreslås, at der åbnes op for opsætning af varmepumper i baghaver.

Det anses ikke for hensigtsmæssigt, at cykelskure skal være i baghaven.

Der er ofte skygge fra store træer i baghaven, hvor der er mulighed for mindre bygninger. Derfor er placeringen ikke hensigtsmæssig for fx drivhuse

#### § 6. stk. 8. Garager og carporte

Bestemmelsen fastlægger placering og størrelse på garager/carporte.

Det foreslås, at kravene til garager og carporte udgår.

Det foreslås, at bestemmelsen om, at garager og carporte skal placeres mindst 10 m fra vejskel i område 1a ændres, så det er muligt at placere garager og carporte i vejskel.

Det foreslås at reducere afstand fra vej til 3 m.

Det foreslås, at der gives mulighed for, at carporte opføres med en størrelse på 4,5 x 7 m, da lokalplanens bestemmelse om maksimal størrelse på 3 x 6 m ikke kan rumme en moderne bil.

Det foreslås, at garager kan udføres med en størrelse på 5 x 7 m og 1,5 m fra vejsskel

Det foreslås at der åbnes mulighed for dobbeltcarporte ved tofamiliehuse.

Det foreslås, at der åbnes mulighed for indretning af bad/toilet bagerst i garager, i område Ib, selvom den ikke er 2,5 m fra skel.

#### § 6. stk. 9. Bevaringsværdige bygninger

Flere undrer sig over, at Karensgrade 18 ikke er udpeget som bevaringsværdig

Det foreslås, at Karensgrade 18 udpeges som bevaringsværdig.

Det foreslås, at de to karreer på Bjørnsonsvej 45A og 45B udpeges som bevaringsværdige, da de udgør et markant træk i kvarterets arkitektur. Ejendommene er opført 1937-38, og er i bydelsatlasset for Valby fra 1994 udpeget SAVE-værdi 4.

#### *Forvaltningens svar*

##### Ad. § 6. stk. 1. Bebyggelsens omfang

De maksimale bebyggelsesprocenter er fastlagt i Kommuneplan 2024. Den må ikke overskrides. Det vil kræve et tillæg til kommuneplanen, hvis den mulige bebyggelsesprocent ønskes hævet.

##### Ad. § 6. stk. 2. Omfang og placering i område Ia, Ib og II

Der kan søges dispensation til et større bislag end angivet i lokalplanen, hvis det kan godtgøres, at huset oprindeligt er opført med et større bislag.

De oprindelige vindfang på bygmesterhusene på Trekronergade 11-13 og 27-29 er sikret med bestemmelserne i lokalplanens § 6. stk. 9. om bevaringsværdige bygninger.

Eksisterende lovligt opført byggeri kan bevares, som det er.

Der er ikke noget til hinder for at placere affaldshåndtering, ladestandere og cykelparkering i zonen mod vej. Det foreslås at dette tydeliggøres i bestemmelsen.

##### Ad. § 6. stk. 3. Ny bebyggelse i område Ia

Se. Forvaltningens bemærkninger Ad. § 7. stk. 13.

##### Ad. § 6. stk. 5 Husdybde i område Ia, Ib og II

Det foreslås at fastholde bestemmelsen om en husdybde end 10 m for boliger, men tilføje bestemmelse om at tilbygninger kan opføres ud over den fastlagte husdybde.

##### Ad. § 6. stk. 6. Tilbygninger til eksisterende bygninger i område Ia, Ib og II

Det foreslås at udvide byggemulighederne for tilbygninger, så der kan opnås den tilladte bebyggelsesprocent på 40, under forudsætning af at lokalplanens bestemmelser i øvrigt kan iagttages.

Der er fastlagt et byggefelt bag bygningerne i område Ib, som betyder at der mange steder kan opføres en tilbygning langs skel til nabodobbelthus og afgrænset af gavl på det aktuelle hus. Det foreslås ændre bestemmelsen, så der ikke er et max på 4 x 6 m for tilbygninger, men disse skal placeres indenfor byggefelt for tilbygninger.

Det foreslås, at bestemmelsen om en max. højde på tilbygninger på 4 m fjernes. De generelle bestemmelser for bygningshøjde fastsætter en max højde på 6 m for bygninger i en etage. Lokalplanen bestemmer, at tilbygninger kun må være i en etage. De øvrige bestemmelser om tilbygninger sikrer, at tilbygningen tilpasses det aktuelle hus fx i forhold til gesims og tagkant.

Lokalplanen muliggør ikke opførelse af nye boliger i form af tiny houses (bolig) i baghaver. Der er fastlagt store byggefelter for tilbygninger, som kan udnyttes, hvis boligarealet ønskes udvidet. Forvaltningen vurderer, at det ville ændre områdets grønne karakter, hvis der blev åbnet op for mange nye boliger spredt i området.

#### Ad. § 6. stk. 7. Mindre(sekundære) bygninger

Lokalplanen fastlægger en 10 m bred zone i grundenes baghaver til sekundære bygninger. Da der er tale om en bevarende lokalplan, er det ønskeligt, at sekundære bygninger ikke bliver dominerende i området. Da sekundære bygninger, jf. bygningsreglementet i et vist omfang kan opføres i skel mod nabo, betyder zonen samtidig, at skyggegener for nabo på de meget smalle grunde undgås i den resterende del af haven.

Der er også mulighed for at indrette sekundære funktioner i tilbygninger.

Lokalplanen muliggør opførelse af højst 2 sekundære bygninger med en størrelse på max 15 m<sup>2</sup> i zonen i baghaven. Forvaltningen vurderer, at det i forhold til områdets karakter vil være bedre med få større skure end mange små. Det foreslås derfor at fastholde antallet, men at den maksimale størrelse fastsættes til 20 m<sup>2</sup>, så der kan indrettes depotrum, cykelskur, værksted mv. Der kan også tænkes fælles skure for flere boliger.

HOFOR's ledninger varetages i byggesagen.

Der kan placeres affaldshåndtering og cykelparkering i forhave. Det er ovenfor foreslået, at lokalplanens bestemmelser tydeliggøres på dette punkt.

Regulering af varmepumper er omfattet af Miljøbeskyttelsesloven og Københavns Kommunes Køle- og ventilationsforskrift. I henhold til den nye udgave omfatter den også varmepumper.

#### Ad. § 6. stk. 8. Garager og carporte

Af hensyn til områdets bevaringsinteresser for gadens grønne profil er det hensigtsmæssigt, at der fastsættes krav til placering af garager og carporte.

Det foreslås, at bestemmelsen om afstand til vej ikke ændres. Langt de fleste boliger i område Ia er placeret i ens afstand og længere fra vejskel end 10 m. Hvis garager placeres nærmere end 10 m, kan de komme til at virke meget dominerende i gadebilledet. Afstanden muliggør parkering foran garagen.

Det foreslås, at der gives mulighed for, at carporte/garager opføres med en størrelse på max. 4,5 x 7 m, så den kan rumme en moderne bil.

Det foreslås, at der ikke åbnes mulighed for dobbeltcarporte ved tofamiliehuse, da de i givet fald vil komme til at virke meget dominerende i området.

Det foreslås, at der ikke åbnes mulighed for indretning af bad/toilet bagerst i garager. Evt. opførelse af bad/toilet bør ske indenfor byggefeltet for tilbygninger.

Ad. § 6. stk. 9. Bevaringsværdige bygninger

I forvaltningens vurdering af bevaringsværdierne i området har det først og fremmest været helheden og det særlige tidstypiske kulturmiljø og egenarten, som er beskrevet: Fokus har været på den ensartede bebyggelse med hensyn til volumen, arkitektur og alder. I den vurdering falder Bjørnsonsvej 45A og 45B, deres kvaliteter ufortalt, lidt uden for. De repræsenterer en lidt nyere arkitektur og et større volumen end de villaer, de ligger omgivet af. Bygninger kan derfor ikke siges at styrke stedes særlige karakter.

*Forslag om ændring af lokalplanen*

Forvaltningen foreslår på den baggrund, at høringssvarene giver anledning til ændring af § 6. stk. 5, stk. 6, stk. 7 og stk. 8. Ændringen fremgår af bilag 7. Forslag til ændringer efter høring.

## **§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden**

**(39, LU)**

Henvendelse 4, 7, 11, 18, 20, 22, 31, 47, 50, 54 56, 58, 67, 68, 70, 73, 74, 78, 82, 84, 85, 86, 89, 93, 94, 95, 99, 100, 103, 104, 108, 110, 119, 131, 132, 133, 134 og 136

*Resume af bemærkninger*

Der er generel opbakning til udarbejdelsen af en bevarende lokalplan, men mange mener samtidig, at bestemmelserne er for restriktive.

Valby Lokaludvalg og flere borgere vurderer, at nybyggeri og ændringer skal tilpasses kvarterets arkitektur.

Valby Lokaludvalg og flere borgere ønsker en mere bevarende regulering med traditionelle tagformer, sprosser, symmetrisk vinduessætning, tegl og stiltilpasning ved nybyggeri og tilbygninger.

Andre udtrykker modstand mod, at lokalplanen fastlægger bebyggelsens ydre fremtræden og tilhørende anlæg så detaljeret, at mulighederne for vedligeholdelse, ombygning og nutidig anvendelse begrænses.

Der efterlyses en mere målrettet og proportional plan, der i højere grad bygger på opdaterede SAVE-vurderinger og konkrete arkitektoniske vurderinger frem for detailstyring og bred stilfrysning.

Valby Lokaludvalg og flere borgere anbefaler, at hovedgreb som byggelinjer og gulvkote fastholdes, men at en række tekniske og detaljerede bestemmelser om blandt andet husdybde, garageforhold og sekundære bygninger, samt mulighed for dispensationer bør forenkles eller præciseres.

Der efterlyses mere moderne og fleksible regler for tage, vinduer og facader. Det anføres, at detaljerede tekniske krav kan begrænse dagslys, energiforbedringer og nutidig boligbrug, og at reguleringen i højere grad bør bero på visuelle og funktionelle hensyn.

Kravet om, at vinduer kun kan udskiftes med enkeltlag glas og kitfals, går videre end sædvanlig praksis og er i modstrid med nutidige krav til energiforbrug og inddeklima. Enkeltlag glas virker ikke støjisolerende i forhold til det indendørs støjniveau.

Der peges på mulighed for mere tidssvarende løsninger for blandt andet tagvinduer, kviste, vinduer, materialer og andre facadeændringer. Samtidig bør indbliksgener fra fx tagterrasser begrænses konkret. Vinduer, døre, tagrender, porte og øvrige materialer bør fortsat kunne udføres med moderne og energirigtige løsninger, når de passer arkitektonisk.

Der udtrykkes modstand mod, at lokalplanen fastlåser eksisterende ejendomme gennem detaljerede stil-, materiale- og placeringskrav, og der efterlyses større mulighed for at tilpasse husene til nutidige behov, økonomi og energiforhold. Navnlig er der behov for mere fleksible regler for ombygninger, tilbygninger, tagrum, kviste, mindre bygninger og andre ændringer, fordi man vurderer, at de foreslåede begrænsninger hæmmer brugsværdi, loftshøjde, boligareal og den klimamæssige udnyttelse af den eksisterende bygningsmasse. Der efterlyses mere fleksible regler for tagvinduer, kviste, tage, facader, vinduer og døre.

Der udtrykkes ønske om, at reguleringen af bebyggelsens ydre fremtræden i højere grad tager udgangspunkt i kvarterets arkitektoniske karakter og i beboernes råderum.

Der udtrykkes modstand mod lokalplanens detaljerede udformningsbestemmelser og ønske om, at reguleringen i højere grad baseres på konkrete vurderinger af de enkelte ejendomme.

Valby Lokaludvalg ønsker, at nybyggeri og større ændringer tilpasses kvarterets arkitektur med traditionelle tagformer og vinduesudtryk.

Der efterlyses større fleksibilitet i vinduesbestemmelserne, når blot det visuelle udtryk fastholdes.

Hovedparten af henvendelserne er imod muligheden for at etablere tagterrasser, og der ønskes forbud mod tagterrasser af hensyn til indbliksgener.

Der peges på behovet for mere sammenhængende og mindre rigide bestemmelser for bygningers ydre fremtræden, så bevaringshensyn i højere grad kan afvejes mod funktion, energioptimering, privatliv og eksisterende lovlige forhold.

Mange ønsker mindre detailstyring og mere konkrete byggesagsvurderinger af blandt andet vinduer, døre, tagvinduer, materialer og støjdæmpning.

Der foreslås større fleksibilitet for tilbygninger, garager og sekundærbebyggelse, Nogle efterlyser større arkitektonisk sammenhæng mellem nye og ændrede bygninger, så der opnås bedre tilpasning til kvarterets traditionelle formsprog. Mange foreslår mere fleksible regler for tilbygninger, garager og småbygninger for at udnytte boligmassen bedre

Der ønskes større råderum til tagformer, kviste, tagvinduer eller udbygninger, og der udtrykkes behov for bedre udnyttelse af tagetager, mere plads til familier og mulighed for traditionelle løsninger som valm- og mansardtag frem for flade tage

§ 7. stk. 1 Ændringer af bevaringsværdig bebyggelse i område Ia, Ib og II



Der efterspørges, hvilke bestemmelser, der gælder for bygninger, der ikke er udpeget som bevaringsværdige i lokalplanen.

#### § 7, stk. 2. Facader område Ia, Ib og II

Ønsker mulighed for at pudse facade i blank mur, da der i et tilfælde er tale om facader i sand/cementsten, som er forvitret.

#### § 7, stk. 3. Vinduer og døre område Ia, Ib og II

Det foreslås at justerede regler for vinduer, døre og facader, herunder sprosser, træ og termovinduer i oprindelig stil, og det foreslås, at der gives mulighed for at udskifte eksisterende vinduer med et lag glas og kitfals med termovinduer, idet løsninger med forsatsvinduer på eksisterende vinduer er dyrere end udskiftning til nye med 2 eller 3 lag glas, ligesom de gamle vinduer er mere vedligeholdelseskrævende. Termoruder giver bedre indeklima, har større varmesoleringsevne og støjisolering end vinduer med forsatsruder.

Det er muligt at leve op til formålsparagraffen om bevaring, selvom det tillades at udskifte vinduer med enkeltlag glas og kitfals med termoruder, som ikke produceres med kitfals

Det foreslås at muliggøre termovinduer med sprosser.

LU foreslår, at det præciseres, at vinduer med sprosser og kitfals ikke må (kan) være termovinduer.

Det foreslås at muliggøre træ/alu vinduer.

Det foreslås at muliggøre franske altaner mod have.

Det foreslås, at der gives mulighed for at udskifte nyere, ikke originale vinduer og døre med nye vinduer og døre i gammel stil.

Det foreslås at muliggøre udskiftning af farvede ruder i blyindfattede vinduer med ruder i lysere farver, så der kan komme mere lys ind.

Det foreslås at muliggøre udskiftning af vindue mod haven med dør i samme bredde

Det foreslås at fastsætte farveskala for malerbehandling af vinduer og døre

#### § 7. stk. 4 Tage område Ia, Ib og II

LU foreslår, at der muliggøres solceller på tage, hvis ny teknologi muliggør, at de får samme udseende som teglsten.

Det foreslås, at det sikres, at ejerne altid kan genetablere oprindelig tagløsning og materialer.

Det foreslås, at der åbnes mulighed for opsætning af solceller på tage mod have.

Det foreslås, at der åbnes mulighed for tagrender i plast. Er det tilladt at reparere eksisterende plasttagrender?

#### § 7. stk. 5. Kviste og tagvinduer område Ia, Ib og II

Det foreslås at muliggøre opsætning af kviste i tagflader, som ikke har kviste i forvejen.

Det foreslås at åbne mulighed for at isætte tagvinduer med en størrelse på 78 x 118 cm, da det sikrer bedre adgang til tagrender, vedligeholdelse af tag m.v. end en størrelse på 60 x 80 cm som lokalplanen muliggør.

De anviste placeringsmuligheder i forhold til tagryg og gesims passer ikke til alle huse, da det i nogle tilfælde vil medføre for lav loftshøjde i loftrummet.

Placeringsmulighederne for kviste og tagvinduer svarer ikke til de eksisterende forhold, da mange har mere end to kviste og/eller tagvinduer, ligesom kvistene og tagvinduerne er større og placeret anderledes end angivet i bestemmelserne.

Det foreslås at der muliggøres kviste i mansardtages øverste del.

De oprindelige kviste og tagvinduer ønskes bibeholdt.

Bestemmelsen om en afstand på 3 tagsten til tagryg for tagvinduer i område la foreslås ændret til 2 tagsten, da der ellers ikke bliver ståhøjde

Det foreslås, at der åbnes mulig bredde på flunker øges fra 15 til 18 cm, så det er muligt at opbygge kvistflunker i 120mm spærtræ med 120 mm højtisolerende isoleringsmateriale samt den nødvendige ventilation af facadematerialet.

#### § 7. stk. 6. Markiser og solafskærmning

Det foreslås, at der åbnes mulighed for at etablere markiser mod gade

#### § 7. stk. 7. Tilbygninger til bevaringsværdig bebyggelse i område la, lb og ll

Det foreslås, at der stilles krav om, at tilbygninger tilpasses arkitektonisk til hovedhuset.

#### § 7. stk. 9. Garager og carporte

Bestemmelse om, at garageporte skal udføres i træ, foreslås ændret, så der bliver mulighed for at udføre garageporte i metal, som kan fås med præget overflade, så de ligner træ.

#### § 7. stk. 10. Altaner

Det foreslås, at der ikke fastsættes bestemmelser om altanlængder mod have. I stedet kan foretages en konkret vurdering.

#### § 7, stk. 11. Tagterrasser område la, lb og ll

Bestemmelse om, at der må være tagterrasser på tilbygninger i en etage mod i baghave, foreslås ændret, så dette ikke er muligt. Det er ikke nødvendigt, og der kan opstå indbliksgener, ligesom friarealer på terræn bør benyttes.

#### § 7, stk. 13. Nye bygninger i område la

Lokalplanen muliggør opførelse af familieboliger på to grunde i område la.

En støtter muligheden for at opføre nye boliger med fladt tag.

Der gøres opmærksom på, at kravet om en gulvkote på mellem 0,5 – 0,9 m fra terræn kræver dispensation fra Bygningsreglementet.

Der er et generelt ønske om, at de nye huse udformes, så de understøtter og ikke adskiller sig væsentligt fra de eksisterende, bevaringsværdige huse. Det vil sige huse med skrå taghældning, facader i blank mur eller pudsede facader og vinduer i træ.

Det foreslås, at der ikke muliggøres skærmtegl på facader.

Det foreslås, at der ikke gives mulighed for facader delvist i træ

Det foreslås, at vinduer i nye huse skal udføres som dannebrogsvinduer.

Det foreslås, at vinduer skal placeres symmetrisk på samme måde som det ses på mange eksisterende, bevaringsværdige huse.

Det foreslås, at vinduer skal udføres i træ, ligesom der er krav om for de eksisterende, bevaringsværdige huse.

Det foreslås, at vinduer i nye huse skal være mage til karakteristiske vinduer i kvarteret, det vil sige som dannebrogsvinduer, og at sprosser bør være tilladt.

Det foreslås, at der ikke åbnes mulighed for flade tage på nye huse, da det er fremmed for kvarteret. Der blev for 10 år siden opført huse med flade tage, som skæmmer i dag kvarteret. Flade tage bryder husrækkes rytme.

Det foreslås, at der åbnes mulighed for at nye huse opføres med afvalmende tage og mansardtage, da disse tagformer er almindelige i kvarteret. De var almindelige i "Bedre Byggeskik" perioden og er baseret på klassiske proportioner, giver god afvanding og sikrer lysindfald på nabogrunde. Det virker modstridende at forbyde klassiske tagformer.

Det foreslås, at der åbnes mulighed for bungalowtage (tage med fire skrå tagflader, så taget ender i en spids), da der er enkelte bungalows i kvarteret med lav taghældning.

Forslag om frihed til nutidige tagformer og tagterrasser.

#### *Forvaltningens svar*

Ad § 7. stk. 1. Ændringer af bevaringsværdig bebyggelse i område Ia, Ib og II

For bygninger, der ikke er udpeget som bevaringsværdige i lokalplanen gælder bestemmelser i § 6 om omfang og placering. I forbindelse med opførelse af tilbygninger, garager og sekundære bygninger gælder også bestemmelser i § 7 om bebyggelsens ydre fremtræden. Endelig gælder bestemmelserne i § 8 om ubebyggede arealer.

Ad §. 7. stk. 2. facader i område Ia, Ib og II

Lokalplanens bestemmelser kan ikke rumme alle situationer. Den ønskede ændring repræsenterer et særtilfælde. Facader i blank mur i kvarteret er generelt i god stand, og der vil normalt kun behov for reparation af fuger.

Hvis reparation af en facade i blank mur ikke er mulig på grund af stenedes beskaffenhed, kan der søges om dispensation til at pudse facaden.

Ad. § 7. stk. 3. Vinduer og døre i område Ia, Ib og II

Der er tale om en bevarende lokalplan, og målet er i størst muligt omfang at bevare de oprindelige bygninger, herunder originale vinduer og døre, bygningsdetaljer mv.

Det vil oftest være muligt at reparere oprindelige vinduer med enkeltlag glas og kitfals. Disse kan isoleres med forsatsvinduer eller andre løsninger med tilsvarende isoleringsgrad som termovinduer.

Der er også vinduer på markedet i form af vinduer med koblede rammer, hvor yderste vinduer er med enkeltlag glas og kitfals. Igen med tilsvarende isoleringsgrad som termovinduer og forventet levetid, der er længere end termovinduer, ligesom det er muligt at reparere dem.

Der produceres ikke termovinduer med kitfals, da termovinduer skal være 100 % tætte, da de ellers "punkterer", bliver uklare og mister isoleringsevne.

Det foreslås, at bestemmelsen om vinduer præciseres, så det fremgår, at vinduer med sprosser og kitfals ikke kan være termovinduer.

De bevaringsværdige huse er ikke opført med træ/alu vinduer. Nye vinduer skal svare til de oprindelige vinduer. Tilbygninger må opføres med vinduer i træ og/eller metal.

Der kan anmodes om dispensation til franske altaner mod have. I byggesagen vil det blive vurderet om løsningen kan tilpasses husets bevaringsværdier.

En bestemmelse om mulighed for at udskifte nyere, ikke originale vinduer og døre med nye vinduer og døre i gammel stil, vil være vanskelig at håndhæve. Der kan søges dispensation til at udskifte nyere utilpassede vinduer med vinduer, der svarer til vinduer, der var almindelige på tidspunktet for bygningens opførelse.

Der er enkelte steder i området originale blyindfattede vinduer. Disse er blandt de bygningsdetaljer, som ønskes bevaret.

Der kan anmodes om dispensation til at udskifte vindue mod haven med dør i samme bredde. I byggesagen vil det blive vurderet, om løsningen kan tilpasses husets bevaringsværdier.

Der er mange forskellige farver i området og det ville være vanskeligt både at fastsætte og at håndhæve en farveskala for malerbehandling af vinduer og døre. Derfor bestemmes kun at vinduer og døre skal være malerbehandlede.

Ad. § 7. Stk. 4. Tage i område Ia, Ib og II

Der er mulighed for at udføre tilbygninger, garager og sekundære bygninger med plane tagflader med solceller. Hvis ny teknologi muliggør, at tagsten med solceller får samme udseende som teglsten, kan forvaltningen vurdere, om der kan dispenseres til sådanne løsninger.

Der kan søges dispensation til at genetablere oprindelig tagløsning og materialer, hvis der foreligger dokumentation for disse løsninger.

Det er tilladt at reparere eksisterende tagrender i plast, men ved udskiftning skal lokalplanens bestemmelser iagttages. De bevaringsværdige huse er ikke oprindeligt opført med plasttagrender.

#### Ad. § 7. stk. 5. Kviste og tagvinduer i område Ia, Ib og II

Lokalplanen åbner mulighed for at opsætte kviste i tagflader, som ikke har kviste i forvejen.

Bestemmelser om størrelse på kviste og tagvinduer er fastsat med henblik på at kunne indpasses på de fleste huse, men der vil være mange undtagelser, hvor det kan være hensigtsmæssigt med andre løsninger. Der kan i givet fald søges om dispensation, hvis de ønskede ændringer kan tilpasses den bevaringsværdige bygning.

Der ses enkelte steder i området kviste i mansardtages øverste del, men disse er af nyere dato. Der er mulighed for kviste i tagets nederste del og tagvinduer i den øverste. Herved opnås et hierarki i tagets udformning.

Lokalplanen er ikke til hinder for at bevare de oprindelige kviste og tagvinduer.

Der kan søges om dispensation, hvis bestemmelsen om en afstand på 3 tagsten til tagryg for tagvinduer enkelte steder er til hinder for at der kan opnås ståhøjde i det bagved liggende tagrum.

Det foreslås at imødekomme ønsket om, at øge den mulige bredde på flunker 15 til 18 cm, så det bliver muligt at isolere disse.

#### Ad. § 7. stk. 6. Markiser og solafskærmning

Det vurderes markiser mod gade vil virke dominerende og skæmmende på de bevaringsværdige huse.

#### Ad. § 7 stk. 7. Tilbygninger til bevaringsværdige bygninger

Lokalplanens bestemmelser har til formål, at tilbygninger tilpasses og underordner sig hovedhuset. Tilbygninger kan udføres med et nutidigt udtryk, så det er tydeligt at der er tale om en tilføjelse. En bestemmelse med en formulering om, at tilbygninger tilpasses arkitektonisk til hovedhuset, kan ikke håndhæves.

#### Ad. § 7. stk. 9. Garager og carporte

Oprindelige garager området er udført med porte i træ. Metalporte vil, selvom de er præget, så de ligner træ, virke fremmedartede i området.

#### Ad. § 7. stk. 10. Altaner

Det vurderes, at altaner med en størrelse på 1,5 x 1, 5 m vil kunne tilpasset de forholdsvis lave huse i området. Større altaner eller altaner i hele husets længde vil virke fremmedartet på de bevaringsværdige huse.

#### Ad. § 7. stk. 11. Tagterrasser i område Ia, Ib og II

Mange henvendelser drejer sig om, at man ikke ønsker mulighed for at indrette tagterrasser på tilbygninger i en etage mod i baghave.

Det foreslås derfor, at bestemmelsen, der muliggør tagterrasser på tilbygninger udgår. Eksisterende, lovligt opførte tagterrasser på tilbygninger kan bevares som de er.

#### Ad. § 7. stk. 13. Nye bygninger i område Ia

Bestemmelsen om gulvkote på mellem 0,5 – 0,9 m fra terræn har til formål, at de nye huse tilpasses i forhold til de omgivende villaer, som ofte er udført med kælder, så stueetagens vinduer er hævet i forhold til terræn. Der kan dispenseres fra Bygningsreglementet.

Lokalplanens bestemmelser har til formål, at de nye huse udformes, så de tilpasses det eksisterende, bevaringsværdige kvarter med hensyn til volumen, placering på grunden og materialer men i en nutidig udformning og arkitektur snarere end at mime "gammel stil". Derfor er det muligt fx at udføre facader med tegl i form af skærmtegl, og at dele af facaderne kan være i træ, ligesom de må udføres med fladt tag.

Det er også muligt at udføre de nye huse med skrå taghældning og facader i blank mur eller pudsede facader.

Der er ikke noget til hinder for at anvende symmetrisk opdelte vinduer i de nye huse fx som en nutidig reference til dannebrogsvinduer.

Der er rigtig mange huse i området, som ikke har symmetrisk opbyggede facader eller gavle. Det er heller ikke almindeligt ved nybyggeri.

Tæ/alu vinduer er en moderne løsning, som bedst kan tilpasset et nyt hus.

Det foreslås at muliggøre fx anvendelse af genbrugsmaterialer i de nye huse, så det fx vil være muligt at isætte vinduer med enkeltlag glas, sprosser og kitals.

De mange forslag om andre tagformer end saddeltag eller fladt tag foreslås ikke imødekommet, da sådanne tagformer sjældent ses i moderne arkitektur.

#### *Forslag om ændring af lokalplanen*

Forvaltningen foreslår på denne baggrund, at § 7. stk. 5. §7. stk. 11 ændres. Ændringen fremgår af bilag 7. Forslag til ændringer efter høring.

## **§ 8. Ubebyggede arealer**

### **(96, DN, LU)**

Henvendelse 5, 8, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 29, 30, 32, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 59, 63, 64, 67, 68, 69, 70, 72, 73, 74, 75, 76, 79, 81, 82, 83, 85, 86, 88, 89, 91, 92, 93, 94, 95, 98, 99, 100, 102, 103, 104, 108, 110, 112, 114, 116, 117, 119, 121, 122, 127, 128, 129, 131, 132, 133, 136, 137 og 138

#### *Resume*

Der er overordnet modstand mod at omdanne private fællesarealer eller haveanlæg til offentligt tilgængelige byrum, og der lægges vægt på at bevare privat råderet, privatliv og den eksisterende brug.

Byrum fungerer som beboernes egne lokale frirum til ophold, leg og sociale arrangementer.

Kommunen må overtage drift, vedligeholdelse og eventuel compensation, hvis arealerne alligevel gøres offentlige.

Der udtrykkes ønske om lempelse af lokalplanens restriktive bestemmelser. Der peges særligt på behovet for færre udpegede bevaringsværdige træer og større

mulighed for fældning, beskæring, erstatningsplantning eller konkrete undtagelser. Nogle efterlyser mere individuel regulering frem for detaljerede blanketkrav til hegn, småbygninger og modernisering af eksisterende huse.

Der ønskes en mere pragmatisk regulering af træer, stier, bænke og øvrige anlægsdetaljer. Der efterlyses bedre information og inddragelse af de berørte beboere.

Det anføres, at bestemmelser om haver rammer skævt. Der er ingen haver, der lever op til bestemmelserne.

Mange hørings svar handler om højde på hegn og hække. Særlig fremhæves behovet for højere og mere fleksible hegn, hække og anden afskærmning. Det anføres, at lave maksimumshøjder og snævre materialekrav giver for meget indkig i et tæt boligområde og svækker privatlivet. Man ønsker lempeligere bestemmelser for hegn, hække og for haver af hensyn til privatliv og daglig brug.

Der udtrykkes ønske om at bevare muligheden for andre afskærmningstyper end levende hæk, fx raftehegn og plankeværker.

Uenighed i kravet om, at 75 procent af Forhave C skal udlægges til blomsterbede frem for græs.

Det er problematisk, at der manglede bevaringsværdige træer på da lokalplanforslaget blev sendt ud den 14. november.

Man ønsker mulighed for at bevare eksisterende høje hække, hegn og mure samt for at kombinere fx stakit og hæk eller tillade lukkede hegn i skel. Der peges også på behov for undtagelser, især hvor forhaven fungerer som et primært opholdsareal.

Mange efterlyser mere frihed i forhold til træer og beplantning. De vurderer, at den omfattende træbeskyttelse og de detaljerede krav til beplantning i forhaven og på private grunde kan give skyggegener, mindske havernes brugsværdi og skabe unødigt bureaukrati. Det foreslås, at færre træer udpeges som bevaringsværdige, samt at der åbnes større mulighed for beskæring, fældning med genplantning og lokal frihed i valg af beplantning.

Valby Lokaludvalg og enkelte borgere peger på behov for tydeligere beskyttelse og beskrivelse af grønne forhaven, bevaringsværdige træer og permeable adgangsflader.

Valby Lokaludvalg og enkelte borgere efterlyser mere fleksible regler for forhaven, hække og hegn.

#### § 8, stk. 3. Bevaringsværdige træer

Generelt ønskes geolokalisering af bevaringsværdige træer.

Der bør kun udpeges bevaringsværdige træer i byrum.

Der udtrykkes ønske om lempelse af lokalplanens restriktive bestemmelser. De peger særligt på behovet for færre udpegede bevaringsværdige træer og større mulighed for fældning, beskæring, erstatningsplantning eller konkrete undtagelser, mens nogle efterlyser mere individuel regulering frem for detaljerede blanketkrav til hegn, småbygninger og modernisering af eksisterende huse.

Der er fejl på tegning 4c, som placerer bevaringsværdige træer. Et træ på Strindbergsvej er placeret forkert, og et er ikke eksisterende.

Det foreslås, at nogle træer, som menes at være til fare for beboerne, ikke udpeges som bevaringsværdige. Der argumenteres for at træerne er risikotræer, da de bl.a. er høje, og at der i nærheden er væltet et træ for nylig. Desuden, at træerne vokser hurtigt, bliver store, kaster skygge, samt afleder behov for pasning og pleje af de omkringliggende arealer. Der henvises til Københavns Kommunes træpolitik, og at træers bevaringsværdighed vurderes efter standarden VAT19 på grundlag af en række kriterier. Det er opfattelsen, at træerne ikke opfylder kriterierne for bevaringsværdighed i Københavns Kommunes træpolitik, idet de på grund af manglende pleje tydelige sikkerhedsrisici i forbindelse med vind har en begrænset restlevetid. Træernes sundhedstilstand vurderes som meget dårlig, bl.a. fordi et sammenligneligt træ væltede. Træerne har ingen særlig arkitektonisk egenart og de er ikke unikke arter. Træerne står langs skellet mellem to private ejendomme, så ingen fra offentligheden, som har glæde af træerne

#### § 8. stk. 5. Terrænregulering

Der efterlyses bestemmelser om/mulighed for terrænregulering under træer.

#### § 8. stk. 6. Generelt om ubebyggede arealer

Danmarks Naturfredningsforening roser udpegningen af bevaringsværdige træer. I henhold til EU's naturgenopretningslov skal der redegøres for trækrone-dække i byerne inden 2030 sammenlignet med 2024.

Der er ikke behov for et offentligt tilgængelige byrum, da der er private haver i kvarteret. Desuden er der nærliggende parker fx Valbyparken.

Mange ønsker lokalplanen bestemmer om, at hække må højst være 150 cm høje, ændret. Det samme gælder bestemmelsen om at der mod gade må der være stakit med en højde på 120 cm og/eller hæk med en højde på 1,2 m.

Bestemmelse om at hegn mod nabo samt at der ikke må være plankeværker, ønskes ændret, så højden må være 1,8 m.

Der er allerede flere raftehegn, plankeværker og træhegn mellem grundene, som afskærmer private haver. Der er særligt behov, hvor der er tale om meget smalle grunde.

Det foreslås at muliggøre lukkede hegn/plankeværker/raftehegn i skel, så indkig hindres.

Den maksimale højde på hække foreslås hævet til 180 cm.

Den maksimale højde på hække foreslås hævet til 2 m.

Den maksimale højde på hække foreslås hævet til 2,5 m.

Der udtrykkes usikkerhed i forhold til handlepligt og hække, der vokser over den fastsatte grænse.

Bestemmelser om, at byrum A skal være offentligt tilgængelige, ønskes ændret, så eksisterende hegn og port i byrum A kan bevares. Byrummet er lukket, fordi der har været problemer med uhensigtsmæssig opførsel af udefrakommende bl.a. restaurantskolens elever. Byrum A er tillagt AB Kjeldsbogård som erstat-



ningsareal for overskridelse af bebyggelsesprocenten, og det er boligforeningen har indrettet arealet, som benyttes til friareal og forskellige fælles og private arrangementer.

Det foreslås, at byrum B ikke fastlægges som offentligt tilgængeligt

Bestemmelse om, at der ikke må opsættes cykelchikaner på stier og pladser ønskes at udgå. De eksisterende cykelchikaner på Carl Torps Vej sikrer mod tung trafik.

#### § 8, stk. 7. Byrum

Det foreslås, at der ikke fastlægges bestemmelse for byrumssti ved nedlæggelse af vejareal på Julius Lassens Vej øst for Bjørnsonsvej. Stien fører ingen steder hen, da vejen ender blindt.

Der er tale om byrum A, et friareal som tilhører Andelsboligforeningen Kjeldsbogård.

Det foreslås, at der ikke stilles krav om faste bænke i byrum B. Byrummet er allerede indrettet med faste borde og bænke.

#### § 8, stk. 8. Forhaver

Det anføres, at ingen forhaver lever op til bestemmelserne.

Det foreslås, at bestemmelser om forhaver sløjfes. De er for restriktive og hindrer privatliv.

Der efterlyses en præcisering af bestemmelsen om stakit mod vej i område 1a.

Det foreslås at tillade stakit i træ og eller metal, da den nuværende formulering vurderes at være uklar. Den kan skabe tvivl om lovligheden af eksisterende stakit i metal.

Forhave c – område II.

Bestemmelse om, at 75 % skal være bede med beplantning ønskes ændret. Der er i dag græs, og man ønsker ikke at plantebede og stauder.

Forhave a – område Ia.

Bestemmelse om 60 % bede og beplantning er uforeneligt med etableret græsplæne og belægning.

Artslisterne er for ufleksible og uhensigtsmæssige i forhold til biodiversitet og klima.

Der bør være mulighed for et større artsvalg i forhaver.

Det foreslås, at der åbnes muligt for at opstille ladestandere i forhaver.

Det er uklart, om der være metalhegn mod gade.

Det foreslås, at stakitter kan have andre farver fx mørkegrøn.

Det foreslås, at der må være plankeværker langs skel på hjørnegrunde.

Det foreslås, at hække mellem grunde må være 180 cm.

Det foreslås, at hække mod gade må være 150 cm.

Forhave b – område Ib

Bestemmelse om, at stakit/hæk mod vej højst må være 1,2 m ønskes ændret, idet der allerede mange steder er en hæk med en højde på 1,8 m, som ønskes bevaret.

Det foreslås, at almindelig hegnslovgivning skal regulere højden på hække i skel.

Det foreslås at give mulighed for bredere overkørsel end 3,5 m, så der kan etableres to parkeringspladser på egen grund.

#### *Forvaltningens svar*

##### Ad. § 8, stk. 3. Bevaringsværdige træer

De bevaringsværdige træer er indtegnet digitalt og deres præcise placering er registreret. Man kan få de nøjagtige placeringer oplyst ved henvendelse til forvaltningen.

Det er politisk vedtaget, at forvaltningen skal udpege bevaringsværdige træer, når der udarbejdes lokalplaner. De træer, der lever op til kriterierne, er udpeget som bevaringsværdige. Principperne for udpegning af træerne er også politisk vedtaget. Hvis et bevaringsværdigt træ tillades fældet ved dispensation, opretholdes antallet af træer/det grønne udtryk for kvarteret ved at stille krav om plantning af erstatningstræer.

Der er mulighed for at søge om dispensation til at beskære træer, som fx medfører skader på eksisterende bygninger eller er syge. Der kan også søges om dispensation, hvis en tilbygning eller andet ønskes etableret, hvor der står et bevaringsværdigt træ. I givet fald skal der forinden søges om dispensation.

Forvaltningen har undersøgt sagen om de fejlplacerede træer. Tegning 4c rettes i den anledning.

Der forelægges i høringssvaret ikke nogen faglig argumentation og dokumentation for, at de pågældende træer skal være risikotræer. Forvaltningen har besigtiget træerne visuelt fra jorden og ikke fundet tegn på svækkelse. Træerne mellem 20 og 30 år, hvilket gør dem til unge træer. Der er ingen grund til at antage, at de skulle være risikotræer på grund af højde eller alder.

VAT19 bruges ikke til at fastlægge træers bevaringsværdi i lokalplanarbejdet. Forvaltningen bruger ganske rigtigt VAT19 i andre sammenhænge. Vurderingskriterierne er et stykke af vejen det samme, men når forvaltningen fastlægger bevaringsværdige træer, er det ikke et tungtvejende parameter om arten er normal for området. Uanset dette, har birk været brugt som havetræ det meste af det sidste århundrede.

At træerne vokser hurtigt, bliver store, kaster skygge samt afleder behov for pasning og pleje af de omkringliggende arealer, er ikke tungtvejende hensyn i udpegningen af træerne som bevaringsværdige. Kommunen ønsker, at der skal være træer og tilstræber et højt kronedække. Der vil, sammen de kvaliteter træer

bidrager med, også være et afledt driftsbehov på både private og kommunale arealer, særligt i villaområder.

Hvis man ønsker at fremlægge yderligere dokumentation for at træerne i faglig forstand er risikotræer, skal man få træerne besigtiget og vurderet af en kyndig træspecialist.

#### Ad. § 8. stk. 5. Terrænregulering

Terrænregulering inden for et bevaringsværdigt træs kroneprojektering vil påvirke træets rødder negativt, og et sådant arbejde skal derfor forelægges forvaltningen inden, ved ansøgning om dispensation.

#### Ad. § 8. stk. 6. Generelt om ubebyggede arealer

Danmarks Naturfredningsforening fremhæver værdien af, at træer udpeges som bevaringsværdige, og derved understøttes EU naturgenopretningslov.

Det foreslås at bestemmelsen om, at hække i skel mod nabo højst være 150 cm høje, ændres, så de almindelige hegnsbestemmelser om højden på hække gælder. Det vil sige at hække i skel mod nabo kan være op til 180 cm høje.

Mod gade foreslås det, at den nuværende bestemmelse om, at stakit højst må være 120 cm fastholdes, da det svarer til den maksimale højde på de stakitter, der allerede er i kvarteret. Samtidig foreslås det, at den maksimale højde for hække øges til 150 cm. På den måde kan hækken skærme forhaven uden at lukke for ind/udkig. Dette vil øge trygheden på gaden og mindske risiko for uopdagede indbrud.

Det vurderes, at levende hække kan yde tilstrækkelig beskyttelse mod indblik. Plankeværker og lukkede træhegn i øvrigt vil virke skæmmende i forhold til områdets grønne karakter, ligesom de kan medføre skyggegener på de smalle grunde. Det foreslås derfor at fastholde bestemmelsen om, at hegn i skel skal være levende hegn/hække, men kan suppleres med trådhegn med en højde på 120 cm.

Eksisterende, lovlige træhegn kan bevares som de er.

Med de ændrede bestemmelser vil det være hegnsløven, der regulerer handlepligt i forhold til hække, der vokser højere end den fastsatte grænse.

Det er politisk besluttet, at grønne byrum, parker o. lign skal være offentligt tilgængelige. Der er allerede offentlig adgang til det ene af to byrum i området mens det andet er lukket med hegn og aflåst låge. En lokalplan medfører ikke handlepligt. Det indhegnede byrum kan således bevares som det er, mens det åbne byrum, skal forblive åbent.

Bestemmelse om, at der ikke må opsættes cykelchikaner på stier og pladser foreslås bevaret. De eksisterende cykelchikaner på Carl Torps Vej kan bevares som de er.

#### Ad. § 8, stk. 7. Byrum

Forvaltningen foreslår, at bestemmelserne om byrumsstier ikke ændres. Der er tale om vejarealer, der kan nedlægges. Formålet med bestemmelsen er, at arealerne får en rekreativ karkarakter. På sigt kan de evt. videreføres til naboområderne.

Byrum A kan bevares som det er. Hvis der ønskes nyindretning af byrummet, skal bestemmelserne om beplantning, belægning mv. sker efter bestemmelserne i lokalplanen.

Det foreslås, at bestemmelsen ændres, så der ikke stilles krav om faste bænke i byrum B.

Ad. § 8. stk. 8. Forhaver

Det vurderes, at områdets overvejende åbne og grønne forhaver i høj grad bidrager til områdets karakter.

Bestemmelser om hække og stakitter, samt muligheden for at plante træer og buske sikrer mulighed for at skærme forhaverne.

Det fremgår af bestemmelserne i § 8. stk. 8, at stakitter i forhave a må være 120 cm høje lige som stakitter mod vej i området i øvrigt.

Det fremgår af bestemmelsen, at der må hegnes mod vej med stakitter i træ og eller metal, hvilket svarer til hovedparten af områdets stakitter.

Bestemmelsen om, at 60 % skal være bede med beplantning i forhave a træder i kraft i forbindelse med opførelse af nye boliger og evt. ændret anvendelse. Der er ikke handlepligt i forhold til eksisterende græsplæner, som kan bevares. Det vil derimod ikke være tilladt at befæste mere end 40 % af forhaven.

Der er ikke handlepligt i forhold til lokalplanens bestemmelse om, at 75 % skal være bede med beplantning i forhave b. Eksisterende græsplæne kan bevares. Det vil derimod ikke være tilladt at befæste mere end 25 % af forhaven.

Det fremgår af § 8. stk. 6, at hække må være i naur, bøg, avnbøg, liguster, tjørn, lind, thuja eller taks. Lokalplanen fastlægger ikke artslister for planter eller træer i øvrigt.

Der er ikke noget til hinder for at opstille ladestandere i forhaver.

Det foreslås, at bestemmelsen om at stakitter skal være hvide, sorte eller i træets naturlige farver ændres, så der også kan udføres stakitter i mørkegrøn eller mørkeblå farve.

Som ovenfor foreslås at fastholde kravet om at hegn i skel skal være levende hegn. Plankeværker giver et lukket og afvisende udtryk. Det vil ændre områdets grønne karakter, hvis de mange hække erstattes med plankeværker. Men at det foreslås, at der på hjørnegrunde mod Carl Jacobsens Vej, Julius Lassens Vej, Karens Gade, Gerdasgade, Carl Torps Vej, Bryggerigade og Kjeldsgårdsvej muliggøres hække med en højde på 180 cm suppleret med trådhegn langs skel mod disse.

Det foreslås at fastholde bestemmelsen om, at overkørsler ikke må være bredere end 3,5 m. Det vil stride mod karakteren af de grønne forhaver, hvis disse indrettes til parkering. Det er muligt at etablere to parkeringspladser på egen grund i forlængelse af hinanden.

#### *Forslag om ændring af lokalplanen*

Forvaltningen foreslår på den baggrund, at høringsvarene giver anledning til ændring af § 8. stk. 6, stk. 7. og stk. 8., samt tegning 4a Byrum. Ændringen fremgår af bilag 7 Forslag til ændringer efter høring.

## § 9 Støj og anden forurening

(7, LU)

Henvendelse (LU) 47, 68, 70, 89, 98, 104 og 130

### § 9. stk. 1. Støj fra trafik

Det anføres, at lokalplanen kun omtaler støj fra trafik. Der er også støj fra banen, som betyder, at det udendørs støjniveau på opholdsarealer ikke kan overholdes.

Det foreslås, at der hastighedsreguleres, iværksættes trafiksanering, at tung trafik reguleres, og at der udføres støjdæpende belægninger i området.

Det foreslås, at der åbnes mulighed for støjhegn mod Carl Jacobsens Vej og banen.

### § 9. stk. 2. Støj fra virksomheder

Valby Lokaludvalg efterlyser en undersøgelse af, om bageriet på Carl Jacobsens Vej overholder lokalplanens krav til støj og lugt.

### § 9. stk. 4 Krav om indretning af bygninger som betingelse for ibrugtagning

Kravet om mekanisk ventilation ved ombygning er uhensigtsmæssig.

*Forvaltningens svar*

Ad. § 9. stk. 1. Støj fra trafik

Det foreslås, at bestemmelsen ændres, så den både omfatter støj fra veje og jernbaner.

I lokalplanområdet kan bestemmelsen i planloven om isolering mod støj anvendes, da området er beliggende i et eksisterende byområde og er et eksisterende boligområde i byzone. Der er tale om en bevarende lokalplan, som kun i begrænset omfang muliggør om- og tilbygninger.

Det skal sikres i planlægningen, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for sove- og opholdsrum og for udendørs opholdsarealer i umiddelbar tilknytning til støjfølsom anvendelse kan overholdes.

I afsnit om trafikstøj Der er trafikstøj i lokalplanområdet fra Trekronergade og Carl Jacobsens Vej som overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støjfølsom anvendelse. Støjniveauet er op til 68 dB på dele af facaderne, hvilket overstiger den vejledende grænseværdi, der på det tidspunkt, hvor lokalplanen blev udarbejdet, var fastlagt til  $L_{den}$  58 dB for boliger, daginstitutioner og grundskoler og  $L_{den}$  63 dB for erhverv.

Der er trafikstøj i området fra jernbane ved Strindbergsvej og Bjørnsonsvej, som overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støjfølsom anvendelse. Støjniveauet er op til [...] dB på dele af facaderne, hvilket overstiger den vejledende grænseværdi for trafikstøj fra jernbaner, der på det tidspunkt, hvor lokalplanen blev udarbejdet, var fastlagt  $L_{den}$  64 dB for boliger, daginstitutioner og grundskoler, og  $L_{den}$  69 dB for erhverv.

Lokalplanen er udarbejdet i et eksisterende byområde med eksisterende boligbebyggelse. Lokalplanen er derfor ikke udarbejdet, så grænseværdierne på 58 dB og

64 dB for støj fra veje og jernbaner kan overholdes på facaden eller på alle friarealer.

I stedet er der krav om, at bygningerne støjisoleres, så Miljøstyrelsens fastsatte støjgrænser for det indendørs støjniveau kan overholdes.

Det anbefales, at bebyggelsen udformes, så sove- og opholdsrum orienteres mod den stille facade.

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at det dokumenteres, at Miljøstyrelsens vejledende og fastsatte grænseværdier for støj er overholdt.

Lokalplanen er ikke til hinder for, at der iværksættes trafikregulerende foranstaltninger som fx hastighedsregulering, at tung trafik reguleres eller, at der udføres støjdæmpende belægningsarbejder i området. Lokalplanen regulerer ikke trafikken, der kan ændre sig over tid.

Det vil være muligt at søge om dispensation til at etablere støjhegn mod Carl Jacobsens Vej og banen.

#### Ad. § 9. stk. 2. Støj fra virksomheder

Bageriet Carl Jacobsens Vej 13 er omfattet af lokalplan 448 Ny Ellebjerg-området, som fastlægger anvendelsen til boliger og serviceerhverv. Stueetager langs Carl Jacobsens Vej fastlægges til publikumsorienterede serviceerhverv. Der må ikke udøves virksomhed, som i mere end ubetydelig grad kan medføre forurening (forurenings klasse 2 med vejledende afstandskrav på 20 m til boliger og lignende). Bageriet ligger mere end 20 m fra boliger i lokalplanens område. Da bageriet er etableret indenfor rammerne af lokalplanen, vil det som udgangspunkt være miljømyndigheden, som fører tilsyn med miljøpåvirkningen f.eks. ved klager og sikre, at ikke sker en væsentlig miljøpåvirkning til omgivelserne.

Forhold vedrørende støj og lugt reguleres i bygningsreglementet, hvor der stilles krav om lydisolation, især hvis virksomheden grænser op til boliger. Forhold vedrørende lugtgener reguleres primært via krav til afløb.

#### *Forslag om ændring af lokalplanen*

Det foreslås på den baggrund, at henvendelsen ikke giver anledning til ændringer i lokalplanen.

#### Ad. § 9. stk. 4 Krav om indretning af bygninger som betingelse for ibrugtagning

Kravet om mekanisk ventilation ved ombygning er krav i bygningsreglementet. Lokalplanen angiver placering af luftindtag.

#### *Forslag om ændring af lokalplanen*

Forvaltningen foreslår på den baggrund, at høringssvarene giver anledning til ændring af § 9, stk. 1, stk. 2 og stk. 3 ændres, så bestemmelserne også omfatter støj fra jernbaner.

## § 10. Matrikulære forhold

(1)

Henvendelse 130

Udstykning område Ia, Ib og II

Det foreslås, at lokalplanen fastlægger en arealreservation til en fremtidig støjskærm langs banen, og at kommunen indgår i dialog med Banedanmark vedrørende matrikelnummer 2332f, så areal- og ejendomsforhold afklares tidligt. Som begrundelse anføres, at en senere afklaring kan gøre det vanskeligere at etablere støjskærmen.

*Forvaltningens svar*

Lokalplanen omfatter ikke matrikel 2332 f. Lokalplanen er ikke til hinder for, at der etableres støjskærm langs banen.

*Forslag om ændring af lokalplanen*

Forvaltningen foreslår på den baggrund, at høringssvarene ikke giver anledning til ændring af § 10.

## § 11. Retsvirkninger

(2)

Henvendelse 31, 89

Det antages, at lokalplanens § 11 skal forstås sådan, at lovligt etablerede forhold i området ikke ulovliggøres med lokalplanen. Det vil sige, at den har til tilbagevirkende kraft?

Paragraffen bør præciseres i forhold til formålsparagraffen. Behovet for dispensationer øger risikoen for ulighed i sagsbehandlingen.

*Forvaltningens svar*

Forvaltningen vurderer, at bestemmelsen er ret præcis i forhold til lokalplanens retsvirkninger. Nemlig, at der, når lokalplanen er vedtaget, ikke må etableres forhold, der er strid med planens bestemmelser, samt at eksisterende bebyggelse mv. der er lovlig/meddelt tilladelse til kan bevares som de er.

*Forslag om ændring af lokalplanen*

Forvaltningen foreslår på den baggrund, at høringssvarene ikke giver anledning til ændring af bestemmelserne i § 11.

## Andre emner

### Redegørelse

(2, HOFOR)

Henvendelse (HOFOR), 6 og 104

### Lokal håndtering af regnvand

Afsnittet side 23 om, at regnvand skal renses, før det udledes, hvis der anvendes materialer med forurenende stoffer som fx kobber, zink og tombak, bør ændres så zink ikke nævnes

*Forvaltningens svar*

Spørgsmålet er reguleret i Københavns Kommunes Spildevandsplan 2018.

*Forslag til ændringer af lokalplanen*

Forvaltningen foreslår på den baggrund, at høringssvarene ikke giver anledning til ændring af planen.

**Skybrudssikring**

Afsnit Det er mærkeligt, at kommende udførelse af skybrudsprojekt aftalt med HOFOR på Bjørnsonsvej og Strindbergsvej ikke er omtalt, når projektet i Trekro-nergade er.

*Forvaltningens svar*

Der er planlagt skybrudsprojekt på Bjørnsonsvej og Strindbergsvej.

*Forslag om ændring af lokalplanen*

Forvaltningen foreslår på den baggrund, at høringssvaret giver anledning til at tilføje afsnit herom under afsnittet Skybrudssikring.