

Bilag 2

Forfatterkvarteret i Valby - oplæg til behandling af byggesager i afklaringsfasen

Teknik- og Miljøudvalget besluttede den 18. november 2024, at der skal udarbejdes bevarende lokalplan for Forfatterkvarteret i Valby.

Lokalplanen skal både indeholde bevaringsbestemmelser, retningslinjer for om- og tilbygninger og nyopførelse.

Desuden bør lokalplanen fastlægge bestemmelser om byrum og sikre bevaringsværdige træer og beplantning, samt sikre grønne forhaver og grønne hegn i skel.

I mødet den 18. november besluttede Teknik- og Miljøudvalget samtidig at nedlægge § 14 forbud mod nedrivning af villaen Karensvej 18 fra 1913. Grundejer ønskede at opføre en ny villa i stedet for den eksisterende.

Efterfølgende har Teknik- og Miljøudvalget den 10. marts 2025 besluttet at nedlægge § 14 forbud mod opførelse af en ny villa Bjørnsonsvej 45C. Den eksisterende villa var nedrevet uden tilladelse.



Håndtering af byggesager i perioden frem til offentliggørelse af en forlag til lokalplan

Det er aftalt, at Klima og Byudvikling orienteres om indkomne byggeønsker med henblik på at vurdere, om der er grundlag for politisk behandling. Klima og Byudvikling deltager også i dialogmøder om kommende byggeønsker.

For at lette sagsgangen kan det være hensigtsmæssigt at udstikke retningslinjer for behandlingen af de indkomne sager, så kun sager, der vurderes at foregribe lokalplanen, forelægges til politisk behandling.

Retningslinjer for behandling af byggesager

Forvaltningen foreslår følgende kriterier:

25. marts 2025

Sagsnummer
2025-0099183

Dokumentnummer
2025-0099183-3

Klima og Byudvikling
Område for Byplanlægning
Njalsgade 13
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

Afslag	Uoverensstemmelse med gældende servitutter	Uoverensstemmelse med rammerne i KP24	Uoverensstemmelse med gældende bygningsreglement		
Politisk behandling	Nedrivning af oprindelige bygninger	Opførelse eller indretning af nye boliger	Opførelse af nye tilbygninger og overdækninger	Tagudskiftning til andet materiale eller farve end oprindeligt	Nye kviste, tagvinduer, karnapper eller andre ændringer, som ikke er i overensstemmelse med husets arkitektur
Tilladelse	Nedrivning af nyere tilbygninger og overdækninger	Tagudskiftning til tag i samme materiale og farve som oprindeligt	Nye kviste eller andre ændringer i overensstemmelse med husets arkitektur		

Det bemærkes, at ikke alle bygningsændringer kræver byggetilladelse, fx udskiftning af vinduer og døre eller isætning af nye vinduer og døre.

Byggesager i området

Trekronergade 41

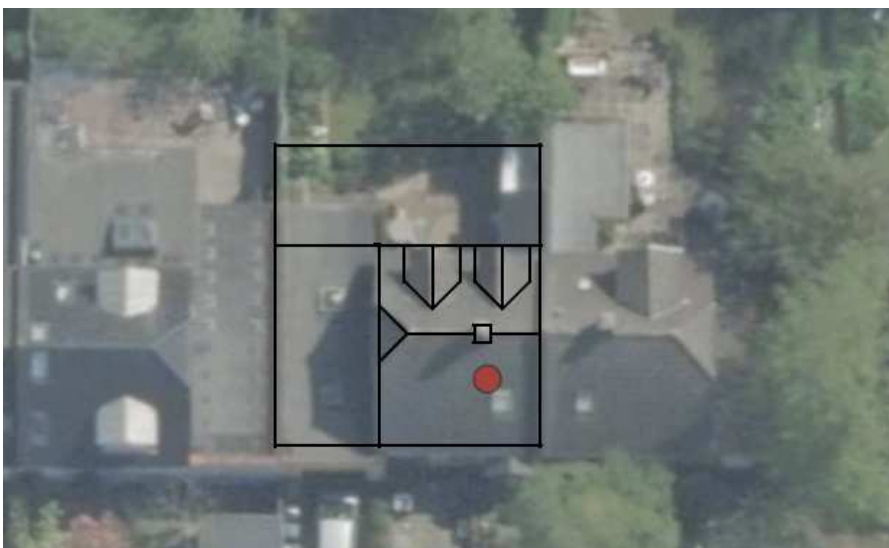




Der er tale om et halvt dobbelthus i byggeforeningen Venners Hjem. Det er en etage med udnyttet tagetage opført i perioden 1895-1905. Det har et boligareal på 74,5 m². Desuden er der en garage på 40 m².

Det har middelbevaringsværdi SAVE 5.

Der er indledt forhåndsdialog om indretning af del af garagen til beboelse samt tilbygning i hele husets bredde mod haven på ca. 40 m².



Ansøger er orienteret om den kommende lokalplan, og at forvaltningen forventer at orientere Teknik- og Miljøudvalget om de kriterier, som forvaltningen foreslår at anvende i forbindelse med de løbende byggesager.

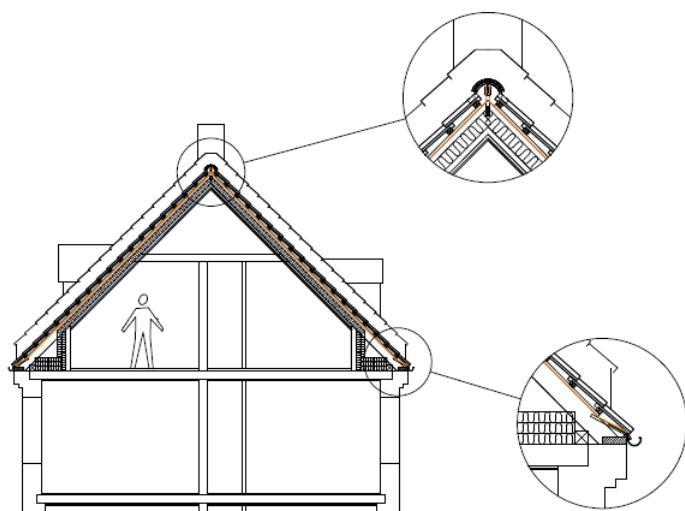
Kløverbladsgade 9



Der er tale om et dobbelthus i byggeforeningen Kløverbladet. Det er i to etager. Huset er opført med rødt tegltag og gavle med halvvalm.

Det har middel bevaringsværdi SAVE 4.

Grundejer ønsker at udskifte eksisterende røde tegltag med et nyt rødt tegltag. Samtidig ønskes gesimsen hævet med en teglsten, så der bliver plads til at isolere det nye tag. En tilsvarende løsning er udført på nabohuset.



Bevaringsværdier i lokalplanområdet

Bygningerne blev hovedsageligt opført i løbet af et par årtier fra omkring 1900 og frem, enkelte helt tilbage fra midten af 1890'erne og andre senere i 1920'erne og 30'erne, og repræsenterer løbende de skiftende arkitekturstrømninger denne tid var rig på: nationalromantikken i dens forskellige faser, nybarokken, bedre byggestilbevægelsen, nyklassicismen og funktionalismen.

Området vidner om den samfundsmæssige udvikling og kamp for bedre levevilkår for samfundets lavere klasser fra slutningen af 1800-tallet og i årtier frem, hvor en forbedring af boligforholdene var en helt central del. Drømmen om eget hus via byggeforeninger begyndte at kunne realiseres, om end i beskeden målestok, med masser af lys og luft i modsætningen til lejekaserne i indre by og på brokvarterernes med tæt bebyggede karreer med ofte trange og mørke boliger.

Kultur- og arkitekturhistorisk illustrerer områdets bygninger det lange opbrud der skete væk fra historicismens ældre stilarter i søgen efter et mere dansk og også et mere samtidigt udtryk, hvor man i stigende grad begynder at tale om ægthed i materialer og form og senere også om funktionen.

Overordnet kan man sige at bevaringsværdierne knytter sig både til helheden, den samfundsmæssige og kulturhistoriske fortælling og i det helstøbte bymiljø, og oven i det også for den arkitektoniske værdi for mange af bygningerne.

Generelt har områdets bygninger middel bevaringsværdi SAVE 4-6, men der er enkelte villaer i området som har høj bevaringsværdi SAVE 1-3, og som derfor er udpeget som bevaringsværdige i Kommuneplan 2024.

Forfatterkvarterets delområder

Villabebyggelse

GF Forfatterkvarteret: Område med individuelle villaer langs Bjørnsonsvej og Strindberggade. Har et stærkt fællespræg via ensartet skala, volumen, bygningsalder fra især 10'erne og 20'erne, arkitektur, forholdsvis lille matrikelstørrelse der giver en tæt bebyggelse, placering på matriklen så der opretholdes en gennemgående facade-flugt lettere tilbagetrukket, ensartede materialer med tegl og pudsede overflader, samt til voksede frodige haver. Bygningernes blev opført i især 10'erne og til dels 20'erne, og repræsenterer tidens arkitekturstrømninger som bedre byggeskik, nybarok og nyklassicisme, hvoraf mange er gode tidstypiske eksempler.

Individuelle villaer i øvrigt: Umiddelbart uden for GF Forfatterkvarteret ligger en håndfuld villaer der føjer sig til med nogle af de samme karaktertræk.

Byggeforeningshuse med 1-etages dobbelthuse

Byggeforeningen Venners Hjem: Ligger langs østsiden af Trekronergade med ulige numre og består af enslydende dobbelthuse i 1-etage, opført mellem 1895-1905, i beskeden størrelse på tre fag, 1 dør og 2 vinduer, og med saddeltag, hvoraf flertallet er med afvalmede gavle og med kviste i varierende størrelse og udformning.

Byggeforeningshuse med 2-etages dobbelthuse

Byggeforeningen Kløverbladet: Ligger omkring Kløverbladsgade og Gerdasgade, består af 2-etages dobbelthuse, med saddeltage med afvalmede gavle og kviste og lyse pudsede facader med enkelte partier i blank mur eller med mønstermurværk ved gesimser, bånd og vinduesstik. En stor del af ejendommene har halvbuer over stueetagens vindue som et karakteristisk træk.

Anden byggeforeningsbebyggelse med 2-etages dobbelthuse: Langs Trekronergades vestside, lige numre, ligger der en række lignende byggeforeningshuse, lidt mindre, i 2 etager med valmtage med kviste, med pudsede facader og få enkle detaljer i form af gesimser og bånd med mønstermurværk og med karakteristiske halvbuer over stueetagens vinduer.

Beslægtede strukturer

Trekronergade 23-37B: I forlængelse af Venners Hjem fortsætter strukturen med dobbelthuse langs Trekronergades østside med en række individuelle dobbelthuse i 1-2 etager med forskellig arkitektonisk udtryk.

Trekronergade 68-86: Byggeforeningslignende bebyggelse langs Trekronergades vestside med 2-etages ejendomme med mansard tage med røde teglsten og mure i blank gul mur

Karré- og randbebyggelse: På Karens-gade mellem Kløverbladsgade og Trekronergade er der et enkelt lille anløb til en traditionel karré bebyggelse med 2 i øvrigt meget forskellige ejendomme fra 1908 og 1934.

Over for i Karens-gade 9 er der en 2-etages randbebyggelse og i Trekronergade er 2 dobbelthuse i nr. 46 og 48 sammenbyggede til en større randbebyggelse.

