Bilag 3

HENVENDELSER MODTAGET I HØRINGSPERIODEN

FORSLAG TIL LOKALPLAN Forfatterkvarteret, Trekronergade- og Kløverbladskvarteret

Høringssvar
Indkommet via Bliv Hørt nr. 1-138

Offentlig høringsperiode fra den 14. november 2025 til den 16. januar 2026.

KØBENHAVNS KOMMUNE

Høringsdata:

Høringstype: Lokalplaner

Bydel: Valby

Høringsperiode: 14. November 2025 til 16. January 2026

Høringsform: Lokalplaner

Svarform: Åben

Resume

Lokalplanen skal muliggøre at udpege bevaringsværdige bygninger, byrum og træer og dermed beskytte det særegne kulturmiljø og områdets arkitektoniske egenart.

Høringstekst

Der er den 21. november 2025 foretaget en justering af lokalplanforslaget, hvorfor høringen er forlænget til den 16. januar 2026.

Tegning 4c og 4d viser de træer, der er udpeget som bevaringsværdige i planforslaget. I det forslag til lokalplan for Forfatterkvarteret, Trekronergade- og Kløverbladskvarteret, der blev sendt i offentlig høring den 14. november 2025, mangler der imidlertid 12 af de træer, der er registreret som bevaringsværdige i lokalplanområdet.

Vi har nu justeret tegning 4c og 4d med de 12 manglende bevaringsværdige træer.

Lokalplanforslag

Hent forslag til lokalplan Forfatterkvarteret, Trekronergade- og Kløverbladskvarteret som PDF (30 mb)

Teknik- og Miljøforvaltningen har besluttet at offentliggøre lokalplanforslaget Forfatterkvarteret, Trekronergade- og Kløverbladskvarteret.

Lokalplanforslaget er offentliggjort på Plandata.dk den 14. no vember 2025.

Borgermøde

Københavns Kommune og Valby Lokaludvalg inviterer til borgermøde, hvor der orienteres om lokalplanforslaget, onsdag, den 3. december 2025, kl. 19.00-21.00

Mødet afholdes i Valby Kulturhus, Valgårdsvej 4, 2500 Valby

Her kan du se materialet

I høringsperioden kan du se et print af lokalplanforslaget:

- Teknik- og Miljøforvaltningens reception, Njalsgade 13, 2300 København S
- Hovedbiblioteket, Krystalgade 15, 1172 København K

Der er ikke udarbejdet miljørapport

Kommunen vurderer, at planforslaget ikke medfører, at der skal udarbejdes en miljørapport efter lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbekendtgørelse nr. 4 af 1. januar 2023). Baggrunden for vurderingen er nærmere beskrevet i planforslaget.

Indtil den 12. december 2025 kan du klage over afgørelsen om miljøvurdering. Du kan læse mere om, hvordan du klager i klagevejledningen .

Bilag vedhæftet høringsmaterialet vil være bagerst i PDF'en

Høringssvar opsummeret

I alt: 138 svar
Borger: 131
Virksomheder: 5
Medarbejdere: 2

Svar afgivet på vegne af andre: 9

Oversigt over høringssvar

ID	Indsendt af	Virksomhed / organisation	På vegne af	Vejnavn	Post nr.	By	Ændret
1	Borger			Strindbergsvej	2500	Valby	
2	Borger			Bygmestervej	2400	København NV	
3	Borger			Valbygårdsvej	2500	Valby	
4	Borger			Strindbergsvej	2500	Valby	
5	Borger			Strindbergsvej	2500	Valby	
6	Borger			Strindbergsvej	2500	Valby	
7	Borger			Strindbergsvej	2500	Valby	
8	Borger			Bjørnsonsvej	2500	Valby	
9	Borger			Husumvej	2700	Brønshøj	
10	Borger			Kjeldsgårdsvej	2500	Valby	
11	Borger			Karensgade	2500	Valby	
12	Borger			Kjeldsgårdsvej	2500	Valby	
13	Borger			Bryggerivej	2500	Valby	
14	Borger			Kjeldsgårdsvej	2500	Valby	
15	Borger			Kjeldsgårdsvej	2500	Valby	
16	Borger			Strindbergsvej	2500	Valby	
17	Borger			Langdraget	2720	Vanløse	
18	Borger			Strindbergsvej	2500	Valby	
19	Borger			Kjeldsgårdsvej	2500	Valby	
20	Borger			Kløverbladsgade	2500	Valby	
21	Borger			Kjeldsgårdsvej	2500	Valby	
22	Borger			Gerdasgade	2500	Valby	
23	Borger			Bryggerivej	2500	Valby	

24	Borger			Kjeldsgårdsvej	2500	Valby	
25	Borger			Kjeldsgårdsvej	2500	Valby	
26	Virksomhed / organisation	ANDELSBOLIGFORENINGEN KJELDSBOGÅRD					
27	Borger			Kjeldsgårdsvej	2500	Valby	
28	Borger			Kjeldsgårdsvej	2500	Valby	
29	Borger			Kjeldsgårdsvej	2500	Valby	
30	Borger			Bryggerivej	2500	Valby	
31	Borger			Kløverbladsgade	2500	Valby	
32	Borger			Kjeldsgårdsvej	2500	Valby	
33	Borger			Bryggerivej	2500	Valby	
34	Borger			Kjeldsgårdsvej	2500	Valby	
35	Borger			Kjeldsgårdsvej	2500	Valby	
36	Borger			Vigerslev Allé	2500	Valby	
37	Borger			Kjeldsgårdsvej	2500	Valby	
38	Borger			Kjeldsgårdsvej	2500	Valby	
39	Borger			Kjeldsgårdsvej	2500	Valby	
40	Borger			Kjeldsgårdsvej	2500	Valby	
41	Borger			Kjeldsgårdsvej	2500	Valby	
42							Slettet af bruger
43	Borger			Kjeldsgårdsvej	2500	Valby	
44	Borger		Kjeldsbogård	Kjeldsgårdsvej	2500	Valby	
45	Borger			Kjeldsgårdsvej	2500	Valby	
46	Borger			Trekronergade	2500	Valby	
47	Borger			Strindbergsvej	2500	Valby	
48	Borger			Trekronergade	2500	Valby	

49	Borger			Kjeldsgårdsvej	2500	Valby	
50	Borger			Bjørnsonsvej	2500	Valby	
51	Borger			Trekronergade	2500	Valby	
52	Borger		Bjørnsonsvej, 2500 Valby	Bjørnsonsvej	2500	Valby	
53	Borger			Strindbergsvej	2500	Valby	
54	Borger			Strindbergsvej	2500	Valby	
55	Borger			Trekronergade	2500	Valby	
56	Borger			Trekronergade	2500	Valby	
57	Borger			Bryggerivej	2500	Valby	
58	Borger			Strindbergsvej	2500	Valby	
59	Borger			Bjørnsonsvej	2500	Valby	
60							Slettet af bruger
61	Medarbejder		Valby Lokaludvalg				
62	Borger			Bjørnsonsvej	2500	Valby	
63	Borger			Trekronergade	2500	Valby	
64	Borger			Trekronergade	2500	Valby	
65	Borger			Trekronergade	2500	Valby	
66	Borger			Bjørnsonsvej	2500	Valby	
67	Borger			Strindbergsvej	2500	Valby	
68	Borger			Bjørnsonsvej	2500	Valby	
69	Borger			Kjeldsgårdsvej	2500	Valby	
70	Borger			Bjørnsonsvej	2500	Valby	
71	Borger			Bjørnsonsvej	2500	Valby	
72	Borger			Vigerslev Allé	2500	Valby	
73	Borger			Trekronergade	2500	Valby	

74	Borger			Strindbergsvej	2500	Valby	
75	Borger			Trekronergade	2500	Valby	
76	Borger			Kjeldsgårdsvej	2500	Valby	
77	Borger			Bjørnsonsvej	2500	Valby	
78	Borger			Bjørnsonsvej	2500	Valby	
79	Borger			Trekronergade	2500	Valby	
80	Borger			Gerdasgade	2500	Valby	
81	Borger			Carl Torps Vej	2500	Valby	
82	Borger			Trekronergade	2500	Valby	
83	Borger			Bjørnsonsvej	2500	Valby	
84	Borger			Strindbergsvej	2500	Valby	
85	Borger			Trekronergade	2500	Valby	
86	Borger			Bjørnsonsvej	2500	Valby	
87							Slettet af bruger
88	Borger			Kjeldsgårdsvej	2500	Valby	
89	Borger			Strindbergsvej	2500	Valby	
90	Borger			Strindbergsvej	2500	Valby	
91	Borger			Strindbergsvej	2500	Valby	
92	Borger			Bjørnsonsvej	2500	Valby	
93	Borger			Bjørnsonsvej	2500	Valby	
94	Borger			Strindbergsvej	2500	Valby	
95	Borger			Bjørnsonsvej	2500	Valby	
96	Borger			Strindbergsvej	2500	Valby	
97	Borger			Strindbergsvej	2500	Valby	
98	Borger			Bjørnsonsvej	2500	Valby	
99	Borger			Bjørnsonsvej	2500	Valby	

100	Borger			Trekronergade	2500	Valby	
101	Borger			Strindbergsvej	2500	Valby	
102	Borger			Kjeldsgårdsvej	2500	Valby	
103	Borger			Strindbergsvej	2500	Valby	
104	Borger			Strindbergsvej	2500	Valby	
105	Virksomhed / organisation	OVER BYEN ARKITEKTER ApS					
106	Borger		Beboer på Bjørnsonsvej	Bjørnsonsvej	2500	Valby	
107	Borger			Kjeldsgårdsvej	2500	Valby	
107	Virksomhed / organisation	Nørøxe Arkitektur ApS					
109	Borger			Strindbergsvej	2500	Valby	
110	Borger			Bjørnsonsvej	2500	Valby	
111	Borger		Danmarks Naurfredningsforening København	Vestre Allé	2500	Valby	
112	Borger			Bryggerivej	2500	Valby	
113	Virksomhed / organisation	HOFOR A/S	HOFOR A/S	Ørestads Boulevard	2300	København S	
114	Virksomhed / organisation	Donatzky & Partnere Advokatfirma P/S	Andelsboligforeningen Vesterparken				
115	Borger			Trekronergade	2500	Valby	
116	Borger			Bjørnsonsvej	2500	Valby	
117	Borger			Strindbergsvej	2500	Valby	
118	Borger			Bjørnsonsvej	2500	Valby	
119	Borger			Trekronergade	2500	Valby	
120	Borger			Trekronergade	2500	Valby	
121	Borger			Bjørnsonsvej	2500	Valby	

122	Borger			Kjeldsgårdsvej	2500	Valby	
123	Borger			Bjørnsonsvej	2500	Valby	
124	Borger			Bjørnsonsvej	2500	Valby	
125	Borger			Bjørnsonsvej	2500	Valby	
126	Borger			Bjørnsonsvej	2500	Valby	
127	Borger			Bjørnsonsvej	2500	Valby	
128	Borger			Bjørnsonsvej	2500	Valby	
129	Borger			Strindbergsvej	2500	Valby	
130	Borger			Bjørnsonsvej	2500	Valby	
131	Borger			Strindbergsvej	2500	Valby	
132	Borger			Trekronergade	2500	Valby	
133	Borger			Trekronergade	2500	Valby	
134	Borger			Strindbergsvej	2500	Valby	
135	Borger		Tyrone Cobcroft	Strindbergsvej	2500	Valby	
136	Borger			Trekronergade	2500	Valby	
137	Borger			Kjeldsgårdsvej	2500	Valby	
138	Medarbejder		Advokat				

Høringssvar vedrørende: Lokalplan Forfatter-, Trekronergade- og Kløverbladskvarteret

Svarnr.: 1 Borger

Vejnavn: Strindbergsvej

Postnr. og by: 2500 Valby

Høringssvar:
Tak for en glimrende lokalplan. Jeg ønsker man tilføjer:
1 Nord for carljacobsensvej: ensretning af Strindbergsvej og Bjørnsonsvej i hver sin retning
2 hajtænder ved sidevejene
Tak.

Svarnr.: 2 Borger

Vejnavn: Bygmestervej

Postnr. og by: 2400 København NV

Høringssvar:
Her klods op ad en af Danmarks største knudepunkter for offentlig transport, er det absurd at boliger ikke prioriteres højere. Kun plads til biler i carporte tillades, ingen baghuse, udvidelser osv som kan fortætte området og lade flere bo her tæt på grønne områder og grøn transport?

Det er sørgeligt at forvaltningen ikke tager boligkrisen mere alvorligt, og aktivt som her kæmper imod det nødvendige byggeri.

Svarnr.: 3 Borger

Vejnavn: Valbygårdsvej

Postnr. og by: 2500 Valby

Høringssvar:
At den herskende/ priviligerede kaste's privilegier skal bevares er klart, ellers ville den jo ikke være herskende.
PS hvis I skulle være I tvivl om privilegiet: 40% bebyggelse 5 km fra Rådhuspladsen

Svarnr.: 4 Borger

Vejnavn: Strindbergsvej

Postnr. og by: 2500 Valby

Høringssvar:
Høringssvar vedr. forslag til justering af lokalplan paragraf 7 - stk 2 og 3 vedlagt som bilag.

Forslag til justering af § 7. Bebyggelsens ydre fremtræden for lokalplanen for FORFATTERKVARTERET, TREKRONERGADE- OG KLØVERBLADSKVARTERET-området

Dato: d. 2. dec. 2025

Til: Randi Dürr Harpøth, byplanarkitekt, Københavns Kommune, Teknik- og Miljøforvaltningen, Klima og Byudvikling

Vi ønsker at give vores høringssvar til nærværende lokalplan, der er i høring frem til d. 16. jan. Vi anerkender de positive aspekter ved lokalforslaget og støtter 100% op om at der laves en lokalplan for området fordi det sikrer, at bebyggelsen kan bevares i sin helhed til fælles gavn for beboerne. Vi har dog 2 bekymringer, som vi gerne vil adressere:

1. **Bestemmelsen, § 7 (Bebyggelsens ydre fremtræden), stk. 2 Facader område Ia, Ib og II** der beskriver følgende: *Facader område Ia, Ib og II a) Facader i blank mur skal bevares i blank mur og må ikke males, udføres med facadebeklædning, maling, puds, filtsning, eller vandskuring. b) Facader udført med puds skal bevares som pudsede og må ikke ændres til blank mur eller udføres med ændret facadebehandling eller facadebeklædning. c) Facader i natursten skal fastholdes i natursten og må ikke udføres med facadebeklædning, maling, puds, filtsning, eller vandskuring.*
    - Hertil vil vi tilføje, at vi har et hus der er bygget i en sand/cementsten der smuldrer og forvitrer over tid. Vores hus er 112 år gammelt og sand/cementsten er på facade mod øst og særligt mod vest forvitrer med store indhak på 2-3 cm. Dette sker som følge af vejret hvor regn, frost og vind (særligt vestenvind) slider på stenene. Særlig udpræget er det på gesimser og udhæng hvor store dele af stenene mangler i dag. Det er vores ønske at sætte facaden i stand så yderligere forvitring hindres. En løsning kan være vandskuring eller puds men under alle omstændigheder skal det være en løsning, der beskytter den sarte sand/cementsten og som igen kan få huset til at fremstå med en flot facade hvilket langt fra er tilfældet i dag. Det er vores ønske at lokalplanen giver mulighed for dette. Som §7, stk. 2 er udformet nu er det kun muligt at bevare facaden 1:1 hvilket ikke er en holdbar løsning for vores hus.

2. **Bestemmelsen, § 7 (Bebyggelsens ydre fremtræden), stk. 3. Vinduer og døre område Ia, Ib og II** der beskriver følgende (angivet med kursiv nedenfor). Vores kommentarer følger lige efter lokalplanens tekst.
    - *a) Ved udskiftning af vinduer, skal nye vinduer være i samme størrelse og have samme fagdeling, sprosser, proportioner og beslag som eksisterende vinduer, jf. bilag 2*.
        - *i.* Kommentar: Vi har i dag de originale vinduer fra husets opførelse i 1913. Smukke gamle vinduer, som vi er glade for fordi de passer til huset i deres udformning og dimensioner. Vi må dog erkende at tiden er løbet fra vinduerne af flere årsager. Vinduerne isolerer dårligt, når det blæser kraftigt udenfor, kan selv et tændt stearinlys i vindueskarmen blæse ud. Vinduerne er slidte og de kræver en stor istandsættelse, et arbejde vi har indhentet tilbud på hos et firma der hedder Optoglas. At renovere vinduerne og sætte et ekstra lag på dem (så de minder om termovinduer) vil koste ca. 350.000 kr. Vi har også indhentet et tilbud på nye termovinduer med 2-lagsruder (i den gamle stil, udformning fuldstændig magen til de originale vinduer) hvilket er billigere, prisen er ca. 320.000 kr. At bevare de gamle vinduer vil kræve et stort og dyrt arbejde samt et vedvarende vedligeholdsarbejde ca. hvert 5. år mens nye termoruder vil give os en lang vedligeholdelsesfri periode på 10-15 år og herefter maling hvert 5-8 år. Desuden er termoruder meget mere energieffektive og vi har sandt at sige et stort varmetab fra de eksisterende vinduerne. Vi har fået bekræftet, ved forespørgsel til Randi Dürr Harpøth, Byplanarkitekt, Københavns kommune at lokalplanen beskriver en 1:1 udskiftning af vinduerne hvilket i vores tilfælde betyder at 1-lagsvinduer skal forblive som 1-lagsvinduer. Vi ønsker at dette lempes således, at det er muligt at skifte 1-lagsvinduer til termoruder m. 2- eller 3-lagsruder. Vi ved at det er muligt at udskifte til nye smukke termovinduer som er tro mod den gamle stil, med hængsler, sprosser og samme inddeling af fag som i dag. Det er den løsning vi ønsker at går efter.
    - *g) Ved udskiftning af vinduer med enkeltlag glas og kitfals skal nye vinduer have tilsvarende opdeling og kitfals*.
        - i. Vi ønsker at det er muligt at udskifte til vinduer uden kitfals da det fx ikke muligt at få termoruder med kitfals (så vidt vi har kunne undersøge markedet).
    - *h) Ved udskiftning af vinduer med enkeltlag glas, sprosser og kitfals, skal nye vinduer udføres med tilsvarende opdeling, sprosser og kitfals*.
        - i. Samme som g)

- *i) Ved udskiftning af udvendige døre, skal nye døre være i samme størrelse og udformning som eksisterende døre.*
    i. Vi har i dag en facadedør til haven fra 80´erne eller 90´erne. Den vil gerne have skiftet til en dør i den gamle stil, som vil passe meget bedre til huset. Vi ønsker at det er muligt at afvige fra den nuværende udformning.

Vi håber, at I vil se positivt på vores forslag til ændringer. Vi ønsker, ligesom langt de fleste i kvarteret, at bevare de smukke gamle huse og passe godt på dem.

Svarnr.: 5 Borger

Vejnavn: Strindbergsvej

Postnr. og by: 2500 Valby

Høringssvar:
Tak for endnu en udhuling af min ejendomsret.
Jeg er generelt rystet over hvor meget KK vil bestemme over os i Forfatterkvarteret.

a.
Hvis jeg forstår paragraf 5 korrekt, vil det kun være tilladt at parkere med 1 bil på sin ejendom, medmindre huset er meget stort.
Man SKAL også etablere parkeringsplads til mindst 4 cykler i forhaven uanset om man har brug for det eller ej. Forhaven bliver let til et udstillingsvindue for cykeltyve.
Det må være boligejerens ret selv at bestemme hvor mange biler han vil parkere på sin grund og selv bestemme om og hvor der skal være cykelparkering.
Jeg ved godt at "kommunen" hader biler og husejere men alligevel. I det meste af den tid hvor forfatterkvarteret har eksisteret har der været biler i kvarteret. Biler har altid været en del af kvarterets charme.
Jeg vil gerne have indført følgende ændringer af lokalplanen:
1. § 5 stk.1. Formuleringen " Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige nedenstående" ændres til " Parkeringsdækningen skal mindst være af størrelsesordenen som nedenstående"
2. § 5 stk.2. Formuleringen " Cykelparkeringen skal placeres i umiddelbar nærhed af indgangspartierne og skal være let tilgængelig for brugerne. Overdækket cykelparkering skal være i skure eller en integreret del af byggeriet" ændres til " Cykelparkeringen KAN placeres hvor eventuelle brugerne finder det optimalt. Overdækket cykelparkering skal være i skure eller en integreret del af byggeriet"

b.
Hvorfor skal vi i Forfatterkvarteret aflevere vores grønne areal til kommunen.
Hvis arealet tilhører KK har vi ingen fortrinsret til f.eks. loppemarked, Sankt hans, sommerfest mv.
Alle KK borgere vil også kunne arrangere lignende begivenheder og andet.
Der er jeg imod og vil gerne have det ændret.

c.
§ 8. Ubebyggede arealer Stk. 6. Generelt om ubebyggede arealer

Absurd at kommunen skal bestemme at "Der må ikke opsættes plankeværker i skel mod vej og nabo".
Hvis man bor ved en befærdet og støjende vej hvor rigtig mange mennesker kommer forbi hver dag, f.eks. Carl Jacobsens vej, vil en hæk på 1,5m give 0 støjreduktion og alle der går forbi vil kunne kigge lige ind i haven.
En hæk kan være en dårlig løsning hvis der er for meget skygge(kan ikke gro), derfor kan plankeværk være den rigtige løsning.
Vi skal kunne bo i vores huse og bruge vores haver uden at føle sig udstillet.

Hæk og plankeværk mod vej og nabo skal være efter gældende lov.

Jeg vil gerne have ændret § 8.

Svarnr.: 6 Borger

Vejnavn: Strindbergsvej

Postnr. og by: 2500 Valby

Høringssvar:
1. Jeg finder det særpræget, at det i beskrivelsen af området ikke er nævnt, at der vil komme såkaldte grønne bede i selve Forfatterkvarteret, når skybrudprojektet på Trekronergade er omtalt. Projektet har betydning for områdets karakter og for trafik- og parkeringsforholdene. Projektet er aftalt mellem Forfatterkvarterets Grundejerforening og HOFOR, og er tænkt påbegyndt så snart arbejdet på Trekronergade er afsluttet.
2. Som nævnt på borgermødet 3/12 vil det være mere end velkomment med geolokalisering af de bevaringsværdige træer.
3. På lokalplansforslagets side 14 står der: "Nye boliger skal tilpasses det eksisterende miljø med hensyn til størrelse, proportioner, tagform...". På side 40 står der: "Tage h) Tage skal være saddeltag (...) eller udføres som flade tage".
Jeg er opmærksom på, at der er indskrevet en kattelem med formuleringen "nutidig udformning". Men vi har allerede set hvordan et hus med build up-tag ser ud på det visuelt meget udførlige projekt til Bjørnsonsvej 45C. Visualiseringen af projektet viste meget tydelig, uheldigt, fremmedartet og utilpasset i forhold til det eksisterende miljø det flade tag var.
Må jeg foreslå, at man for at tilgodese begge hensyn (tilpasning og nutidig udformning) overvejer en formulering á la 'bungalowtag'. Vi har enkelte bungalower i kvarteret med meget svag hældning, og de passer godt ind i det eksisterende miljø. Bygninger med sådan meget svag hældning behøver jo ikke at være kvadratiske.

Svarnr.: 7 Borger

Vejnavn: Strindbergsvej

Postnr. og by: 2500 Valby

Høringssvar:
kære forvaltning. Vedlagt forslag til justering af lokalplan paragraf 7 - stk. 13.

Forslag til justering af § 7. Bebyggelsens ydre fremtræden for lokalplanen for FORFATTERKVARTERET, TREKRONERGADE- OG KLØVERBLADSKVARTERET-området

Dato: d. 4. dec. 2025

Til: Randi Dürr Harpøth, byplanarkitekt, Københavns Kommune, Teknik- og Miljøforvaltningen, Klima og Byudvikling

Vi ønsker at give vores høringssvar til nærværende lokalplan, der er i høring frem til d. 16. jan. Der er, som nævnt i det første høringssvar fra vores side, fine aspekter ved lokalforslaget og vi støtter 100% op om at der laves en lokalplan for området fordi det sikrer, at bebyggelsen kan bevares i sin helhed til fælles gavn for beboerne. Det undrer os dog, ved gennemgang af paragraf 7, stk. 13 at de krav, der stilles til nybyggeri, ikke flugter med de krav, der stilles til de eksisterende huse. Grundlæggende set er der tale om en bevarende lokalplan der har til formål at bevare udtrykket i kvarteret med smukke gamle huse opført i perioden omkring 1900. Når der bygges nyt, vil det være formålstjenligt at nybyggeri støtter op om det allerede eksisterende for at understøtte helheden. Der vil naturligvis være 100 år imellem de oprindelige bygninger og de nybyggede men det behøver ikke afspejles i et fuldstændigt andet arkitektonisk udtryk, særligt når formålet er at bevare områdets karakter. Det giver derfor ikke mening for os at tillade moderne nybyggeri i forslag til nærværende bevarende lokalplan. Konkret vil vi gerne adressere følgende 2 punkter:

1. **Bestemmelsen, § 7 (Bebyggelsens ydre fremtræden), stk. 13 Nye bygninger område Ia** der beskriver følgende:
    - Vinduer
        - *d) Vinduer skal være med klart, plant, gennemsigtigt glas. Rammer skal udføres i træ og/eller metal.*
            1. Kommentar: Det undrer os at vinduer ikke skal udføres i træ når det nu er kravet til nye vinduer i de eksisterende huse. Vi vil foreslå at vinduerne også skal udføres i træ i nybyggede huse.
        - *e) Vinduer må ikke udføres med sprosser.*

1. kommentar: Vi foreslår at nye vinduer skal være magen til dem der er karakteristiske for kvarteret, dvs. fx dannebrogsvinduer. Sprosser er tilladt / ønskede.

- Tage
  - *k) Flade tage skal udføres som grønne tage med mos, sedum og/eller lignende, udføres med solceller i form af plane plader og/eller ind rettes til tagterrasser.*
    1. Kommentar: Vi vil mene at flade tage er meget fremmede for kvarteret. Der er opført huse med flade tage for 10 år siden ved begyndelsen af Strindbergsvej mod Bryggerivej. De skulle aldrig have været opført da de er meget fremmede for kvarteret og den arkitektur, der er almindelig her, hvor alle huse har skrå tage. Det giver en voldsom ændring af det samlede udtryk, når der pludselig dukker huse op med flade tage i et område der kun har skrå tage. Vi foreslår at nybyggeri ikke kan opføres med flade tage.
  - *m) Tage må ikke udføres med valm.*
    - Kommentar: Valmtage er meget almindelige for huse fra 1900-tallet og desuden også almindelige i kvarteret hvor nærværende lokalplan er tiltænkt. Vi foreslår at punktet ændrer til: Tage kan udføres med valm
  - n) *Tage må ikke udføres som mansardtag.*
    - Kommentar: Samme som punkt m).

Vi håber, at I vil se positivt på vores forslag til ændringer. Vi ønsker, ligesom langt de fleste i kvarteret, at bevare de smukke gamle huse og at nybyggeri støtter op om det eksisterende og ikke adskiller sig fra det eksisterende. Dette af hensyn til helheden.

Svarnr.: 8 Borger

Vejnavn: Bjørnsonsvej

Postnr. og by: 2500 Valby

Høringssvar:
Højden på hække og hegn bør bestemmes af den enkelte grundejer, og ikke af Københavns Kommune, og bør følge bestemmelserne i Hegnsloven 1.8 - 2 meter, eller fastsættes til 1.80.

Hæslige huse som Strindbergsvej 2 bør forbydes.

Svarnr.: 9 Borger

Vejnavn: Husumvej

Postnr. og by: 2700 Brønshøj

Høringssvar:
Høringssvar vedrørende forslag til lokalplan for Forfatterkvarteret, Trekronergade- og Kløverbladskvarteret

Jeg ønsker hermed at afgive høringssvar til det fremlagte forslag til lokalplan for Forfatterkvarteret, Trekronergade- og Kløverbladskvarteret.

Jeg støtter overordnet formålet med lokalplanen om at udpege og beskytte bevaringsværdige bygninger, byrum og træer samt bevare områdets særegne kulturmiljø og arkitektoniske egenart. Netop derfor støtter jeg ikke nedrivning af eksisterende bebyggelse og strukturer, der bidrager til områdets historiske, arkitektoniske og miljømæssige kvalitet.

Nedrivning vil efter min opfattelse være i direkte modstrid med lokalplanens erklærede formål om bevaring. Det gælder særligt i et område som Forfatterkvarteret, Trekronergade- og Kløverbladskvarteret, hvor helheden, skalaen og de eksisterende bygninger er afgørende for områdets karakter.

Jeg finder det desuden problematisk, at der i det lokalplanforslag, som blev sendt i offentlig høring den 14. november 2025, manglede 12 træer, der ellers er registreret som bevaringsværdige i lokalplanområdet. Selvom disse nu er tilføjet i tegning 4c og 4d, understreger forløbet vigtigheden af, at bevaringshensyn vægtes konsekvent og med stor omhu.

Jeg vil derfor opfordre til, at lokalplanen i højere grad sikrer reelle og bindende bevaringsbestemmelser – både for bygninger, byrum og træer – og at nedrivning ikke anvendes som et planmæssigt redskab i et område, der netop er udpeget for sine bevaringsværdier.

Afslutningsvis vil jeg opfordre kommunen til at føre en åben og grundig dialog med områdets beboere og sikre fuld gennemsigtighed i planprocessen.

Svarnr.: 10 Borger

Vejnavn: Kjeldsgårdsvej

Postnr. og by: 2500 Valby

Høringssvar:
Ved et tilfælde erfarer vi, at Københavns Kommune er i færd med at lave lokalplansforslag for Forfatterkvarteret m.fl. I den plan er Andelsboligen Kjeldsbogaards anlæg inddraget som offentlig byrum. Hvorfor er vi ikke blevet underrettet om det? Vi er et ældre ægtepar, som har udsigt til anlægget, og igennem mange år har kunnet følge udviklingen i brug af

anlægget. Der blev luftet hunde (vores forening tillader ikke hundehold) anlægget er ofte blevet brugt som toilet, og gang på gang har vi haft store problemer med elever fra Restaurant- og Hotelskolen. De har brugt anlægget til fester med indtagelse af hash, alkohol mm. Skolens ledelse er blevet kontaktet adskillige gange. I en periode foregik der handel med stoffer. Al den ballade gjorde, at vi i foreningen valgte at sætte låge på på anlægget. Vi vil i den grad anfægte, at anlægget skal åbnes for offentligheden, det bliver uden tvivl Restaurantskolens elevers frirum! med venlig hilsen 2 naboer

Svarnr.: 11 Borger

Vejnavn: Karensgade

Postnr. og by: 2500 Valby

Høringssvar:
Forslag: Tillad valmtag på nybyg.

Det er pænt, det bliver anvendt ifm. nybyggeri andre steder, og det vil passe bedre ind i kvarteret end fladt tag, som allerede tillades. Der vil realistisk være tale om ekstremt få grunde (2), hvor der kommer til at bygges nyt i løbet af de næste mange år og ud af disse 2 grunde vil det vist blot være én husejer, som ønsker at bygge med valmtag. Yderligere: Der findes jo allerede en del huse i kvarteret i dag, som er "født" med valmtag. Valmtag er altså allerede nu en original og integreret del af kvarterets udtryk.

- Yderligere argumenter:

1. Arkitektonisk sammenhæng
Det stærkeste argument er hensynet til områdets stedbundne ånd (Genius Loci). Huse fra perioden 1912-1920 er ofte bygget i stilen "Bedre Byggeskik", hvor valmtaget var et centralt element.
- Visuel harmoni: Valmtaget blødgør husets profil og får det til at virke mindre dominerende i landskabet sammenlignet med en høj gavl eller en "kasse" med fladt tag.
- Proportionalitet: Arkitekturen fra denne periode er baseret på klassiske proportioner. At introducere flade tage i et kvarter domineret af valmtage vil skabe et visuelt brud, der kan virke fremmedgjort og historieløst.

2. Klimasikring og holdbarhed
I en tid med stigende mængder ekstremregn er tagets evne til at lede vand væk en væsentlig teknisk parameter.
- Effektiv afvanding: Et valmtag har et naturligt fald på alle sider, hvilket sikrer hurtig og effektiv afledning af regnvand.
- Levetid og vedligehold: Historisk set har skrå tage (som valmtag) en længere levetid og færre problemer med utætheder end flade tage, da vandet ikke kan "stå" på konstruktionen. Dette taler for en bæredygtig og langtidsholdbar lokalplan.

3. Miljømæssig indpasning (Skygge og volumen)
Et fladt tag resulterer ofte i en højere facadevæg (en "terning"), mens et valmtag skråner væk fra naboskellet.
- Lysindfald: Valmtagets hældning sikrer typisk bedre lysindfald til nabogrunde, da den øverste del af bygningskroppen "trækker sig tilbage" fra skellet.
- Menneskelig skala: Valmtaget bidrager til at holde bygningshøjden nede ved tagfoden, hvilket bevarer den "menneskelige skala", som er så karakteristisk for havebyer og kvarterer fra starten af 1900-tallet.

4. Kulturarv og bevaringsværdi
Hvis lokalplanen har til formål at være "bevarende", virker det modstridende at forbyde en af de mest historisk korrekte tagformer.
- Stilforvirring: At tillade flade tage frem for valmtage i et 1920'er-kvarter svarer til at tillade moderne glaskonstruktioner i en gammel bindingsværksby. Det udvander den

bevaringsmæssige værdi af hele området.
- Eksempel-effekt: Hvis blot få huse bygger med fladt tag, brydes den rytme, som de oprindelige valmtage skaber langs vejen. Dette kan føre til et fald i områdets samlede herlighedsværdi og potentielt ejendomspriserne.

- Derudover foreslår vi: Drop kravet om 10 meters afstand fra carport/garage til fortov og tillad carport/garage beliggende ud til fortov. Der findes allerede adskillige eksisterende carporte og garager, der er anlagt helt ud til fortov/hæk.

Svarnr.: 12 Borger

Vejnavn: Kjeldsgårdsvej

Postnr. og by: 2500 Valby

Høringssvar:
Jeg har siden start 70erne og frem til 2020 siddet i foreningens bestyrelse i ca. 30 år - de sidste 5 år som formand. Jeg har derfor været tæt på problematikkerne omkring foreningens 2 grønne arealer. Derudover har jeg fra min lejlighed direkte udsyn til det areal som lokalplanforslaget ønsker at inddrage til byrum.

Arealet er i sin tid blevet tillagt AB Kjeldsbogård af Københavns Kommune som erstatningsreal fordi bebyggelsesprocenten var/er overskredet.
I starten af 90erne bekostede AB Kjeldsbogård en randbeplantning af arealet, ligesom foreningen opsatte borde og bænke. Arbejdet blev udført af af foreningens beboere. Området var ikke aflukket.

Med Restaurantskolens start oplevede vi tiltagende problemer, fordi skolens elever benyttede arealet "frikvartersareal" - uden rygeforbud - samt mødested efter skoletid.
I første omgang lukkede vi kun det lille areal, som ligger i "hesteskoen" mod Kjeldsgårdsvej. Aflukningen flyttede blot problemerne ned til det areal som lokalplanforslaget ønsker at åbne til byrum.

Elevernes tilstedeværelse blev med årene mere og mere massiv, og elevernes adfærd udviklede sig over tid til at være dissideret truende, hvis deres adfærd blev påtalt. Foreningens havemøbler blev gentagne gange ødelagt, og foreningen måtte hyppigt bekoste udskiftninger.
Trods adskillige henvendelser til Skolens ledelse lykkedes det ikke at stoppe udviklingen. Omkring 2015 var der tilmed opstået udbredt handel med stoffer i både dag- og aftentimer. Omkring 2017blev det nødvendigt at bekoste en aflukning, fordi foreningens beboere ikke længere turde benytte området.
Arealet er siden blevet flittigt benyttet af foreningen til rekreative formål: sammenkomster, loppemarkeder, solbadning, fælles køkkenhave ect.

Hvis arealet åbnes igen for offentlig adgang, må det forventes at de gamle problematikker opstår igen, - ikke mindst fordi Restaurantskolen har øget optaget af elever med 10. klasser.

Derudover frygter vi at arealet vil blive benyttet som hundetoilet for forfatterkvarterets mange hunde.

Svarnr.: 13 Borger

Vejnavn: Bryggerivej

Postnr. og by: 2500 Valby

Høringssvar:
Jeg ønsker ikke at der bliver offentlig adgang til anlægget i krydset Kjeldsgårdsvej, Bjørnsonsvej og Strindbergsvej, der ejes af foreningen Kjeldsbogaard. Begrundelsen er hovedsaglig at tidligere problemer med bl.a. salg og brug af narkotika, hærværk af møbler, hundeluftning mm. kommer tilbage.

Svarnr.: 14 Borger

Vejnavn: Kjeldsgårdsvej

Postnr. og by: 2500 Valby

Høringssvar:
Som jeg læser forslaget til lokalplansændringerne i forfatterkvarteret, ser det ud til at kommunen mener at det grønne område nær Kjeldsgårdsvej, tilhører kommunen som en del af det offentlige rum.
Jeg mener at det tilhører AB Kjeldsbogaard som privat fællesområde og derfor ikke skal inddrages i det offentlige rum, med adgang for alle.
Herunder er de 2 uddrag fra lokalplanen der omhandler området. Især sidste formulering i afsnittet på side 15, markeret med gul, ser jeg som problematisk.
Jeg foreslår at området bliver fjernet fra lokalplanen som vist på vedhæftede billede.

I redegørelsen s. 6
Der er to små fællesarealer i området, i form af erstatningsarealer, på henholdsvis 1.215 m2 og 2.830 m2. Det ene ligger i den nordlige del af området ved Bryggerivej, og det andet ligger næsten midt i området ved Karensvej. Kløverbladsparken benyttes også af områdets beboere. Fællesarealet mod nord ligger strategisk for enden af en sigtelinje fra Kjeldsgårdsvej. Det er indrettet med græs, træer og buske og hegnet med et smedejernshegn. Det sydligste fællesareal er offentligt tilgængeligt og indrettet med en stor legeplads omkranset af buske og enkelte træer. Erstatningsarealerne skal forblive ubebyggede og deres indretning bevares.

I Redegørelsen s. 15
Byrum Der fastlægges bestemmelser for to eksisterende fællesarealer, der sikres som grønne, offentligt tilgængelige byrum. Det ene ligger i den nordlige del af området og det andet midt i området. Områdernes grønne karakter fastholdes, herunder bevaringsværdige træer og beplantning. Områderne kan indrettes med faciliteter for rekreation, leg og ophold. Områdernes befæstelsesgrad begrænses. Der skal være offentlig adgang til de grønne områder. Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

Som jeg læser forslaget til lokalplansændringerne i forfatterkvarteret, ser det ud til at kommunen mener at det grønne område nær Kjeldsgårdsvej, tilhører kommunen som en del af det offentlige rum.

Jeg mener at det tilhører AB Kjeldsbogaard som privat fællesområde og derfor ikke skal inddrages i det offentlige rum, med adgang for alle.

Her er de 2 uddrag fra lokalplanen der omhandler området. Især sidste formulering i afsnittet på side 15, markeret med gul, ser jeg som problematisk.

Jeg foreslår at området bliver fjernet fra lokalplanen som vist på nedenstående billede.

I redegørelsen s. 6

Der er to små fællesarealer i området, i form af erstatningsarealer, på henholdsvis 1.215 m2 og 2.830 m2. Det ene ligger i den nordlige del af området ved Bryggerivej, og det andet ligger næsten midt i området ved Karensvej. Kløverbladsparken benyttes også af områdets beboere. Fællesarealet mod nord ligger strategisk for enden af en sigtelinje fra Kjeldsgårdsvej. Det er indrettet med græs, træer og buske og hegnet med et smedejernshegn. Det sydligste fællesareal er offentligt tilgængeligt og indrettet med en stor legeplads omkranset af buske og enkelte træer. Erstatningsarealerne skal forblive ubebyggede og deres indretning bevares.

I Redegørelsen s. 15

Byrum Der fastlægges bestemmelser for to eksisterende fællesarealer, der sikres som grønne, offentligt tilgængelige byrum. Det ene ligger i den nordlige del af området og det andet midt i området. Områdernes grønne karakter fastholdes, herunder bevaringsværdige træer og beplantning. Områderne kan indrettes med faciliteter for rekreation, leg og ophold. Områdernes befæstelsesgrad begrænses. Der skal være offentlig adgang til de grønne områder. Det fremgår af bestemmelsen om byrum.



Svarnr.: 15 Borger

Vejnavn: Kjeldsgårdsvej

Postnr. og by: 2500 Valby

Høringssvar:
Jeg vil gerne tilslutte mig modstanden af inddragelse af vores sydlige anlæg (som i kalder nordlige) til offentligt areal. Det tilhører ABK og det skal det blive ved med.

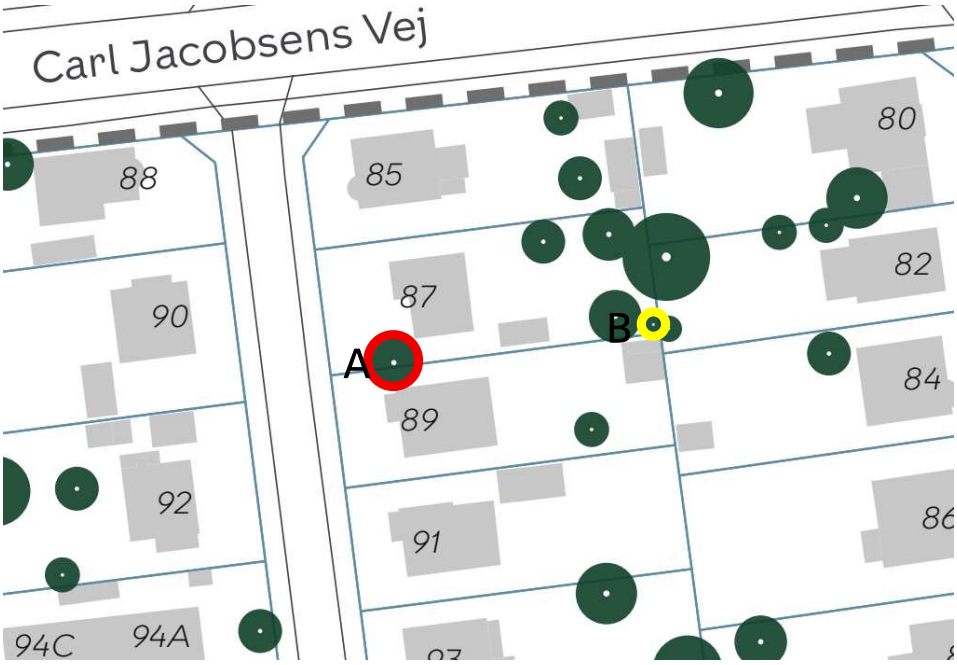
Svarnr.: 16 Borger

Vejnavn: Strindbergsvej

Postnr. og by: 2500 Valby

Høringssvar:
Tak for spændende læsning af lokalplan.
Vi har noteret fejl i registreringen af bevaringsværdige træer på vores matrikel. Se vedhæftet bilag.

Vh.



A: Træet markeret med rød (Mirabelle) hører til ejendommen Strindbergsvej 89 og bør flyttes i tegningsgrundlaget.

B: Træet markeret med gul. VI kan ikke genkende at have et bevaringsværdigt træ på denne placering og beder derfor om at dette udtages fra tegningsgrundlaget.

Svarnr.: 17 Borger

Vejnavn: Langdraget

Postnr. og by: 2720 Vanløse

Høringssvar:
Nej til permanent åbning af port

Svarnr.: 18 Borger

Vejnavn: Strindbergsvej

Postnr. og by: 2500 Valby

Høringssvar:
Først og fremmest vil jeg gerne rose KK for et generelt rigtig godt lokalplansforslag. Jeg vil især rose den generelle bestemmelse om at "Bevaringsværdige bygninger må ikke ændres, ombygges eller nedrives" (§6, stk 9). Samtidig er det fint at der tillades tilbygninger (§7, stk 7) omend jeg ville ønske, at der var en bestemmelse om, at tilbygninger arkitektonisk skal være i stil med den tilhørende bevaringsværdige bygning. Endelig vil jeg rose forbuddet mod altaner på facade eller gavl mod gade/vej (§7, stk 10), da altaner ikke hører til på de bevaringsværdige bygninger i området.

Jeg har dog også en række kraftige indvendinger:
- Jeg kan simpelthen ikke forstå at man vil tillade nedrivning af Karensgade 18. Det strider direkte imod hele ideen med lokalplanen. Det er en tydelig bevaringsværdig bygning med fine detaljer. I regulerer mange ting helt ned i detaljen, hvilket er fint, bevarer træer, hvilket er fint, men så tillader I tilsyneladende nedrivning af en smuk gammel bygning. Det giver simpelthen ingen mening.

- Jeg er med på at Teknik- og Miljøudvalget kan give dispensation til nedrivning af en bevaringsværdig bygning. Men hvad er grundlaget dog for en sådan dispensation?

- Men hvis en nedrivning tillades, så må det som minimum kræves at den nye bygning på Karensgade 18 udformes i stil med den nuværende. Ellers er der tale om urimelig forskelsbehandling: Når vi eksempelvis skal udskifte vores oprindelige vinduer så skal vi overholde §6 stk 3.h vedr. træramme, opdeling, sprosser, kitfals etc., hvilket er en stor (men helt rimelig) udgift. Men så kan vi vel også forvente at kommunen stiller store krav til udformningen af den nye bygning på Karensgade 18 uagtet at det naturligvis er dyrere end et typehus.

- Men hvordan skal man så forstå §7, stk 13 omkring nye bygninger? Her står bl.a. "Vinduer må ikke udføres med sprosser", "Vinduer i døre må ikke udføres med sprosser" og der åbnes for flade tage. Karensgade 18 har netop vinduer med sprosser og et saddeltag.

- Mere generelt synes jeg §7, stk 13 er mærkværdig. Hvorfor kræve "Vinduer må ikke udføres med sprosser" og "Vinduer i døre må ikke udføres med sprosser" når det netop er meget udbredt i kvarteret og tidstypisk. Hvorfor kræve "Tage må ikke udføres med valm" og "Tage må ikke udføres som mansardtag" når det ligeledes er tidstypisk og der er flere fine eksempler i kvarteret. Og hvorfor i alverden vil man tillade at tage kan være flade når det netop ikke er tidstypisk og absolut ingen af de oprindelige bygninger har flade tage. Kun de nye mislykkede bygninger på Strindbergsvej 2 og 4 har flade tage og det er jo netop disse skrækeksempler man skal undgå med lokalplanen.

Svarnr.: 19 Borger

Vejnavn: Kjeldsgårdsvej

Postnr. og by: 2500 Valby

Høringssvar:
Jeg er vil gerne protestere mod at det område der tilhører andelsforeningen Kjeldsbogård på bryggerivej,
bliver til et offentligt areal.
Fortiden har tydeligt vist at det medfører at det vil blive brugt til hundetoilet.
Andre vil hærge borde og stole, smide affald alle steder undtagen i skraldespanden.
Området bruger foreningen flittigt, til leg, hygge, grille osv.

Mvh en beboer i foreningen.

Svarnr.: 20 Borger

Vejnavn: Kløverbladsgade

Postnr. og by: 2500 Valby

Høringssvar:
Fælles høringssvar for matrikel 192 og 184. Sendes evt. af ejerne på begge matrikler.
Høringssvar af 2026-01-06, vedhæftes som bilag og refererer til lokalplanens indlagte § og underpunkter.

Som supplement til tidligere fremsendt høringssvar af den 2025-01-06 sendes herunder opdateret høringssvar af den 2026-01-15 med stillingtagen til hække, hegn og plankeværker i skel, som med lokalplanens nuværende forslag ikke tilgodeser eksisterende forhold og privatlivets fred i sin helhed.

Fælles høringssvar for flere matrikler på kløverbladsgade og Gerdasgade Dato 2026-01-15
Dette høringssvar skal ses som tillæg til tidligere fremsendte af den 2025-01-06.

Vedr. lokalplansforslag for Forfatter-, Trekronergade- og Kløverbladsgadekvarteret angivet i brev med sags. / dokument nr. nr. 0006675 af den 14.11.2025

Vedr. lokalplanens formål:
Indledningsvis skal det bemærkes, at der i forslaget synes at mangle en mere præcis stillingtagen til de bygninger, som ikke er vurderet som bevaringsværdige.
Altså de bagbygninger fra tidligere erhverv, som ikke er er udført som tilbygning på eller til hoved huset.
Der er ikke beskrevet hvordan disse bygninger skal kunne anvendes fremover i et område hvor det primært er boliger, og hvor det tidligere har været blandet bolig og erhverv.

På side 28, § 3. stk. 1. Anvendelse "og som kommentar" fremgår det at, eksisterende erhvervsbygninger kan jf. kommuneplan 2024 opretholdes og ændres til anden erhvervsanvendelse og lign., der er forenelig med boliganvendelsen, uden at opfylde krav til bebyggelsesprocent og friareal.

Hvordan skal forenelig med boliganvendelsen forstås? Kan disse bygninger ændres til bolig.

Disse bygninger bør dispenseres til ændret anvendelse, da de ikke længere tjener det oprindelige formål, som lager/lastvognsgarage eller værksted, men på et tidspunkt er købt, og som forsat repræsenterer økonomisk og historisk værdi.

På side 27 § 1 fremgår lokalplanens formål og bestemmelser, som på alle poster vedrører eksisterende boliger og deres bevaringsværdighed.

Men en lokalplan skal også indeholde stillingtagen og et regelsæt til alle de øvrige bebyggelser, som lovformeligt er opført på grundene.

Hvilke regler skal gælde for de erhvervsbygninger, som er opført i en anden tid, og ikke længere passer ind i et boligområde. Nogle at disse bygninger er på 100-200 m2 og er

stadig brugbare og kræver deres ret, men kræver et regelsæt for at sikre deres værdi kan fastholdes, og sikre at de ikke bliver kvalt i deres anvendelse pga. støj og støvgrænser, fordi området har skiftet karakter og anvendelsesbeskrivelse.

Så ovenstående spørgsmål vedr. forenelig med boliganvendelsen bedes uddybet/forklaret klart!

Så længe alle ændringer kan udføres iht. gældende lovgivning, sikrer at der ikke skabes generende indkig i andres haver, udføres evt. randzone, og med samtykke fra naboer med nabohøring, kan det vel ikke genere fremtidige brugere. Det virker smartere end at rive en bygning ned og søge kompensation

Indsigelser til lokalplanens indhold.

§ 6 Vedr. bebyggelsens omfang og placering.

Stk. 8. Garager og carporte. (b) max bredde 3 m og max længde 6 m. Der er umuligt at åbne døren i en garage på 3 m. Det er endvidere umuligt at går rundt om bilen hvis ikke der er ca. 60-70 cm plads på alle sider.
En anvendelig garage/carport er på 4,5 x7 m, da konstruktionen også tager plads, og der som regel også er behov for lidt plads til opbevaring af dæk og andet.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 5. Kviste og tagvinduer
(i) Tagvinduer må have en bredde på højst 0,6 m og højde på maksimalt 0,8 m.
Allerede monterede Velux tagvinduer i loftrummet måler (2stk.) 78x118 mod gaden og (2 stk.) mod haven) 78x118 mod gaden og (2 stk. på 2.sal) 78 x 140 cm mod haven.
Det er et dansk udviklet topprodukt med meget lang holdbarhed og fantastisk funktionalitet energieffektivitet.
Dette er mere eller mindre normen i dag og skal ikke gøres umuligt at bruge fremover.
Disse vinduesstørrelser/typer sikrer bedre adgang for afrensning og vedligehold af tag, rygninger, skorstene, udluftninger, antenner, tagrender, skotrender og kvistens flunker, vindskeder, dæksbrædder, inddækninger og anden beklædning.

(v) Sadeltage mod gaden må maksimal udføres med 2 kviste og 1 tagvindue.
Der er i dag og oprindeligt monteret 2 tagvinduer i loftrummet og 1 på 2. sal på begge sider af bygningen, og det skal bibeholdes.

(w) Tagvinduer skal placeres mindst 3 tagsten fra tagryg.
Dette skaber ikke ståhøjde under vinduet, og allerede monterede tagvinduer sidder med 2 tagsten fra tagryg, hvilket giver ståhøjde på ca. 2 m.

Stk. 9. Garager og carporte
(c) Porte og døre skal være i træ.
Det giver ikke mening at porte skal være udført i træ, da en led hængt port i letmetal er bedre isoleret, holder bedre til det danske klima og vejer meget mindre og er en del billigere i indkøb. Disse porte kan fås med præget overflade så de ligner træ.

Stk. 11. Tagterrasser område 1a,1b og II
Der må etableres tagterrasser på tilbygninger i en etage mod baghave, og (evt. fritliggende bygninger i en etage?).
Nej. Dette bør absolut ikke være muligt, da dette giver et meget større indiskret indblik ned i folks haver og også indkig i naboens køkkener, som i dag er, og forsat skal være private.

I al rimelighed bør der for alle den slags udkigsposter være randzoner mod skel og tagkanter.

Der er haver i terrænplan omkring husene, og dem må folk bruge, hvis de skal ud i det fri. Hvis der SKAL være udgang, så lad det være en mindre altan (som beskrevet andetsteds) til udluftning, evt. kortvarigt ophold for 2, luftning af dyner-, og i mindre grad til spisning og kuglegrill for 8 eller 10 personer.
Det hører sig ikke til på 1. og 2. sal., med disse smalle grunde. Og der skal ikke meget have til at skabe samme plads som en altan eller mindre tagterrasse. Så lav en privat terrasse i for eller baghave til glæde for alle.
En ting er en altan på hovedhuset, men indblikket skal ikke længere ud i haverne. Der skal værnes om den sidste rest af privatliv i haverne.

§ 8 Ubebyggede arealer

Stk. 6 Generelt om ubebyggede arealer.

Der må kun hegnes med hæk/levende hegn mod byrum og nabo. Hækken/det levende hegn må være suppleret med et trådhegn med maksimal højde på 1,2 m. Hække må højst være 1,5 m. høje. Der må ikke opsættes plankeværker i skel mod vej og nabo.
På egen grund er der i dag opsat hække og plankeværker med højder på 1,8 m. – 2,4 m og mure på 3,6 m.
I delt indkørsel er eksisterende hæk i skel på 2,2 m, fordi der i naboens baghave er bygget et 4 m. højt baghus (bygget som kirke, og senere børnehave), med meget trafik.
Så denne hæk skaber en naturlig afstand til de hundredvis af besøgende dagligt. Hække og plankeværker og mure er etableret efter aftale, i samarbejde og med samtykke med de pågældende naboer.
Pga. tætliggende og 4 m. høje nabobygninger (tidligere erhverv) og tilbygninger er det vigtigt med disse afgrænsninger for at sikre, at der kan bibeholdes et privat rum i baghaven uden al for meget indkig.
Disse SKAL bibeholdes og det skal sikres, at alle beboere fortsat kan indhegne og skabe deres egne private, pletter i deres egne haver, uanset om det med er hæk eller hegn. Hvorfor i alverden skal naboer have indkig i andre naboers haver. Det er privatlivets fred der skal beskyttes!

Stk. 8 Forhaver.

Forhave C – område II
Mindst 75 % af haven skal være bede med beplantning.
Der er i dag anlagt græs, og der skal ikke plantes roser og stauder!

Hæk eller stakit må være max 1,2m. Der er i dag plantet hæk på 180 cm, og den skal sikre mindre indkig fra forbipasserende, da forhaven kun er 3 m dyb, er man meget udstillet i stueetagen.
Der er monteret et lavere fintmasket (50x50mm) dyrehegn på 60 cm i højden på indersiden af hækken, så hunde og katte ikke løber ind gennem hækken og besørger i forhaven.

Så mulighed et åbent hegn på 150 cm med en bagved plantet hæk på 180 cm kan accepteres.
I skel mod nabo skal være hæk eller buske:
I dag er der opstillet et lukket hegn på 180cm, som sikrer mindre indkig og holder naboens beplantning på deres egen side. Dette skal bibeholdes.

Med venlig hilsen
Ejerne i matr. 192 og 184.

Fælles høringssvar for matrikel nr. 192 og 184 Dato 2026-01-06

Vedr. lokalplansforslag for Forfatter-, Trekronergade- og Kløverbladsgadekvarteret. angivet i brev med sags. / dokument nr. nr. 0006675 af den 14.11.2025

Vedr. lokalplanens formål:

Indledningsvis skal det bemærkes, at der i forslaget synes at mangle en mere præcis stillingtagen til de bygninger, som ikke er vurderet som bevaringsværdige. Altså de bagbygninger fra tidligere erhverv, som ikke er er udført som tilbygning på eller til hoved huset. Der er ikke beskrevet hvordan disse bygninger skal kunne anvendes fremover i et område hvor det primært er boliger, og hvor det tidligere har været blandet bolig og erhverv.

På side 28, § 3. stk. 1. Anvendelse "og som kommentar" fremgår det at, eksisterende erhvervsbygninger kan jf. kommuneplan 2024 opretholdes og ændres til anden erhvervsanvendelse og lign., der er forenelig med boliganvendelsen, uden at opfylde krav til bebyggelsesprocent og friareal.

Hvordan skal forenelig med boliganvendelsen forstås? Kan disse bygninger ændres til bolig.

Disse bygninger bør dispenseres til ændret anvendelse, da de ikke længere tjener det oprindelige formål, som lager/lastvognsgarage eller værksted, men på et tidspunkt er købt, og som forsat repræsenterer økonomisk og historisk værdi.

På side 27 § 1 fremgår lokalplanens formål og bestemmelser, som på alle poster vedrører eksisterende boliger og deres bevaringsværdighed. Men en lokalplan skal også indeholde stillingtagen og et regelsæt til alle de øvrige bebyggelser, som lovformeligt er opført på grundene.

Hvilke regler skal gælde for de erhvervsbygninger, som er opført i en anden tid, og ikke længere passer ind i et boligområde. Nogle at disse bygninger er på 100-200 m2 og er stadig brugbare og kræver deres ret, men kræver et regelsæt for at sikre deres værdi kan fastholdes, og sikre at de ikke bliver kvalt i deres anvendelse pga. støj og støvgrænser, fordi området har skiftet karakter og anvendelsesbeskrivelse. *Så ovenstående spørgsmål vedr. forenelig med boliganvendelsen bedes uddybet/forklaret klart!*

Så længe alle ændringer kan udføres iht. gældende lovgivning, sikrer at der ikke skabes generende indkig i andres haver, udføres evt. randzone, og med samtykke fra naboer med nabohøring, kan det vel ikke genere fremtidige brugere. Det virker smartere end at rive en bygning ned og søge kompensation

Indsigelser til lokalplanens indhold.

§ 6 Vedr. bebyggelsens omfang og placering.

Stk. 8. Garager og carporte. (b) max bredde 3 m og max længde 6 m. Der er umuligt at åbne døren i en garage på 3 m. Det er endvidere umuligt at går rundt om bilen hvis ikke der er ca. 60-70 cm plads på alle sider.

En anvendelig garage/carport er på 4,5 x7 m, da konstruktionen også tager plads, og der som regel også er behov for lidt plads til opbevaring af dæk og andet.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 5. Kviste og tagvinduer

(i) Tagvinduer må have en bredde på højst 0,6 m og højde på maksimalt 0,8 m. **Allerede monterede Velux tagvinduer i loftrummet måler (2stk.) 78x118 mod gaden og (2 stk.) mod haven) 78x118 mod gaden og (2 stk. på 2.sal) 78 x 140 cm mod haven.** Det er et dansk udviklet topprodukt med meget lang holdbarhed og fantastisk funktionalitet energieffektivitet. Dette er mere eller mindre normen i dag og skal ikke gøres umuligt at bruge fremover. Disse vinduesstørrelser/typer sikrer bedre adgang for afrensning og vedligehold af tag, rygninger, skorstene, udluftninger, antenner, tagrender, skotrender og kvistens flunker, vindskeder, dæksbrædder, inddækninger og anden beklædning.

(v) Sadeltage mod gaden må maksimal udføres med 2 kviste og 1 tagvindue. **Der er i dag og oprindeligt monteret 2 tagvinduer i loftrummet og 1 på 2. sal på begge sider af bygningen, og det skal bibeholdes.**

(w) Tagvinduer skal placeres mindst 3 tagsten fra tagryg. Dette skaber ikke ståhøjde under vinduet, og **allerede monterede tagvinduer sidder med 2 tagsten fra tagryg, hvilket giver ståhøjde på ca. 2 m.**

Stk. 9. Garager og carporte

(c) Porte og døre skal være i træ. **Det giver ikke mening at porte skal være udført i træ, da en led hængt port i letmetal er bedre isoleret, holder bedre til det danske klima og vejer meget mindre og er en del billigere i indkøb. Disse porte kan fås med præget overflade så de ligner træ.**

Stk. 11. Tagterrasser område 1a,1b og II

Der må etableres tagterrasser på tilbygninger i en etage mod baghave, og (evt. fritliggende bygninger i en etage?). **Nej. Dette bør absolut ikke være muligt, da dette giver et meget større indiskret indblik ned i folks haver og også indkig i naboens køkkener, som i dag er, og forsat skal være private.**

I al rimelighed bør der for alle den slags udkigsposter være randzoner mod skel og tagkanter.

Der er haver i terrænplan omkring husene, og dem må folk bruge, hvis de skal ud i det fri. Hvis der SKAL være udgang, så lad det være en mindre altan (som beskrevet andetsteds) til udluftning, evt. kortvarigt ophold for 2, luftning af dyner-, og i mindre grad til spisning og kuglegrill for 8 eller 10 personer. **Det hører sig ikke til på 1. og 2. sal., med disse smalle grunde. Og der skal ikke meget have til at skabe samme plads som en altan eller mindre tagterrasse. Så lav en privat terrasse i for eller baghave til glæde for alle.**

En ting er en altan på hovedhuset, men indblikket skal **ikke** længere ud i haverne. Der skal værnes om den sidste rest af privatliv i haverne.

§ 8 Ubebyggede arealer

Stk. 8 Forhaver.

Forhave C – område II

Mindst 75 % af haven skal være bede med beplantning. **Der er i dag anlagt græs, og der skal ikke plantes roser og stauder!**

Hæk eller stakit må være max 1,2m. **Der er i dag plantet hæk på 180 cm, og den skal sikre mindre indkig fra forbipasserende, da forhaven kun er 3 m dyb, er man meget udstillet i stueetagen. Der er monteret et lavere fintmasket (50x50mm) dyrehegn på 60 cm i højden på indersiden af hækken, så hunde og katte ikke løber ind gennemhækken og besørger i forhaven.** Så mulighed et åbent hegn på 150 cm med en bagved plantet hæk på 180 cm kan accepteres.

I skel mod nabo skal være hæk eller buske: **I dag er der opstillet et lukket hegn på 180cm, som sikrer mindre indkig og holder naboens beplantning på deres egen side.**

Med venlig hilsen

Ejerne i matr. 192 og 184.

Fælles høringssvar for flere matrikler på kløverbladsgade og Gerdasgade Dato 2026-01-15

Dette høringssvar skal ses som tillæg til tidligere fremsendte af den 2025-01-06.

Vedr. lokalplansforslag for Forfatter-, Trekronergade- og Kløverbladsgadekvarteret. angivet i brev med sags. / dokument nr. nr. 0006675 af den 14.11.2025

Vedr. lokalplanens formål:

Indledningsvis skal det bemærkes, at der i forslaget synes at mangle en mere præcis stillingtagen til de bygninger, som ikke er vurderet som bevaringsværdige. Altså de bagbygninger fra tidligere erhverv, som ikke er er udført som tilbygning på eller til hoved huset. Der er ikke beskrevet hvordan disse bygninger skal kunne anvendes fremover i et område hvor det primært er boliger, og hvor det tidligere har været blandet bolig og erhverv.

På side 28, § 3. stk. 1. Anvendelse "og som kommentar" fremgår det at, eksisterende erhvervsbygninger kan jf. kommuneplan 2024 opretholdes og ændres til anden erhvervsanvendelse og lign., der er forenelig med boliganvendelsen, uden at opfylde krav til bebyggelsesprocent og friareal.

Hvordan skal forenelig med boliganvendelsen forstås? Kan disse bygninger ændres til bolig.

Disse bygninger bør dispenseres til ændret anvendelse, da de ikke længere tjener det oprindelige formål, som lager/lastvognsgarage eller værksted, men på et tidspunkt er købt, og som forsat repræsenterer økonomisk og historisk værdi.

På side 27 § 1 fremgår lokalplanens formål og bestemmelser, som på alle poster vedrører eksisterende boliger og deres bevaringsværdighed. Men en lokalplan skal også indeholde stillingtagen og et regelsæt til alle de øvrige bebyggelser, som lovformeligt er opført på grundene.

Hvilke regler skal gælde for de erhvervsbygninger, som er opført i en anden tid, og ikke længere passer ind i et boligområde. Nogle at disse bygninger er på 100-200 m2 og er stadig brugbare og kræver deres ret, men kræver et regelsæt for at sikre deres værdi kan fastholdes, og sikre at de ikke bliver kvalt i deres anvendelse pga. støj og støvgrænser, fordi området har skiftet karakter og anvendelsesbeskrivelse. *Så ovenstående spørgsmål vedr. forenelig med boliganvendelsen bedes uddybet/forklaret klart!*

Så længe alle ændringer kan udføres iht. gældende lovgivning, sikrer at der ikke skabes generende indkig i andres haver, udføres evt. randzone, og med samtykke fra naboer med nabohøring, kan det vel ikke genere fremtidige brugere. Det virker smartere end at rive en bygning ned og søge kompensation

Indsigelser til lokalplanens indhold.

§ 6 Vedr. bebyggelsens omfang og placering.

Stk. 8. Garager og carporte. (b) max bredde 3 m og max længde 6 m. Der er umuligt at åbne døren i en garage på 3 m. Det er endvidere umuligt at går rundt om bilen hvis ikke der er ca. 60-70 cm plads på alle sider.

En anvendelig garage/carport er på 4,5 x7 m, da konstruktionen også tager plads, og der som regel også er behov for lidt plads til opbevaring af dæk og andet.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 5. Kviste og tagvinduer

(i) Tagvinduer må have en bredde på højst 0,6 m og højde på maksimalt 0,8 m. **Allerede monterede Velux tagvinduer i loftrummet måler (2stk.) 78x118 mod gaden og (2 stk.) mod haven) 78x118 mod gaden og (2 stk. på 2.sal) 78 x 140 cm mod haven.** Det er et dansk udviklet topprodukt med meget lang holdbarhed og fantastisk funktionalitet energieffektivitet. Dette er mere eller mindre normen i dag og skal ikke gøres umuligt at bruge fremover. Disse vinduesstørrelser/typer sikrer bedre adgang for afrensning og vedligehold af tag, rygninger, skorstene, udluftninger, antenner, tagrender, skotrender og kvistens flunker, vindskeder, dæksbrædder, inddækninger og anden beklædning.

(v) Sadeltage mod gaden må maksimal udføres med 2 kviste og 1 tagvindue. **Der er i dag og oprindeligt monteret 2 tagvinduer i loftrummet og 1 på 2. sal på begge sider af bygningen, og det skal bibeholdes.**

(w) Tagvinduer skal placeres mindst 3 tagsten fra tagryg. Dette skaber ikke ståhøjde under vinduet, og **allerede monterede tagvinduer sidder med 2 tagsten fra tagryg, hvilket giver ståhøjde på ca. 2 m.**

Stk. 9. Garager og carporte

(c) Porte og døre skal være i træ. **Det giver ikke mening at porte skal være udført i træ, da en led hængt port i letmetal er bedre isoleret, holder bedre til det danske klima og vejer meget mindre og er en del billigere i indkøb. Disse porte kan fås med præget overflade så de ligner træ.**

Stk. 11. Tagterrasser område 1a,1b og II

Der må etableres tagterrasser på tilbygninger i en etage mod baghave, og (evt. fritliggende bygninger i en etage?). **Nej. Dette bør absolut ikke være muligt, da dette giver et meget større indiskret indblik ned i folks haver og også indkig i naboens køkkener, som i dag er, og forsat skal være private.**

I al rimelighed bør der for alle den slags udkigsposter være randzoner mod skel og tagkanter.

Der er haver i terrænplan omkring husene, og dem må folk bruge, hvis de skal ud i det fri. Hvis der SKAL være udgang, så lad det være en mindre altan (som beskrevet andetsteds) til udluftning, evt. kortvarigt ophold for 2, luftning af dyner-, og i mindre grad til spisning og kuglegrill for 8 eller 10 personer. **Det hører sig ikke til på 1. og 2. sal., med disse smalle grunde. Og der skal ikke meget have til at skabe samme plads som en altan eller mindre tagterrasse. Så lav en privat terrasse i for eller baghave til glæde for alle.**

En ting er en altan på hovedhuset, men indblikket skal **ikke** længere ud i haverne. Der skal værnes om den sidste rest af privatliv i haverne.

§ 8 Ubebyggede arealer

Stk. 6 Generelt om ubebyggede arealer.

Der må kun hegnes med hæk/levende hegn mod byrum og nabo. Hækken/det levende hegn må være suppleret med et trådhegn med maksimal højde på 1,2 m. Hække må højst være 1,5 m. høje. Der må ikke opsættes plankeværker i skel mod vej og nabo. **På egen grund er der i dag opsat hække og plankeværker med højder på 1,8 m. – 2,4 m og mure på 3,6 m. I delt indkørsel er eksisterende hæk i skel på 2,2 m, fordi der i naboens baghave er bygget et 4 m. højt baghus (bygget som kirke, og senere børnehave), med meget trafik. Så denne hæk skaber en naturlig afstand til de hundredvis af besøgende dagligt. Hække og plankeværker og mure er etableret efter aftale, i samarbejde og med samtykke med de pågældende naboer. Pga. tætliggende og 4 m. høje nabobygninger (tidligere erhverv) og tilbygninger er det vigtigt med disse afgrænsninger for at sikre, at der kan bibeholdes et privat rum i baghaven uden al for meget indkig. Disse SKAL bibeholdes og det skal sikres, at alle beboere fortsat kan indhegne og skabe deres egne private, pletter i deres egne haver, uanset om det med er hæk eller hegn. Hvorfor i alverden skal naboer have indkig i andre naboers haver. Det er privatlivets fred der skal beskyttes!**

Stk. 8 Forhaver.

Forhave C – område II

Mindst 75 % af haven skal være bede med beplantning. **Der er i dag anlagt græs, og der skal ikke plantes roser og stauder!**

Hæk eller stakit må være max 1,2m. **Der er i dag plantet hæk på 180 cm, og den skal sikre mindre indkig fra forbipasserende, da forhaven kun er 3 m dyb, er man meget udstillet i stueetagen. Der er monteret et lavere fintmasket (50x50mm) dyrehegn på 60 cm i højden på indersiden af hækken, så hunde og katte ikke løber ind gennemhækken og besørger i forhaven.** Så mulighed et åbent hegn på 150 cm med en bagved plantet hæk på 180 cm kan accepteres.

I skel mod nabo skal være hæk eller buske: **I dag er der opstillet et lukket hegn på 180cm, som sikrer mindre indkig og holder naboens beplantning på deres egen side. Dette skal bibeholdes.**

Med venlig hilsen

Ejerne i matr. 192 og 184.

Svarnr.: 21 Borger

Vejnavn: Kjeldsgårdsvej

Postnr. og by: 2500 Valby

Høringssvar:
Hvis man åbner det grønne anlæg ved Bryggerivej, Bjørnsonsvej, Strindbergsvej,
Vil vi få mere støj, mere svineri med affald, hundelorte, knuste flasker m.m.
Så det bliver et nej tak

Svarnr.: 22 Borger

Vejnavn: Gerdasgade

Postnr. og by: 2500 Valby

Høringssvar:
Her er mit høringssvar.
Mvh Winnie Werborg.

Fælles høringssvar for matrikel nr. 192 og 184 Dato 2026-01-06

Vedr. lokalplansforslag for Forfatter-, Trekronergade- og Kløverbladsgadekvarteret. angivet i brev med sags. / dokument nr. nr. 0006675 af den 14.11.2025

Vedr. lokalplanens formål:

Indledningsvis skal det bemærkes, at der i forslaget synes at mangle en mere præcis stillingtagen til de bygninger, som ikke er vurderet som bevaringsværdige. Altså de bagbygninger fra tidligere erhverv, som ikke er er udført som tilbygning på eller til hoved huset. Der er ikke beskrevet hvordan disse bygninger skal kunne anvendes fremover i et område hvor det primært er boliger, og hvor det tidligere har været blandet bolig og erhverv.

På side 28, § 3. stk. 1. Anvendelse "og som kommentar" fremgår det at, eksisterende erhvervsbygninger kan jf. kommuneplan 2024 opretholdes og ændres til anden erhvervsanvendelse og lign., der er forenelig med boliganvendelsen, uden at opfylde krav til bebyggelsesprocent og friareal.

Hvordan skal forenelig med boliganvendelsen forstås? Kan disse bygninger ændres til bolig.

Disse bygninger bør dispenseres til ændret anvendelse, da de ikke længere tjener det oprindelige formål, som lager/lastvognsgarage eller værksted, men på et tidspunkt er købt, og som forsat repræsenterer økonomisk og historisk værdi.

På side 27 § 1 fremgår lokalplanens formål og bestemmelser, som på alle poster vedrører eksisterende boliger og deres bevaringsværdighed. Men en lokalplan skal også indeholde stillingtagen og et regelsæt til alle de øvrige bebyggelser, som lovformeligt er opført på grundene.

Hvilke regler skal gælde for de erhvervsbygninger, som er opført i en anden tid, og ikke længere passer ind i et boligområde. Nogle at disse bygninger er på 100-200 m2 og er stadig brugbare og kræver deres ret, men kræver et regelsæt for at sikre deres værdi kan fastholdes, og sikre at de ikke bliver kvalt i deres anvendelse pga. støj og støvgrænser, fordi området har skiftet karakter og anvendelsesbeskrivelse. *Så ovenstående spørgsmål vedr. forenelig med boliganvendelsen bedes uddybet/forklaret klart!*

Så længe alle ændringer kan udføres iht. gældende lovgivning, sikrer at der ikke skabes generende indkig i andres haver, udføres evt. randzone, og med samtykke fra naboer med nabohøring, kan det vel ikke genere fremtidige brugere. Det virker smartere end at rive en bygning ned og søge kompensation

Indsigelser til lokalplanens indhold.

§ 6 Vedr. bebyggelsens omfang og placering.

Stk. 8. Garager og carporte. (b) max bredde 3 m og max længde 6 m. Der er umuligt at åbne døren i en garage på 3 m. Det er endvidere umuligt at går rundt om bilen hvis ikke der er ca. 60-70 cm plads på alle sider.

En anvendelig garage/carport er på 4,5 x7 m, da konstruktionen også tager plads, og der som regel også er behov for lidt plads til opbevaring af dæk og andet.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 5. Kviste og tagvinduer

(i) Tagvinduer må have en bredde på højst 0,6 m og højde på maksimalt 0,8 m. **Allerede monterede Velux tagvinduer i loftrummet måler (2stk.) 78x118 mod gaden og (2 stk.) mod haven) 78x118 mod gaden og (2 stk. på 2.sal) 78 x 140 cm mod haven.** Det er et dansk udviklet topprodukt med meget lang holdbarhed og fantastisk funktionalitet energieffektivitet. Dette er mere eller mindre normen i dag og skal ikke gøres umuligt at bruge fremover. Disse vinduesstørrelser/typer sikrer bedre adgang for afrensning og vedligehold af tag, rygninger, skorstene, udluftninger, antenner, tagrender, skotrender og kvistens flunker, vindskeder, dæksbrædder, inddækninger og anden beklædning.

(v) Sadeltage mod gaden må maksimal udføres med 2 kviste og 1 tagvindue. **Der er i dag og oprindeligt monteret 2 tagvinduer i loftrummet og 1 på 2. sal på begge sider af bygningen, og det skal bibeholdes.**

(w) Tagvinduer skal placeres mindst 3 tagsten fra tagryg. Dette skaber ikke ståhøjde under vinduet, og **allerede monterede tagvinduer sidder med 2 tagsten fra tagryg, hvilket giver ståhøjde på ca. 2 m.**

Stk. 9. Garager og carporte

(c) Porte og døre skal være i træ. **Det giver ikke mening at porte skal være udført i træ, da en led hængt port i letmetal er bedre isoleret, holder bedre til det danske klima og vejer meget mindre og er en del billigere i indkøb. Disse porte kan fås med præget overflade så de ligner træ.**

Stk. 11. Tagterrasser område 1a,1b og II

Der må etableres tagterrasser på tilbygninger i en etage mod baghave, og (evt. fritliggende bygninger i en etage?). **Nej. Dette bør absolut ikke være muligt, da dette giver et meget større indiskret indblik ned i folks haver og også indkig i naboens køkkener, som i dag er, og forsat skal være private.**

I al rimelighed bør der for alle den slags udkigsposter være randzoner mod skel og tagkanter.

Der er haver i terrænplan omkring husene, og dem må folk bruge, hvis de skal ud i det fri. Hvis der SKAL være udgang, så lad det være en mindre altan (som beskrevet andetsteds) til udluftning, evt. kortvarigt ophold for 2, luftning af dyner-, og i mindre grad til spisning og kuglegrill for 8 eller 10 personer. **Det hører sig ikke til på 1. og 2. sal., med disse smalle grunde. Og der skal ikke meget have til at skabe samme plads som en altan eller mindre tagterrasse. Så lav en privat terrasse i for eller baghave til glæde for alle.**

En ting er en altan på hovedhuset, men indblikket skal **ikke** længere ud i haverne. Der skal værnes om den sidste rest af privatliv i haverne.

§ 8 Ubebyggede arealer

Stk. 8 Forhaver.

Forhave C – område II

Mindst 75 % af haven skal være bede med beplantning. **Der er i dag anlagt græs, og der skal ikke plantes roser og stauder!**

Hæk eller stakit må være max 1,2m. **Der er i dag plantet hæk på 180 cm, og den skal sikre mindre indkig fra forbipasserende, da forhaven kun er 3 m dyb, er man meget udstillet i stueetagen. Der er monteret et lavere fintmasket (50x50mm) dyrehegn på 60 cm i højden på indersiden af hækken, så hunde og katte ikke løber ind gennemhækken og besørger i forhaven.** Så mulighed et åbent hegn på 150 cm med en bagved plantet hæk på 180 cm kan accepteres.

I skel mod nabo skal være hæk eller buske: **I dag er der opstillet et lukket hegn på 180cm, som sikrer mindre indkig og holder naboens beplantning på deres egen side.**

Med venlig hilsen

Ejerne i matr. 192 og 184.

Svarnr.: 23 Borger

Vejnavn: Bryggerivej

Postnr. og by: 2500 Valby

Høringssvar:
Jeg vil gerne gøre indsigelse mod, at anlægget beliggende på Bryggerivej, i forlængelse af Strindbergsvej og Björnssonsvej, tilhørende Andelsboligforeningen Kjeldsbogård, gøres til et åbent og offentligt anlæg.
Anlægget er i dag en væsentlig del af de rekreative muligheder for beboerne i andelsboligforeningen og benyttes fx til afholdelse af mærkedage i familier. Hvis anlægget bliver offentligt tilgængeligt, vil det mindske beboernes adgang til rekreative formål svarende til i dage, ligesom det vil udgøre en risiko for en forringet hygiejne (affald og hundelorte) i anlægget. Der er ligeledes en risiko for, at anlægget derefter kan bruges til salg af ulovlige stoffer, hvilket ved lejligheder er blevet observeret på gadehjørner i nærheden.

Svarnr.: 24 Borger

Vejnavn: Kjeldsgårdsvej

Postnr. og by: 2500 Valby

Høringssvar:
Kære Københavns kommune.
Som jeg læser forslaget til lokalplansændringerne i forfatterkvarteret, ser det ud til at kommunen mener at det grønne område nær Kjeldsgårdsvej, tilhører kommunen som en del af det offentlige rum.
Jeg har forståelsen af at det grønne område nær Kjeldsgårdsvej tilhører/ejes AB Kjeldsbogaard som privat fællesområde og derfor ikke skal inddrages i det offentlige rum, med adgang for alle.

Så med andre ord vil jeg gerne tilslutte mig modstanden af inddragelse af det grønne område nær Kjeldsgårdsvej til offentligt areal. Det tilhører AB Kjeldsbogaard og det skal det blive ved med.

Svarnr.: 25 Borger

Vejnavn: Kjeldsgårdsvej

Postnr. og by: 2500 Valby

Høringssvar:
Lokalplanen foreslår at det grønne areal mellem Bjørnsonsvej, Bryggerivej og Kjeldsgårdsvej åbnes, og omdannes til byrum.

Arealet tilhører imidlertid AB Kjeldsbogård.

Eftersom foreningen ikke er blevet informeret om lokalplan og høringsrunde , forlanger vi at planerne for arealet tages ud af lokalplanforslaget, eller at der indkaldes til nyt møde og ny høringsrunde , - således at vi 150 andelshavere har mulighed for at blive hørt.

Svarnr.: 26 Virksomhed/Organisation

Virksomhed/Organisation: ANDELSBOLIGFORENINGEN KJELDSBOGÅRD

Vejnavn:

Postnr. og by:

Høringssvar:
Vedhæftet er høringssvar fra AB Kjeldsbogård inkl. skøde på matr.nr. 969.
Mvh Bestyrelsen Ab Kjeldsbogård.

Andelsboligforeningen Kjeldsbogård
Kjeldsgårdsvej 20
2500 Valby
Denmark
www.abkjeldsbogaard.dk
ab@kjeldsbogaard.dk
Valby 7. januar 2026

Høringssvar vedr. lokalplan Forfatter-, Trekroner- og Kløverbladskvarteret.

En del af lokalplanen vedrører et grønt areal (kaldet byrum A i lokalplanen) i krydset Bjørnsonsvej, Strindbergsvej og Bryggerivej.

Dette anlæg har været et privat fællesareal for AB Kjeldsbogård i over 100 år. Matrikel nr. 969 blev 20. februar 1923 overdraget til foreningen af Handelsgartner M. P. Kristensen og Direktør cand. Jur. Chr. B. la Cour. På skødet står der nederst, at arealet er værdiløst.

Dokumentation i form af originalt skøde er vedhæftet dette høringssvar.

Derfor mener vi, at det grønne anlæg skal tages ud af lokalplanen. Det er efter foreningens bedste overbevisning IKKE kommunens areal at råde over, da foreningen har et skøde på arealet.

Foreningens beboere har rigtig stor glæde af dette grønne anlæg, men desværre blev det også brugt flittigt som toilet for kvarterets hunde, samt som ugenert område for en livlig handel af både hash og hårdere stoffer. Derfor satte foreningen en låge med lås op.

Desuden har foreningen i årtier varetaget og betalt for såvel beplantning som vedligehold af det grønne anlæg.

Vi, i foreningen, frygter, at disse tilstande vil vende tilbage, såfremt anlægget bliver offentligt tilgængeligt – og det kan ingen være interesserede i.

Der findes i øvrigt allerede et åbent grønt areal ved krydset Bjørnsonsvej, Strindbergsvej og Karensgade – indrettet med legeplads, beplantning og enkelt borde og bænke. Dette areal er frit tilgængeligt for alle og ligger blot et par hundrede meter væk.

Der ligger også en stor offentlig legeplads med et indrettet hundetoilet på hjørnet af Trekronergade og Vigerslev Alle.

Der er således flere offentligt tilgængelige rekreative områder meget tæt på anlægget tilhørende AB Kjeldsbogård, hvorfor foreningen på det kraftigste opfordrer til, at ovennævnte grønne anlæg bliver fjernet fra lokalplanen.

Med venlig hilsen Bestyrelsen i AB Kjeldsbogård.

16

1440
Pg. 771.



S k ø d e.

Undertegnede Handelsgartner M. P. Kristensen, Gaardejer Tønnes Jansen og Direktør cand. jur. Chr. B. la Cour skøder og endelig overdrager herved til

K ø b e n h a v n s A n d e l s b y g g e f o r e n i n g

den os tilhørende Ejendom Matr. Nr. 969 af Valby, hvilken Ejendom ikke er skyldsat for Hartkorn.

Ejendommen, der kun er udlagt Vejareal og Anlæg, overdrages med de Rettigheder, Byrder og Forpligtelser, hvormed den har tilhørt os i hvilken Henseende bemærkes, at Retsanmærkning om Byrder og Servituter frafaldes.

Overtagelsen har fundet Sted.

For Overdragelsen er intet særligt Vederlag betinget, idet denne er et Led i en mellem Køber og Sælger D.D. oprettet Overenskomst om førstnævntes Overtagelse af Pligten til at vedligeholde og belyse Arealet, mod til Gengæld at erholde Retten til at oppebære de Lodsejerne paahvilende Vej- og Belysningsbidrag.

Arealet er uden Værdi.

Omkostningerne ved nærværende Overdragelse betales af Foreningen.

København, den 20 Feb 1923

Købh. Andels Byggeforening
Kontor
Aabenraavej 15
Tlf. Nord 4243

M. P. Kristensen

T Jansen

Chr. la Cour

Anders
Oline Kristensen

1-486
1923

Svarnr.: 27 Borger

Vejnavn: Kjeldsgårdsvej

Postnr. og by: 2500 Valby

Høringssvar:
Nej tak.

Svarnr.: 28 Borger

Vejnavn: Kjeldsgårdsvej

Postnr. og by: 2500 Valby

Høringssvar:
Jeg er stærkt imod disse planer og ønsker, at grunden/sydanlægget fortsat tilhører Kjeldbogårds ejendom og forbliver et privat areal.

Sydanlægget har i mange årtier været anvendt og vedligeholdt af ejerforeningen. Det er foreningen, der har afholdt alle udgifter til både vedligeholdelse og beplantning, og området har altid været betragtet som en integreret del af ejendommen og ikke som et offentligt areal.

Derudover foreligger der et skøde fra 1923, som dokumenterer, at arealet blev overdraget til foreningen. Dette understøtter tydeligt, at der er tale om privat ejendom, og at kommunens plan om at åbne området for offentligheden ikke respekterer de gældende ejendomsforhold.

Jeg finder det derfor både urimeligt og uacceptabelt, at kommunen ønsker at ændre områdets status til offentligt byrum. Jeg opfordrer kraftigt til, at planerne genovervejes, og at Kjeldbogårds ejendomsret samt de historiske og juridiske forhold respekteres.

Svarnr.: 29 Borger

Vejnavn: Kjeldsgårdsvej

Postnr. og by: 2500 Valby

Høringssvar:
Det er dybt forkert at i vil inddrage vores lille fine grønne oase ved Kjeldsgårdsvej/strindbergsvej/bjørnsonsvej!

Dette område har været i kjeldsbogårds forening i mange årtier, vi betaler selv og passer på vores fine område som vi vil have lov at beholde i ejendommen

Svarnr.: 30 Borger

Vejnavn: Bryggerivej

Postnr. og by: 2500 Valby

Høringssvar:
Det har været foreningens grønne areal i mange årtier, samt at vi i foreningen står for betaling af vedligehold og beplantning.
Derudover har bestyrelsen fundet et skøde fra 1923, hvor det fremgår, at arealet bliver overdraget til foreningen. Dette har de naturligvis sendt med som PDF deres høringssvaret.
Jeg støtte op omkring alt de skriver, og at området skal forblive privat i foreningen. Især for at undgå larm og støj og skrald fra udefra kommende uden tilknytning til området.

Svarnr.: 31 Borger

Vejnavn: Kløverbladsgade

Postnr. og by: 2500 Valby

Høringssvar:
Til Københavns Kommune, venligst se vedhæftede.

Høringssvar vedr. forslag til lokalplan for Forfatterkvarteret samt Trekronergade- og Kløverbladskvarteret

Til Københavns Kommune

Vi støtter grundlæggende lokalplanens formål om at bevare kvarterets arkitektoniske, kulturhistoriske og grønne kvaliteter. Samtidig vurderer vi, at forslaget på en række punkter er unødigt detailregulerende og i **flere tilfælde flytter byrder og problemer over på den enkelte boligejer** i stedet for at løse dem ved kilden. Dette risikerer at svække både planens legitimitet og dens reelle effekt på bomiljø og bevaring.

Ydermere er forslaget så restriktivt, at det i stor grad indskrænker den private råderet og medfører lange og komplekse bureaukratiske og administrative processer, selv ved mindre ændringer.

Nedenfor følger vores bemærkninger og forslag til justeringer, struktureret **paragraf for paragraf** som i forslaget og vi har sammenlignet med Lokalplan nr. 269 ('Trekanten', som er Den Hvide By, der har byggeforeningshuse som på Kløverbladsgade).

---

§ 1 Formål

	Den Hvide By	KK forslag	Vores forslag
Bevaring	Middel	Mål i sig selv	Middel
Hverdagsfunktion	Indarbejdet	Svagt	Tydeligt
Kommuneplan 2024	Tydelig kobling	Indirekte	Direkte

Hvorfor vi foreslår ændring:

- Kommunens formål betoner bevaring uden tilsvarende fokus på funktionalitet, sundhed og hverdagsbrug.

- Bevaring mister legitimitet, hvis den opleves som en byrde frem for et fælles gode.
- Kommuneplan 2024 forudsætter robuste boligområder, hvor arkitektur, mobilitet og klima tænkes sammen.
- Vores forslag fastholder bevaring, men forankrer den i nutidige behov.

Vores konkrete forslag:

- Udvid formålsbestemmelsen, så den eksplicit omfatter trafiksikkerhed, klimatilpasning og boligernes funktionelle anvendelighed.
- Præcisér, at bevaring er et middel til at sikre et velfungerende boligområde - ikke et mål i sig selv.

---

§ 2 Område

	Den Hvide By	KK forslag	Vores forslag
Afgrænsning	Klar	Klar	Uændret
Zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone

Bemærkninger:

- Ingen indsigelser.
- Bestemmelsen er klar og hensigtsmæssig.

Vores konkrete forslag:

- Ingen ændringer foreslås.

---

§ 3 Anvendelse

	Den Hvide By	KK forslag	Vores forslag
Boligformål	Entydigt	Entydigt	Entydigt
Supplerende brug	Klart afgrænset	Uklart	Klart afgrænset
Trafikskabende funktioner	Afvist	Ikke tydeligt	Afvist

Hvorfor vi foreslår ændring:

- Uklarhed om supplerende anvendelser skaber usikkerhed og konflikter. Boligområdets primære funktion bør ikke udhules over tid.
- Vores forslag tydeliggør, at funktioner med støj- eller trafikpåvirkning ikke er forenelige med området.

Vores konkrete forslag:

- Præcisér, at supplerende funktioner kun kan tillades, hvis de er direkte forenelige med boligformålet og ikke medfører øget trafik, støj eller parkeringstryk.

---

§4 Veje

Tema	Den Hvide By	KK forslag	Vores forslag
Vejlinjer	Fastlagt og stabile	Eksisterende vejlinjer opretholdes	Fastholdes, men med præcisering af formål
Vejudlæg	Klart defineret og begrænset	Mulighed for ophævelse af vejudlæg	Ophævelse bør ske restriktivt og begrundet
Stier	Ingen gennemgående trafikstier i boligområder	Ny dobbeltrettet cykelsti, min. 6 m bred	Krav om vurdering af kapacitet, sikkerhed og påvirkning
Overkørsler	Tydeligt reguleret	Forbud mod nye overkørsler + én pr. matrikel	Accepteres, men med mulighed for saglig dispensation
Vejændringer	Begrænset adgang til afvigelser	Mulighed for udvidelser, svingbaner og buslommer	Afvigelser bør kobles til dokumenteret behov

Hvorfor vi foreslår ændring:

- §4 regulerer **fysiske vejforhold**, men uden klare principper for **formål og konsekvens**.
- Bestemmelserne åbner for **væsentlige indgreb i vejprofiler** (svingbaner, buslommer) uden krav om helhedsvurdering.

- Den nye cykelsti fastlægges **bindende i bredde**, men uden krav om analyse af:
  - trafiksikkerhed
  - krydsningspunkter
  - konflikt med boliger og opholdsarealer
- Ophævelse af vejudlæg sker uden kriterier, hvilket skaber **planmæssig usikkerhed** for grundejerne.

Vores konkrete forslag:

- Indarbejd et princip om, at **ændringer i vejarealer skal baseres på dokumenteret behov og helhedsvurdering**.
- Præcisér, at etablering af stier og udvidelser af vejprofiler forudsætter:
  - trafiksikkerhedsvurdering
  - vurdering af nabopåvirkning
  - sammenhæng med områdets boligkarakter.
- Indfør klare kriterier for, hvornår vejudlæg kan ophæves, ensrettes mv..
- Fasthold forbud mod nye overkørsler, men åbn for **konkret begrundet dispensation** i særlige tilfælde.

---

§ 5 Bil- og cykelparkering

Sammenligning

	Den Hvide By	KK forslag	Vores forslag
P-norm	Klar og lav	Lav men uklar	Klar og afbalanceret
Konsekvensvurdering	Ja	Nej	Ja
Gaderum	Beskyttet	Belastet	Beskyttet

*Kommunens **egen baggrundsanalyse** til Kommuneplan 2024 viser, at reduktioner i parkeringsnormer ofte er gennemført **uden entydigt fagligt grundlag**, og at det faktiske bilejerskab i flere byområder **overstiger normerne**. På trods heraf er kommuneplanens parkeringsnorm i det foreliggende forslag overført mekanisk **uden lokal konsekvensvurdering**, selvom området er tæt bebygget, har belastede gaderum og mangler parkeringskapacitet ved centrale trafikknudepunkter som København Syd Station. Kombinationen af boligstørrelseskrav ved nybyg og en norm på 1 p-plads pr. 214 m² indebærer reelt ca. 0,44 parkeringsplads pr. nybygget*

gennemsnitsbolig, hvilket svarer til en markant reduktion i parkeringsdækning pr. husstand uden tilhørende trafikale modforanstaltninger.

Hvorfor vi foreslår ændringer:

- Lave p-normer uden samtidige trafikale modforanstaltninger indebærer en betydelig risiko for, at parkeringsbehov flyttes fra private grunde til det offentlige gaderum.
- Forslaget indebærer risiko for øget pres på gadeparkering og deraf følgende nabokonflikter i eksisterende boligområder.
- Der tages ikke tilstrækkeligt hensyn til matrikler med flerfamiliehuse, hvor flere husstande deler et begrænset etageareal.
- Forudsætningerne om kollektiv tilgængelighed er utilstrækkeligt dokumenteret, særligt i lyset af udviklingen omkring København Syd Station, hvor manglende parkeringskapacitet og omlægning af togstop forventes at øge det lokale trafikpres.

Vores konkrete forslag:

- Kobl reduktion af bilparkering direkte til dokumenterede trafikale tiltag og reel kollektiv kapacitet i området.
- Indarbejd en konsekvensvurdering for eksisterende boligområder med fokus på parkering, trafiksikkerhed og gaderum.
- Indfør en differentieret tilgang som gjort andre steder i forslaget, der tager højde for ejendomme med flere boligenheder på samme matrikel.
- Sikr, at parkeringsregulering anvendes som et samlet byrumsgreb og ikke som et isoleret normkrav.
- Indarbejd en planmæssig vurdering af konsekvenserne for trafik og parkering ved og omkring København Syd Station.

---

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

	Den Hvide By	KK forslag	Vores forslag
Overordnet struktur	Klar rammesætning med få, men præcise begrænsninger	Meget detaljeret og omfattende regulering	Bevar den differentierede ramme, men reducer unødigt detaljeringsniveau

Differentiering	Ja – generelle rammer med konkret arkitektonisk styring	Ja – men med meget høj detaljegrad	Ja - med tydelig sondring mellem hovedvolumen og sekundære ændringer
Fleksibilitet	Høj – mange ændringer muligt uden dispensation	Begrænset – mange forhold kræver dispensation	Genindfør fleksibilitet for ændringer uden påvirkning af volumen og gadebillede
Dispensationsbehov	Lavt	Højt, særligt for bevaringsværdige bygninger	Lavt - dispensation reserveres til reelle afvigelser

Vi bakker grundlæggende op om lokalplanens formål om at bevare kvarterets arkitektoniske og kulturhistoriske kvaliteter.

*Problemet er, at § 6 i det foreliggende forslag går **væsentligt videre end dette formål** tilsiger. Forslaget indfører faste byggezoner, byggelinjer og forbud i private baghaver, som i praksis indskrænker den private råderet markant - uden at det er tydeligt, hvordan dette bidrager til bevarelse af gadebillede, arkitektur eller kulturmiljø. Reguleringen rammer ikke primært det, man kan se fra det offentlige rum, men griber dybt ind i private friarealer, også hvor ændringer ikke har nogen reel betydning for kvarterets helhed eller karakter. Dermed risikerer planen at flytte fokus væk fra sit egentlige formål og i stedet skabe unødige begrænsninger, øget usikkerhed og et højt dispensationsbehov for helt almindelig brug og udvikling af private ejendomme og arealer.*

Hvorfor vi foreslår ændring:

- § 6 regulerer meget detaljeret bebyggelsens størrelse, højde og placering på tværs af områder Ia, Ib og II.
    - Det er ikke regulering i sig selv, der er problemet, men omfanget og detaljegraden.
- Reglerne går videre end nødvendigt for at sikre det overordnede gadebillede og områdets karakter.
- Planen er ikke målrettet det, der er synligt eller arkitektonisk bærende.
- Faste byggelinjer og byggezoner i private baghaver betyder reelt, at store dele af haverne bliver planmæssigt låst, uanset om ændringer kan ses udefra eller ej.
- Mange ejendomme anvendes i praksis som flerfamiliehuse, hvor haverne allerede er opdelt mellem flere husstande.
    - Der findes derfor ikke ét samlet baghaveareal, som kan begrunde et generelt og ensartet indgreb.

- Den høje detaljeringsgrad betyder, at selv små og harmløse ændringer ofte vil kræve dispensation, også når de:
    - ikke ændrer bygningens volumen
    - ikke påvirker naboer
    - ikke har betydning for byrummet.
- Resultatet er et uforudsigeligt system, hvor byrden og risikoen flyttes fra kommunen til den enkelte grundejer.
- Bygningsreglementet og Kommuneplan 2024 regulerer allerede bebyggelsens omfang, højde, afstande og hensyn til naboer.
- Forslaget forklarer ikke, hvorfor disse rammer ikke er tilstrækkelige.

Vores konkrete forslag:

- Bevar den overordnede opdeling i områder Ia, Ib og II samt de generelle rammer for bebyggelsens omfang og højde.
- Erstat faste byggelinjer og byggezoner i private baghaver med en mere enkel og funktionsbaseret regulering, der bygger på:
    - højde
    - volumen
    - Afstande.
- Skab tydelig forskel mellem enfamiliehuse og ejendomme, der reelt fungerer som flerfamiliehuse, så reguleringen afspejler den faktiske brug af haver og baggårde.
- Indfør en klar positivliste for mindre og sekundære bygninger i baghaver, som kan opføres uden dispensation, når gældende bygningsreglement overholdes.
- Skeln klart mellem:
    - ændringer, der påvirker bygningens volumen, proportioner eller gadebillede
    - ændringer, der ikke gør og udelukkende sker i private haver og som er ikke-synlige fra gaden..
- Fastslå, at ændringer uden reel påvirkning af kvarterets helhed som udgangspunkt kan tillades uden dispensation uanset placering.
- Gør lokal planfaglig vurdering - frem for generelle forhåndsforbu - til det bærende princip med fokus på:
    - synlighed
    - nabohensyn
    - rimelig anvendelse af privat grund.
- Hvis kommunen ønsker at gå videre end BR18 og Kommuneplan 2024, bør det forklares klart:
    - hvorfor eksisterende regler ikke er nok
    - hvorfor mere målrettede virkemidler ikke kan bruges.

    - hvorfor et generelt forhåndsforbud i private baghaver er nødvendigt for lokalplanens formål.
- Præcisér, at bevaring handler om bygningernes **oprindelige arkitektoniske og kulturhistoriske kvaliteter** - og ikke om at fastfryse tilfældige eller senere ændringer.
- Begræns brugen af dispensationer, så de bliver få, forudsigelige og sagligt begrundede, frem for en fast del af hverdagen for grundejerne.

---

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

	Den Hvide By	Kommunens forslag	Vores forslag
Regulering	Udtryksbaseret	Materialefikseret	Udtryksbaseret
Vinduer/døre	Fleksibel	Restriktiv	Kontrolleret fleksibel
Vedligehold	Realistisk	Belastende	Realistisk
Kældre	Indirekte taget højde for	Ignoreret	Anerkendt

Hvorfor vi foreslår ændring:

- Forbud mod vindue-til-dør mod forhave er unødigt restriktivt og giver 'døde' forhave-zoner.
- Krav om træ på ydersiden øger vedligeholdelsesbyrden.
- Det samlede udtryk bør være vigtigere end materialetype.
- Bevaring bør baseres på bygningernes **oprindelige** udtryk, ikke på senere ændringer, der blot afspejler nutidig tilstand.
- Det bliver en unødig bureaukratisk proces, hvis der skal ansøges om at lave mindre ændringer.

Vores konkrete forslag:

- Tillad vindue-til-dør mod forhave, når bredde og proportioner bevares.
    - Dette vil give liv og formål med forhaver så disse holdes pæne.
- Tillad træ/alu-vinduer med korrekt profilering og afdæmpet overflade.
- Prioritér **regulering af farver, glans og overfladebehandling** frem for materialekrav.

- Fokus bør flyttes til **originale farver, glans og overfladebehandlinger**.
- Der bør udarbejdes en positivliste af overfladebehandlinger og farvepaletter for facader og vinduer/døre for de enkelte delområder, der ikke udløser pligt til ansøgning om tilladelse.
    - Dette indgår netop i Lokalplan 269 for Den Hvide By.
- Der bør udarbejdes en positivliste for mindre ændringer, ikke udløser pligt til ansøgning om tilladelse, fx:
    - Der må etableres diskret kælderventilation i sokler, når udtrykket bevares og riste matcher sokkelfarve.
    - Der må opsættes ladestander til elbil på facader, der ikke vender mod vej.
    - Der indsættes en havedør, altandør eller fransk altan efter fjernelse af brystning, såfremt bredden af murhullet bevares (taget fra Lokalplan 269).
    - Der må udskiftes eksisterende vinduer og døre med nye i samme proportioner, åbningsprincip og overordnede udtryk, herunder træ/alu, når de visuelt svarer til de oprindelige.
    - Der må etableres tagvinduer på ikke-vejvendte tagflader, når de udføres som enkeltstående, flugter med tagfladen og følger traditionelle proportioner.
    - Der må opsættes solceller på tagflader mod gård eller have, når de ligger plant med tagfladen og ikke er synlige fra vej.
    - Der må opsættes udvendige varmepumpeenheder i baghave eller gårdrum, når de afskærmes og ikke påvirker facadeudtryk mod vej.
    - Osv.

---

§ 8 Ubebyggede arealer

	Den Hvide By	**KK forslag**	**Vores forslag**
Forhaver	Funktionskrav	Artslister og % grønt	Funktionskrav
Biodiversitet	Mulig	Begrænset	Fremmet
Hegn/hæk	Principbaseret	Detailstyret	Hegnsloven

Hvorfor vi foreslår ændring:

- Artslister er ufleksible og klima- og biodiversitetsmæssigt uhensigtsmæssige.
- Detaljeret hegnsregulering er unødvendig.

Vores konkrete forslag:

- Erstat artslister med funktionskrav til grøn karakter.
- Lad hæk og hegn reguleres efter hegnsloven.

---

§ 9 Støj og anden forurening

	Den Hvide By	**KK forslag**	**Vores forslag**
Støjstrategi	Forebyggende og planintegreret	Accepterende og reaktiv	Forebyggende og handlingsbaseret
Problemforståelse	Støj ses som lokal udfordring	Støj anerkendes, men accepteres	Støj anerkendes og adresseres
Kobling til trafik	Indirekte, men tydelig	Frakoblet	Direkte og eksplicit
Sundhed	Indirekte hensyn	Underbelyst	Tydeligt og helhedsorienteret
Udendørs ophold	Indirekte beskyttet	Ikke sikret	Anerkendt og beskyttet
Eksisterende boliger	Forhold anerkendt	Status quo fastholdt	Forhold anerkendt

*Kommuneplan 2024 fastlægger, at **trafikstøj i eksisterende byområder primært skal reduceres gennem trafikale virkemidler**. Når lokalplanforslaget samtidig dokumenterer, at de vejledende støjgrænser overskrides, bør der som led i planlægningen gennemføres supplerende vurderinger af trafikmængder, støjkilder og **potentialet for støjreduktion ved disse virkemidler**. Uden et sådant grundlag kan det ikke planfagligt begrundes, at støj alene håndteres gennem bygningsmæssige foranstaltninger for nybyg, mens støj ved og i eksisterende bygninger slet ikke håndteres.*

Hvorfor vi foreslår ændring:

- Lokalplanen **dokumenterer**, at trafikstøjen i området **overskrider de vejledende grænseværdier** for boliger og opholdsarealer.
- På trods af denne erkendelse er lokalplanen **bevidst ikke udarbejdet**, så grænseværdierne kan overholdes på facader og udendørs opholdsarealer.

- Støjproblemet **accepteres planmæssigt** og håndteres alene gennem:
    - indendørs støjisolering
    - anbefalinger om rumorientering mod stille facade
- Støj behandles dermed som et **bygnings- og indretningsproblem**, ikke som et trafik- og miljøproblem.
- Eksisterende boliger, herunder ældre kældre og opholdsrum, **efterlades uden planmæssig beskyttelse**, selvom støjen er dokumenteret.
- Lokalplanen mangler enhver **kobling mellem den erkendte trafikstøj og trafikale virkemidler**.
- Samtidig risikerer planens restriktive karakter at **blokere for diskrete, sundhedsmæssige forbedringer**, uden at tilbyde alternativer.

Vores konkrete forslag:

- Kobl § 9 direkte til trafik som den primære kilde til støj i området, så støj ikke alene håndteres gennem krav til bygningers indretning, men også gennem **trafikale virkemidler i overensstemmelse med Kommuneplan 2024**.
- Indarbejd en planmæssig erkendelse af, at overskridelse af støjgrænser udgør et sundhedsproblem også i eksisterende boligområder, og at disse boliger skal betragtes som støjfølsomme opholdsrum i redegørelsen.
- Fastlæg et princip om, at **støj skal reduceres ved kilden**, hvor det er muligt, før den accepteres eller afhjælpes via bygningstekniske løsninger, herunder ved brug af:
    - Hastighedsnedsættelser
    - Trafiksanering
    - Regulering af tung trafik
    - Støjreducerende belægninger

      som beskrevet i Kommuneplan 2024.
- Skab en klar sammenhæng mellem støjbestemmelser, vejfunktion og trafikbelastning, så lokalplanens regulering afspejler den faktiske påvirkning fra gennemkørende trafik og ikke isolerer støjproblematikken fra dens årsag.
- Sikr, at lokalplanen ikke forhindrer diskrete, dokumenterede afhjælpende tiltag, når støj og sundhedsmæssige konsekvenser er påvist.

---

§ 10 Matrikulære forhold

	Den Hvide By	KK forslag	Vores forslag
Udstykning	Klar	Klar	Uændret

Vores konkrete forslag:

- Ingen ændringer foreslås.

---

§ 11 Retsvirkninger

	Den Hvide By	KK forslag	Vores forslag
Dispensation	Principbaseret	Uklart	Principbaseret
Forudsigelighed	Høj	Middel	Høj

Hvorfor vi foreslår præcisering:

- Dispensation bør styrke planens intention, ikke underminere den.

Vores konkrete forslag:

- Præcisér, at dispensation kun kan meddeles, når planens overordnede formål understøttes.

Supplerende bemærkninger

Nedenstående forhold falder delvist uden for lokalplanens direkte bestemmelser, men har væsentlig betydning for planens funktion, proportionalitet og oplevede rimelighed.

1. Samspil med eksisterende sektorplaner og projekter

- Lokalplanen bør ses i sammenhæng med igangværende og planlagte projekter vedrørende:
    - Grønne veje (Kløverbladsgade)

    - Trafik- og støjhandlingsplaner
    - Klimatilpasningsprojekter
- Uden denne kobling risikerer lokalplanen at regulere symptomer frem for årsager.

2. Implementering og forvaltningspraksis

- Planens meget høje detaljeringsniveau øger afhængigheden af dispensationspraksis.
- Dette skaber risiko for:
    - uensartet sagsbehandling
    - øget sagsbehandlingstid
    - uforudsigelighed for boligejere
- En mere principbaseret regulering vil styrke både retssikkerhed og administration.

3. Økonomisk og social proportionalitet

- Lokalplanen bør tage højde for, at:
    - vedligeholdelseskrav har økonomiske konsekvenser over tid
    - boligejere har forskellige økonomiske forudsætninger
- Overregulering kan utilsigtet føre til:
    - udsat vedligehold
    - forringelse af bygningsstand
    - social skævvridning

4. Klimatilpasning ud over regnvand

- Fokus er primært på grønne arealer og befæstelse.
- Der mangler eksplicit anerkendelse af:
    - varmebelastning (urban heat)
    - Skyggeforhold fra fx bevaringsværdige træer
    - materialers termiske egenskaber
- Disse forhold er relevante i et tæt boligområde og bør anerkendes som legitime hensyn.

5. Fremtidssikring og teknologisk udvikling

- Lokalplanen bør eksplicit anerkende, at følgende udvikler sig over tid:
    - byggeteknologier
    - materialer
    - energiløsninger

- En plan, der er for produkt- og materialefikseret, risikerer at blive forældet hurtigt og være mere til byrde end gavn.

Svarnr.: 32 Borger

Vejnavn: Kjeldsgårdsvej

Postnr. og by: 2500 Valby

Høringssvar:
Jeg vil gerne gøre indsigelse mod, at anlægget på Bryggerivej, mellem Strindbergsvej og Bjørnssonsvej, bliver åbnet for offentligheden.
Anlægget tilhører andelsboligforeningen Kjeldsbogård og bruges til mange rekreative formål af beboerne. Og vores brug af anlægget har en lang historik.
Hvis det åbnes, kan der komme mere salg af stoffer, som er blevet set i området. En åbning kan også gå ud over vedligeholdelsen.

Svarnr.: 33 Borger

Vejnavn: Bryggerivej

Postnr. og by: 2500 Valby

Høringssvar:
det virker besynderlig at et område som er blevet passet og vedligeholdt af kjeldsbogård ab i mine 60år pludseligt skal være offentligt ,hvilket er afprøvet i mange år ind til hotel og restaurant skolen flyttet ind med dertil larm og fest mangle på oprydning samt at stedet er blevet brugt flittigt som hunde toilet for områdes hunde ejere samt lysskjult aktivitet for politi og andre.
dermed syntes jeg at det med god grund at stedet er aflåst.
med venlig hilsen beboer ud til forfatter kvateret

Svarnr.: 34 Borger

Vejnavn: Kjeldsgårdsvej

Postnr. og by: 2500 Valby

Høringssvar:
Jeg vil gøre kraftigt indvending mod at erstatningsområdet mod nord inddrages til offentlig benyttelse.

Det har været andelsboligforeningen Kjeldsbogårds i mange årtier, hvor foreningen har stået for betaling af vedligehold, beplantning mm.

Området anvendes ofte af beboerne til alt lige fra alm. hygge, solbadning og grill til bryllupper, fødselsdage og studenterfester. Parken er indrettet og vedligeholdt af foreningen med henblik på netop dette. Foreningen er i øvrigt i besiddelse af et skøde fra 1923, hvor det fremgår, at arealet bliver overdraget til foreningen. Foreningen har altså bekostet vedligeholdelse af parken i over 100 år for at tilgodese samme forenings beboere. Alle beboere betaler til denne vedvarende vedligeholdelse gennem månedlige fællesudgifter

Kort og godt kæmpe protest. Det er en glidebane uden lige, hvis kommunen på denne måde kan omdanne arealer de har set sig lune på, til offentlig benyttelse. NEJ TAK

Svarnr.: 35 Borger

Vejnavn: Kjeldsgårdsvej

Postnr. og by: 2500 Valby

Høringssvar:
Det har altid været en del af foreningen - og skal derfor også forblive det.

Svarnr.: 36 Borger

Vejnavn: Vigerslev Allé

Postnr. og by: 2500 Valby

Høringssvar:
Jeg synes IKKE det skal være et offentligt byrum.
Da det har været foreningens i mange år og foreningen har betalt for vedligeholdelse.

Svarnr.: 37 Borger

Vejnavn: Kjeldsgårdsvej

Postnr. og by: 2500 Valby

Høringssvar:
Det lille grønne stykke for enden af Kjeldsgårdsvej, skal forblive kjeldsbogårds ejendom. Det er før brugt til narkohandel og folk har behandlet det så dårligt. Vi har brugt mange penge på at vedligeholde det og det er et dejlig sted for os beboere.
Så det er et nej tak herfra med, at det skal med i den nye lokalplan.

Svarnr.: 38 Borger

Vejnavn: Kjeldsgårdsvej

Postnr. og by: 2500 Valby

Høringssvar:
Høringssvar vedr. lokalplan Forfatter-, Trekroner- og Kløverbladskvarteret

Høringssvar vedr. lokalplan Forfatter-, Trekroner- og Kløverbladskvarteret

Kære Københavns kommune

I lokalplanen beskriver et grønt område som "fællesareal "også kaldet byrum A. Det ligger i krydset Bjørnsonsvej, Strindbergsvej og Bryggerivej.

Dette er IKKE et fællesareal.

Dette anlæg (det sydlige anlæg) har været et privat areal for AB Kjeldsbogård i over 100 år. Matrikel nr. 969 har siden 1923 tilhørt andelsboligforeningen AB Kjeldsbogård. Bestyrelsen har det originale skøde.

Jeg mener derfor, at det grønne anlæg (de sydlige anlæg) skal tages ud af lokalplanen. Det er efter min bedste overbevisning IKKE kommunens areal at råde over, da foreningen har et skøde på arealet.

Størstedelen af vi der bor i Kjeldsbogård, har boet her hele vores liv. Mange familier der bor her i ejendommen har boet her siden bygningens opførsel. Vi er vokset op med dejlig grønne områder i og omkring bygningen. Vi har har stor glæde af anlægget. Vi har afholdt loppemarkeder, sommerfester og fødselsdage. Vi har passet, fornyet og vedligeholdt anlægget og de øvrige grønne områder i over 100 år og jeg gerne have at det fortsætter sådan.

Vi har tidligere haft problemer med ubudne gæster som brugte vores anlæg som skraldespand, hundetoilet, gemmested for hashrygning og anden uhensigtsmæssig adfærd. For at undgå dette, satte foreningen en låge med lås op.
Jeg frygter at dette vil vende tilbage, hvis anlægget bliver offentligt tilgængeligt – og det kan ingen være interesserede i, heller ikke beboerne på Bjørnsonsvej og Strindbergsvej, som støder op til anlægget.

Der findes i øvrigt allerede et åbent grønt areal ved krydset Bjørnsonsvej, Strindbergsvej og Karensgade – indrettet med legeplads, beplantning og enkelt borde og bænke. Dette areal er frit tilgængeligt for alle og ligger blot et par hundrede meter væk.
Der ligger også en stor offentlig legeplads med et indrettet hundetoilet på hjørnet af Trekronergade og Vigerslev Alle. Og så ligger der også et grønt område bag Johannes Døbers kirke, frit tilgængeligt for alle.
Og så er der selvfølgelig Vestrekirkegård, som er et kæmpestort grønt område, frit tilgængeligt for alle.

Der er således flere offentligt tilgængelige rekreative områder meget tæt på anlægget tilhørende AB Kjeldsbogård, derfor vil jeg på det kraftigste opfordrer til, at ovennævnte grønne anlæg bliver fjernet fra lokalplanen.

Hilsen en beboer i AB Kjeldsbogård, siden 1984

Svarnr.: 39 Borger

Vejnavn: Kjeldsgårdsvej

Postnr. og by: 2500 Valby

Høringssvar:
Høringssvar i forbindelse med lokalplanforslaget, som vil åbne for offentlig adgang til det nordlige anlæg ejet af AB Kjeldsbogaard.

Indsigelse mod, at arealet skal gøres til offentligt tilgængeligt byrum.

Tidligere var anlægget offentlig, hvilket i stor grad bidrog til uhensigtsmæssige aktiviteter. Dette omfattede hundeluftning, hvor der ikke blev fjernet efterladenskaber, elever fra Hotel- og Restaurantskolen som brugte det til bl.a. at ryge hash mv.. Haven blev brugt meget lidt af AB Kjeldsbogaards beboere, som er de retsmæssige ejere af anlægget.

Disse forhold var årsagen til, at foreningen valgte at opsætte hegn og begrænse adgangen. Herefter har beboerne fra AB Kjeldsbogaard fået skabt et socialt og velfungerende fællesrum, som fungerer som et trygt og roligt fælles opholdsrum. Der bliver taget ansvar for oprydning, vedligeholdelse og social adfærd, og anlægget opleves som et vigtigt rekreativt åndehul for beboerne.

En genåbning af området for offentligheden vil medføre en risiko for, at de tidligere problemer genopstår, og samtidig vil det forringe beboernes mulighed for at bruge og passe området, som beboerne i dag gør med stor omhu og engagement.

Det bør desuden bemærkes, at lokalplanområdet ligger i et kvarter præget af boligbebyggelse med egne private haver. Der findes allerede betydelige og velfungerende offentlige opholdsarealer i umiddelbar nærhed, herunder Toftegårds Plads samt Vestre Kirkegård, som der bliver henvist til. Behovet for yderligere offentligt tilgængelige opholdsarealer netop på dette private anlæg forekommer derfor ikke tilstrækkeligt begrundet.

Derudover er det stærkt kritisabelt, at beboerne i AB Kjeldsbogaard ikke er blevet direkte orienteret om forslaget til lokalplanen, herunder borgermødet i december, selvom det vedrører vores private anlæg og har væsentlige konsekvenser for vores daglige brug af området. Manglende information og inddragelse af de berørte beboere strider imod intentionerne om tidlig dialog og lokal forankring i planprocesser.

Svarnr.: 40 Borger

Vejnavn: Kjeldsgårdsvej

Postnr. og by: 2500 Valby

Høringssvar:
Hermed høringssvar vedrørende forslaget til "Lokalplan Forfatter-, Trekronergade- og Kløverbladskvarteret", hvori Kjeldsbogård andelsboligforenings sydlige haveanlæg (fællesareal nord i lokalplanen) foreslås inddraget og åbnet som offentligt tilgængeligt byrum.

Af lokalplanen (side 6) fremgår følgende passage:
"Fællesarealet mod nord ligger strategisk for enden af en sigtelinje fra Kjeldsgårdsvej. Det er indrettet med græs, træer og buske og hegnet med et smedejernshegn. Det sydligste fællesareal er offentligt tilgængeligt og indrettet med en
stor legeplads omkranset af buske og enkelte træer. Erstatningsarealerne skal forblive ubebyggede og deres indretning bevares".

Der er her tale om netop førnævnte haveanlæg som er tilhørende Kjeldsbogård

andelsboligforening.

Undertegnede og foreningen i øvrigt, herunder bestyrelsen, opponerer kraftigt imod planen om at inddrage haveanlægget til offentligt byrum, og finder det både uhensigtsmæssigt og problematisk, jf. tidligere erfaringer hvor haveanlægget netop var offentligt tilgængeligt.

Hertil fremfører undertegnede en række problematiske punkter, der alle bidrager til, at vi i Kjeldsbogård andelsboligforening kraftigt modsiger denne konsekvens af lokalplanen.

1. Arealet er privat og har været det i mange årtier.
Haveanlægget har i årtier været en integreret og uadskillelig del af andelsforeningens ejendom. Foreningen er desuden i besiddelse af et skøde fra 1923, hvoraf det fremgår, at arealet er overdraget til foreningen som privat ejendom. Dette dokument er fremsendt i forbindelse med bestyrelsens høringssvar og bør tillægges væsentlig vægt.

2. Vedligeholdelse og drift betales udelukkende af foreningen.
Haveanlægget er etableret, vedligeholdt og løbende udviklet for foreningens egne midler. Det omfatter beplantning, pleje, renholdelse og generel drift, samt et ikke uvæsentligt punkt; at sikre ro og orden omkring haveanlægget, og at ubudne og uroskabende gæster ikke skaber utryghed.

3. Risiko for støj, utryghed og uhensigtsmæssig brug
Bestyrelsen har allerede peget på velkendte problematikker som er erfaret fra da haveanlægget netop var offentligt tilgængeligt, herunder ophold uden for rimelig brug, handel med euforiserende stoffer samt anvendelse af området som hundetoilet. Disse problemstillinger er ikke hypotetiske, men kendte konsekvenser ved åbning af semi-lukkede grønne gårdrum i tæt bebygget byrum.
Dette vil have direkte negativ indvirkning på beboernes trivsel, tryghed og daglige brug af deres nærmiljø.

4. Haveanlægget har høj lokal værdi – ikke almen byfunktion.
Haveanlægget fungerer i dag som et vigtigt rekreativt og grønt åndehul for beboerne i vores store og over 100-årige gamle forening. Det bidrager til livskvalitet, biodiversitet og mikroklima, men netop fordi det er et roligt, privat og velplejet område.
Der findes i forvejen offentligt tilgængelige grønne arealer i bydelen, herunder Valbyparken, Søndermarken m.fl., hvorfor derfor ingen saglig byplanmæssig nødvendighed er i, at inddrage netop dette private haveanlæg.

Samlet opfordring
På denne baggrund opfordrer undertegnede, og vores store andelsforening i øvrigt, kraftigt til, at forslaget om at åbne foreningens sydlige haveanlæg (fællesareal nord i lokalplanen) for offentlig adgang udgår af lokalplanen, og at arealet fortsat respekteres som privat ejendom med privat brugsret.

Svarnr.: 41 Borger

Vejnavn: Kjeldsgårdsvej

Postnr. og by: 2500 Valby

Høringssvar:
Høringssvar vedrørende forslag til "Lokalplan for Forfatter-, Trekronergade- og Kløverbladskvarteret"

Hermed indsendes høringssvar vedrørende forslaget om at åbne Kjeldsbogård andelsboligforenings sydlige haveanlæg (benævnt fællesareal nord i lokalplanen) som offentligt tilgængeligt byrum.

Haveanlægget er i dag et privat fællesareal og et højt værdsat grønt åndehul for beboerne i

Kjeldsbogård andelsboligforening. Det er et sted, vi bruger dagligt – til ro, ophold, leg og fællesskab – og som har stor betydning for vores trivsel midt i en tæt by. Forslaget om at åbne området for offentlig adgang giver derfor anledning til stor bekymring blandt beboerne, og vi modsætter os det på det kraftigste.

1. Et privat areal med lang historik:
Haveanlægget har i mange årtier været privat og er en uadskillelig del af foreningens ejendom. Foreningen er i besiddelse af et skøde fra 1923, som dokumenterer, at arealet er overdraget som privat ejendom. Dette er et væsentligt forhold, som bør respekteres og tillægges betydelig vægt i den videre planlægning.

2. Drift, pleje og ansvar bæres udelukkende af foreningen:
Haveanlægget er etableret, vedligeholdt og udviklet for foreningens egne midler. Det gælder beplantning, pleje og renholdelse, men også indsatsen for at sikre ro, orden og tryghed. At gøre arealet offentligt tilgængeligt vil pålægge foreningen et urimeligt ansvar for et byrum, som vi hverken har ønsket eller har mulighed for at administrere.

3. Reelle erfaringer med utryghed og uhensigtsmæssig brug:
Haveanlægget har tidligere været offentligt tilgængeligt, og erfaringerne herfra er desværre klare. Området blev anvendt til ophold uden for rimelig brug, handel med euforiserende stoffer og som hundetoilet. Haven fungerede i praksis som et skjult og uoverskueligt rum, hvor der kunne foregå aktiviteter, som virkede utrygge – både for beboerne i foreningen og for områdets naboer.

Vi har svært ved at forestille os, at hverken foreningens beboere eller områdets øvrige naboer skulle være interesserede i, at haven igen bliver et sted, der kan fungere som skjulested for adfærd, man ikke ønsker tæt på sit hjem. Det vil uvægerligt skabe utryghed og forringe oplevelsen af nærområdet som helhed.

4. En vigtig lokal værdi – ikke et offentligt byrum:
For os i Kjeldsbogård er haven et sjældent og værdifuldt grønt åndehul. Netop fordi det er et privat, roligt og velplejet område, bidrager det til livskvalitet, fællesskab, biodiversitet og et godt mikroklima. Mange af de omkringliggende boliger består hovedsageligt af villabebyggelse, hvor beboerne har deres egne private haver. Foreningens have er tilsvarende vores fælles "baghave" – et sted, der giver luft, lys og ro til mange mennesker samlet på ét sted.

Der findes i forvejen flere offentligt tilgængelige grønne områder i bydelen, herunder Valbyparken og Søndermarken. Vi ser derfor ingen saglig byplanmæssig begrundelse for at inddrage netop dette private haveanlæg.

Afsluttende opfordring:
På denne baggrund opfordrer vi kraftigt til, at forslaget om at åbne Kjeldsbogård andelsboligforenings sydlige haveanlæg for offentlig adgang udgår af lokalplanen. Arealet bør fortsat respekteres som privat ejendom med privat brugsret – til gavn for de mange beboere, der har deres hverdag, hjem og tryghed knyttet til stedet.

Svarnr.: 42

Slettet af bruger

Svarnr.: 43 Borger

Vejnavn: Kjeldsgårdsvej

Postnr. og by: 2500 Valby

Høringssvar:
Kjeldsbogårds grønne område (Strindbergsvej) skal ikke gøres offentlig, vi har et skøde fra

1923.
Vi betaler og vedligeholder dette område til stor glæde for Kjeldsbogårds beboere.

Vi har tidligere dårlige erfaringer med at området bliver brugt til hundetoilet, og til hashrygning og opholdssted for dårligt selskab, da området var åbent

Svarnr.: 44 På vegne af interesseorganisation eller borger Kjeldsbogård

Høringssvar:
Vi skal bevare det da det har været vores i mange år og vi har i stand sat alt ved det og omkring det. Plus vi har skødet på det fra 1923. Derfor skal det selvfølgelig forsat forblive vores.

Svarnr.: 45 Borger

Vejnavn: Kjeldsgårdsvej

Postnr. og by: 2500 Valby

Høringssvar:
AB Kjeldsbogård har siden omkring 2017 haft behov for at aflukke det omhandlede areal, idet foreningens beboere på daværende tidspunkt ikke længere oplevede området som trygt at benytte. Beslutningen om aflukning var kulminationen på en længerevarende og gradvist forværret situation præget af utryghed, hærværk og uønsket adfærd.

I årene forud for aflukningen blev området i stigende omfang anvendt af elever fra den nærliggende Restaurantskole som opholds- og samlingssted i pauser og efter skoletid. Omfanget af ophold voksede betydeligt over tid, og foreningens beboere oplevede gentagne episoder, hvor forsøg på at påtale adfærd blev mødt med truende reaktioner. Samtidig blev foreningens havemøbler gentagne gange ødelagt, hvilket medførte løbende udgifter til udskiftning.

Trods gentagne henvendelser fra AB Kjeldsbogård til skolens ledelse lykkedes det ikke at skabe en varig forbedring af forholdene. Omkring 2015 blev der endvidere konstateret omfattende handel med euforiserende stoffer i området, både i dag- og aftentimer, hvilket yderligere forstærkede beboernes oplevelse af utryghed.

Inden den fulde aflukning blev iværksat, forsøgte foreningen at afhjælpe problemerne ved at afgrænse et mindre delareal beliggende i den såkaldte "hestesko" mod Kjeldsgårdsvej. Denne foranstaltning havde imidlertid den effekt, at ophold og gener blot flyttede sig til den resterende del af arealet, herunder det område som det aktuelle lokalplanforslag foreslår åbnet for byrum.

Det bemærkes, at arealet oprindeligt blev tildelt AB Kjeldsbogård af Københavns Kommune som erstatningsareal som følge af en overskridelse af den tilladte bebyggelsesprocent på ejendommen. Arealet har derfor fra starten haft karakter af et kompensationsareal knyttet til foreningens boligbebyggelse.

I begyndelsen af 1990'erne finansierede og gennemførte foreningen selv etablering af randbeplantning samt opsætning af opholdsmøbler på arealet. Arbejdet blev udført af foreningens beboere, og området var på daværende tidspunkt åbent og uden fysisk aflukning.

Efter aflukningen har arealet fungeret som et fælles, rekreativt område for foreningens beboere og anvendes i dag til blandt andet fælles arrangementer, ophold, solbadning, loppemarkeder samt fælles køkkenhave.

Såfremt arealet igen åbnes for offentlig adgang, vurderer AB Kjeldsbogård, at der er en

nærliggende risiko for, at de tidligere beskrevne problemer vil genopstå. Denne vurdering ses i sammenhæng med, at Restaurantskolen siden har udvidet sit elevoptag, herunder med 10. klassetrin.

Derudover udtrykker foreningen bekymring for, at arealet ved en offentlig åbning vil blive anvendt til hundeluftning og som hundetoilet, hvilket vil være uforeneligt med den nuværende rekreative anvendelse og til gene for beboerne.

Svarnr.: 46 Borger

Vejnavn: Trekronergade

Postnr. og by: 2500 Valby

Høringssvar:
Vi ønsker med dette høringssvar at kommentere på de foreslåede bestemmelser:
- § 6, stk. 6 – tilbygningers størrelse og udformning
- § 6, stk. 7 – garagebyggeri
- § 6, stk. 11 – tagterrasser på tilbygninger

§ 6, stk. 6 – Tilbygninger i område ib
1. Den foreslåede begrænsning giver i praksis en bolig på under 100 m■
Vores dobbelthus er oprindeligt opført med 74 m■, og med en tilbygning på 4 × 6 meter (24 m■) vil boligen kun opnå et areal på under 100 m■. Det er meget lidt i nutidig sammenhæng for en familie på fem og ligger markant under størrelsen på mange andre dobbelthuse i København, som ofte er 110–140 m■.
Vi efterspørger derfor en fleksibel og moderat udvidelse ud over 4×6-meter-reglen så alle boliger har mulighed en bebyggelsesprocent på 40 og dermed kan opnå en mere funktionel og tidssvarende størrelse for en familie.
2. Fleksibilitet inden for byggefeltet og i respekt for lokalplanens formål
De tiltag for tilbygning, vi foreslår, placeres fortsat i baghaven og inden for byggefeltet, og påvirker derved hverken gadebilledet, friarealer eller naboer.
Vi efterspørger en øget fleksibilitet i form, længde og bredde inden for byggefeltet, således at tilbygningen kan placeres i forlængelse af husets bagfacade samt langs brændkammen. En fast 6×4 meter-regel som one size fits all-løsning tager ikke højde for de enkelte huses forskellige proportioner og eksisterende arkitektur og harmonerer derfor dårligt med lokalplanens bevaringshensyn.
Det vil i stedet være mere hensigtsmæssigt, at den enkelte ejer kan fremsende et konkret forslag til tilbygningens dimensioner, tilpasset husets eksisterende forhold. Herved kan udvidelserne fremstå naturlige og harmoniske og fortsat ske i overensstemmelse med områdets rytme og lokalplanens formål.
3. Proportionalitet og lige muligheder i området
Med et udgangspunkt på kun 74 m■ giver 4 × 6 meter-reglen ikke ejere af de oprindelige små huse en reel mulighed for at nærme sig den bebyggelsesramme på 40 %, som lokalplanen ellers foreskriver.
Derimod har boliger, der som udgangspunkt er større fra begyndelsen eller allerede har eksisterende tilbygninger, en væsentligt bedre mulighed for at udnytte deres bebyggelsespotentiale og nå op på de 40 %, alene fordi deres afsæt er større.
Dette skaber i praksis en skævhed i området, hvor de mindste huse ikke får samme udviklingsmuligheder som dem, der tidligere er blevet udvidet. En moderat justering af tilbygningsmulighederne vil derfor skabe en mere proportional og retfærdig situation for alle husstande.
4. Et konkret og moderat forslag
Vi foreslår, at lokalplanen justeres, så tilbygninger i område Ib kan udformes hensigtsmæssigt i form og størrelse tilpasset til den enkelte bolig og eksisterende forhold, forudsat at:
- udvidelsen ligger inden for kommunens foreslåede byggefelt i baghaven
- placeres inden for husets endegavle og- eller langs brændkammen mod tilstødende tvillingehus

- udformes i materialer og proportioner, der understøtter lokalplanens bevaringshensyn.

Dette er efter vores vurdering en begrænset og velafbalanceret justering, der vil gøre det muligt at etablere en funktionel familiebolig uden at ændre områdets karakter eller helhedsindtryk.

EKSEMPEL PÅ TEGNING af mulig tilbygning

§ 6, stk. 5 - Husdybde område 1a, 1b og II

Formuleringen i lokalplanen:

Husdybden må maksimalt være 10 m for boliger, 14 for erhverv og 18 m for institutioner.

Denne formulering harmonerer ikke med boligerne i område 1b. Husdybden for husene inklusive tilbygninger vil overstige 10 m og derfor bør område 1b undtages fra denne bestemmelse.

§ 6, stk. 7 – Garage og carport

I lokalplanforslaget fastsættes det, at garagebyggeri må opføres med en maksimal bredde på 3 meter og en længde på 6 meter, og skal placeres i det udlagte byggefelt. Garagen må desuden hæftes på hovedhuset eller placeres i skel.

Vi vil gerne gøre opmærksom på, at en bredde på 3 meter ikke er funktionel i praksis, da den indvendige fribredde bliver så snæver, at det vanskeliggør parkering af en almindelig bil og samtidig åbning af bildøre eller opbevaring af fx cykler og en ladestation. Denne udfordring bliver yderligere forstærket af, at lokalplanens § 6, stk. 7 fastsætter at cykelskure ikke længere må placeres i forhaven, men skal placeres bagerst i haven, længst væk fra vejen, som ikke er en funktionel løsning. Det betyder, at garagen i endnu højere grad skal kunne fungere som både bilgarage og cykelparkering hvor langt de fleste familier i dag også har en ladcykel som kræver plads og opbevaring i en garage, for at undgå tyveri.

Vi efterspørger derfor en moderat justering, så garagen kan opføres i fuld bredde fra hovedhus til skel, hvilket i vores tilfælde udgør ca. 3,9 meter. En garage i denne bredde er tidssvarende, sikker i brug og fuldt ud i overensstemmelse med områdets arkitektur. Garager ved tvillingehusene, der går fra hovedhus til skel, er allerede en integreret del af gadens rytme og er den eneste type garage der opleves. En bredde på ca. 3,9 meter vil derfor harmonere med det etablerede bebyggelsesmønster snarere end at afvige fra det. Justeringen kræver ingen ændring af materialer, højde eller grundlæggende placering og ligger fortsat inden for det udlagte byggefelt.

Vi mener derfor, at fleksibilitet fra 3 til ca. 3,9 meter vil gøre garagebyggeri både funktionelt, sikkert og arkitektonisk passende – uden at kompromittere lokalplanens bevaringshensyn.

§ 6, stk. 11 – Tagterrasser på tilbygninger område 1b

I lokalplansforslagets bestemmelser for område Ib åbnes der mulighed for tagterrasser på tilbygninger.

Vi vil gerne udtrykke vores bekymring for denne mulighed, da tagterrasser på lave tilbygninger i et område med små dobbelthuse og korte afstande mellem boligerne vil medføre betydelige indbliksgener.

Dobbelthusene i område Ib ligger meget tæt, og haverne er relativt små. Hvis der etableres tagterrasser oven på tilbygninger, vil brugerne af tagterrassen få direkte indblik ned i naboernes terrasser, opholdsarealer, stuer og børneværelser. Det gælder især, fordi tagterrasserne ligger i baghaverne, hvor naboerne naturligt forventer mest privathed.

Vi mener, at muligheden for tagterrasser er unødvendig i forhold til områdets bevaringsformål og boligtypologi som på nuværende tidspunkt ikke byder på en eneste etableret tagterrasse. De små rækkehuse og dobbelthuse er ikke indrettet til højtliggende opholdsarealer, og de eksisterende haver tilbyder i forvejen gode, funktionelle udearealer.

En tagterrasse vil derfor ikke tilføre noget, som ikke allerede kan opnås i terrænniveau – men vil derimod skabe væsentlige genevirkninger for naboerne.
En generel mulighed for tagterrasser vil efter vores opfattelse skabe unødvendig konflikt og ulighed mellem naboer, og kan nemt føre til skærme, afskærmninger og høje hegn, som forringer områdets arkitektoniske helhed og luftighed.
Vi opfordrer derfor til, at muligheden for tagterrasser på tilbygninger i område Ib enten fjernes eller begrænses markant, så det kun kan tillades i helt særlige tilfælde, hvor det kan dokumenteres, at der ikke skabes indbliksgener for naboejendomme.
Dette vil efter vores vurdering være i tråd med lokalplanens formål om at bevare områdets karakter, sikre rimelige private forhold mellem naboer og undgå konfliktskabende bygningsmæssige tiltag i et tæt, lavt boligområde.

§8, stk. 6 Hække
Formuleringen i lokalplanen:
Der må kun hegnes med hæk/levende hegn mod byrum og nabo. Hækken/det levende hegn må være suppleret med et trådhegn med en højde på maksimalt 1,2 m. Hække må højest være 1,5 m høje målt i forhold til det omgivende terræn.
Bebyggelsen i område 1b er meget tæt og de fleste huse er i forvejen hegnet med stakit for at kunne skabe privatliv i et tætbebygget område. Det må formodes at disse boliger også ønsker at bevare muligheden for stakit. Det foreslås derfor at der kan hegnes med både hæk og stakit mellem de enkelte grunde og at denne kan være op til 1,8 m. Dette vil skabe mindre indkig, har ingen indflydelse fra gadebilledet men tager samtidig hensyn til beboernes privatliv.
Der foreslås følgende formulering:
Der må hegnes med både stakit, hæk/levende hegn mod byrum og nabo. Hækken/det levende hegn må være suppleret med et trådhegn med en højde på maksimalt 1,2 m. Hække må højest være 1,8 m høje målt i forhold til det omgivende terræn.

Vi vil igen takke for den gode dialog ved borgermødet og for kommunens villighed til at lytte til beboernes input. Vi håber, at forvaltningen vil overveje en justering af de foreslåede rammer, så dobbelthusene i område Ib også fremover kan fungere som tidssvarende familieboliger i et levende villakvarter, hvor børnefamilier – som os – kan blive boende i mange år.

Med venlig hilsen
Martin og Heidi - Trek.g 91

Svarnr.: 47 Borger

Vejnavn: Strindbergsvej

Postnr. og by: 2500 Valby

Høringssvar:
Se høringssvar i bilag vedhæftet.

Høringssvar til 'Forslag til lokalplan 'Forfatterkvarteret, Trekronergade og Kløverbladskvarteret''.

I Redegørelsen på starten af side 7 nævner I at Forfatterkvarteret er karakteriseret ved "*forholdsvis lille matrikelstørrelse*". Derfor synes jeg ikke, at det skal stilles krav om at carport/garage skal placeres mindst 10 meter fra vejskel samt at det kun er i baghaven, at mindre (sekundær) bygninger må placere. Det giver en dårlig disponering af baghaverne, da de optager gode og yderst brugbare friarealer af de forholdsvis små matriklers friarealer. Det er bl.a. på arealer, hvor der er morgen- eller aftensol afhængig af baghavens orientering. Og middagssolen er også på disse arealer. Det er en stor forringelse.

I samme afsnit på side 7 står der, at "*området er karakteriseret ved ensartede materialer med tegl og pudsende facader.*" Så synes jeg, at man skal have lov til at pudse facader eller vandskure de facader, der ikke er pudsede, hvis facaderne er lavet af et materiale, der forvitrer som f.eks. sandsten.

I Redegørelsen på side 10 (Eks. trafikforhold) mangler der at blive nævnt det klimatilpasningsprojekt, som skal laves i Forfatterkvarteret af HOFOR. Det giver bl.a. en reduktion i antal af p-pladser i Forfatterkvarteret.

I Redegørelsen side 16 under Miljøforhold – Trafikstøj, står der at der er trafikstøj i området fra Trekronegade og Carl Jacobsensvej. Der er også støj fra togbanen, som løber langs den sydlige del af lokalplansområdet. I skriver, at støjniveauet overstiges ift. den vejl. Grænseværdi. Bl.a. derfor mener jeg, at det skal være muligt at skifte 1-lags vinduer til termovinduer.

I Redegørelsen på side 19 er angivet bevaringsværdier, men der mangler en henvisning til kortet samt en forklaring af det, så vidt jeg kan se. Bygningen på Bjørnsonsvej 45C er revet ned, men fremgår af kortet.

I paragraf 1 Formål står at et af formålene er at bevare karakteren af det eksisterede boligområde. Jeg mener at karakteren godt kan bevares, hvis vinduer må skiftes ud til termovinduer med samme dimensioner inkl. sprosser. Og at man ved en udskiftning af vinduer skal skifte ud til vinduer af samme dimensioner inkl. sprosser som der var oprindeligt.

I paragraf 4 Veje, stk 1 savnes en henvisning til hvor 'eksisterede vejlinjerne' kan ses.

I paragraf 5 Bil- og cykelparkering, stk 2 står at "*cykelparkering skal placeres i umiddelbar nærhed af indgangspartierne og skal være let tilgængelige*" men hvis de skal være overdækkede, så skal være i f.eks. skure, der ud fra tegningerne 3A-3C, kun må placeres i baghaverne længst væk fra vejene. Man burde ikke blive stillet ringere i hvor cykelparkeringen må placeres ved at overdække den.

Paragraf 6 stk 6 litra b) angiver en max højde på tilbygninger på 4 meter. Det mener jeg er for lidt, hvis der også skal kunne være direkte udgang fra 1. salen til tagfladen af det tilbyggede. Jeg synes, at der skal være mulighed for at have et værn på tilbygningen, men kan ikke se, at det er muligt inden for de max 4 meter, som jeg læser det. I samme paragraf og stykke, men i litra d) står at tilbygningen ikke må være højere end gesims på eksisterende hus. Hvis værn er inkl. 'tilbygningen', så bliver værn lavere end påkrævet, hvorfor teksten ønskes ændret så værn bliver muligt. Det gør også at **Paragraf 7** stk. 7 litra d) og stk. 11 sidste sætning ønskes ændret.

I paragraf 6 stk 7 står at bygninger til affaldssortering skal placeres som vist på tegning 3a-3c, altså bagerst på grundene. Der vil dermed være lang afstand fra kantsten til affald, når det renovationsmedarbejderne skal hente affald. Jeg mener, at afstanden bliver så lang, at man er tvunget til at køre det længere frem på grunden de dage, hvor det skal afhentes. Det er unødigt at gøre det så besværligt. Det samme gælder, da der bliver også lang afstand i hverdagen, når beboere skal putte affald i affaldsbeholderne. Det bør være muligt at placere bygninger til affaldssortering tættere på kantstenen.

I paragraf 6 stk 8 står at bredden på garage/carport højst må være 3 m bred og 6 m dyb. Personbiler må være op til 2,55 meter bredde, hvilket vil gøre, at man ikke kan komme ud af bilen og måske ikke en gang køre ind i den, hvis den er muret. Bredden bør øges, så den kan være muret samt man kan åbne begge døre på bilen indenfor murerne.

I samme paragraf stk 9 forstå jeg det som om, at man f.eks. ikke må lave et vindue om til en fransk altan. Det synes jeg skal ændres, så det bliver muligt.

Paragraf 7 stk 1 muliggør så vidt jeg kan se ikke at lave kviste på et hus, der ikke har det i dag. Jeg synes, at det skal være muligt.

I samme paragraf stk. 3 litra a) og i) bør det muliggøres at skifte vinduer og døre til de oprindelige eller noget i stil med husets udtryk. Nogle vinduer består f.eks. af et stort felt uden sprosser.

Og samme sted under litra e) synes jeg, at det vil få bebyggelserne på i Kløverbladskvarteret til at fremstå mere originale, hvis der stilles krav om at de skal føres tilbage til oprindelige udseende (farve og sprosser) ved udskiftning. Hvide vinduer til de hvidmalede facader lader ikke til at være originalen og får det hele til at gå i ét med hinanden.

Senere samme sted under litra g) og h) synes jeg skal ændres så der ikke stilles krav om at det skal udføres med kitfals. Det gør f.eks. at man ikke vil kunne udskifte til termovinduer.

Paragraf 7 stk 4 litra b) bør sammenskrives med litra i) eller der bør henvises til denne.

I samme paragraf stk 5 bør det være muligt at tilføje kvist eller tagvinduer, hvor der ikke er det i dag samt ændre lidt på størrelsen, hvis udskiftningen sker hvor der er noget i dag.

Paragraf 7 stk 13 litra b) beskriver, at skærmtegl er et at de materialer, som facaderne skal være af. Derudover står at indtil 30% af facaderne må være i træ. Det er nogle andre materialer end dem der tillades i Paragraf 7 stk 2, hvorfor jeg mener, at de bør udgå.

I samme paragraf og stk litra e) og g) står at vinduer og døre ikke må have sprosser. Det synes jeg skal ændres, til at de godt på have sprosser, da mange af vinduerne i Forfatterkvarteret har sprosser i større eller mindre grad og nogle døre har sprosser. Derudover bør der være krav til vinduesstil, så de kommer til at passe ind i kvarterets stil. Et eksempel på vinduesstil er Dannebrogsvindue.

Lige nedenfor i litra h) står at saddeltag skal mindst være 35 grader i hældning. Det forekommer mig lavere end det der ellers ses i Forfatterkvarteret, hvorfor jeg synes, at hældningen skal øges. Flade tage ses på Strindbergsvej 2a-4c, som nok de eneste steder i Forfatterkvarteret. De er meget fremmede for Forfatterkvarteret og jeg synes derfor, at flade tage skal udgå.

Til slut i paragraf 7 litra m) og n) undrer det mig meget, at tage ikke må udføres med valm eller mansardtag, da det er noget der ellers ses i Forfatterkvarteret og derfor vil falde godt ind. De to litra mener jeg derfor bør udgå.

I paragraf 8 stk 6 synes jeg at det skal være tilladt at opsætte plankeværker mod nabo.

Paragraf 8 stk 7 Byrum B synes jeg at 4 faste bænke er alt for mange. Der er indtil flere bordbænkesæt i byrummet i dag og det antal lader til at være passende. Så stil kun krav til én fast bænk og lad krav til placering udgå.

I paragraf 8 stk 8 Forhaver synes jeg, at de maksimale højder af hække skal øges for at hindre indkig. I Forfatterkvarteret er gulvkoten i stueetagerne generelt høje ift. fortovskoten. I Kløverbladsgadekvarteret og Trekronergade er afstanden kort fra vindue mod gade til fortov.

Tegning 2a – Veje. Der mangler signatur for byrumsstien mellem Bjørnsonsvej og Valbygårdsvej.

Tegning 2b – Veje. Placeringen af 'Ia' er uheldig, da det kan forstås som at det er det grønne areal/Byrum B, der er Ia. Den grønne signatur mangler også i signaturforklaringen.

Bilag 1 – Bevaringsnotat, Historisk udvikling s. 59: Der mangler tekst i den sidste sætning i afsnittet.

Bilag 2 – Bevaringsværdige bygninger. Jeg synes ikke at kunne læse noget sted, hvad der menes med ordene 'Fuld bevaring' og 'Volumenbevaring'. Hvis det står et sted, så vil det være rart at blive henvist til det. Hvis det ikke står noget sted, så skriv det et sted. På den baggrund er det svært at give høringssvar til.

Svarnr.: 48 Borger

Vejnavn: Trekronergade

Postnr. og by: 2500 Valby

Høringssvar:
Vi ønsker med dette høringssvar at kommentere på de foreslåede bestemmelser i § 6, herunder særligt:

- § 6, stk. 6 – tilbygningers størrelse og udformning
- § 6, stk. 7 – garagebyggeri
- § 6, stk. 11 – tagterrasser på tilbygninger

_____

§ 6, stk. 6 – Tilbygninger i område ib
1. Den foreslåede begrænsning giver i praksis en bolig på under 100 m■
Vores dobbelthus er oprindeligt opført med 74 m■, og med en tilbygning på 4 × 6 meter (24 m■) vil boligen kun opnå et areal på under 100 m■. Det er meget lidt i nutidig sammenhæng for en familie på fem og ligger markant under størrelsen på mange andre dobbelthuse i København, som ofte er 110–140 m■.
Vi efterspørger derfor en fleksibel og moderat udvidelse ud over 4×6-meter-reglen så alle boliger har mulighed en bebyggelsesprocent på 40 og dermed kan opnå en mere funktionel og tidssvarende størrelse for en familie.

2. Fleksibilitet inden for byggefeltet og i respekt for lokalplanens formål
De tiltag for tilbygning, vi foreslår, placeres fortsat i baghaven og inden for byggefeltet, og påvirker derved hverken gadebilledet, friarealer eller naboer.
Vi efterspørger en øget fleksibilitet i form, længde og bredde inden for byggefeltet, således at tilbygningen kan placeres i forlængelse af husets bagfacade samt langs brændkammen.
En fast 6×4 meter-regel som one size fits all-løsning tager ikke højde for de enkelte huses forskellige proportioner og eksisterende arkitektur og harmonerer derfor dårligt med lokalplanens bevaringshensyn.
Det vil i stedet være mere hensigtsmæssigt, at den enkelte ejer kan fremsende et konkret forslag til tilbygningens dimensioner, tilpasset husets eksisterende forhold. Herved kan udvidelserne fremstå naturlige og harmoniske og fortsat ske i overensstemmelse med områdets rytme og lokalplanens formål.

3. Proportionalitet og lige muligheder i området
Med et udgangspunkt på kun 74 m■ giver 4 × 6 meter-reglen ikke ejere af de oprindelige små huse en reel mulighed for at nærme sig den bebyggelsesramme på 40 %, som lokalplanen ellers foreskriver.
Derimod har boliger, der som udgangspunkt er større fra begyndelsen eller allerede har eksisterende tilbygninger, en væsentligt bedre mulighed for at udnytte deres bebyggelsespotentiale og nå op på de 40 %, alene fordi deres afsæt er større.
Dette skaber i praksis en skævhed i området, hvor de mindste huse ikke får samme udviklingsmuligheder som dem, der tidligere er blevet udvidet. En moderat justering af tilbygningsmulighederne vil derfor skabe en mere proportional og retfærdig situation for alle husstande.

4. Et konkret og moderat forslag
Vi foreslår, at lokalplanen justeres, så tilbygninger i område Ib kan udformes hensigtsmæssigt i form og størrelse tilpasset til den enkelte bolig og eksisterende forhold, forudsat at:

- udvidelsen ligger inden for kommunens foreslåede byggefelt i baghaven
- placeres inden for husets endegavle og- eller langs brændkammen mod tilstødende tvillingehus
- udformes i materialer og proportioner, der understøtter lokalplanens bevaringshensyn.

Dette er efter vores vurdering en begrænset og velafbalanceret justering, der vil gøre det muligt at etablere en funktionel familiebolig uden at ændre områdets karakter eller

helhedsindtryk.

EKSEMPEL PÅ TEGNING af mulig tilbygning
§ 6, stk. 5 - Husdybde område 1a, 1b og II
Formuleringen i lokalplanen:
Husdybden må maksimalt være 10 m for boliger, 14 for erhverv og 18 m for institutioner.
Denne formulering harmonerer ikke med boligerne i område 1b. Husdybden for husene inklusive tilbygninger vil overstige 10 m og derfor bør område 1b undtages fra denne bestemmelse.

§ 6, stk. 7 – Garage og carport
I lokalplanforslaget fastsættes det, at garagebyggeri må opføres med en maksimal bredde på 3 meter og en længde på 6 meter, og skal placeres i det udlagte byggefelt. Garagen må desuden hæftes på hovedhuset eller placeres i skel.
Vi vil gerne gøre opmærksom på, at en bredde på 3 meter ikke er funktionel i praksis, da den indvendige fribredde bliver så snæver, at det vanskeliggør parkering af en almindelig bil og samtidig åbning af bildøre eller opbevaring af fx cykler og en ladestation. Denne udfordring bliver yderligere forstærket af, at lokalplanens § 6, stk. 7 fastsætter at cykelskure ikke længere må placeres i forhaven, men skal placeres bagerst i haven, længst væk fra vejen, som ikke er en funktionel løsning. Det betyder, at garagen i endnu højere grad skal kunne fungere som både bilgarage og cykelparkering hvor langt de fleste familier i dag også har en ladcykel som kræver plads og opbevaring i en garage, for at undgå tyveri.

Vi efterspørger derfor en moderat justering, så garagen kan opføres i fuld bredde fra hovedhus til skel, hvilket i vores tilfælde udgør ca. 3,9 meter. En garage i denne bredde er tidssvarende, sikker i brug og fuldt ud i overensstemmelse med områdets arkitektur.
Garager ved tvillingehusene, der går fra hovedhus til skel, er allerede en integreret del af gadens rytme og er den eneste type garage der opleves. En bredde på ca. 3,9 meter vil derfor harmonere med det etablerede bebyggelsesmønster snarere end at afvige fra det.
Justeringen kræver ingen ændring af materialer, højde eller grundlæggende placering og ligger fortsat inden for det udlagte byggefelt.
Vi mener derfor, at fleksibilitet fra 3 til ca. 3,9 meter vil gøre garagebyggeri både funktionelt, sikkert og arkitektonisk passende – uden at kompromittere lokalplanens bevaringshensyn.

§ 6, stk. 11 – Tagterrasser på tilbygninger område 1b
I lokalplansforslagets bestemmelser for område Ib åbnes der mulighed for tagterrasser på tilbygninger.
Vi vil gerne udtrykke vores bekymring for denne mulighed, da tagterrasser på lave tilbygninger i et område med små dobbelthuse og korte afstande mellem boligerne vil medføre betydelige indbliksgener.
Dobbelthusene i område Ib ligger meget tæt, og haverne er relativt små. Hvis der etableres tagterrasser oven på tilbygninger, vil brugerne af tagterrassen få direkte indblik ned i naboernes terrasser, opholdsarealer, stuer og børneværelser. Det gælder især, fordi tagterrasserne ligger i baghaverne, hvor naboerne naturligt forventer mest privathed.
Vi mener, at muligheden for tagterrasser er unødvendig i forhold til områdets bevaringsformål og boligtypologi som på nuværende tidspunkt ikke byder på en eneste etableret tagterrasse. De små rækkehuse og dobbelthuse er ikke indrettet til højtliggende opholdsarealer, og de eksisterende haver tilbyder i forvejen gode, funktionelle udearealer.
En tagterrasse vil derfor ikke tilføre noget, som ikke allerede kan opnås i terrænniveau – men vil derimod skabe væsentlige genevirkninger for naboerne.
En generel mulighed for tagterrasser vil efter vores opfattelse skabe unødvendig konflikt og ulighed mellem naboer, og kan nemt føre til skærme, afskærmninger og høje hegn, som forringer områdets arkitektoniske helhed og luftighed.
Vi opfordrer derfor til, at muligheden for tagterrasser på tilbygninger i område Ib enten fjernes eller begrænses markant, så det kun kan tillades i helt særlige tilfælde, hvor det kan dokumenteres, at der ikke skabes indbliksgener for naboejendomme.
Dette vil efter vores vurdering være i tråd med lokalplanens formål om at bevare områdets karakter, sikre rimelige private forhold mellem naboer og undgå konfliktskabende

bygningsmæssige tiltag i et tæt, lavt boligområde.

§8, stk. 6 Hække
Formuleringen i lokalplanen:
Der må kun hegnes med hæk/levende hegn mod byrum og nabo. Hækken/det levende hegn må være suppleret med et trådhegn med en højde på maksimalt 1,2 m. Hække må højest være 1,5 m høje målt i forhold til det omgivende terræn.

Bebyggelsen i område 1b er meget tæt og de fleste huse er i forvejen hegnet med stakit for at kunne skabe privatliv i et tætbebygget område. Det må formodes at disse boliger også ønsker at bevare muligheden for stakit. Det foreslås derfor at der kan hegnes med både hæk og stakit mellem de enkelte grunde og at denne kan være op til 1,8 m. Dette vil skabe mindre indkig, har ingen indflydelse fra gadebilledet men tager samtidig hensyn til beboernes privatliv.

Vi har brug for, at højden på hække og hegn mod naboer og byrum/gade kan bestemmes af den enkelte grundejer, og ikke af Københavns Kommune, og højden bør følge bestemmelserne i Hegnsloven; 1.8 - 2 m. Det er afgørende for vores privat- og dagligdagsliv, at vi selv kan bestemme, om vi vil skærme vores vinduer direkte ud til gaden, etablere et cykelskur, så ikke alle vores cykler bliver stjålet, eller hvilke behov de enkelte familier måtte have.

Vi håber, at forvaltningen vil overveje en justering af de foreslåede rammer, så dobbelthusene i område Ib også fremover kan fungere som tidssvarende familieboliger i et levende villakvarter, hvor børnefamilier – som os – kan blive boende i mange år.

Med venlig hilsen
Henning og Anja
Trekronergade 95

Svarnr.: 49 Borger

Vejnavn: Kjeldsgårdsvej

Postnr. og by: 2500 Valby

Høringssvar:
Jeg vil gerne tilslutte mig modstanden af inddragelse af vores sydlige anlæg (som i kalder nordlige) til offentligt areal. Det tilhører ABK og det skal det blive ved med.

Jeg mener at det tilhører AB Kjeldsbogaard som privat fællesområde og derfor ikke skal inddrages i det offentlige rum, med adgang for alle.
Herunder er de 2 uddrag fra lokalplanen der omhandler området. Især sidste formulering i afsnittet på side 15, markeret med gul, ser jeg som problematisk.
Jeg foreslår at området bliver fjernet fra lokalplanen som vist på vedhæftede billede.

I redegørelsen s. 6
Der er to små fællesarealer i området, i form af erstatningsarealer, på henholdsvis 1.215 m2 og 2.830 m2. Det ene ligger i den nordlige del af området ved Bryggerivej, og det andet ligger næsten midt i området ved Karensvej. Kløverbladsparken benyttes også af områdets beboere. Fællesarealet mod nord ligger strategisk for enden af en sigtelinje fra Kjeldsgårdsvej. Det er indrettet med græs, træer og buske og hegnet med et smedejernshegn. Det sydligste fællesareal er offentligt tilgængeligt og indrettet med en stor legeplads omkranset af buske og enkelte træer. Erstatningsarealerne skal forblive ubebyggede og deres indretning bevares.

I Redegørelsen s. 15

Byrum Der fastlægges bestemmelser for to eksisterende fællesarealer, der sikres som grønne, offentligt tilgængelige byrum. Det ene ligger i den nordlige del af området og det andet midt i området. Områdernes grønne karakter fastholdes, herunder bevaringsværdige træer og beplantning. Områderne kan indrettes med faciliteter for rekreation, leg og ophold. Områdernes befæstelsesgrad begrænses. Der skal være offentlig adgang til de grønne områder. Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

Svarnr.: 50 Borger

Vejnavn: Bjørnsonsvej

Postnr. og by: 2500 Valby

Høringssvar:
Høringssvar til forslag til lokalplan for Forfatterkvarteret, Trekronergade- og Kløverbladskvarteret.

Mit høringssvar vedrører alene den del af forslaget til lokalplan, som angår Forfatterkvarteret (delområde Ia)
Overordnet vil jeg tilkendegive, at jeg anser det for et godt tiltag, at der laves en bevarende lokal-plan for området. Det er dog vigtigt, at en sådan lokalplan både tilgodeser det, der er bevarings-værdigt, og samtidigt tilgodeser beboernes muligheder for at kunne indrette deres bolig og grund i overensstemmelse med deres individuelle behov.
Efter min opfattelse er det i særlig grad bygningernes arkitektur og variation - de meget individuelt udformede én- og tofamiliehuse - der er bevaringsværdige, og som samlet giver kvarteret et hel-hedspræg. Dette helhedspræg bør selvfølgelig også sætte sig igennem i forhold til krav til evt. fremtidigt nybyggeri. Derimod er især forhaverne allerede på nuværende tidspunkt præget af en så mangfoldig anvendelse og udformning, at det giver meget lidt mening at fastlægge detaljerede regler for indretning og udseende af disse.
Til planens enkelte bestemmelser har jeg følgende bemærkninger:
Bevaringsværdige bygninger: Det forekommer besynderligt, at de to karreer på Bjørnsonsvej 45A og 45B ikke udpeges som bevaringsværdige, da de udgør et markant træk i kvarterets arkitektur. Ejendommene, der er tegnet af Svend Fournais, er opført 1937-38, og er i bydelsatlasset for Valby fra 1994 udpeget med samme bevaringsværdi (4), som langt de fleste andre ejendomme i kvarte-ret.
§ 5, stk. 1.: For tofamiliehuse bør det være muligt at kunne indrette to parkeringspladser på egen grund.
§ 5, stk. 2.: Det er fint, at det bestemmes, at "cykelparkeringen skal placeres i umiddelbar nærhed af indgangspartierne og skal være let tilgængelig for brugerne. Overdækket cykelparkering skal være i skure eller en integreret del af byggeriet". Men så nytter det jo ikke noget, at man i § 6, stk. 7. bestemmer at bl.a. cykelskure skal placeres i baghaverne i skellet til naboen! Kommunens egen cykelpolitik siger, at "god cykelparkering er til gavn for fodgængere og cyklister og fremmer by-rummets æstetik". Det må vel også gælde vores kvarter.
§ 6, stk. 7.: Det bestemmes, at ikke alene cykelskure (jf. ovf.), men også bl.a. bygninger til affalds-sortering kun kan opføres i baghaverne. Det kommer jo ikke til at fungere! Hvis disse bestemmel-ser fastholdes, så vil cykler og affaldscontainere i praksis stå frit i forhaverne uden skjul og dække. Det er hverken kønt eller hensigtsmæssigt. Derfor bør cykelskure og bygninger til affaldssortering (også) kunne opføres i forhaverne. Forslaget vedr. zoner dur ikke!
§ 6, stk. 8.: Det bestemmes, at carporte skal placeres mindst 10 m fra vejskel og højst må være 3x6 m. I realiteten indebærer dette, at carporte fremover skal placeres i baghaven, og at man skal udlægge omkring 25 kvm af sin grund til indkørsel. Det kommer selvfølgelig heller ikke til at funge-re! Reelt er bestemmelsen et forbud mod at opføre carporte. En tur rundt i kvarteret dokumente-rer, at der er mange gamle garager og nyere carporte, der er opført betydeligt nærmere vejskellet – også tættere på end den hidtidige vejudvidelseslinje! Jeg anbefaler, at lokalplanen tager ud-gangspunkt i de faktiske forhold i kvarteret og giver mulighed for anlæg af carporte i en langt kor-tere afstand, fx 2 m fra vejskel. Derudover bør

tofamiliehuse have mulighed for at opføre en dob-belt carport, hvilket også ses flere steder i kvarteret.
§ 7, stk. 13.: Langt de fleste af ejendommene i kvarteret er udpeget som bevaringsværdige, og der foreslås ganske mange regler for, hvordan ejendommene kan vedligeholdes, fornys og udbygges. For næsten alle de bevaringsværdige ejendomme er en væsentlig begrundelse for bevaringsværdi-en, at de "styrker helheden". Et tilsvarende krav om at "styrke helheden" må selvfølgelig også stil-les til nye bygninger – ellers vil lokalplanen ikke behandle alle grundejere lige! Derfor er det helt urimeligt, at der i punkt h) gives mulighed for at tage kan være flade og i punkt k) gives nærmere beskrivelse af hvordan flade tage skal udføres. Disse bestemmelser bør fjernes fra forslaget. Jeg vedhæfter et fotografi af én af de to nyopførte ejendomme på Strindbergsvej som dokumentation for, at flade tage under ingen omstændigheder bidrager til at "styrke helheden" – tværtimod mod-arbejder de helheden.
§ 8, stk. 3.: Det forekommer som en meget overdreven regulering at udpege enkelte træer på de enkelte matrikler som bevaringsværdige. Og jeg frygter et helt unødvendigt bureaukrati, når der skal søges om dispensation til at "regulere" et bevaringsværdigt træ. Jeg foreslår, at udpegningen af bevaringsværdige træer indskrænkes til at gælde for byrummene A og B. Subsidiært foreslår jeg, at der i stedet anvendes et "fredskovsprincip", dvs. at et bevaringsværdigt træ, der fældes, skal er-stattes med en nyplantning.
§ 8, stk. 6.: Det bestemmes bl.a., at der kun må "hegnes med hæk/levende mod byrum og nabo". Det forekommer urimeligt, at naboer ikke med hinanden frit kan aftale, hvilket hegn man vil have imellem sig, fx et raftehegn, og hvor højt et sådant hegn må være. Bestemmelsen "og nabo" fore-slås derfor fjernet de steder, hvor den optræder. Subsidiært foreslås, at man gerne må hegne med stakit i træ (fx raftehegn). Begrænsningen på hækkes højde - 1,5 m – foreslås under alle omstæn-digheder fjernet.
§ 8, stk. 8.: Jf. ovf. om § 6, stk. 7 og 8, bør bestemmelsen udformes således, at den ikke forhindrer opførelse af cykelskure, bygninger til affaldssortering og carporte i forhaven. Gennembrud af hegn ved overkørsler skal kunne være større end 3,5 m, hvis der er indrettet parkeringsplads eller car-port til to biler (tofamiliehuse). Det forekommer ikke rimeligt, at hække højst må være 1,5 m høje. Hensynet til de forbipasserende, der gerne vil kigge ind i forhaverne, må vige for hensynet til de beboere, der gerne vil have mulighed for "ubeset" at kunne opholde sig i forhaverne. Jeg bemær-ker, at hækhøjden omkring institutioner gerne må være 1,8 m, samt at der i lokalplaner i Øster-broområdet er tilladt hækhøjder på 1,7 m. I lokalplansforslaget anføres det generelt, at der ikke er handlepligt i forhold til bestemmelserne i planen. Med da en hæk jo skal klippes mindst en gang om året, efterlader den foreslåede bestemmelse tvivl om, hvorvidt hækhøjden skal reduceres ved første klipning. Jeg foreslår, at bestemmelsen om hækhøjde fjernes. I det hele foreslår jeg be-stemmelsen om forhaver reduceret mest muligt – bl.a. i respekt for, hvordan forhaverne allerede nu er indrettet og hegnet.

Bilag 1 af 2 for Svarnr. 50: 20260112T13-12_Strindbergsvej 4 set nordfra.JPEG





Strindbergsvej 4, set nordfra

Svarnr.: 51 Borger

Vejnavn: Trekronergade

Postnr. og by: 2500 Valby

Høringssvar:
kære forvaltning. Vedlagt forslag til justering af lokalplan.

Kære Københavns Kommune
Tak for et godt og informativt borgermøde og for den konstruktive dialog. Det var tydeligt, at der både er forståelse og lydhørhed for beboernes situation og for behovet for at finde en rimelig balance mellem bevaring af områdets karakter og mulighederne for at skabe funktionelle familieboliger.
Vi ønsker med dette høringssvar at kommentere på de foreslåede bestemmelser i **§ 6**, herunder særligt:

- **§ 6, stk. 6** – tilbygningers størrelse og udformning
- **§ 6, stk. 7** – garagebyggeri
- **§ 6, stk. 11** – tagterrasser på tilbygninger

---

§ 6, stk. 6 – Tilbygninger i område ib

1. Den foreslåede begrænsning giver i praksis en bolig på under 100 m²
Vores dobbelthus er oprindeligt opført med 74 m², og med en tilbygning på 4 × 6 meter (24 m²) vil boligen kun opnå et areal på under 100 m². Det er meget lidt i nutidig sammenhæng for en familie på fem og ligger markant under størrelsen på mange andre dobbelthuse i København, som ofte er 110–140 m².
Vi efterspørger derfor en fleksibel og moderat udvidelse ud over 4×6-meter-reglen så alle boliger har mulighed en bebyggelsesprocent på 40 og dermed kan opnå en mere funktionel og tidssvarende størrelse for en familie.

2. Fleksibilitet inden for byggefeltet og i respekt for lokalplanens formål
De tiltag for tilbygning, vi foreslår, placeres fortsat i baghaven og inden for byggefeltet, og påvirker derved hverken gadebilledet, friarealer eller naboer.

Vi efterspørger en øget fleksibilitet i form, længde og bredde inden for byggefeltet, således at tilbygningen kan placeres i forlængelse af husets bagfacade samt langs brændkammen. En fast 6×4 meter-regel som one size fits all-løsning tager ikke højde for de enkelte huses forskellige proportioner og eksisterende arkitektur og harmonerer derfor dårligt med lokalplanens bevaringshensyn.

Det vil i stedet være mere hensigtsmæssigt, at den enkelte ejer kan fremsende et konkret forslag til tilbygningens dimensioner, tilpasset husets eksisterende forhold. Herved kan udvidelserne fremstå naturlige og harmoniske og fortsat ske i overensstemmelse med områdets øvrige rytme og lokalplanens formål.

3. Proportionalitet og lige muligheder i området
Med et udgangspunkt på kun 74 m² giver 4 × 6 meter-reglen ikke ejere af de oprindelige små huse en reel mulighed for at nærme sig den bebyggelsesramme på 40 %, som lokalplanen ellers foreskriver.
Derimod har boliger, der som udgangspunkt er større fra begyndelsen eller allerede har eksisterende tilbygninger, en væsentligt bedre mulighed for at udnytte deres bebyggelsespotentiale og nå op på de 40 %, alene fordi deres afsæt er større.
Dette skaber i praksis en skævhed i området, hvor de mindste huse ikke får samme udviklingsmuligheder som dem, der tidligere er blevet udvidet. En moderat justering af tilbygningsmulighederne vil derfor skabe en mere proportional og retfærdig situation for alle husstande.

4. Et konkret og moderat forslag
Vi foreslår, at lokalplanen justeres, så tilbygninger i område Ib kan udformes hensigtsmæssigt i form og størrelse tilpasset til den enkelte bolig og eksisterende forhold, forudsat at:

- udvidelsen ligger inden for kommunens foreslåede byggefelt i baghaven
- placeres inden for husets endegavle og- eller langs brændkammen mod tilstødende tvillingehus
- udformes i materialer og proportioner, der understøtter lokalplanens bevaringshensyn.

Dette er efter vores vurdering en begrænset og velafbalanceret justering, der vil gøre det muligt at etablere en funktionel familiebolig uden at ændre områdets karakter eller helhedsindtryk.

Eksempel på tegning af mulig tilbygning, side 5 - bilag 1

---

§ 6, stk. 5 - Husdybde område 1a, 1b og II

Formuleringen i lokalplanen:

Husdybden må maksimalt være 10 m for boliger, 14 for erhverv og 18 m for institutioner.

Denne formulering harmonerer ikke med boligerne i område 1b. Husdybden for husene inklusive tilbygninger vil overstige 10 m og derfor bør område 1b undtages fra denne bestemmelse.

---

§ 6, stk. 7 – Garage og carport

I lokalplanforslaget fastsættes det, at garagebyggeri må opføres med en maksimal bredde på 3 meter og en længde på 6 meter, og skal placeres i det udlagte byggefelt. Garagen må desuden hæftes på hovedhuset eller placeres i skel.

Vi vil gerne gøre opmærksom på, at en bredde på 3 meter ikke er funktionel i praksis, da den indvendige fribredde bliver så snæver, at det vanskeliggør parkering af en almindelig bil og samtidig åbning af bildøre eller opbevaring af fx cykler og en ladestation. Denne udfordring bliver yderligere forstærket af, at lokalplanens § 6, stk. 7 fastsætter at cykelskure ikke længere må placeres i forhaven, men skal placeres bagerst i haven, længst væk fra vejen, som ikke er en funktionel løsning. Det betyder, at garagen i endnu højere grad skal kunne fungere som både bilgarage og cykelparkering hvor langt de fleste familier i dag også har en ladcykel som kræver plads og opbevaring i en garage, for at undgå tyveri.

Vi efterspørger derfor en moderat justering, så garagen kan opføres i fuld bredde fra hovedhus til skel, hvilket i vores tilfælde udgør ca. 3,9 meter. En garage i denne bredde er tidssvarende, sikker i brug og fuldt ud i overensstemmelse med områdets arkitektur.
Garager ved tvillingehusene, der går fra hovedhus til skel, er allerede en integreret del af gadens rytme og er den enest e type garage der opleves. En bredde på ca. 3,9 meter vil derfor harmonere med det etablerede bebyggelsesmønster snarere end at afvige fra det. Justeringen kræver ingen ændring af materialer, højde eller grundlæggende placering og ligger fortsat inden for det udlagte byggefelt.

Vi mener derfor, at fleksibilitet fra 3 til ca. 3,9 meter vil gøre garagebyggeri både funktionelt, sikkert og arkitektonisk passende – uden at kompromittere lokalplanens bevaringshensyn.










§ 6, stk. 11 – Tagterrasser på tilbygninger område 1b

I lokalplansforslagets bestemmelser for **område Ib** åbnes der mulighed for tagterrasser på tilbygninger.
Vi vil gerne udtrykke vores bekymring for denne mulighed, da tagterrasser på lave tilbygninger i et område med små dobbelthuse og korte afstande mellem boligerne vil medføre betydelige indbliksgener.

Dobbelthusene i område Ib ligger meget tæt, og haverne er relativt små. Hvis der etableres tagterrasser oven på tilbygninger, vil brugerne af tagterrassen få direkte indblik ned i naboernes terrasser, opholdsarealer, stuer og børneværelser. Det gælder især, fordi tagterrasserne ligger i baghaverne, hvor naboerne naturligt forventer mest privathed.

Vi mener, at muligheden for tagterrasser er unødvendig i forhold til områdets bevaringsformål og boligtypologi som på nuværende tidspunkt ikke byder på en eneste etableret tagterrasse. De små rækkehuse og dobbelthuse er ikke indrettet til højtliggende opholdsarealer, og de eksisterende haver tilbyder i forvejen gode, funktionelle udearealer. En tagterrasse vil derfor ikke tilføre noget, som ikke allerede kan opnås i terrænniveau – men vil derimod skabe væsentlige genevirkninger for naboerne.

En generel mulighed for tagterrasser vil efter vores opfattelse skabe unødvendig konflikt og ulighed mellem naboer, og kan nemt føre til skærme, afskærmninger og høje hegn, som forringer områdets arkitektoniske helhed og luftighed.

Vi opfordrer derfor til, at muligheden for tagterrasser på tilbygninger i område Ib enten fjernes eller begrænses markant, så det kun kan tillades i helt særlige tilfælde, hvor det kan dokumenteres, at der ikke skabes indbliksgener for naboejendomme.

Dette vil efter vores vurdering være i tråd med lokalplanens formål om at bevare områdets karakter, sikre rimelige private forhold mellem naboer og undgå konfliktskabende bygningsmæssige tiltag i et tæt, lavt boligområde.

§8, stk. 6 Hække

Formuleringen i lokalplanen:

Der må kun hegnes med hæk/levende hegn mod byrum og nabo. Hækken/det levende hegn må være suppleret med et trådhegn med en højde på maksimalt 1,2 m. Hække må højest være 1,5 m høje målt i forhold til det omgivende terræn.

Bebyggelsen i område 1b er meget tæt og de fleste huse er i forvejen hegnet med stakit for at kunne skabe privatliv i et tætbebygget område. Det må formodes at disse boliger også ønsker at bevare muligheden for stakit. Det foreslås derfor at der kan hegnes med både hæk og stakit mellem de enkelte grunde og at denne kan være op til 1,8 m. Dette vil skabe mindre indkig, har ingen indflydelse fra gadebilledet men tager samtidig hensyn til beboernes privatliv.
Der foreslås følgende formulering:

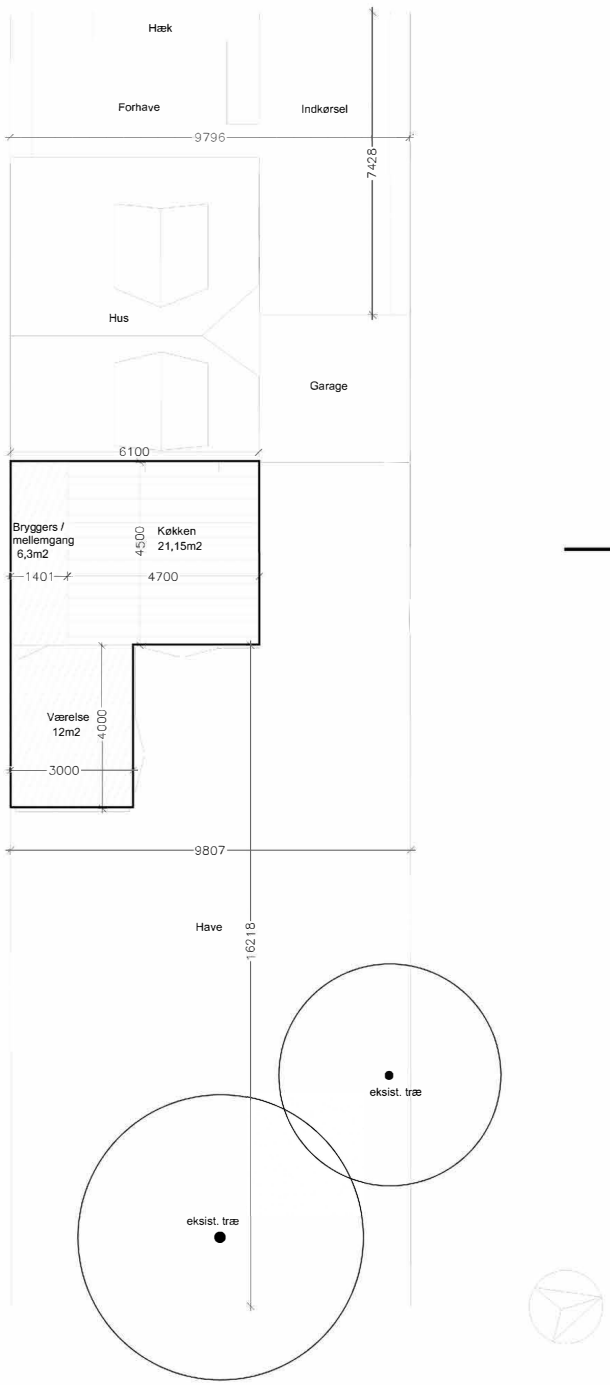
Der må hegnes med både stakit, hæk/levende hegn mod byrum og nabo. Hækken/det levende hegn må være suppleret med et trådhegn med en højde på maksimalt 1,2 m. Hække må højest være 1,8 m høje målt i forhold til det omgivende terræn.

Vi vil igen takke for den gode dialog ved borgermødet og for kommunens villighed til at lytte til beboernes input. Vi håber, at forvaltningen vil overveje en justering af de foreslåede rammer, så dobbelthusene i område Ib også fremover kan fungere som tidssvarende familieboliger i et levende villakvarter, hvor børnefamilier – som os – kan blive boende i mange år.

Med venlig hilsen
Nicole og Nicklas
Trekronergade 41

Bilag 1: Eksempel på tilbygning

Dato	:	15.01.2026
Adresse	:	Trekronergade 41, 2500 Valby
Mål	:	1:100, A3



Oplæg til tilbygning
Samlet, 39,5 m2

Side 5

Svarnr.: 52 På vegne af interesseorganisation eller borger Bjørnsonsvej, 2500 Valby

Høringssvar:
Høringssvar til lokalplanens stk. 8 omhandlende forhaver:

I Forfatterkvarteret er omkring 15 boliger disponeret således, at husene er tilbagetrukket på grunden. Dette betyder, at det primært er forhaverne, der fungerer som boligens egentlige opholds- og haveareal, mens baghaverne udgør et mindre, sekundært areal.

På den baggrund ønskes det, at de foreslåede retningslinjer om maksimal hæk- og hegnshøjde på henholdsvis 150 cm og 120 cm ikke gøres gældende for disse boliger.

En lav hæk mod de primære havearealer vil i væsentlig grad forringe beboernes mulighed for at anvende haven som et privat frirum. Dette vil stille disse boliger anderledes og ringere end kvarterets øvrige boliger, hvor baghaverne naturligt fungerer som afskærmede og private opholdsrum.

Det vurderes derfor, at der bør gives mulighed for en højere afskærmning for disse forhaver, så beboerne sikres samme grad af privatliv og anvendelighed af deres primære haveareal som øvrige beboere i kvarteret.

Bjørnsonsvej, 2500 Valby

Svarnr.: 53 Borger

Vejnavn: Strindbergsvej

Postnr. og by: 2500 Valby

Høringssvar:
Til Københavns Kommune – Teknik- og Miljøforvaltningen

Vedr.: Høringssvar til forslag til lokalplan for Forfatterkvarteret, Trekronergade- og Kløverbladskvarteret
Jeg ejer en hjørneejendom på Strindbergsvej , og ønsker hermed at afgive høringssvar til lokalplanforslaget. Jeg ønsker ikke en lokalplan og vil derfor gerne have, at forslaget bliver nedstemt. Hvis ikke muligt, så har jeg følgende indsigelser:

_____
1) Indsigelse mod fast maksimal højde på hække/hegn (særligt for hjørnegrunde)
Jeg ønsker at gøre indsigelse mod den foreslåede regulering af hække og hegn mod vej, hvor der fastsættes en generel maksimal højde (1,2–1,5 m afhængigt af delområde/forhavebestemmelser).

Jeg anerkender ønsket om at bevare kvarterets grønne og åbne karakter, men den foreslåede regulering rammer hjørnegrunde uforholdsmæssigt hårdt, idet en hjørnegrund i praksis får to sider mod vej og dermed markant reducerede muligheder for afskærmning og privatliv sammenlignet med øvrige parceller.
Jeg foreslår derfor, at lokalplanen justeres, så der enten:

- gives større fleksibilitet i tilladt hækhøjde på hjørnegrunde, og/eller
- indsættes en tydeligere mulighed for dispensation, hvor privatlivshensyn kan vægtes
- ikke begrænser hække højde mod naboer

Så længe folk har en hæk, så må det være okay at have en privat forhave, såfremt man ønsker dette. Lokalplanen bør tage hensyn til privatlivets fred. Lokalplanen bør ikke gøre det utrygt at bo her. Børn skal have lov til at lege i haven uden at forbipasserende kan se, tage fotos og kommentere. Vi har jo ikke en lukket gård.

_____
2) Indsigelse mod konkrete krav om bænke som en del af lokalplanens bestemmelser

Jeg ønsker at gøre indsigelse mod, at lokalplanforslaget indeholder bindende krav om etablering af faste bænke som en del af byrumsindretningen.
Efter min opfattelse bør inventar som bænke håndteres som et drifts- og designspørgsmål, der fastlægges i forbindelse med konkrete anlægsprojekter og efterfølgende drift – ikke som en bindende lokalplanbestemmelse.
Jeg anbefaler derfor, at bestemmelser om bænke udgår af lokalplanen eller gøres vejledende frem for bindende, så løsningerne kan tilpasses behov, vedligeholdelse og tryghed over tid.

_____

3) Indsigelse mod begrænsningen på max. 2 mindre bygninger pr. matrikel
Jeg finder det uhensigtsmæssigt, at lokalplanforslaget fastsætter en meget snæver ramme for mindre bygninger på den enkelte grund (fx skure, cykelskure, drivhuse/pergolaer mv.).
I praksis har mange grunde behov for flere funktionelle småbygninger til f.eks. cykler, affald, redskaber og hobbyformål, og en fast grænse på 2 mindre bygninger kan skabe unødvendige begrænsninger for almindelig og tidssvarende anvendelse af en privat have.
Jeg foreslår derfor, at lokalplanen justeres, så der enten:

- tillades op til 4 mindre bygninger pr. matrikel, og
- indføjes en mere fleksibel vurdering, hvor f.eks. lette/åbne konstruktioner (som pergolaer uden egentlig tagflade) ikke automatisk tæller på samme måde som lukkede skure.

Svarnr.: 54 Borger

Vejnavn: Strindbergsvej

Postnr. og by: 2500 Valby

Høringssvar:
1.0 Indsigelse vedrørende tagvalg – behov for fleksibilitet og mulighed for "samme tag som eksisterende

Jeg ønsker at gøre indsigelse mod, at lokalplanforslaget kan medføre begrænsninger for, at en ejer i praksis kan vælge en tagløsning, der svarer til ejendommens nuværende udtryk og byggeskik, selv ved almindelig vedligehold og renovering.

Jeg henviser til, at lokalplanen fastslår, at bevaringsværdige bygninger ikke må ændres, medmindre ændringerne følger lokalplanens bestemmelser, og at bygningsmaterialer og bygningernes nuværende udformning skal fastholdes jf. § 7, stk. 1, litra a.

Jeg finder det vigtigt, at lokalplanen tydeliggør og sikrer, at ejere altid kan genetablere eller udskifte tag med en løsning, der svarer til eksisterende tagtype og udtryk, så længe det er i tråd med bygningens arkitektur og bevaringshensyn.

2.0 Indsigelse: Krav om offentligt tilgængelige byrum skal fjernes – eller drift/vedligehold skal betales af Københavns Kommune

Jeg gør indsigelse mod lokalplanens bestemmelse om, at byrum skal være offentligt tilgængelige og ikke må forbeholdes områdets beboere ved skiltning eller hegning.

Jeg henviser til § 8, stk. 6, hvor det fremgår, at byrum skal være offentligt tilgængelige og ikke må ved skiltning eller hegning forbeholdes områdets beboere.

Jeg finder denne bestemmelse principielt urimelig, fordi den i praksis etablerer et "offentligt rum" i direkte tilknytning til private boligejendomme, men uden at lokalplanen samtidig tydeligt sikrer, at det offentlige også påtager sig ansvar og omkostninger.

Det er ikke acceptabelt, at private grundejere eller en grundejerforening indirekte kan blive forventet at finansiere drift og vedligeholdelse (renhold, affald, reparationer, beplantning, inventar mv.) af et areal, som lokalplanen ønsker gjort offentligt tilgængeligt og dermed reelt

fungerer som et kommunalt byrum.

Jeg anmoder derfor om, at lokalplanen ændres, så der skabes en klar og rimelig løsning:

Enten:

kravet om offentligt tilgængelige byrum udgår af lokalplanen,
eller:

2) Københavns Kommune indskriver og påtager sig det fulde ansvar for drift og vedligeholdelse, herunder betaling, af de offentligt tilgængelige byrum og leje af område til grundejer foreningen.

Svarnr.: 55 Borger

Vejnavn: Trekronergade

Postnr. og by: 2500 Valby

Høringssvar:
Teknik- og Miljøforvaltningen har besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Forfatterkvarteret, Trekronergade- og Kløverbladskvarteret.

I forslagets stk 6 "Generelt om ubebyggede arealer" foreslås en bestemmelse om, at der må kun hegnes med hæk/levende hegn mod byrum og nabo. Hækken/det levende hegn må være suppleret med et trådhegn med en højde på maksimalt 1,2 m. Hække må højest være 1,5 m høje målt i forhold til det omgivende terræn.

Denne bestemmelse er helt uacceptabel for os beboere i området. Vi bor tæt og vi sætter generelt pris på vores naboer. Vi har dog også krav på et privatliv i små haver, der ligger tæt og en bestemmelse som denne vil helt umuliggøre dette. Vi bor med gode naboer til den ene side og bag vores hus, men har bygget et stakit mod vores tredje nabo for at kunne leve side om side med et menneske, der i perioder kæmper med svær psykisk sygdom. Dette giver sig udtryk i chikanøs adfærd, der kun kan begrænses gennem minimal kontakt. Hvis denne bestemmelse gennemføres, kan hverken vores eller denne nabos liv opretholdes som nu. Uagtet denne nabo – dvs. også hvis denne nabo skulle flyttes herfra – er det uacceptabelt, at vi skal leve med indkig til hinandens haver og uden mulighed for et privatliv.

Vi vil kunne have stakit mod nabo på 1,8 – 2 meter som alle andre.

At dette forslag ovenikøbet lægges ved siden af et forslag om, at vi i forhaverne kun må have hække i 1,2 meters højde, gør kun tingene værre. Vi har soveværelse mod vejen og vil med dette forslag yderligere få forringet vores privatliv.

Vi kan ikke leve med disse forslag og beder om, at vores privatliv respekteres.

Svarnr.: 56 Borger

Vejnavn: Trekronergade

Postnr. og by: 2500 Valby

Høringssvar:
Kære Københavns Kommune

Vi har læst lokalplanen, der både er informativ og spændende, og vi sætter pris på det store arbejde med at bevare områdets særegne stil og sjæl.

Vi har enkelte indvendinger, vi gerne vil gøre, der specifikt omhandler område Ib.

§ 6, stykke 5:
Den totale dybde på et hus til beboelse i område Ib må ikke være dybere end 10 meter. Dette giver i realiteten ikke mulighed for at udnytte det område, der må bygges til indenfor ifølge tegning 3b, og vil ikke gøre det muligt at føje særlig mange ekstra kvadratmeter til boligen, skulle dette være et ønske/behov.

§ 6, stykke 8:
En garage med en bredde på 3 meter giver ikke meget plads til at bevæge sig omkring eller komme ind eller ud af en bil. Kravet om at denne skal være trukket 1 meter tilbage ift. facaden vil betyde, at den ville få et uens udseende sammenlignet med de garager, der allerede er bygget på mange dobbelthuse. Måske kunne det også tilføjes, at garager ikke bør bygges i to etager, da dette mere end bredden eller hvorvidt, den er trukket tilbage, ikke harmonerer med, hvordan dobbelthusene kommer til udtryk.

§7, stykke 11:
Tagterrasse på tilbygninger i område Ib. Med de små huse og haver, der i forvejen er meget tætte på hinanden, vil tagterrasser fjerne en betydelig del af privatlivet.

§8, stykke 6:
Der gives ingen klar begrundelse for hvorfor, der i skel mellem nabohaver kun må være levende hegn og ikke stakit. I baghaven vil et stakit ikke kunne ses fra vejen og kan ikke have indflydelse på områdets udtryk. Naboer skal naturligvis være enige om, hvad der opsættes, hvis det er et hegn/stakit. Ligeledes er en maksimal højde på 1,5 meter meget lavt ift. at have privatliv i sin have. 2 m er rimeligt, for ikke at have direkte indkig i hinandens haver.

§8, stykke 8:
Som det står skrevet nu, læser som om, der er krav om at der skal være hegn (levende eller lavt stakit) i skellet mellem forhave og vej?
En højde på 1,2 meter giver ikke meget privatliv i forhaven - er dette kun hvis det er en fuld hæk eller et stakit? Hvis en busk ikke fylder hele fronten af huset, må denne så være højere? Eks. en maks højde på 1,8 m, hvilket ikke vil skjule huset, men samtidig give en følelse af ikke at være til offentlig skue, når man sidder i sin stue.

Vi håber, I vil tage vores tanker med i den endelige udfærdigelse af lokalplanen.

Svarnr.: 57 Borger

Vejnavn: Bryggerivej

Postnr. og by: 2500 Valby

Høringssvar:
Høringssvar til lokalplanforslag

Jeg er beboer i andelsboligforeningen Kjeldsbogård. Jeg har udsigt til det areal som er i forslag om at blive inddraget til byrum.

Jeg har igennem flere år kunne følge de udfordringer der var med åbne anlæg, de to der hører til andelsboligforeningen.

Udfordringer der har drejet sig om store og små grupper af elever fra bl.a restaurations skolen. Her blev anlæg hærget og flød med fastfood affald . Ligeledes sad der gruppper der røg hash og på et tidspunkt, blev der også solgt stoffer derfra.

En anden stor udfordring i forhold til åbne anlæg var hundeejere. De så åbent anlæg som et sted hvor deres hunde kunne løbe frit rund . Dette betød at der lå mængder af hundelorte i hele anlægget.

Alle disse ovennævnte ting, gjorde at vi beboere, ikke længere oplevede det som trygt, rart og sikkert at bruge anlægget.

Da anlægget blev aflåst, med adgang for beboer i Kjeldsbogård, kunne vi igen bruge det.

Kan informere om ,at jeg fornyeligt har iagttaget, at hundeejer fra villavejene, er gået ind i anlægget, hvis nogle beboere har glemt at låse efter sig. Her lader de igen deres hunde løbe rundt, og igen bruge anlægget som et slags hundtoilet!!

Svarnr.: 58 Borger

Vejnavn: Strindbergsvej

Postnr. og by: 2500 Valby

Høringssvar:
1)

Af planen fremgår det, at huset Karensgade 18 ikke er markeret som bevaringsværdigt, og at huset kan nedrives.
Det fremgår af indstilling til møde i Teknik og Miljøudvalget 18/11 2024

- at ejendommens bevaringsværdi som i 1993 blev fastsat til SAVE 7, i dag nok ville blive fastsat til SAVE 4-5, samt at ejendommen er en del af et bevaringsværdigt hele.
- At begrundelsen for at søge om nedrivning og bygge nyt er behov for mere plads

Det forekommer helt urimeligt, at en ejendom som det er erkendt er bevaringsværdig, accepteres nedrevet i strid med de bestemmelser der kommer til at gælde for alle andre huse i området, samt at dette gøres på grundlag af et midlertidigt behov om mere plads, et behov der kunne løses ved udbygning eller flytning til en anden bolig.
Dette hus bør tildeles en bevaringsværdi som de øvrige huse og af den grund eller på grund af hensynet til et bevaringsværdigt hele, underlægges det samme forbud mod nedrivning som alle andre huse.

2) Det anføres på side 14 at nye boliger skal tilpasses det eksisterende miljø, bl.a. mht tagform. Men på side 40 står der, at de gerne må udføres med flade tage. Flade tage findes med en enkelt undtagelse ikke i kvarteret i dag og vil være helt i strid med kvarterets eksisterende miljø. Muligheden bør ikke være der.

3) Under bestemmelsen om flade tage er anført at de gerne må udføres med tagterrasser. Det vil medføre et langt friere udsyn til nabohaver og -huse end der eksisterer i dag og bør ikke tillades

4) Der anføres et krav om at hække mod vej skal være 1,2 m. Det er et krav der vil have voldsomme konsekvenser for ejere, der ønsker en privat forhave. Kravet bør ændres til 1,8 m.

5) Der åbnes på s. 14 mulighed for at lave en sti i stedet for den nuværende forlængelse af Julius Lassens vej, øst for Bjørnsonsvej. Det er uforståeligt hvad formålet med en sti skulle være og hvor den skulle lede hen....

Svarnr.: 59 Borger

Vejnavn: Bjørnsonsvej

Postnr. og by: 2500 Valby

Høringssvar:
Kære KK

Tak for en forholdsvis omfattende lokalplan. Her tænker jeg vel mest på at det hele vel startede i forbindelse med en enkelt familie der gerne ville bygge nyt.. og her står vi så nu

med krav om cykelparkering og hækhøjder.

Jeg har ingen indsigelse mod alt hvad der har at gøre med arkitektur og bebyggelse på min grund. jeg mener vi lever i et fint kvarter som vi gerne vil bevare.
Til gengæld er jeg ikke interesseret i at KK skal bestemme min hækhøjde mod vej. Vi er utroligt glade for at være skærmet mod vejen og har ingen ønske om at skulle til at beskære vores hæk.
VH

Svarnr.: 60

Slettet af bruger

Svarnr.: 61 På vegne af interesseorganisation eller borger Valby Lokaludvalg

Høringssvar:
Valby Lokaludvalg
Valgårdsvej 4
2500 Valby

Center for Stab
Økonomiforvaltningen

Høringssvar vedr. Lokalplan Forfatter-, Trekroner- og Kløverbladskvarteret

13. januar 2026

Sagsnr.
2026-0009586

Dokumentnr.
2026-0009586-1

Sagsbehandler
Trine Lætgaard Hansen

Indledning
Valbys villakvarterer afspejler de arkitekturhistoriske strømninger fra den tid de blev til i. De afspejler Københavnernes drøm om lys og luft i kort afstand fra byen. De er vigtige kulturhistoriske vidner om Valbys udvikling fra landsby, over industriby til særegen bydel i en mangfoldig hovedstad.
I dag har villakvartererne ikke blot en værdi for deres beboere. De udgør også harmoniske grønne oaser for byens øvrige beboere og gæster.
Valby Lokaludvalg hilser det velkomment, at kommunen tager endnu et skridt til beskyttelse af kvartererne herunder at man denne gang ikke holder sig til beskyttelse af arkitekttegnede patriciervillaer som i Carlsbergkvarteret eller ensartede huse som i Lyset, men at man beskytter værdien af håndbyggede men forskelligartede huse i forfatterkvarteret samt arbejderboliger på Trekornergade og Kløverbladsgade. Valby Lokaludvalg ser gerne, at dette arbejde fortsætter, så f.eks. de mindre bungalower og andre arbejderboliger i Kongshavekvarteret og udpegede kulturmiljøer i Vigerslev haveforstad, Søndre Hanssted, Nordre Hanssted og Søhøjsted, også bliver beskyttet inden det er for sent.

Orienteringsmøde
Valby lokaludvalg har fulgt og i mindre omfang bidraget til arbejdet med udarbejdelse af de foreliggende udkast til lokalplan for de tre kvarterer. Den 3. december afholdt udvalget borgermøde om udkastet. Udvalget har noteret sig følgende bemærkninger fra borgermødet:

1) Begrænsningerne i antallet af parkeringspladser på egen grund vil være en udfordring for beboere i dobbelthuse.
2) Beskyttelsen af de grønne forhaver gør det svært at imødekomme behov for cykelparkering og placering af affald på en æstetisk måde tæt på vejen.

Center for Stab
Sekretariatet for Valby Lokaludvalg

Valgårdsvej 8
2500 Valby

EAN nummer
5798009800480

3) Restriktioner på hækhøjde giver indsigt i huse – navnlig på Trekronergade
4) Krav om højde på gulvkote giver en udfordring ved nybyg i relation til handicaptilgængelighed.
5) Det vil være hensigtsmæssigt med en mere præcis beskrivelse af, hvilke træer, der er udpeget til bevarelse.
6) Tagterrasser på flade tage kan give udfordringer i forhold til indsigt hos naboer.
7) Kvarterets hovedhuse har ikke flade tage. Nybyg med flade tage vil ikke harmonere med de bevaringsværdige huse.
8) Den tilladte garagebredde er for lille til en moderne bil.
9) De, der har fået lov til at lave bolig i deres garage, får mulighed at bygge helt op til den maksimale byggeprocent, medens det er umuligt for andre.

Lokaludvalgets konkrete høringsbemærkninger.
Lokaludvalget har behandlet forslaget og ønsker at bemærke følgende:
Kvarterernes grønne forhaver er et særligt og bevaringsværdigt særtræk, som lokaludvalget er enige i bør bevares.
Det er rigtigt set, at muligheden for indsyn i forhaverne for den forbipasserende har været et (bevaringsværdigt) karaktertræk fra kvarterernes grundlæggelse.
For at styrke de grønne forhaver kunne det overvejes at lave foredrag om kvarterenes udseende historisk set, og give inspiration til indretning af haverne.
Kun lave stakitter har hidtil forekommet i større antal, også fremover bør høje stakitter undgås. Dette stemmer også overens med de eksisterende servitutter.
I forhold til virksomhederne, der grænser op til området, kunne der være grund til at undersøge, om bageriet på Carl Jacobsensvej lever op til de krav til støj og lugt, som lokalplanen stiller.
Lokaludvalget peger på, at grundene er små. Tagterrasser skaber ofte indsigt i andres baghaver. Det vil være hensigtsmæssigt at overveje, hvorledes de modstridende interesser i tagterrasse og afskæring af indsigt håndteres.
Lokaludvalget ønsker at solceller skal kunne anvendes, når blot de ikke ændrer ved teglstenenes udseende. Det er ikke muligt med den nuværende teknologi, men det kan det blive senere.

Særligt vedrørende Trekronergade
Husene på Trekronergade er små. Lokaludvalget foreslår at der gives mulighed for bebyggelse på op til 40%, dog sådan at de foreslåede byggefelter fastholdes.

Det kan overvejes, om tilladelse hertil skal gives mod at overkørslen nedlægges, så forhaven ikke bruges til parkeringsplads i stedet for garagen.

Vedrørende nedrivning og nybyggeri
På side 18 oplyses det: "Begrundelsen for, at bygninger fastlægges som bevaringsværdige er deres arkitektoniske, kulturhistoriske og/eller miljømæssige værdi." Karensgade 18 ligger, som det fremgår af billedet, åbent og lige overfor kvarterets fællesanlæg. En passerende på Karensgade eller Strindbergsvej kan ikke undgå at lægge mærke til det. Huset har samme alder som resten af kvarterets huse, og udtrykker stilen fra tiden. Ud fra de anlagte kriterier er det utvivlsomt en bevaringsværdig bygning, der styrker helheden. Når Karensgade 18 ikke er medtaget blandt de mange bevaringsværdige huse, må det således skyldes andre forhold end dets bevaringsværdighed. Det forekommer ikke konsekvent. En nedrivning vil, uanset hvad der kommer efter, være et sår på kvarterets udtryk og harmoni, som kun langsomt om over hovedet kan heles.



Lokaludvalget billiger den omhyggelige behandling af spørgsmålet om tage, herunder forbuddet mod nye tage med glaserede eller engoberede tegl. Ingen (hoved)huse i kvarteret har fladt tag. Et hus med fladt tag vil stikke meget ud fra kvarterets andre huse. Det giver derfor det indtryk, at det ikke er hensynet til den bevaringsværdige helhed, der har medført, at forslaget åbner op for et nybyggeri med fladt tag i de to byggefelter. Lokaludvalget mener at der ikke bør tillades flade tage ved nybyggeri.

Det er et kendetegn for de eksisterende bygninger, at stort set alle vinduer sidder symmetrisk. Det bør overvejes, om det også bør stilles krav herom ved nybyggeri.

Lokaludvalget ønsker at formuleringen om vinduer i §7, stk. 3, g og h præciseres, så der ikke opstår tvivl om hvilke vinduer er mulige jf. lokalplanen. Navnlig må det præciseres om og hvorledes termoruder må anvendes i sprossede vinduer, samt om kravet om kitfals kan opfyldes på anden vis end en fals med kit, når blot udseendet ligner kitfals.

Valbygårdsvej og Karensgade er hovedfærdselsåre for kvarteret samt skoleveje til og fra Sankt Annæ skole/gymnasium. På den baggrund giver det mening ikke at tillade nye overkørsler til disse veje.
Lokaludvalget er enige i, at kravet om gulvkote for nybyggeri er nødvendigt for at sikre harmonien med de eksisterende bevaringsværdige bygninger og dermed den bevaringsværdige helhed.

Med venlig hilsen
Byrial Rastad Bjørst
Forperson for Valby Lokaludvalg

Svarnr.: 62 Borger

Vejnavn: Bjørnsonsvej

Postnr. og by: 2500 Valby

Høringssvar:
Hej,
Jeg synes I skal droppe det med krav om hvor ens cykle skal parkeres på ens egen grund. Stop dog det tosseri. Jeg er i det hele taget imod planens begrænsninger ift. hvad jeg må bygge/plante på min grund - udover hvad der gælder almindeligt i landets lovgivning (fx bebyggelsesprocent osv).

Svarnr.: 63 Borger

Vejnavn: Trekronergade

Postnr. og by: 2500 Valby

Høringssvar:
Bilag vedhæftet

Kære Københavns Kommune

Vi håber på både forståelse og lydhørhed for beboernes situation og for behovet for at finde en rimelig balance mellem bevaring af områdets karakter og mulighederne for at skabe funktionelle familieboliger. Samtidigt mener vi, at områdets karakter udgøres af samspillet mellem de stringente dobbelthuse og den dynamiske udvikling, som lokalplanen gerne skulle sætte gode rammer for.

Vi ønsker med dette høringssvar at kommentere på de foreslåede bestemmelser i **§ 6**, herunder særligt:

- **§ 6, stk. 6** – tilbygningers størrelse og udformning
- **§ 6, stk. 7** – garagebyggeri
- **§ 6, stk. 11** – tagterrasser på tilbygninger

---

§ 6, stk. 6 – Tilbygninger i område ib

1. Den foreslåede begrænsning giver i praksis en bolig på under 100 m²
Vores dobbelthus er oprindeligt opført med 74 m², og med en tilbygning på 4 × 6 meter (24 m²) vil boligen kun opnå et areal på under 100 m². Det er meget lidt i nutidig sammenhæng for en familie på fem og ligger markant under størrelsen på mange andre dobbelthuse i København, som ofte er 110–140 m².
Vi efterspørger derfor en fleksibel og moderat udvidelse ud over 4×6-meter-reglen så alle boliger har mulighed en bebyggelsesprocent på 40 og dermed kan opnå en mere funktionel og tidssvarende størrelse for en familie.

2. Fleksibilitet inden for byggefeltet og i respekt for lokalplanens formål
De tiltag for tilbygning, vi foreslår, placeres fortsat i baghaven og inden for byggefeltet, og påvirker derved hverken gadebilledet, friarealer eller naboer.

Vi efterspørger en øget fleksibilitet i form, længde og bredde inden for byggefeltet, således at tilbygningen kan placeres i forlængelse af husets bagfacade samt langs brændkammen. En fast 6×4 meter-regel som one size fits all-løsning tager ikke højde for de enkelte huses forskellige proportioner og eksisterende arkitektur og harmonerer derfor dårligt med lokalplanens bevaringshensyn.

Det vil i stedet være mere hensigtsmæssigt, at den enkelte ejer kan fremsende et konkret forslag til tilbygningens dimensioner, tilpasset husets eksisterende forhold. Herved kan udvidelserne fremstå naturlige og harmoniske og fortsat ske i overensstemmelse med områdets rytme og lokalplanens formål.

3. Proportionalitet og lige muligheder i området
Med et udgangspunkt på kun 74 m² giver 4 × 6 meter-reglen ikke ejere af de oprindelige små huse en reel mulighed for at nærme sig den bebyggelsesramme på 40 %, som lokalplanen ellers foreskriver.
Derimod har boliger, der som udgangspunkt er større fra begyndelsen eller allerede har eksisterende tilbygninger, en væsentligt bedre mulighed for at udnytte deres bebyggelsespotentiale og nå op på de 40 %, alene fordi deres afsæt er større.
Dette skaber i praksis en skævhed i området, hvor de mindste huse ikke får samme udviklingsmuligheder som dem, der tidligere er blevet udvidet. En moderat justering af tilbygningsmulighederne vil derfor skabe en mere proportional og retfærdig situation for alle husstande.

4. Et konkret og moderat forslag
Vi foreslår, at lokalplanen justeres, så tilbygninger i område Ib kan udformes hensigtsmæssigt i form og størrelse tilpasset til den enkelte bolig og eksisterende forhold, forudsat at:

- udvidelsen ligger inden for kommunens foreslåede byggefelt i baghaven
- placeres inden for husets endegavle og- eller langs brændkammen mod tilstødende tvillingehus
- udformes i materialer og proportioner, der understøtter lokalplanens bevaringshensyn.

Dette er efter vores vurdering en begrænset og velafbalanceret justering, der vil gøre det muligt at etablere en funktionel familiebolig uden at ændre områdets karakter eller helhedsindtryk.

§ 6, stk. 5 - Husdybde område 1a, 1b og II

Formuleringen i lokalplanen:

Husdybden må maksimalt være 10 m for boliger, 14 for erhverv og 18 m for institutioner.

Denne formulering harmonerer ikke med boligerne i område 1b. Husdybden for husene inklusive tilbygninger vil overstige 10 m og derfor bør område 1b undtages fra denne bestemmelse.

§ 6, stk. 7 – Garage og carport

I lokalplanforslaget fastsættes det, at garagebyggeri må opføres med en maksimal bredde på 3 meter og en længde på 6 meter, og skal placeres i det udlagte byggefelt. Garagen må desuden hæftes på hovedhuset eller placeres i skel.

Vi vil gerne gøre opmærksom på, at en bredde på 3 meter ikke er funktionel i praksis, da den indvendige fribredde bliver så snæver, at det vanskeliggør parkering af en almindelig bil og samtidig åbning af bildøre eller opbevaring af fx cykler og en ladestation. Denne udfordring bliver yderligere forstærket af, at lokalplanens § 6, stk. 7 fastsætter at cykelskure ikke længere må placeres i forhaven, men skal placeres bagerst i haven, længst væk fra vejen, som ikke er en funktionel løsning. Det betyder, at garagen i endnu højere grad skal kunne fungere som både bilgarage og cykelparkering hvor langt de fleste familier i dag også har en ladcykel som kræver plads og opbevaring i en garage, for at undgå tyveri.

Vi efterspørger derfor en moderat justering, så garagen kan opføres i fuld bredde fra hovedhus til skel, hvilket i vores tilfælde udgør ca. 3,9 meter. En garage i denne bredde er tidssvarende, sikker i brug og fuldt ud i overensstemmelse med områdets arkitektur.
Garager ved tvillingehusene, der går fra hovedhus til skel, er allerede en integreret del af gadens rytme og er den eneste type garage der opleves. En bredde på ca. 3,9 meter vil derfor harmonere med det etablerede bebyggelsesmønster snarere end at afvige fra det. Justeringen kræver ingen ændring af materialer, højde eller grundlæggende placering og ligger fortsat inden for det udlagte byggefelt.

Vi mener derfor, at fleksibilitet fra 3 til ca. 3,9 meter vil gøre garagebyggeri både funktionelt, sikkert og arkitektonisk passende – uden at kompromittere lokalplanens bevaringshensyn.

§ 6, stk. 11 – Tagterrasser på tilbygninger område 1b

I lokalplansforslagets bestemmelser for **område Ib** åbnes der mulighed for tagterrasser på tilbygninger.
Vi vil gerne udtrykke vores bekymring for denne mulighed, da tagterrasser på lave tilbygninger i et område med små dobbelthuse og korte afstande mellem boligerne vil medføre betydelige indbliksgener.

Dobbelthusene i område Ib ligger meget tæt, og haverne er relativt små. Hvis der etableres tagterrasser oven på tilbygninger, vil brugerne af tagterrassen få direkte indblik ned i naboernes terrasser, opholdsarealer, stuer og børneværelser. Det gælder især, fordi tagterrasserne ligger i baghaverne, hvor naboerne naturligt forventer mest privathed.

Vi mener, at muligheden for tagterrasser er unødvendig i forhold til områdets bevaringsformål og boligtypologi som på nuværende tidspunkt ikke byder på en eneste etableret tagterrasse. De små rækkehuse og dobbelthuse er ikke indrettet til højtliggende opholdsarealer, og de eksisterende haver tilbyder i forvejen gode, funktionelle udearealer. En tagterrasse vil derfor ikke tilføre noget, som ikke allerede kan opnås i terrænniveau – men vil derimod skabe væsentlige genevirkninger for naboerne.

En generel mulighed for tagterrasser vil efter vores opfattelse skabe unødvendig konflikt og ulighed mellem naboer, og kan nemt føre til skærme, afskærmninger og høje hegn, som forringer områdets arkitektoniske helhed og luftighed.

Vi opfordrer derfor til, at muligheden for tagterrasser på tilbygninger i område Ib enten fjernes eller begrænses markant, så det kun kan tillades i helt særlige tilfælde, hvor det kan dokumenteres, at der ikke skabes indbliksgener for naboejendomme.

Dette vil efter vores vurdering være i tråd med lokalplanens formål om at bevare områdets karakter, sikre rimelige private forhold mellem naboer og undgå konfliktskabende bygningsmæssige tiltag i et tæt, lavt boligområde.

§8, stk. 6 Hække

Formuleringen i lokalplanen:

Der må kun hegnes med hæk/levende hegn mod byrum og nabo. Hækken/det levende hegn må være suppleret med et trådhegn med en højde på maksimalt 1,2 m. Hække må højest være 1,5 m høje målt i forhold til det omgivende terræn.

Bebyggelsen i område 1b er meget tæt og de fleste huse er i forvejen hegnet med stakit for at kunne skabe privatliv i et tætbebygget område. Det må formodes at disse boliger også ønsker at bevare muligheden for stakit. Det foreslås derfor at der kan hegnes med både hæk og stakit mellem de enkelte grunde og at denne kan være op til 1,8 m. Dette vil skabe mindre indkig, har ingen indflydelse fra gadebilledet men tager samtidig hensyn til beboernes privatliv.
Der foreslås følgende formulering:

Der må hegnes med både stakit, hæk/levende hegn mod byrum og nabo. Hækken/det levende hegn må være suppleret med et trådhegn med en højde på maksimalt 1,2 m. Hække må højest være 1,8 m høje målt i forhold til det omgivende terræn.

Vi håber, at forvaltningen vil overveje en justering af de foreslåede rammer, så dobbelthusene i område Ib også fremover kan fungere som tidssvarende familieboliger i et levende villakvarter, hvor børnefamilier – som os – kan blive boende i mange år.

Med venlig hilsen

Mette Holm Kyrpø og Henrik Enslev Kyrpø

Trekronergade 141

henrik@kyrpo.dk

Tlf.: 51600087

Svarnr.: 64 Borger

Vejnavn: Trekronergade

Postnr. og by: 2500 Valby

Høringssvar:
Kære Københavns Kommune

Tak for et godt borgermøde og for den grundige gennemgang af lokalplanforslaget. Jeg oplevede en åben og konstruktiv dialog, og jeg sætter pris på, at der arbejdes efter en balance mellem bevaring af områdets særpræg og muligheden for nutidige, velfungerende boliger.

Jeg har ikke selv et aktuelt behov for at udbygge min bolig. Jeg ønsker dog at pege på nogle forhold i forslaget, som efter min opfattelse kan ramme uforholdsmæssigt hårdt for ejendomme med et lille oprindeligt boligareal – og dermed skabe ulige muligheder i området. Mine bemærkninger vedrører særligt følgende bestemmelser:

§ 6, stk. 6 – tilbygninger (område 1b)

§ 6, stk. 5 – husdybde

§ 6, stk. 7 – garage/carport

§ 6, stk. 11 – tagterrasser på tilbygninger

§ 8, stk. 6 – hække/hegn

§ 6, stk. 6 – Tilbygninger i område 1b

Jeg forstår og støtter hensynet til, at udbygninger i område 1b skal ske afdæmpet og uden påvirkning af gadebilledet. Samtidig forekommer en fast størrelsesramme (4 × 6 meter) at være en relativt grov regulering, fordi boligerne i området har meget forskellige udgangspunkter. For de mindste huse kan den konkrete udvidelsesmulighed blive så begrænset, at man reelt ikke får mulighed for at nærme sig lokalplanens bebyggelsesramme på 40 %, mens større eller tidligere udvidede boliger har helt andre forudsætninger.

Jeg vil derfor opfordre til en mere situationsbestemt formulering, hvor tilbygningers dimensioner kan vurderes konkret inden for byggefeltet og under klare arkitektoniske krav. En mulig vej kunne være at tillade variation i længde/bredde, når tilbygningen:

ligger inden for det udlagte byggefelt i baghaven

placeres og disponeres, så den følger husets proportioner (fx i forlængelse af bagfacade og/eller langs brændkam mod tvillingehus)

udføres i materialer og proportioner, der harmonerer med bevaringshensyn og områdets helhedsudtryk

Det vil efter min vurdering give en mere fair og samtidig kontrolleret ramme, uden at områdets karakter ændres.

§ 6, stk. 5 – Husdybde

Bestemmelsen om maksimal husdybde på 10 m fremstår svær at forene med boligtypen i område 1b, når tilbygninger medregnes. Jeg vil derfor foreslå, at bestemmelsen enten præciseres eller at område 1b undtages, så der skabes overensstemmelse mellem reglerne og de faktiske forhold.

§ 6, stk. 7 – Garage og carport

Den foreslåede maksimale garagebredde på 3 meter virker i praksis meget snæver. En garage skal ofte kunne rumme mere end en bil – fx cykler, ladcykel og evt. opladning – og samtidig fungere sikkert i brug med døråbning og passage. Hvis cykelopbevaring desuden i højere grad henvises til baghaven, øges behovet for en funktionel løsning tæt på adgangsvejen.

Jeg vil derfor opfordre til, at garagebredde kan tillades i en moderat større udstrækning, hvor den fortsat ligger i byggefeltet og følger det eksisterende udtryk i området – fx mulighed for fuld bredde fra hus til skel, hvor grundforhold og husets arkitektur naturligt lægger op til det.

§ 6, stk. 11 – Tagterrasser på tilbygninger i område 1b

Jeg er bekymret for, at tagterrasser på lave tilbygninger i et tæt dobbelthusområde vil skabe væsentlige indbliksgener. Afstandene er korte, og en tagterrasse vil kunne give direkte indblik i naboers terrasser og opholdsrum, hvilket kan føre til konflikter og efterfølgende afskærmninger, der svækker områdets luftighed og helhedsindtryk.

Jeg vil derfor anbefale, at muligheden for tagterrasser enten fjernes eller begrænses betydeligt, så det kun kan ske i særlige tilfælde, hvor indbliksgener kan dokumenteres undgået.

§ 8, stk. 6 – Hække og hegn

I et tæt område er privathed et centralt hensyn. En ren "hæk-løsning" kan i praksis være utilstrækkelig, især i perioder hvor hække ikke er tætte. Jeg vil derfor foreslå, at lokalplanen i højere grad giver mulighed for kombination af levende hegn og lette hegn/stakit mellem grunde, samt at maksimalhøjden justeres moderat (fx op til 1,8 m), hvor det ikke påvirker gaderummet.

Afslutningsvis vil jeg takke for dialogen og muligheden for at indsende bemærkninger. Jeg håber, at forvaltningen vil overveje justeringer, der både fastholder bevaringshensynet og sikrer mere lige og funktionelle rammer – særligt for de mindste boliger i område 1b.

Svarnr.: 65 Borger

Vejnavn: Trekronergade

Postnr. og by: 2500 Valby

Høringssvar:
Der gøres hermed INDSIGELSE mod forslagets § 8, stk. 6, 3. afsnit, samt stk. 8 fsva. bestemmelserne om hegnstype og højde, således at disse bestemmelser skal udgå, subsidiært ændres til at tillade hæk, levende hegn eller plankeværk i en højde af 1,8 meter.

Der er tale om en bevarende lokalplan. Der er imidlertid ikke angivet nogen begrundelse for, hvorfor det skulle være bevarende (eller i øvrigt ønskværdigt), at hegn mod nabo alene må have en højde på maks. 1,5 meter, og at hegn mod vej maksimalt må være 1,2 eller 1,5 meter højt afhængigt af område. Der er heller ikke givet nogen begrundelse for, at hegn mod vej kun må være 1,2 meter højt mod Trekronergade, men 1,5 meter højt mod bl.a. Strindbergsvej og Bjørnsonsvej.

Det almindelige udgangspunkt for hegn er, at disse skal have en højde på 1,8 (til 2,0) meter som fastsat i hegnsloven, der ganske vist ikke gælder i København, men er udtryk for det almindelige udgangspunkt. Der er ikke noget ved lokalplansområdet, der tilsiger, at dette udgangspunkt skal fraviges. Tværtimod vil det udgøre et særdeles omfattende indgreb mod

beboerne, idet det vil lede til omfattende indsynsgener. Det synes i den forbindelse også højst mærkværdigt, at den maksimale højde af hegn mod Trekronergade skal være lavere end mod bl.a. Strindbergsvej og Bjørnsonsvej. Trekronergade har væsentlig mere både gående og kørende trafik, ligesom husene i byggeforeningen Venners Hjem ikke har kælder, og der derfor er direkte indsyn i disses stue fra fortovet. Det vil således medføre omfattende gener for beboerne og må forventes at have afsmittende virkning på ejendomspriserne - vel at mærke uden at der er nogen som helst begrundelse for de foreslåede regler. Tværtimod modvirker det formålet om, at ubebyggede arealer skal indrettes med henblik på "ophold og rekreation", da man ikke længere vil kunne have det, ejendomsmæglerne kalder en "ugeneret have".

Der gøres YDERLIGERE INDSIGELSE mod, at træet i forhaven på Trekronergade 27 kategoriseres som bevaringsværdigt, jf. tegning 4c. Af varslingsskrivelse om besigtigelse af 7. august 2025 fremgik det modsætningsvist, at kun træer med en alder over 20 år kom i betragtning til at være bevaringsværdige. Dette træ er 10 år gammelt. Der er desuden tale om et japansk kirsebærtræ og altså ikke en hjemmehørende art, så heller ikke dette taler for, at det er bevaringsværdigt. Vi har da heller ikke fået at vide efter besigtigelsen, at træet var udpeget som bevaringsværdigt. Summa summarum; det er et smukt og dejligt træ, men bevaringsværdigt er det ikke.

Svarnr.: 66 Borger

Vejnavn: Bjørnsonsvej

Postnr. og by: 2500 Valby

Høringssvar:
Det er en del af forslaget til lokalplan (§4, stk. 3) at der skal være en mindst 6 meter bred "sti a".

Jeg vil gerne betvivle om det er fysisk muligt at opnå en sådan bredde? Matriklerne 7000as og 7000n tillader det ikke. Jeg går ud fra at man ikke vil ekspropriere fra haverne ved siden af, og selv hvis man ville, forhindrer villaernes placeringer stort set dette.

Vil man så grave sig ind i jernbanevolden? Dette virker teknisk vanskeligt når man betænker den betydelige højdeforskel der er mellem terrænet (i haverne og på den eksisterende (smalle) sti) og banen (spor 2 på Sjælør Station og dets forlængelse mod vest). Hvis dette skulle realiseres, måtte man vel bygge en meget høj lodret mur til erstatning af skråningen med brombærkrat. Kan Banedanmark der ejer skråningen, måske fastslå at det ikke er muligt? Skråningen (matrikelnummer 2332f) er i øvrigt ikke en del af lokalplanområdet.

Vil en fjernelse af skråningen have betydning fra støjniveauet fra togtrafikken (højere frekvens af S-tog forventes når disse bliver førerløse), og kan der opsættes støjskærme?

Bemærkning: "Sti a" alene giver ikke i sig selv forbindelse til nogen eksisterende grønne cykelruter. Forbindelse til den grønne cykelrute øst for Sjælør Boulevard ville kræve en udvidelse af stien øst for "sti a", uden for lokalplanens område, tæt ved Haveforeningen Stien (Stien H/F). Og forbindelse til den grønne cykelrute vest for Trekronergade ville kræve en gennemføring mellem Strindbergsvej og Trekronergade som måske ikke kan lade sig gøre, og som forslaget til lokalplan ikke indeholder.

Konklusion: Lokalplanforslaget kommer tæt på at fastlægge en "sti a" som ikke er fysisk mulig.

Svarnr.: 67 Borger

Vejnavn: Strindbergsvej

Postnr. og by: 2500 Valby

Høringssvar:
14. januar 2026
Høringssvar til forslag til lokalplan for Forfatterkvarteret
I høringssvaret fremhæves nedenfor en række konkrete eksempler på bestemmelser i lokalplanforslaget, som vurderes problematiske. Det skal dog indledningsvis understreges, at vores overordnede vurdering er, at lokalplanen som helhed er alt for restriktiv og detaljeret og derfor ikke afspejler en proportional og fleksibel tilgang til bevaring i et diverst kvarter som Forfatterkvarteret.
Det er vores vurdering, at lokalplanforslaget markant afviger fra den fleksible og proportionale tilgang, som kendetegner andre bevarende lokalplaner. Sammenlignet med tilsvarende planer er forslaget væsentligt mere vidtgående, hvilket vi generelt finder vanskeligt at begrunde – særligt i et kvarter som Forfatterkvarteret, der netop er præget af stor arkitektonisk og funktionel diversitet.
Lokalplanens formål er bl.a. at bevare områdets karakter. Forslaget lægger imidlertid i høj grad vægt på tekniske og detaljerede reguleringer frem for på det overordnede visuelle og arkitektoniske helhedsindtryk. Flere bestemmelser går efter vores vurdering længere end nødvendigt for at varetage bevaringshensyn og vil skabe betydelig usikkerhed for både nuværende og kommende boligejere.
Vi lægger til grund, at eksisterende hegn, bygninger m.v. kan bibeholdes, og at lokalplanens bestemmelser derfor primært får betydning ved ændringer og nyetableringer.
Nedenfor følger konkrete bemærkninger vedrørende delområde 1a.

Bil- og cykelparkering (§ 5)
Kravet om, at cykelparkering skal placeres i umiddelbar nærhed af indgangspartier, og at overdækket cykelparkering kun må etableres i skure eller integreret i byggeriet, er en meget detaljeret regulering uden bevaringsmæssig relevans. Bestemmelsen harmonerer desuden dårligt med § 6, stk. 7, hvorefter bl.a. cykelskure kun må placeres i zonen mod bagskel.

Mindre (sekundære) bygninger (§ 6, stk. 7)
Bestemmelsen om, at mindre bygninger (cykelskure, legehuse, drivhuse, affaldsbygninger m.v.) udelukkende må placeres i zonen mod bagskel, vurderes at være både uhensigtsmæssig og unødigt restriktiv sammenlignet med gængs praksis. Det relevante hensyn bør være, at sådanne bygninger tilpasses helheden i kvarteret – ikke deres præcise placering.
Placering af affaldsbygninger bagerst på grunden er i praksis uhensigtsmæssig, idet det medfører, at både beboere og renovationspersonale skal færdes tværs over grunden, hvilket samtidig nødvendiggør etablering af befæstede stier.
Bestemmelsen fremstår derfor unødigt restriktiv. Det anbefales, at den enten fjernes eller ændres, så der gives større fleksibilitet, fx mulighed for at placere drivhuse og legehuse i baghaven samt cykelskure og affaldsskure i forhaven, hvilket allerede er udbredt i Forfatterkvarteret.

Garager og carporte (§ 6, stk. 8)
Bestemmelserne om garager og carporte vurderes samlet set at være for restriktive, begrænsende og ikke tidssvarende. I praksis vil de forhindre etablering af carport eller garage på mange ejendomme.
Dette harmonerer dårligt med, at HOFOR inden for kort tid etablerer regnvandsbede, hvilket øger behovet for parkering på egen grund. Hertil kommer behovet for opladning af elbiler.
Den foreslåede maksimale bredde på 3 m er desuden ikke tilpasset bredden på moderne biler.

Vinduer (§ 7, stk. 3 g og h)
I andre bevarende lokalplaner i København reguleres vinduer typisk ud fra deres arkitektoniske udtryk (sprosser, proportioner og opdeling) frem for deres tekniske opbygning. Kravet om enkeltlagsglas og kitfals er ekstremt detaljeret og uforeneligt med nutidige krav til energiforbrug og indeklima.
Det anbefales, at bestemmelsen justeres, så moderne vindueskonstruktioner kan tillades, forudsat at det visuelle udtryk svarer til det eksisterende.

Tagvinduer (§ 7, stk. 5)
Begrænsningen af tagvinduers størrelse til maksimalt 0,6 x 0,8 m vurderes at være meget restriktiv og rejser samtidig spørgsmål om muligheden for flugtveje.
Det anbefales, at bestemmelsen gøres mere fleksibel inden for en samlet arkitektonisk vurdering. Endvidere tager kravet om afstand mellem kviste og gavl ikke højde for de mange forskellige bygninger kvarteret. Bestemmelsen giver derfor begrænset mening, medmindre den præciseres eller justeres, så den kan anvendes på alle bygningstyper.

Bevaringsværdige træer (§ 8, stk. 3)
Lokalplanforslaget udpeger et meget stort antal eksisterende træer som bevaringsværdige, herunder mange store og fuldt udvoksede træer i private haver.
I andre bevarende lokalplaner ses ofte en mere nuanceret tilgang, hvor fokus er på træer af særlig landskabelig eller byrumsmæssig betydning. Delområde 1a er tæt bebygget med små grunde, hvor meget store træer ikke altid er hensigtsmæssige i forhold til brugsværdi.
Det anbefales derfor, at bestemmelsen justeres, så enten antallet af bevaringsværdige træer reduceres væsentligt – særligt de største træer – eller at der gives mulighed for fældning/beskæring og udskiftning med mindre træarter.

Hegn, afskærmning og forhaver (§ 8, stk. 6 og § 8, stk. 8)
Forbuddet mod plankeværk i skel mod nabo fremstår uhensigtsmæssigt, da der allerede findes mange plankeværker i området. Kravet om maksimal hegns- eller hækkehøjde på 1,5 m er desuden for lavt i et tæt boligområde, hvor privatliv er væsentligt. En højde på 1,8 m, svarende til hegnsloven, bør tillades.

Indretning af fællesareal (§ 8, stk. 7)
Kravet om etablering af mindst fire faste bænke på fællesarealet vurderes at være unødigt detaljeret og indgribende. Arealet ejes af Forfatterkvarterets Grundejerforening og er ikke en offentlig park, selv om der er offentlig adgang. Bestemmelsen bør udgå.

Samlet vurdering
Samlet set fremstår lokalplanforslaget som et forsøg på at regulere et meget diverst kvarter gennem ensartede og detaljerede bestemmelser. Resultatet er en plan, der bliver unødigt restriktiv og teknisk frem for at fokusere på det overordnede arkitektoniske helhedsindtryk.
Det anbefales kraftigt, at bestemmelserne justeres, så de afspejler en mere proportional og fleksibel praksis, hvor bevaringshensyn balanceres med tidssvarende og funktionel anvendelse af boligerne. Lokalplanen bør forenkles og i højere grad tage udgangspunkt i Forfatterkvarteret som helhed.

Svarnr.: 68 Borger

Vejnavn: Bjørnsonsvej

Postnr. og by: 2500 Valby

Høringssvar:
Kære Københavns Kommune,

Vedr. høringssvar til forslag til lokalplan for Forfatterkvarteret, Trekronergade- og Kløverbladskvarteret finder I vedhæftet høringssvar.

Med venlig hilsen

Høringssvar til forslag om lokalplan for Forfatter-, Trekronergade- og Kløverbladskvarteret

Dato: d. 14. januar 2026
Til: Københavns Kommune, Teknik- og Miljøforvaltningen, Klima og Byudvikling

---

Vi vil gerne indledningsvis anerkende og takke Københavns Kommune for det omfattende og grundige arbejde, der er lagt i udarbejdelsen af lokalplanforslaget. Det er tydeligt, at der ligger et stort engagement i at sikre en helhedsorienteret planlægning af området. Vi værdsætter særligt intentionen om at bevare kvarterets arkitektoniske og kulturhistoriske karakteristika, som udgør en væsentlig kvalitet for både nuværende og fremtidige beboere. Vores bemærkninger skal ses som et konstruktivt bidrag til den videre dialog om, hvordan disse hensyn bedst kan balanceres med en rimelig og tidssvarende anvendelse af de private ejendomme.

---

§ 5 Bil- og cykelparkering

Generelle bemærkninger

Lave p-normer uden samtidige trafikale modforanstaltninger indebærer en betydelig risiko for, at parkeringsbehov flyttes fra private grunde til det offentlige gaderum.

Forslaget indebærer risiko for øget pres på gadeparkering og deraf følgende nabokonflikter i eksisterende boligområder.

Der tages ikke tilstrækkeligt hensyn til matrikler med flerfamiliehuse, hvor flere husstande deler et begrænset etageareal.

Forudsætningerne om kollektiv tilgængelighed er utilstrækkeligt dokumenteret, særligt i lyset af udviklingen omkring København Syd Station, hvor manglende parkeringskapacitet og omlægning af togstop forventes at øge det lokale trafikpres.

Der foreslås indarbejdet en planmæssig vurdering af konsekvenserne for trafik og parkering ved og omkring København Syd Station.

Stk. 1

For tofamiliehuse bør det være muligt at indrette to parkeringspladser på egen grund.

Stk. 2

Bestemmelsen angiver, at "cykelparkeringen skal placeres i umiddelbar nærhed af indgangspartierne og skal være let tilgængelig for brugerne. Overdækket cykelparkering skal være i skure eller en integreret del af byggeriet". Dette harmonerer ikke med § 6, stk. 7, hvor cykelskure kun kan placeres i baghaver. Overdækning bør ikke stille ejendomme ringere i forhold til placering af cykelparkering.

Kommunens egen cykelpolitik anfører, at "god cykelparkering er til gavn for fodgængere og cyklister og fremmer byrummets æstetik", hvilket også bør gælde for området.

---

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

Overordnede bemærkninger

Der er grundlæggende opbakning til lokalplanens formål om at bevare kvarterets arkitektoniske og kulturhistoriske kvaliteter. Det vurderes dog, at § 6 går væsentligt videre end nødvendigt ved at indføre faste byggezoner, byggelinjer og forbud i private baghaver, som markant indskrænker den private råderet uden tydelig sammenhæng med gadebillede eller kulturmiljø.

Reguleringen rammer primært private friarealer og ikke det, der er synligt fra det offentlige rum. Den høje detaljeringsgrad medfører øget dispensationsbehov og flytter risiko og byrde fra kommune til grundejer.

Stk. 5

Den maksimale dybde på 10 meter for beboelseshuse begrænser reelt muligheden for at udnytte de byggefelter, der fremgår af tegning 3b, og giver begrænset mulighed for boligudvidelse.

Stk. 6

Litra b) angiver en maksimal højde på tilbygninger på 4 meter. Dette vurderes utilstrækkeligt, hvis der også skal være mulighed for direkte udgang fra 1. sal til tagfladen af tilbygningen og etablering af værn.

Litra d) fastslår, at tilbygningen ikke må være højere end eksisterende gesims. Hvis værn medregnes i højden, bliver værnet lavere end bygningsreglementets krav. Det ønskes derfor præciseret, at værn kan etableres, hvilket også medfører behov for justering af § 7, stk. 7, litra d) og stk. 11 sidste sætning.

Stk. 7

Bestemmelsen om placering af cykelskure og bygninger til affaldssortering bagerst på grunden medfører uhensigtsmæssigt lange afstande for både beboere og

renovationsmedarbejdere. Det vurderes nødvendigt at give mulighed for placering tættere på kantsten og i forhaver.

Stk. 8

Krav om minimum 10 meters afstand fra vejskel samt maksimal størrelse på 3 x 6 m for garage/carport vurderes uanvendeligt. En bredde på 3 m gør det umuligt at åbne bildøre, særligt ved murede konstruktioner. En anvendelig garage/carport vurderes at være ca. 4,5 x 7 m.

Bestemmelsen fungerer reelt som et forbud mod carporte. Det foreslås, at der i stedet gives mulighed for placering tættere på vejskel, fx 2 m, og at tofamiliehuse kan etablere dobbelt carport.

Stk. 9

Bestemmelsen forstås som et forbud mod fx etablering af franske altaner ved omdannelse af vinduer. Det foreslås, at dette ændres, så sådanne tilpasninger bliver mulige.

---

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1

Bestemmelsen synes ikke at muliggøre etablering af kviste på bygninger, hvor disse ikke findes i dag. Det foreslås, at dette tillades.

Stk. 3 – Vinduer og døre

Det fremgår, at et af formålene er at bevare karakteren af det eksisterende boligområde. Det vurderes, at denne karakter fortsat kan bevares, selvom vinduer udskiftes til termovinduer med samme dimensioner og sprosseinddeling som de oprindelige. Bevaring bør knytte sig til proportioner, udtryk og arkitektoniske kvaliteter frem for tekniske løsninger, der ikke længere er tidssvarende.

Vedrørende krav om 1:1-udskiftning af vinduer bemærkes, at de eksisterende 1-lagsvinduer fra starten af 1900-tallet har stort varmetab, ringe komfort og høje vedligeholdelsesomkostninger. Udskiftning til termovinduer med samme proportioner, sprosser og udtryk vurderes både teknisk, økonomisk og energimæssigt hensigtsmæssigt.

Krav om kitfals vurderes uforeneligt med anvendelse af termoruder, og det ønskes derfor, at udskiftning uden kitfals tillades.

Stk. 5 – Kviste og tagvinduer

Bestemmelserne om maksimale størrelser for tagvinduer vurderes at være uforenelige med nutidige standardprodukter som Velux-vinduer. Eksisterende tagvinduer overstiger de foreslåede mål og giver bedre funktionalitet, vedligeholdelsesadgang og energieffektivitet.

Krav om minimum tre tagsten fra tagryg reducerer anvendelig rumhøjde og er i strid med eksisterende forhold, hvor to tagsten giver ca. 2 meters ståhøjde.

Øvrige bemærkninger

Forbud mod vindue-til-dør mod forhave vurderes unødigt restriktivt og skaber passive forhaver. Der foreslås i stedet fokus på proportioner og helhedsudtryk frem for materialekrav.

Der foreslås udarbejdet positivlister for farver, overfladebehandlinger og mindre ændringer, som ikke udløser ansøgningspligt, med inspiration fra Lokalplan 269 for Den Hvide By.

---

§ 8 Ubebyggede arealer

Stk. 6

Krav om hegn udelukkende som levende hegn mod nabo og byrum vurderes urimeligt. Naboer bør frit kunne aftale hegnstype og højde. Begrænsning af hækhøjde til 1,5 m foreslås fjernet.

Stk. 8 – Forhaver Område 1a

Krav om, at mindst 60 % af forhaver skal være bede, vurderes uhensigtsmæssigt, hvor der i dag er etableret græs eller belægning. Artslister vurderes som ufleksible og klima- og biodiversitetsmæssigt uhensigtsmæssige.

Bestemmelserne bør ikke forhindre placering af carporte, cykelskure og affaldsbygninger i forhaver. Gennembrud i hegn ved overkørsler bør kunne overstige 3,5 m ved parkering til to biler.

Begrænsning af hæk- og stakithøjde til hhv. 1,5 og 1,2 m foreslås fjernet. Det vurderes ikke rimeligt at fastsætte en maksimal hækhøjde på 1,5 m. Hensynet til forbipasserendes indkig i forhaver bør efter vores opfattelse veje mindre tungt end hensynet til beboernes mulighed for uforstyrret ophold på egen grund. Det bemærkes i den forbindelse, at hækhøjder på op til 1,8 m er tilladt omkring institutioner, og at der i lokalplaner for Østerbro tillades hækhøjder på op til 1,7 m.

Det fremgår endvidere af lokalplanforslaget, at der generelt ikke er handlepligt i forhold til planens bestemmelser. Da en hæk imidlertid forudsætter løbende vedligeholdelse, herunder årlig klipning, skaber bestemmelsen usikkerhed om, hvorvidt hækhøjden i praksis skal reduceres ved første vedligeholdelse.

På den baggrund foreslås det, at bestemmelsen om maksimal hækhøjde udgår. Overordnet foreslås det desuden, at reguleringen af forhaver begrænses mest muligt, herunder af hensyn til den eksisterende indretning og hegning, som allerede præger området.

---

§ 9 Støj og anden forurening

Lokalplanen dokumenterer overskridelse af vejledende støjgrænser, men håndterer støj udelukkende gennem bygningsmæssige foranstaltninger. Dette er i modstrid med Kommuneplan 2024, som angiver, at trafikstøj primært skal reduceres gennem trafikale virkemidler.

Der foreslås en klar kobling mellem støjbestemmelser og trafik som kilde, herunder vurdering af hastighedsnedsættelser, trafiksanering, regulering af tung trafik og støjreducerende belægninger.

Supplerende bemærkninger

Der efterlyses bedre samspil mellem lokalplanen og eksisterende sektorplaner, herunder trafik- og støjhandlingsplaner samt klimatilpasningsprojekter.

Ved etableringen af den grønne stirute langs banen (Sti A) påstås det, at fremkommeligheden for cyklister forbedres. Dette er imidlertid en misforståelse, hvilket bliver tydeligt, når man forstiller sig, at alle cyklister, der starter eller slutter på denne sti, reelt vil skulle cykle ad den nederste del af Strindbergsvej — en vej, der ikke er dimensioneret til et stort cykeltrafikvolumen. Dette skaber ikke alene trængsel, men øger også risikoen for trafikuheld mellem cyklister og motorkøretøjer, især i krydsningen af Carl Jacobsens Vej, hvor cyklister skal til eller fra cykelstien i bunden af Strindbergsvej.

En alternativ løsning med en 6 meter bred cykelsti på sydsiden af banen vil være langt mere hensigtsmæssig. Dette vil give direkte adgang til de eksisterende cykelstier under viadukten i bunden af Trekronergade og sikre en mere sikker og effektiv fremkommelighed for cyklisterne.

Planens høje detaljeringsgrad øger afhængigheden af dispensationer og risikoen for uensartet sagsbehandling. En mere principbaseret regulering vil styrke retssikkerhed og administration.

Der bør tages højde for økonomisk og social proportionalitet samt fremtidig teknologisk udvikling, så planen ikke bliver forældet eller utilsigtet byrdefuld.

Svarnr.: 69 Borger

Vejnavn: Kjeldsgårdsvej

Postnr. og by: 2500 Valby

Høringssvar:
Der fremsendes hermed høringssvar vedrørende forslaget til lokalplan for Forfatter-, Trekronergade- og Kløverbladskvarteret, hvori det foreslås at inddrage Kjeldsbogård Andelsboligforenings sydlige haveanlæg, benævnt fællesareal mod nord i lokalplanen, og åbne dette for offentlig adgang. Det omhandlede areal udgør imidlertid en del af foreningens private ejendom og bør ikke indgå som offentligt tilgængeligt byrum.

Haveanlægget har i årtier været en integreret og uadskillelig del af ejendommen, hvilket dokumenteres ved foreningens skøde fra 1923, hvoraf det fremgår, at arealet er overdraget til foreningen som privat ejendom. Dette ejendomsretlige forhold er uændret og må tillægges væsentlig vægt ved vurderingen af lokalplanens indhold og rækkevidde.

Arealet er fuldt ud etableret, vedligeholdt og drevet for foreningens egne midler, herunder beplantning, løbende pleje, renholdelse samt foranstaltninger til sikring af ro og orden. En åbning for offentlig adgang vil medføre en urimelig forskydning af byrder, idet foreningen fortsat vil pålægges drifts- og vedligeholdelsesansvaret for et areal, der samtidig stilles til rådighed for almen brug.

Foreningen har tidligere erfaringer med offentlig adgang til haveanlægget, hvilket medførte væsentlige gener i form af støj, utryghed, uhensigtsmæssigt ophold, handel med euforiserende stoffer samt anvendelse af området som hundetoilet. Disse forhold er ikke hypotetiske, men dokumenterede konsekvenser, som må forventes at genopstå ved en fornyet åbning af området, til direkte skade for beboernes tryghed, trivsel og rådighed over deres nærmiljø.

Haveanlægget har i dag en væsentlig lokal og funktionel værdi som privat rekreativt opholdsareal for beboerne i en mere end 100 år gammel andelsboligforening. Dets karakter og kvalitet beror netop på, at området er privat, roligt og velplejet. Der foreligger ikke et sagligt byplanmæssigt behov for at inddrage dette private areal, idet der i forvejen findes betydelige offentligt tilgængelige grønne områder i bydelen.

På denne baggrund anmodes der om, at forslaget om offentlig adgang til Kjeldsbogård Andelsboligforenings sydlige haveanlæg udgår af lokalplanen, og at arealet fortsat respekteres som privat ejendom med tilhørende privat brugsret.

Svarnr.: 70 Borger

Vejnavn: Bjørnsonsvej

Postnr. og by: 2500 Valby

Høringssvar:
Høringssvar til forslag til lokalplan
Forfatterkvarteret, Trekronergade- og Kløverbladskvarteret
Vedrørende bestemmelser for delområde 1a

Det er overordnet positivt, at Københavns Kommune udarbejder en bevarende lokalplan for Forfatterkvarteret m.fl.
Det er imidlertid min vurdering, at lokalplansforslaget på en række punkter er alt for restriktivt og detaljeret, og at det afviger fra den fleksible og proportionale tilgang, som kendetegner andre bevarende lokalplaner.
Formålet med lokalplanen er bl.a. at bevare karakteren af boligområdet. Jeg finder det væsentligt at bevare det arkitektoniske udtryk i området, men forslaget fokuserer på flere punkter på bestemte tekniske løsninger fremfor på udseende og arkitektonisk karakter.

Flere bestemmelser går således videre end nødvendigt for at varetage de ønskede bevaringshensyn. Dette risikerer både at forringe boligernes funktionalitet og at medføre et betydeligt behov for dispensation. De restriktive bestemmelser vil derfor give stor usikkerhed for boligejerne i forhold til, om boligerne fortsat kan leve op til aktuel standard, og de kan have negativ indflydelse på mulighederne for salg og en fornuftig salgspris. Samtidig bidrager kravene til nye bygninger ikke til at bevare karakteren af det eksisterende boligområde - tværtimod.

Generelt går jeg ud fra, ud fra, at eksisterende bygninger og hegn m.v. kan bibeholdes og vedligeholdes, og at lokalplanens bestemmelser således ikke har nogen betydning for dem. Hvis det ikke er tilfældet, må lokalplanen afvises. Ellers vil adskillige bygninger og hegn på stort set alle grunde skulle fjernes, reduceres eller ændres, hvilket vil være urimeligt indgribende.

Nedenfor nogle konkrete bemærkninger til nogle af de enkelte bestemmelser i forslaget. Bemærkningerne drejer sig særligt om bestemmelserne vedrørende delområde 1a.

Stibredde (§ 4, stk. 3)
Der findes allerede en sti på den angivne placering, og det er uklart, om bestemmelsen indebærer, at denne skal udvides eller omlægges. Det er i øvrigt vanskeligt at se, hvordan bestemmelser om stien understøtter formålet med lokalplanen.
Den eksisterende sti er ned til ca. 3,5 m bred, og den kan kun gøres bredere ved at grave flere meter af banevolden eller ekspropriere noget af haverne på de matrikler, der ligger op ad stien. Stien fører desuden forbi kolonihaverne mod Sjælør station, så skal den også udvides der? En bredde på 6 m forekommer meget stor i et historisk villakvarter og svarer mere til en større fælles trafikforbindelse end til en lokal sti. Stien går i øvrigt fra P-pladsen ved Sjælør station til Strindbergsvej, og den har således ikke forbindelse til noget stisystem. Den nuværende sti benyttes uden problemer af fodgængere og cyklister, og der er ikke behov for at etablere en dobbeltrettet cykelsti.
Det anbefales, at bestemmelsen udgår eller ændres, så det tydeligt fremgår, at den eksisterende sti kan opretholdes i sin nuværende udformning, alternativt at kravet til stibredden reduceres til den bredde, den nuværende sti har.

Overkørsler (§ 4, stk. 4)
Begrænsningen til en overkørsel pr. matrikel harmonerer ikke med, at der er mange to-familieshuse i kvarteret, medmindre et to-familieshus betragtes enten som en etageejendom eller et dobbelthus, som er undtaget fra den begrænsning. Hvis der skal være en begrænsning af overkørsler bør det præciseres, at den heller ikke omfatter to-familieshuse.

Bil- og cykelparkering (§ 5)
Der er mange to-familieshuse i kvarteret, og det giver derfor ikke mening at begrænse parkeringsdækningen til max. én parkeringsplads pr. 214 m2 bolig. Se også bemærkningerne til § 4, stk. 4 og § 6, stk. 8.
Der bør derfor være større mulighed for parkering.
Det fremgår, at cykelparkeringen skal placeres i umiddelbar nærhed af indgangspartierne, og at overdækket cykelparkering skal være i skure eller en integreret del af byggeriet. Selvom det forekommer fornuftigt, er det en meget detaljeret regulering, som ikke tjener noget bevaringsmæssigt formål. Og det hænger slet ikke sammen med bestemmelsen i § 6, stk. 7, om at bl.a. cykelskure skal opføres i zonen mod bagskel. Se nedenfor.

Mindre (sekundære) bygninger (§ 6, stk. 7)
Kravet om, at mindre bygninger som cykelskure, legehuse, drivhuse og bygninger til affaldssortering udelukkende må placeres i zonen mod bagskel, er både meget uhensigtsmæssigt og mere restriktivt end sædvanlig praksis. Hensynet må være at sådanne mindre bygninger underordner sig helheden og ikke dominerer kvarteret.
I delområde 1a er der på mange grunde ofte skygge bagest på grunden, primært fra store træer. Dette gør placeringen af drivhuse og legehuse m.v. i denne zone meget

uhensigtsmæssig. Og placering af bygninger til affaldssortering bagest på grunden giver slet ikke mening. Så vil man (beboerne eller skraldemændene) skulle gå tværs over grunden med affaldsspande, og der skal etableres en befæstet sti. Som nævnt ovenfor fremgår det af forslagets § 5, stk. 2, at cykelparkering skal placeres i umiddelbar nærhed af indgangspartierne (altså i forhaven), og det er i modstrid med, at cykelskure skal placeres i zonen længst væk fra vej og boligindgang. I så fald vil cykler også skulle trækkes hele vejen over grunden.
Bestemmelsen fremstår derfor unødigt restriktiv og vil formentlig medføre et betydeligt behov for dispensation.
Det anbefales, at bestemmelsen fjernes eller ændres, så der mere fleksibelt kan placeres mindre bygninger (bl.a. drivhuse og legehuse) i baghaven og fx cykelskure og skure til affaldssortering) i forhaven. Der er allerede placeret mange drivhuse og legehuse m.v. forskellige stedet i baghaverne og mange cykelskure og skure til affaldsspande i forhaverne.

Garager og carporte (§ 6, stk. 8)
Bestemmelserne om garager og carporte vurderes samlet set at være alt for restriktive og begrænsende og samtidigt utidssvarende.
I delområde 1a med relativt små grunde vil kravet om, at garager og carporte skal placeres mindst 10 m fra vejskel medføre, at en væsentlig del af grunden skal anvendes til indkørsel, i det omfang det overhovedet kan lade sig gøre at få plads til en carport ved siden af huset. En indkørsel vil skulle befæstes, og det vil reducere mulighederne for nedsivning af regnvand, hvilket strider mod formålet om at sikre området mod oversvømmelse. Kravet harmonerer desuden dårligt med almindelig kommunal praksis, hvor carporte typisk tillades placeret ved overkørsel og tæt på vej ud fra en funktionel tilgang
Bestemmelsen vil i praksis forhindre etablering af carport eller garage på mange ejendomme.
Der er allerede placeret en del carporte og garager i forhaverne, heraf nogle helt ud til fortov.

Den foreslåede maksimale bredde på 3 m er ikke tidssvarende, da mange nyere biler er så brede, at det vil være nærmest umuligt at åbne bildørene i en garage eller carport med den bredde.
Endvidere tager begrænsningen til én garage eller carport pr. grund ikke højde for, at der i området er en del to-familieshuse. Det mulige antal bør afspejle det faktiske antal lejligheder, herunder bør der være mulighed for at opføre dobbelt-carporte.
Kravene i forslaget til lokalplan hænger ikke sammen med, at HOFOR planlægger at udføre skybrudssikring med grønne bede på Bjørnsonsvej og Strindbergsvej (og tværvejene) med start i 2026, så snart projektet på Trekronergade er afsluttet. Det vil medføre nedlæggelse af parkeringspladser og dermed reducere muligheden for gadeparkering og øge behovet for at kunne parkere på egen grund. Dertil kommer behovet for at kunne oplade det voksende antal elbiler på egen grund.
Det anbefales derfor, at bestemmelserne ændres, så det bliver muligt at etablere tidssvarende og hensigtsmæssige parkeringsmuligheder (carport eller garage) på ejendommene.

Vinduer (§ 7, stk. 3 g og h)
I andre bevarende lokalplaner i København fokuserer reguleringen af vinduer typisk på det arkitektoniske udtryk – herunder sprosser, proportioner og opdeling – frem for på den tekniske opbygning.
Kravet om, at vinduer kun kan udskiftes med enkeltlag glas og kitfals, går således videre end sædvanlig praksis og er i modstrid med nutidige krav til energiforbrug og indeklima. I kvarteret er der en del støj fra jernbanen og de omkringliggende veje, og enkeltlag glas bidrager heller ikke til at reducere støjniveauet indendørs.
Det anbefales derfor, at bestemmelsen justeres, så moderne vindueskonstruktioner kan tillades, forudsat at det visuelle udtryk svarer til det eksisterende.

Tagvinduer (§ 7, stk. 5)
Begrænsningen af tagvinduers størrelse til maksimalt 0,6 x 0,8 m vurderes at være meget restriktiv.

Små tagvinduer giver begrænset dagslys og reducerer anvendeligheden af udnyttede tagetager, som i forvejen udgør en væsentlig del af boligarealet i området. Tagvinduer skal desuden ofte fungere som flugtvej.
Det anbefales, at bestemmelsen gøres mere fleksibel inden for en samlet arkitektonisk vurdering.
Bestemmelsen om afstand mellem kviste og gavl tager ikke højde for bygninger med pyramidetag, som ikke har gavle.
I andre lokalplaner er sådanne bestemmelser typisk formuleret mere generelt eller ledsaget af mulighed for konkret vurdering. Bestemmelsen bør derfor præciseres eller justeres, så den kan anvendes konsistent for alle bygningstyper.

Altaner (§ 7, stk. 10)
Bestemmelserne i forslaget til lokalplan – herunder forbud mod udvendige trapper til altaner mod havesiden, maksimal altanlængde på 1,5 m og begrænsning til 40 % af facadens længde – fremstår mere restriktive end nødvendigt. Bestemmelserne begrænser mulighederne for tidssvarende boligindretning uden en klar bevaringsmæssig begrundelse.

Bestemmelsen bør derfor ændres, så der ikke er disse begrænsninger for altaner på havesiden, så der i stedet skal foretages en konkret vurdering i den enkelte sag.

Nye bygninger område 1a (§ 7, stk. 13)
Kravene til nye bygninger harmonerer slet ikke med lokalplanens formål om at bevare karakteren af det eksisterende boligområde. Som det fremgår af gennemgangen, er de fleste huse opført i starten af 1900-tallet, og det er fremhævet, at bebyggelsen har et stærkt fællespræg med bl.a. ensartet skala, volumen og arkitektur. Bygningerne har bl.a. tag med hældning, tagmaterialet er primært tegl og vinduerne er med sprosser.
Af forslaget til lokalplan fremgår det bl.a., at vinduer ikke må udføres med sprosser og at der kan etableres flade tage. Særligt muligheden for flade tage og kravet om at vinduer ikke må have sprosser er på direkte kollisionskurs med det arkitektoniske udtryk i kvarteret. Der bør derfor være mulighed for sprossede vinduer og forbud mod flade tage.
Med kravene om, at nye bygninger på flere punkter skal afvige fra områdets fællespræg, er det vanskeligt at se, hvorfor der overhovedet skal udarbejdes en bevarende lokalplan. Det er derfor afgørende, at kravene ændres, så nye bygninger skal bidrage til områdets fællespræg.
Ejendommen Karensgade 18 er i lokalplanen ikke fastlagt som bevaringsværdig, men i stedet som et "byggefelt". Det undrer meget. Huset er bygget i samme periode som resten af kvarterets huse og skiller sig ikke ud arkitektonisk, så det falder ind under de kriterier, der er beskrevet i lokalplanen for at blive fastlagt som bevaringsværdigt.
Det vil være negativt for områdets fællespræg, hvis huset rives ned og erstattes af et moderne hus, uanset om kravet til det vil være tag med hældning. Det anbefales derfor at fastlægge denne ejendom som bevaringsværdig.

Bevaringsværdige træer (§ 8, stk. 3)
Lokalplanforslaget udpeger et meget stort antal eksisterende træer som bevaringsværdige, herunder mange store og fuldt udvoksede træer i haverne i delområde 1a.
I andre bevarende lokalplaner er der ofte en mere nuanceret tilgang, hvor fokus primært er på træer af særlig landskabelig eller byrumsmæssig betydning, og hvor der gives mulighed for konkret vurdering i forhold til den enkelte grund.
Delområde 1a er tæt bebygget og med små grunde. De meget store træer i små haver giver ofte betydelige skyggegener og dermed reduceret brugsværdi af haverne samt risiko for konflikter.
Det anbefales derfor, at bestemmelsen justeres, så der enten bliver væsentligt færre bevaringsværdige træer, så særligt de større træer ikke skal bevares, eller fleksibilitet i form af mulighed for fældning eller beskæring af store træer og udskiftning med mindre træarter.

Hegn og afskærmning samt forhaver (§ 8, stk. 6 og § 8, stk. 8)
Forbuddet mod plankeværk i skel mod nabo er meget uhensigtsmæssigt. Der er allerede mange plankeværker i området, og de bidrager til områdets karakter både visuelt og funktionelt.

Kravet om maksimal højde på hegn/hæk på 1,5 m er for lavt i et tæt boligområde, hvor privatliv er væsentligt, og der derfor ikke ønskes indkig fra naboen. En højere tilladt hegn/hæk vil derfor være hensigtsmæssigt og mere i overensstemmelse med almindelig praksis.
Tilsvarende gælder kravene om hegn mod vej.
Det anbefales, at der tillades en hegnshøjde svarende til hegnslovens bestemmelser, og at der kan etableres plankeværker i skel ved enighed mellem naboerne.
Endvidere fremstår reguleringen af hegn i forhaver – herunder detaljer om bræddebredder – meget detaljeret og usædvanlig for en lokalplan. Det anbefales, at reguleringen forenkles.
Begrænsningen af bredden på overkørsel på 3,5 m harmonerer ikke med behovet for at kunne etablere flere parkeringspladser på grunden, jf. bemærkningerne til § 5 og § 6, stk. 8.
Begrænsningen bør derfor fjernes eller bredden sættes op.

Byrum (§ 8, stk. 7)
Det i lokalplanforslaget benævnte byrum B er et fællesareal, som tilhører Forfatterkvarterets Grundejerforening, og det er ikke en offentlig park, selv om der p.t. er offentlig adgang. At det i lokalplanen bliver udlagt som byrum med meget detaljerede krav er meget indgribende i forhold til foreningens ejendomsret. Bestemmelsen bør derfor reduceres væsentligt eller udgå. Bl.a. er kravet om. at der skal etableres mindst fire faste bænke på fællesarealet unødigt detaljeret og indgribende.
Der er indtegnet en byrumssti på tegning 4a i den blinde ende af Julius Lassens Vej. For enden af vejen er et hegn mod boldbanen på Københavns Åbne Gymnasium, så hvor skal stien gå hen?

Støj fra trafik (§ 9, stk. 1)
Lokalplanforslaget omtaler kun vejtrafik, men en væsentlig kilde til støj i en den sydlige del af delområde 1a er jernbanen. Togdriften er ofte så støjende, at de nævnte støjniveauer overskrides.
Bestemmelsen giver derfor ingen mening, da den for en del ejendomme vil betyde, at der ikke kan være udendørs opholdsarealer på matriklen, hvis støjgrænserne skal overholdes.
Bestemmelsen bør derfor fjernes.

Ventilation (§ 9, stk. 4)
Kravet om mekanisk ventilation ved ombygning af eksisterende bebyggelse vurderes at være uhensigtsmæssigt i forhold til ældre bygningers konstruktion.
Hidtil har naturlig, lodret ventilation været et krav, bl.a. i forbindelse med ombygninger, og kravet om mekanisk ventilation kan medføre både tekniske udfordringer og unødige omkostninger.
Bestemmelsen bør derfor revurderes eller gøres mere fleksibel.

Samlet set er lokalplansforslaget på flere punkter således alt for restriktivt og detaljeret, og kravene til nye bygninger kolliderer med formålet om at bevare kvarterets fællespræg.
Det anbefales derfor, at bestemmelserne ændres, så de i højere grad afspejler en proportional, fleksibel og administrerbar planpraksis, hvor hensynet til bevaring balanceres med mulighed for tidssvarende og funktionel anvendelse af boligerne.

Svarnr.: 71 Borger

Vejnavn: Bjørnsonsvej

Postnr. og by: 2500 Valby

Høringssvar:
Høringssvar vedrørende forslag til Lokalplan for Forfatterkvarteret

Kære Københavns Kommune

Jeg ønsker hermed at afgive høringssvar til forslag til lokalplan for

Forfatterkvarteret/Trekronergade-området.
Jeg skal opfordre til, at lokalplanforslaget afvises, da det efter min vurdering: hviler på et utilstrækkeligt fagligt og planlægningsmæssigt grundlag, udspringer af enkeltsagspres fremfor saglig helhedsvurdering, ikke dokumenterer det bevaringsformål, det påstår at forfølge, og griber unødigt og uforholdsmæssigt ind i 350 ejeres råderet over deres hjem. Nedenfor følger hovedpunkterne for min indsigelse.

1. Lokalplanen udspringer ikke af et konstateret planbehov, men af enkeltsagspres
Gennem årtier har der ikke været faglig eller politisk interesse for at regulere Forfatterkvarteret særskilt. Området har aldrig været udpeget som særligt bevaringsværdigt i kommuneplaner, SAVE-registreringer har kun identificeret ganske få ejendomme som bevaringsværdige, og ingen politikere, fagfolk eller kommunale aktører har tidligere peget på, at kvarteret burde fastholdes i en særlig form. Der findes heller ingen tidligere signaler om behov for en bevarende lokalplan, og der er ikke iværksat opdaterede vurderinger af bebyggelsen, som kunne danne fagligt grundlag for et sådant initiativ.
Denne situation ændrede sig først, da to ejendomme (Karensgade 18 og Bjørnsonsvej 45C) søgte nedrivnings- og nybygningstilladelse. Begge projekter blev behandlet og enten godkendt eller var tæt på at blive det efter gældende regler og normal sagsbehandling. På dette tidspunkt var der fortsat ingen indikation af, at området som helhed havde behov for bevaringsregulering.
Først da en nabo gjorde indsigelse og løftede sagen ind i det politiske niveau med støtte fra lokale aktører med adgang til rådhuset, ændrede processen karakter. Et §14-forbud blev udløst for at forhindre ét konkret byggeri, og forvaltningen blev pålagt at udarbejde et lokalplanforslag for hele området. Det er derfor et faktuelt korrekt billede, at planprocessen er reaktiv og født af en konkret nabokonflikt, ikke af en helhedsvurdering af bebyggelsen eller af identificerede kulturhistoriske kvaliteter.
Det underminerer lokalplanens grundlæggende præmis: hvis der fandtes en tydelig, truet og langsigtet arkitektonisk egenart, burde interessen for at beskytte den være opstået før byggesager blev godkendt, før et §14-forbud måtte udstedes, og før enkeltsager eskalerede til politiske beslutninger. Det skete ikke.
Lokalplanforslaget fremstår derfor som udtryk for individuelle interesser, ikke som følge af et dokumenteret planbehov. Det blev til, fordi enkelte beboere ønskede at forhindre deres naboers lovlige projekter, og konsekvensen er nu overført til hele kvarteret: mere end 350 ejendomme pålægges omfattende restriktioner uden at have været en del af problemets oprindelse. Ironisk nok er de to huse, som udløste processen, netop givet mulighed for nedrivning og nybygning i forslaget, mens alle andre ejere stilles ringere.
Det er ikke planlægning, men konsekvens af lokal konflikt, nu institutionaliseret gennem et bevaringsinstrument uden dokumenteret bevaringsgenstand.

2. §14-forbuddet viser, at lokalplanen er reaktiv og ikke strategisk
For at stoppe ét bestemt byggeri blev et §14-forbud udstedt, med den konsekvens, at: alle bygge- og renoveringstilladelser i området blev sat i stå samtlige ejere blev ramt af usikkerhed almindelig, lovlig udvikling ophørte.
Lokalplanen er således ikke startet som planværktøj for byudvikling, men som nødstop-knap i ét nabostridsspørgsmål.
Det kan næppe beskrives som sund planlægning.

3. Lokalplanen "bevarer" noget, den ikke kan definere
Planen henviser til:
* "arkitektonisk egenart"
* "helhedsudtryk"
* "det helstøbte kulturmiljø"
Men det fremgår hverken i tekst eller kortbilag, hvad denne egenart konkret består i.
Tværtimod dokumenterer lokalplanen selv, at:
bygningerne er opført hovedsageligt fra 1890'erne til 1930'erne, men faktuelt over mere end 7 årtier, og repræsenterer flere stilretninger (nationalromantik, nybarok, Bedre Byggeskik, nyklassicisme, funktionalisme m.fl.),

og at de gennem 100 år er ombygget, tilbygget og ændret.
Der er derfor ingen entydig arkitektonisk helhed at bevare.
Det eneste fællestræk er netop variation og udvikling.

4. Fra få bevaringsværdige huse til hele kvarteret uden ny vurdering
SAVE-metoden identificerede kun ganske få ejendomme som bevaringsværdige i området.
Nu fastlægger lokalplanforslaget, at næsten alle bygninger før 1960 er bevaringsværdige – på trods af:
at SAVE-værdierne ikke er blevet opdateret i årtier,
at mange huse er blevet yderligere ændret siden vurderingen,
og at der foreligger ikke en saglig, grundig og individuel vurdering af hver bygning.
En sådan kollektiv opgradering uden individuel gennemgang kan ikke kaldes bevaring. Det er administrativ generalisering uden dokumentation.

5. Lokalplanen forsøger at stoppe netop den udvikling, der har skabt kvarterets karakter
Kvarteret har aldrig stået i stilstand.
Alt, der i dag ses som "egne træk", er opstået som følge af:
* ejernes ønsker og behov,
* skiftende byggeskik og materialer,
* ombygninger og tilbygninger
* moderne vinduer, tage, kvist, facader
* og tilpasninger til familier gennem generationer
Kvarteret er skabt af udvikling lokalplanen forsøger nu at stoppe
Det udtryk der i dag hyldes som helhed er opstået netop fordi ejere i 100 år har tilpasset deres hjem til tidens behov, materialer, familieformer og teknologier. Hvis området havde været reguleret som foreslået nu, ville kvarteret ikke have det særpræg der nu påstås værdifuldt.
Variation er ikke en fejl. Den er områdets identitet.

6. Konsekvenser for beboerne og for byen
Denne lokalplan vil have meget konkrete og negative konsekvenser:
* Fordyre renovering fordi selv almindelig vedligeholdelse skal godkendes og udføres efter særlige materialekrav og udformninger fremfor markedsstandarder.
* Forsinke almindelige reparationer fordi selv udskiftning af vinduer eller tag bliver afhængig af ekstra kommunal behandling.
* Svække energirenoveringer fordi moderne klimavenlige løsninger ofte ikke er kompatible med stilkravene.
* Reducerer familiers handlefrihed fordi mulighederne for kviste, udnyttede tagrum og ombygninger begrænses i et område med mange børnefamilier.
* Gøre området mindre attraktivt for nye ejere, hvilket på sigt vil påvirke omsættelighed og prisdannelse.
* I modsætning til planens erklærede formål risikerer lokalplanen derfor at føre til stilstand og forfald fremfor bevaring. Når renovering både bliver dyrere og mere besværlig, udskydes den. Det øger risikoen for reel nedslidning af boligmassen.
Når mennesker og mursten kommer i konflikt, bør planlægningen understøtte mennesker i stedet for at risikere at sætte mursten over mennesker.

7. Lokalplanen strider mod Københavns boligpolitiske og klimamæssige interesser
København har akut boligmangel og mål om at skabe flere familieboliger og udnytte eksisterende bebyggelse bedre. Denne lokalplan gør det sværere at skabe ekstra boligareal gennem fx- udbygninger, mere rumlige tagkonstruktioner, kviste og ombygninger, selvom netop disse løsninger er den mest klimavenlige og arealeffektive måde at skabe plads i byen.
Energiforbedringer og pladsoptimering i bestående bygningsmasse er mere klimavenligt end forfald og fraflytning.
Lokalplanen trækker således i modsat retning af kommunens egne strategiske ambitioner.

8. Uforholdsmæssig brug af offentlige ressourcer
At udvikle og administrere en lokalplan for over 300 ejendomme for at reagere på én

nabokonflikt er ikke et effektivt eller proportionalt brug af planinstitutionens tid og ressourcer.
Planlægning bør rettes mod dokumenterede udviklingsbehov, ikke mod at løse private uenigheder.

9. Konklusion
Lokalplanforslaget begrundes ikke på tilstrækkeligt dokumenteret bevaringsværdi. Det er udløst af enkeltsager og politisk pres og medfører byrdefulde konsekvenser for de mange. Det bevarer ikke kulturmiljø det fastfryser en tilfældig tilstand uden faglig begrundelse. Hvis der er et reelt bevaringsbehov bør kommunen foretage ajourførte SAVE vurderinger, udpege specifikke huse med dokumenteret værdi og anvende målrettede værktøjer i stedet for en bred og udefineret stilfrysning af et levende kvarter.

Afsluttende bemærkning
Forfatterkvarteret er skabt af mennesker, ikke af mursten alene. Kvarterets udvikling er resultatet af 100 års liv, familier, behov, værdier og hverdag, hvor bygninger er blevet ændret, ombygget, udvidet og vedligeholdt, når tiden og menneskene krævede det. Det er netop sådan, området har fået sit særpræg.
Mursten uden mennesker er ikke kulturarv. Kulturarv er huse i brug.
Lokalplanforslaget forsøger nu for første gang i kvarterets historie at fastfryse et levende område. Ironisk nok søger den at bevare "egenart", men denne egenart er ikke et resultat af stilistisk ensretning eller et fælles arkitektonisk udgangspunkt. Den består netop af 100 års forskellighed, løbende forandringer og individuelle valg – alle de ting planen nu forsøger at forhindre.
Man kan ikke bevare det, der kun eksisterer som følelsesbårne forestillinger eller personlig smag. Hvis noget skal bevares, må det være konkret og dokumenterbart. Kvarteret er i dag et velfungerende boligområde, fordi beboerne gennem generationer har tilpasset deres hjem til deres liv. Det har fungeret i et århundrede uden lokalplan, og der er intet tegn på, at denne organiske udvikling behøver at ændre retning.
Denne lokalplan vil hvis besluttet effektivt sætte mursten over mennesker. Detkan aldrig blive god planlægning.

Med venlig hilsen Boligejerpå Bjørnsonsvej

Høringssvar vedrørende forslag til Lokalplan for Forfatterkvarteret

Kære Københavns Kommune

Jeg ønsker hermed at afgive høringssvar til forslag til lokalplan for Forfatterkvarteret/Trekronergade-området.

Jeg skal opfordre til, at **lokalplanforslaget afvises, da det efter min vurdering: hviler på et utilstrækkeligt fagligt og planlægningsmæssigt grundlag, udspringer af enkeltsagspres fremfor saglig helhedsvurdering, ikke dokumenterer det bevaringsformål, det påstår at forfølge, og griber unødigt og uforholdsmæssigt ind i 350 ejeres råderet over deres hjem**. Nedenfor følger hovedpunkterne for min indsigelse.

1. Lokalplanen udspringer ikke af et konstateret planbehov, men af enkeltsagspres
Gennem årtier har der ikke været faglig eller politisk interesse for at regulere Forfatterkvarteret særskilt. Området har aldrig været udpeget som særligt bevaringsværdigt i kommuneplaner, SAVE-registreringer har kun identificeret ganske få ejendomme som bevaringsværdige, og ingen politikere, fagfolk eller kommunale aktører har tidligere peget på, at kvarteret burde fastholdes i en særlig form. Der findes heller ingen tidligere signaler om behov for en bevarende lokalplan, og der er ikke iværksat opdaterede vurderinger af bebyggelsen, som kunne danne fagligt grundlag for et sådant initiativ.
Denne situation ændrede sig først, da to ejendomme (Karensgade 18 og Bjørnsonsvej 45C) søgte nedrivnings- og nybygningstilladelse. Begge projekter blev behandlet og enten godkendt eller var tæt på at blive det efter gældende regler og normal sagsbehandling. På dette tidspunkt var der fortsat ingen indikation af, at området som helhed havde behov for bevaringsregulering. Først da en nabo gjorde indsigelse og løftede sagen ind i det politiske niveau med støtte fra lokale aktører med adgang til rådhuset, ændrede processen karakter. Et §14-forbud blev udløst for at forhindre ét konkret byggeri, og forvaltningen blev pålagt at udarbejde et lokalplanforslag for hele området. Det er derfor et faktuelt korrekt billede, at planprocessen er reaktiv og født af en konkret nabokonflikt, ikke af en helhedsvurdering af bebyggelsen eller af identificerede kulturhistoriske kvaliteter.
Det underminerer lokalplanens grundlæggende præmis: hvis der fandtes en tydelig, truet og langsigtet arkitektonisk egenart, burde interessen for at beskytte den være opstået før byggesager blev godkendt, før et §14-forbud måtte udstedes, og før enkeltsager eskalerede til politiske beslutninger. Det skete ikke.
Lokalplanforslaget fremstår derfor som udtryk for individuelle interesser, ikke som følge af et dokumenteret planbehov. Det blev til, fordi enkelte beboere ønskede at forhindre deres naboers lovlige projekter, og konsekvensen er nu overført til hele kvarteret: mere end 350 ejendomme pålægges omfattende restriktioner uden at have været en del af problemets oprindelse. Ironisk nok er de to huse, som udløste processen, netop givet mulighed for nedrivning og

nybygning i forslaget, mens alle andre ejere stilles ringere.
Det er ikke planlægning, men konsekvens af lokal konflikt, nu institutionaliseret gennem et bevaringsinstrument uden dokumenteret bevaringsgenstand.

2. §14-forbuddet viser, at lokalplanen er reaktiv og ikke strategisk
For at stoppe ét bestemt byggeri blev et §14-forbud udstedt, med den konsekvens, at: alle bygge- og renoveringstilladelser i området blev sat i stå samtlige ejere blev ramt af usikkerhed almindelig, lovlig udvikling ophørte.
Lokalplanen er således ikke startet som planværktøj for byudvikling, men som nødstop-knap i ét nabostridsspørgsmål.
Det kan næppe beskrives som sund planlægning.

3. Lokalplanen "bevarer" noget, den ikke kan definere
Planen henviser til:
- "arkitektonisk egenart"
- "helhedsudtryk"
- "det helstøbte kulturmiljø"

Men det fremgår hverken i tekst eller kortbilag, *hvad* denne egenart konkret består i.
Tværtimod dokumenterer lokalplanen selv, at:
bygningerne er opført hovedsageligt fra 1890'erne til 1930'erne, men faktuelt over mere end 7 årtier, og repræsenterer flere stilretninger (nationalromantik, nybarok, Bedre Byggeskik, nyklassicisme, funktionalisme m.fl.),
og at de gennem 100 år er ombygget, tilbygget og ændret.
Der er derfor ingen entydig arkitektonisk helhed at bevare.
Det eneste fællestræk er netop variation og udvikling.

4. Fra få bevaringsværdige huse til hele kvarteret uden ny vurdering
SAVE-metoden identificerede kun ganske få ejendomme som bevaringsværdige i området.
Nu fastlægger lokalplanforslaget, at *næsten alle bygninger før 1960* er bevaringsværdige – på trods af:
at SAVE-værdierne ikke er blevet opdateret i årtier,
at mange huse er blevet yderligere ændret siden vurderingen,
og at der foreligger ikke en saglig, grundig og individuel vurdering af hver bygning.
En sådan kollektiv opgradering uden individuel gennemgang kan ikke kaldes bevaring. Det er administrativ generalisering uden dokumentation.

5. Lokalplanen forsøger at stoppe netop den udvikling, der har skabt kvarterets karakter
Kvarteret har aldrig stået i stilstand.
Alt, der i dag ses som "egne træk", er opstået som følge af:
- ejernes ønsker og behov,
- skiftende byggeskik og materialer,

- ombygninger og tilbygninger
- moderne vinduer, tage, kvist, facader
- og tilpasninger til familier gennem generationer

Kvarteret er skabt af udvikling lokalplanen forsøger nu at stoppe
Det udtryk der i dag hyldes som helhed er opstået netop fordi ejere i 100 år har tilpasset deres hjem til tidens behov, materialer, familieformer og teknologier.
Hvis området havde været reguleret som foreslået nu, ville kvarteret ikke have det særpræg der nu påstås værdifuldt.
Variation er ikke en fejl. Den er områdets identitet.

6. Konsekvenser for beboerne og for byen
Denne lokalplan vil have meget konkrete og negative konsekvenser:

- Fordyre renovering fordi selv almindelig vedligeholdelse skal godkendes og udføres efter særlige materialekrav og udformninger fremfor markedsstandarder.
- Forsinke almindelige reparationer fordi selv udskiftning af vinduer eller tag bliver afhængig af ekstra kommunal behandling.
- Svække energirenoveringer fordi moderne klimavenlige løsninger ofte ikke er kompatible med stilkravene.
- Reducerer familiers handlefrihed fordi mulighederne for kviste, udnyttede tagrum og ombygninger begrænses i et område med mange børnefamilier.
- Gøre området mindre attraktivt for nye ejere, hvilket på sigt vil påvirke omsættelighed og prisdannelse.
- I modsætning til planens erklærede formål risikerer lokalplanen derfor at føre til stilstand og forfald fremfor bevaring. Når renovering både bliver dyrere og mere besværlig, udskydes den. Det øger risikoen for reel nedslidning af boligmassen.

Når mennesker og mursten kommer i konflikt, bør planlægningen understøtte mennesker i stedet for at risikere at sætte mursten over mennesker.

7. Lokalplanen strider mod Københavns boligpolitiske og klimamæssige interesser
København har akut boligmangel og mål om at skabe flere familieboliger og udnytte eksisterende bebyggelse bedre. Denne lokalplan gør det sværere at skabe ekstra boligareal gennem fx- udbygninger, mere rumlige tagkonstruktioner, kviste og ombygninger, selvom netop disse løsninger er den mest klimavenlige og arealeffektive måde at skabe plads i byen.
Energiforbedringer og pladsoptimering i bestående bygningsmasse er mere klimavenligt end forfald og fraflytning.
Lokalplanen trækker således i modsat retning af kommunens egne strategiske ambitioner.

8. Uforholdsmæssig brug af offentlige ressourcer
At udvikle og administrere en lokalplan for over 300 ejendomme for at reagere på én nabokonflikt er ikke et effektivt eller proportionalt brug af

planinstitutionens tid og ressourcer.
Planlægning bør rettes mod dokumenterede udviklingsbehov, ikke mod at løse private uenigheder.

9. Konklusion
Lokalplanforslaget begrundes ikke på tilstrækkeligt dokumenteret bevaringsværdi. Det er udløst af enkeltsager og politisk pres og medfører byrdefulde konsekvenser for de mange. Det bevarer ikke kulturmiljø det fastfryser en tilfældig tilstand uden faglig begrundelse.
Hvis der er et reelt bevaringsbehov bør kommunen foretage ajourførte SAVE vurderinger, udpege specifikke huse med dokumenteret værdi og anvende målrettede værktøjer i stedet for en bred og udefineret stilfrysning af et levende kvarter.

Afsluttende bemærkning
Forfatterkvarteret er skabt af mennesker, ikke af mursten alene. Kvarterets udvikling er resultatet af 100 års liv, familier, behov, værdier og hverdag, hvor bygninger er blevet ændret, ombygget, udvidet og vedligeholdt, når tiden og menneskene krævede det. Det er netop sådan, området har fået sit særpræg. Mursten uden mennesker er ikke kulturarv. Kulturarv er huse i brug.
Lokalplanforslaget forsøger nu for første gang i kvarterets historie at fastfryse et levende område. Ironisk nok søger den at bevare "egenart", men denne egenart er ikke et resultat af stilistisk ensretning eller et fælles arkitektonisk udgangspunkt. Den består netop af 100 års forskellighed, løbende forandringer og individuelle valg – alle de ting planen nu forsøger at forhindre.
Man kan ikke bevare det, der kun eksisterer som følelsesbårne forestillinger eller personlig smag. Hvis noget skal bevares, må det være konkret og dokumenterbart. Kvarteret er i dag et velfungerende boligområde, fordi beboerne gennem generationer har tilpasset deres hjem til deres liv. Det har fungeret i et århundrede uden lokalplan, og der er intet tegn på, at denne organiske udvikling behøver at ændre retning.
Denne lokalplan vil hvis besluttet effektivt sætte mursten over mennesker. Det kan aldrig blive god planlægning.

Med venlig hilsen

Boligejer på Bjørnsonsvej

Svarnr.: 72 Borger

Vejnavn: Vigerslev Allé

Postnr. og by: 2500 Valby

Høringssvar:
Høringssvar vedr. lokalplan Forfatter-, Trekroner- og Kløverbladskvarteret

Høringssvaret gælder byrum A i lokalplanen vedrører et grønt areal beliggende krydset Bjørnsonsvej, Strindbergsvej og Bryggerivej i Valby.
Dette anlæg har været et privat fællesareal for AB Kjeldsbogård i over 100 år, til stor glæde for alle os beboer.

Desværre har det grønne anlæg også været flittigt brugt som toilet for kvarterets hunde, samt som ugenert område for en livlig handel af både hash og hårdere stoffer, samt "fester" til stor gene for de der rettelig har benyttet arealet, samt de der nyd deres altan og udeliv liv i foreningen som ligger over for anlægget, indtil foreningen satte hegn, samt en låge med lås op.

Foreningen har i årtier bekostet at varetaget pasning af såvel beplantning som vedligehold af det grønne anlæg mm., som vi i AB Kjeldsbogård har ejet i over 100 år.
Som beboer i foreningen, i mere end 40 år, frygter jeg, at disse tilstande vil vende tilbage, hvis anlægget bliver offentligt tilgængeligt – og det kan ingen der bor i nærheden og rundt om anlægget være interesserede i, og glædes over.
Der findes allerede et åbent grønt areal ved krydset Bjørnsonsvej, Strindbergsvej og Karensgade – indrettet med legeplads, beplantning og enkelt borde og bænke.
Dette areal er frit tilgængeligt for alle og ligger blot et par hundrede meter væk.
Ligeledes ligger også en stor offentlig legeplads med et indrettet hundetoilet på hjørnet af Trekronergade og Vigerslev Alle, samt andre mindre grønne pletter i kvarteret. Derudover er der langt om længe lys forude med indretning af den nye del af Toftegårds Plads, tidligere "Stellings Lak- og Farvefabrik", hvor der efter planen også vil være "grønt".

Der er således flere offentligt tilgængelige rekreative områder meget tæt på, og rundt om i kvarteret, hvor anlægget tilhørende AB Kjeldsbogård ligger, hvorfor jeg opfordrer Københavns kommune til at fjerner offentlig "byrum A" i lokalplanen, beliggende krydset Bjørnsonsvej, Strindbergsvej og Bryggerivej i Valby, tilhørende AB Kjeldsbogård.

Svarnr.: 73 Borger

Vejnavn: Trekronergade

Postnr. og by: 2500 Valby

Høringssvar:
Høringssvar til forslag til lokalplan for Forfatter-, Trekronergade- og Kløverbladskvarteret

Mit navn er Hjalte Pohlentz og jeg bor på trekronergade, og vil derfor være påvirket af den kommende lokalplan.

Jeg er overordnet positiv over for, at der udarbejdes en bevarende lokalplan for området, som har til formål at beskytte kvarterets arkitektoniske og kulturhistoriske værdier. Det er vigtigt, at lokalplanen både fastholder områdets karakter og samtidig giver mulighed for, at boligerne kan fungere som tidssvarende familieboliger.

Jeg ønsker i den forbindelse at fremhæve tre forhold i lokalplanforslaget, som efter min vurdering bør justeres.

For det første fastsætter lokalplanen for dele af området en maksimal bebyggelsesprocent

på 40. Samtidig indeholder planen detaljerede bestemmelser for tilbygningers udformning og størrelse. Disse bestemmelser kan i praksis begrænse muligheden for at udnytte den tilladte bebyggelsesprocent fuldt ud. Jeg foreslår derfor, at bebyggelsesprocenten i højere grad gøres styrende for tilbygningernes omfang, inden for de fastlagte byggefelter og i overensstemmelse med lokalplanens bevarende formål.

For det andet tillader lokalplanen tagterrasser på tilbygninger i én etage mod baghave. I et tæt bebygget boligområde kan tagterrasser medføre væsentlige indbliksgener på tværs af naboskel og i private haver. Jeg foreslår derfor, at muligheden for tagterrasser på tilbygninger udgår, alternativt at der indføres skærpede krav til placering og afskærmning.

For det tredje fastsætter lokalplanen, at hække mod nabo og byrum maksimalt må være 1,5 m høje. I et område med tæt bebyggelse giver denne højde begrænsede muligheder for afskærmning af private opholdsarealer. Jeg foreslår, at der gives mulighed for hække op til 1,8 m mellem nabogrunde, hvilket fortsat vil bevare områdets grønne karakter.

Afslutningsvis vil jeg understrege, at disse forslag ikke har til formål at ændre områdets grundlæggende karakter, men at sikre en bedre balance mellem bevaring, privatliv og anvendelighed inden for lokalplanens rammer.

Mvh Hjalte og Julie Pohlentz. Trekrongade 57

Svarnr.: 74 Borger

Vejnavn: Strindbergsvej

Postnr. og by: 2500 Valby

Høringssvar:
Se venligst medsendte, hvor kommentarer er fremhævet med rødt

Kommentarer til

FORSLAG TIL LOKALPLAN for
FORFATTERKVARTERET, TREKRONERGADE- OG KLØVERBLADSKVARTERET

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 3. Vinduer og døre område Ia, Ib og II

a) Ved udskiftning af vinduer, skal nye vinduer være i samme størrelse og have samme fagdeling, sprosser, proportioner og beslag som eksisterende vinduer, jf. bilag 2.

f) Eksisterende vinduer i metal og farvet glas (blyindfattede ruder) skal ved udskiftning have samme størrelse og en tilsvarende udførelse i metal og farvet glas som de eksisterende.

Ruder med farvet glas, der dæmper lyset uhensigtmæssigt meget, tillades skiftet til farvet glas med hensigtsmæssigt meget lysindfald

Stk. 4. Tage område Ia, Ib og II

a) Tage skal have samme taghældning og udformning som eksisterende, jf. fotos i bilag 2.

b) Ved udskiftning af tag skal nyt tag have samme tagmateriale som eksisterende tag, jf. bilag 2.

i) Tage udført i andre materialer end tegl må dog udskiftes til samme materialer, tilsvarende materiale eller udføres med tegl eller skiffer.

j) Flade tage må udføres med tagpap eller som grønt tag i form af sedum, græs eller lignende.

Der skal ikke tillades flade tage. Det passer ikke i miljøet. Afvalmede tage er acceptable.

p) Der må kun etableres tagterrasser på flade tage.
Der skal ikke tillades tagterrasser

Stk. 13. Nye bygninger område Ia

Indenfor hvert af de på tegning 3b viste byggefelter må der opføres en bygning med højst 2 familieboliger.

Vinduer

e) Vinduer må ikke udføres med sprosser.
Det er voldsomt at forbyde sprosser Kvarterets karakteristiske huse har sprosser i en del vinduer..

Tage

h) Tage skal være saddeltag med en hældning på mindst 35 og højst 60 grader eller udføres som flade tage.

Der skal ikke tillades flade tage. Det passer ikke i miljøet. Afvalmede tage er acceptable.

l) Tage må have et udhæng på højst 0,30 m.
Tage skal have udhæng, på højst 0,30 m

m) Tage må ikke udføres med valm.

Afvalmede tage er acceptable

n) Tage må ikke udføres som mansardtag.
Mansardtage er acceptable

§ 8. Ubebyggede arealer

Stk. 6. Generelt om ubebyggede arealer

Der må kun hegnes med hæk/levende hegn mod byrum og nabo.
Hækken/det levende hegn må være suppleret med et trådhegn med en højde på maksimalt 1,2 m. Hække må højest være 1,5 m høje målt i forhold til det omgivende terræn. Hæk skal være naur, bøg, avnbøg, liguster, tjørn, lind, thuja eller taks.

Der må ikke opsættes plankeværker i skel mod vej og nabo.

Der er plankeværker/raftehegn mellem en del grunde. At tillade plankeværker/raftehegn vil ikke være påfaldende, hvis højden ikke tillades over 1,5 m

Svarnr.: 75 Borger

Vejnavn: Trekronergade

Postnr. og by: 2500 Valby

Høringssvar:
Kære Københavns Kommune
Tak for et godt borgermøde og for den konstruktive dialog. Det var tydeligt, at der er en reel vilje til at finde løsninger, som både respekterer områdets særpræg og samtidig giver familier mulighed for at blive boende i mange år.
Med dette høringssvar ønsker jeg at kommentere på flere af de foreslåede bestemmelser i § 6 og § 8, særligt vedrørende tilbygninger, garagebyggeri, tagterrasser og hegn.

§ 6, stk. 6 – Tilbygninger i området
1. Den foreslåede begrænsning giver for små boliger
Den nye begrænsning i byggeprocent giveren meget begrænset størrelse for en moderne familiebolig – særligt for en familie på 4-5. Mange sammenlignelige dobbelthuse i København ligger i dag på 110–140 m■
Jeg opfordrer derfor til, at der åbnes for en mere fleksibel udvidelsesmulighed, så alle boliger i området reelt kan nærme sig en bebyggelsesprocent på 40 % og dermed opnå en tidssvarende størrelse.

2. Fleksibilitet inden for byggefeltet
De udvidelser, der efterspørges, placeres fortsat i baghaven og inden for det foreslåede byggefelt. De påvirker hverken gadebilledet eller områdets helhedsindtryk.
En fast 4 × 6 meter-regel tager ikke højde for forskelle i husenes proportioner og eksisterende arkitektur. Det vil være mere hensigtsmæssigt, at ejere kan indsende konkrete forslag til tilbygningens dimensioner, så løsningerne kan tilpasses det enkelte hus og fremstå harmoniske.

3. Forslag til justering
Jeg foreslår, at lokalplanen åbner for tilbygninger, der:
- placeres inden for det udlagte byggefelt i baghaven
- udformes i materialer og proportioner, der understøtter områdets bevaringshensyn
Dette vil give mulighed for funktionelle familieboliger uden at ændre områdets karakter.

§ 6, stk. 5 – Husdybde i området
Den generelle begrænsning på 10 meters husdybde for boliger passer ikke til forholdene i området, hvor mange huse – inklusive eksisterende tilbygninger – allerede overskrider denne dybde. Det vil derfor være rimeligt at undtage området fra denne bestemmelse.

§ 6, stk. 7 – Garage og carport
Den foreslåede maksimale bredde på 3 meter giver i praksis en garage, der er for smal til almindelig brug. Det bliver svært både at parkere en almindelig bil og samtidig have plads til cykler, ladestation eller ladcykel – især når cykelskure ikke længere må placeres i forhaven.
Jeg foreslår derfor, at bredden justeres, så garager kan opføres i fuld bredde mellem hus og skel, så længe de placeres inden for byggefeltet og udføres i overensstemmelse med lokalplanens øvrige krav.

§ 6, stk. 11 – Tagterrasser på tilbygninger i området
Muligheden for tagterrasser på lave tilbygninger giver anledning til bekymring. I et område med små dobbelthuse, korte afstande og små haver vil tagterrasser medføre betydelige indbliksgener – især i baghaverne, hvor beboerne naturligt forventer mest privatliv.
Området har ingen eksisterende tagterrasser, og boligtypen er ikke designet til opholdsarealer i højden. De nuværende haver giver i forvejen gode udendørs muligheder, og tagterrasser vil ikke tilføre noget væsentligt, men derimod skabe risiko for konflikter og behov for afskærmninger, som vil påvirke områdets helhed negativt.
Jeg opfordrer derfor til, at muligheden for tagterrasser enten fjernes eller begrænses

markant, så de kun kan tillades i helt særlige tilfælde, hvor der ikke opstår indbliksgener.

§ 8, stk. 6 – Hække og hegn
I området ligger husene tæt, og mange grunde er i dag afskærmet med stakit for at sikre privatliv. Den foreslåede begrænsning til udelukkende levende hegn vil ikke imødekomme dette behov.
Jeg foreslår derfor, at der fortsat gives mulighed for både stakit og hæk mellem grundene, og at højden kan være op til minimum 1,8 meter, uden at det påvirker gadebilledet. Det vil give en rimelig balance mellem privatliv og områdets visuelle udtryk.

Afslutning
Tak for den gode dialog og for kommunens villighed til at inddrage beboernes perspektiver. Jeg håber, at forvaltningen vil overveje justeringer, der gør det muligt for dobbelthusene i området at udvikle sig til tidssvarende familieboliger – så familier som vores kan blive boende i mange år fremover.
Med venlig hilsen
Caspar

Svarnr.: 76 Borger

Vejnavn: Kjeldsgårdsvej

Postnr. og by: 2500 Valby

Høringssvar:
Ved gennemlæsning af forslaget "Lokalplan for Forfatter-, Trekronergade- og Kløverbladskvarteret" fremgår det, at kommunen lægger til grund, at det grønne område beliggende ved Kjeldsgårdsvej er kommunalt ejet og udgør en del af det offentlige byrum.

Denne forudsætning er faktuelt og retligt ukorrekt.

Det omhandlede areal er privat ejendom og tilhører AB Kjeldsbogaard som privat fællesareal. Ejendomsretten er dokumenteret ved skøde af 1923, hvorefter arealet blev overdraget til foreningen. AB Kjeldsbogaard har siden overdragelsen udøvet ejerrådighed over arealet og har gennemgående afholdt samtlige udgifter til drift, vedligeholdelse og beplantning, herunder etablering og vedligeholdelse af inventar.

En inddragelse af arealet som offentligt tilgængeligt byrum vil derfor indebære et indgreb i en bestående privat ejendomsret. Et sådant indgreb forudsætter hjemmel i lov samt iagttagelse af grundlovens § 73 om ejendomsrettens ukrænkelighed, herunder krav om nødvendighed, proportionalitet og fuld erstatning. Disse forudsætninger vurderes ikke at være opfyldt.

På den baggrund gøres der indsigelse mod, at det grønne område ved Kjeldsgårdsvej inddrages som offentligt areal i den foreslåede lokalplan. Arealet tilhører AB Kjeldsbogaard og skal fortsat udlægges og respekteres som privat fællesareal.

Svarnr.: 77 Borger

Vejnavn: Bjørnsonsvej

Postnr. og by: 2500 Valby

Høringssvar:
Til Københavns Kommune

Jeg støtter generelt op om Lokalplanen, dog ønsker jeg hermed at afgive høringssvar vedrørende forslaget om fastlæggelse af sti a som dobbeltrettet cykelsti med en bredde på mindst 6 meter, jf. § 4, stk. 3 i lokalplanforslaget.

Det forekommer ikke realistisk, at stien langs banen kan udvides til en bredde på 6 meter. Stien ligger tæt på eksisterende beboelse, og både de fysiske forhold, herunder skråningen, samt afstanden til de nærliggende huse gør en så markant udvidelse problematisk/urealistisk.

Den nuværende udformning af stien, med skråning, bevoksning og grønt præg, udgør i dag en vigtig og rolig kontrast til støjen fra jernbanen. Det grønne område passer godt ind i kvarterets karakter og opleves som et rekreativt element for beboerne. Da lokalplanen generelt har fokus på at bevare og styrke grønne kvaliteter, bør stien efter min opfattelse fastholdes i sin nuværende form og bredde.

Derudover savnes der en vurdering af støjforholdene fra banen i forbindelse med forslaget. Det er kendt, at der forventes flere tog – herunder førerløse tog – i de kommende år, hvilket vil medføre øget støj. Det bør derfor overvejes, om der fremadrettet skal reserveres plads til mere støjafskærmning. Hvis bevoksning og krat langs banen fjernes for at give plads til en bredere sti, er der en reel risiko for, at støjniveauet for de omkringliggende boliger vil stige yderligere.

På den baggrund opfordrer jeg til, at forslaget om en mindst 6 meter bred, dobbeltrettet cykelsti genovervejes, og at der i højere grad tages hensyn til de eksisterende fysiske forhold, de grønne kvaliteter og rekreative lommer samt de nuværende og fremtidige støjforhold fra jernbanen.

Svarnr.: 78 Borger

Vejnavn: Bjørnsonsvej

Postnr. og by: 2500 Valby

Høringssvar:
Bemærkninger til Lokalplanens bestemmelser:

§7 Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk.3. Vinduer og døre:

I rigtig mange ejendomme er oprindelige vinduer med kitfals allerede udskiftet til vinduer med termoglas og dermed glaslister og er således ikke længere oprindelige.

I ejendomme, som stadig har vinduer med kitfals, vil det, med det foreliggende udkast til lokalplan, ikke være muligt at udskifte gamle vinduer til vinduer med termoglas uden betydelige ekstra omkostninger for den enkelte bygherre.

Energioptimering af en ejendom med specialfremstillede vinduer med kitfalse vil derfor en betragtelig økonomisk merudgift.

Mit synspunk er derfor, at det fortsat skal være muligt at udskifte gamle vinduer til nye energivenlige termoruder.

Udskiftning af udvendige døre skal på tilsvarende måde være af samme størrelse og udformning som eksisterende døre. Dvs at en udvendig dør fra 1913 skal udskiftes med en tilsvarende uisoleret dør med tynde fyldninger og enkeltlag glas og tynde sprodser.

Dvs. at os, der stadig har gamle vinduer og døre ikke længere vil have mulighed for at energioptimere vores ejendom på dette område.

Stk. 4. Tage

o) Tagrender og nedløbsrør skal være i metal.

Det betyder, at det ikke længere vil være muligt at reparere/udskifte eksisterende plasttagrender med nyre plasttagrender.
Ved udskitning af tagrender fra plast til metal vil det som oftest være nødvendigt også at udskifte de gamle rendejern, For at kunde gøre dette skal den nederste del af taget demonteres og nye rendejern skal monteres.
På et eksisterende skifertag vil dette medføre at de nederste skiferplader skal sømmes synligt ved reetablering af taget. hvilket kan give anledning til utætheder.

Der vil således være betragtelige omkostninger ved at udbedre skader på eksisterende tagrender hvis disse skal udskiftes til metaltagrender.

Øvrige paragraffer omhandlende bygningvedligeholdelse forekommer ligeledes at være overordentlige restriktive. En konkret vurdering af en konkret byggesag vil derfor være at foretrække.

§ 13. Nye bygninger i område 1a

Det virker noget besynderligt, at der kan gives tilladelse til at eventuelle nye bygninger vil kunne opføres med en arkitektur som i den grad er afvigende fra de eksisterende bygninger i området.

Der tænkes her på mulighed for:
Facader udført som skærmtegl
Flade tage, endda med solceller
Vinduer skal være uden sprodser

Dette strider i mine øjne mod intentionerne i en bevarende lokalplan.

Herudover synes mængden af udpegede bevaringsværdige træer at være noget højt sat og at bestemmelser om hækkes højde er for rigide. Det må være nok at fastsætte en max højde.

Svarnr.: 79 Borger

Vejnavn: Trekronergade

Postnr. og by: 2500 Valby

Høringssvar:
Kære Københavns Kommune
Tak for et godt og informativt borgermøde og for den konstruktive dialog. Det var tydeligt, at der både er forståelse og lydhørhed for beboernes situation og for behovet for at finde en rimelig balance mellem bevaring af områdets karakter og mulighederne for at skabe funktionelle familieboliger.
Vi ønsker med dette høringssvar at kommentere på de foreslåede bestemmelser i § 6, herunder særligt:

- § 6, stk. 6 – tilbygningers størrelse og udformning
- § 6, stk. 7 – garagebyggeri
- § 6, stk. 11 – tagterrasser på tilbygninger

_____
§ 6, stk. 6 – Tilbygninger i område ib

1. Den foreslåede begrænsning giver i praksis en bolig på under 100 m■
Vores dobbelthus er oprindeligt opført med 74 m■, og med en tilbygning på 4 × 6 meter (24 m■) vil boligen kun opnå et areal på under 100 m■. Det er meget lidt i nutidig sammenhæng for en familie på fem og ligger markant under størrelsen på mange andre dobbelthuse i København, som ofte er 110–140 m■.
Vi efterspørger derfor en fleksibel og moderat udvidelse ud over 4×6-meter-reglen så alle boliger har mulighed en bebyggelsesprocent på 40 og dermed kan opnå en mere funktionel og tidssvarende størrelse for en familie.
2. Fleksibilitet inden for byggefeltet og i respekt for lokalplanens formål
De tiltag for tilbygning, vi foreslår, placeres fortsat i baghaven og inden for byggefeltet, og påvirker derved hverken gadebilledet, friarealer eller naboer.
Vi efterspørger en øget fleksibilitet i form, længde og bredde inden for byggefeltet, således at tilbygningen kan placeres i forlængelse af husets bagfacade samt langs brændkammen.
En fast 6×4 meter-regel som one size fits all-løsning tager ikke højde for de enkelte huses forskellige proportioner og eksisterende arkitektur og harmonerer derfor dårligt med lokalplanens bevaringshensyn.
Det vil i stedet være mere hensigtsmæssigt, at den enkelte ejer kan fremsende et konkret forslag til tilbygningens dimensioner, tilpasset husets eksisterende forhold. Herved kan udvidelserne fremstå naturlige og harmoniske og fortsat ske i overensstemmelse med områdets rytme og lokalplanens formål.
3. Proportionalitet og lige muligheder i området
Med et udgangspunkt på kun 74 m■ giver 4 × 6 meter-reglen ikke ejere af de oprindelige små huse en reel mulighed for at nærme sig den bebyggelsesramme på 40 %, som lokalplanen ellers foreskriver.
Derimod har boliger, der som udgangspunkt er større fra begyndelsen eller allerede har eksisterende tilbygninger, en væsentligt bedre mulighed for at udnytte deres bebyggelsespotentiale og nå op på de 40 %, alene fordi deres afsæt er større.
Dette skaber i praksis en skævhed i området, hvor de mindste huse ikke får samme udviklingsmuligheder som dem, der tidligere er blevet udvidet. En moderat justering af tilbygningsmulighederne vil derfor skabe en mere proportional og retfærdig situation for alle husstande.
4. Et konkret og moderat forslag
Vi foreslår, at lokalplanen justeres, så tilbygninger i område Ib kan udformes hensigtsmæssigt i form og størrelse tilpasset til den enkelte bolig og eksisterende forhold, forudsat at:

- udvidelsen ligger inden for kommunens foreslåede byggefelt i baghaven
- placeres inden for husets endegavle og- eller langs brændkammen mod tilstødende tvillingehus
- udformes i materialer og proportioner, der understøtter lokalplanens bevaringshensyn.

Dette er efter vores vurdering en begrænset og velafbalanceret justering, der vil gøre det muligt at etablere en funktionel familiebolig uden at ændre områdets karakter eller helhedsindtryk.

EKSEMPEL PÅ TEGNING af mulig tilbygning
§ 6, stk. 5 - Husdybde område 1a, 1b og II
Formuleringen i lokalplanen:
Husdybden må maksimalt være 10 m for boliger, 14 for erhverv og 18 m for institutioner.
Denne formulering harmonerer ikke med boligerne i område 1b. Husdybden for husene inklusive tilbygninger vil overstige 10 m og derfor bør område 1b undtages fra denne bestemmelse.

§ 6, stk. 7 – Garage og carport
I lokalplan forslaget fastsættes det, at garagebyggeri må opføres med en maksimal bredde på 3 meter og en længde på 6 meter, og skal placeres i det udlagte byggefelt. Garagen må desuden hæftes på hovedhuset eller placeres i skel.
Vi vil gerne gøre opmærksom på, at en bredde på 3 meter ikke er funktionel i praksis, da den indvendige fribredde bliver så snæver, at det vanskeliggør parkering af en almindelig bil og

samtidig åbning af bildøre eller opbevaring af fx cykler og en ladestation. Denne udfordring bliver yderligere forstærket af, at lokalplanens § 6, stk. 7 fastsætter at cykelskure ikke længere må placeres i forhaven, men skal placeres bagerst i haven, længst væk fra vejen, som ikke er en funktionel løsning. Det betyder, at garagen i endnu højere grad skal kunne fungere som både bilgarage og cykelparkering hvor langt de fleste familier i dag også har en ladcykel som kræver plads og opbevaring i en garage, for at undgå tyveri.

§ 6, stk. 11 – Tagterrasser på tilbygninger område 1b
I lokalplansforslagets bestemmelser for område Ib åbnes der mulighed for tagterrasser på tilbygninger.
Vi vil gerne udtrykke vores bekymring for denne mulighed, da tagterrasser på lave tilbygninger i et område med små dobbelthuse og korte afstande mellem boligerne vil medføre betydelige indbliksgener.
Dobbelthusene i område Ib ligger meget tæt, og haverne er relativt små. Hvis der etableres tagterrasser oven på tilbygninger, vil brugerne af tagterrassen få direkte indblik ned i naboernes terrasser, opholdsarealer, stuer og børneværelser. Det gælder især, fordi tagterrasserne ligger i baghaverne, hvor naboerne naturligt forventer mest privathed.
Vi mener, at muligheden for tagterrasser er unødvendig i forhold til områdets bevaringsformål og boligtypologi som på nuværende tidspunkt ikke byder på en eneste etableret tagterrasse. De små rækkehuse og dobbelthuse er ikke indrettet til højtliggende opholdsarealer, og de eksisterende haver tilbyder i forvejen gode, funktionelle udearealer.
En tagterrasse vil derfor ikke tilføre noget, som ikke allerede kan opnås i terrænniveau – men vil derimod skabe væsentlige genevirkninger for naboerne.
En generel mulighed for tagterrasser vil efter vores opfattelse skabe unødvendig konflikt og ulighed mellem naboer, og kan nemt føre til skærme, afskærmninger og høje hegn, som forringer områdets arkitektoniske helhed og luftighed.
Vi opfordrer derfor til, at muligheden for tagterrasser på tilbygninger i område Ib enten fjernes eller begrænses markant, så det kun kan tillades i helt særlige tilfælde, hvor det kan dokumenteres, at der ikke skabes indbliksgener for naboejendomme.
Dette vil efter vores vurdering være i tråd med lokalplanens formål om at bevare områdets karakter, sikre rimelige private forhold mellem naboer og undgå konfliktskabende bygningsmæssige tiltag i et tæt, lavt boligområde.

§8, stk. 6 Hække
Formuleringen i lokalplanen:
Der må kun hegnes med hæk/levende hegn mod byrum og nabo. Hækken/det levende hegn må være suppleret med et trådhegn med en højde på maksimalt 1,2 m. Hække må højest være 1,5 m høje målt i forhold til det omgivende terræn.
Bebyggelsen i område 1b er meget tæt og de fleste huse er i forvejen hegnet med stakit for at kunne skabe privatliv i et tætbebygget område. Det må formodes at disse boliger også ønsker at bevare muligheden for stakit. Det foreslås derfor at der kan hegnes med både hæk og stakit mellem de enkelte grunde og at denne kan være op til 1,8 m. Dette vil skabe mindre indkig, har ingen indflydelse fra gadebilledet men tager samtidig hensyn til beboernes privatliv.
Der foreslås følgende formulering:
Der må hegnes med både stakit, hæk/levende hegn mod byrum og nabo. Hækken/det levende hegn må være suppleret med et trådhegn med en højde på maksimalt 1,2 m. Hække må højest være 1,8 m høje målt i forhold til det omgivende terræn.

_____
Vi håber, at forvaltningen vil overveje en justering af de foreslåede rammer, så dobbelthusene i område Ib også fremover kan fungere som tidssvarende familieboliger i et levende villakvarter, hvor børnefamilier – som os – kan blive boende i mange år.

Svarnr.: 80 Borger

Vejnavn: Gerdasgade

Postnr. og by: 2500 Valby

Høringssvar:
Dette høringssvar argumenterer for jf. lokalplanens § 6 stk. 2, punkt a):

- at byggelinjer og blå zoner for mindre småbygninger i område II bør tages helt ud af lokalplanen
- at nugældende lovgivning er tilstrækkelig som bebyggelsesregulerende bestemmelser i forhold til nybyggeri, om- og tilbygninger i område II
- at ovenstående ikke strider imod det bevaringsværdige formål i forslaget til lokalplanen

Høringssvar til forslag om lokalplan for **FORFATTERKVARTERET, TREKRONERGADE- OG KLØVERBLADSKVARTERET**

Dette høringssvar vedrører lokalplan-forslagets § 6. Stk. 2 Bebyggelsens placering i område II, punkt a), der fastsætter byggelinjer på den enkelte ejendom, som vist på tegning 3b – Bebyggelsens omfang og placering.

Byggelinjerne i område II viser, at der må laves tilbygninger og terrasser på den enkelte ejendom, som en firkant føjet til hovedejendommen mod baghaven og den markerede blå zone viser, at mindre bygninger som lysthuse, skure, legehuse og drivhuse må placeres i et bælte op til skel i baghaverne. Det tomme mellemrum mellem byggelinjen og den blå zone må således ikke bebygges.

Høringssvaret omfatter alene delområde II – det såkaldte Kløverbladskvarter, hvor jeg er medejer af en 2-familieejendom gennem mange år og derfor har en erfaringsbaseret viden om, hvordan de smalle og dybe baghaver til den tætte bebyggelse fungerer.

Byggelinjer og blå zoner bør tages ud af lokalplan

Dette høringssvar argumenterer for:

- at byggelinjer og blå zoner for mindre småbygninger i område II bør tages helt ud af lokalplanen
- at nugældende lovgivning er tilstrækkelig som bebyggelsesregulerende bestemmelser i forhold til nybyggeri, om- og tilbygninger i område II
- at ovenstående ikke strider imod det bevaringsværdige formål i forslaget til lokalplanen

Begrundelser

Bebyggelsen i Kløverbladskvarteret er hovedsagelig byggeforeningshuse i form af dobbelthuse i 2-etagers højde, der ligger tæt på hinanden som perler på en snor med smalle gangstier eller indkørsel mellem bygningerne. Højden på bebyggelsen og de smalle passager mellem bygningerne betyder, at baghaverne stort set ikke kan ses fra gaden. At lave bebyggelsesregulerende bestemmelser i baghaverne i en lokalplan med et overordnet bevaringsmæssigt formål giver således ikke mening, idet baghaverne ikke påvirker gadebilledets ensartede og rytmiske facadeflugt med tilhørende æstetiske kvaliteter.

De fleste af byggeforeningshusene i Kløverbladskvarteret har to eller tre lejligheder. Der er enkelte enfamiliehuse. De dybe og smalle baghaver til flerfamiliebeboelsen er ofte delt op i 2 til 3 små havestykker i forskellige udformninger. Se vedhæftede illustration af eksempler på havernes opdeling og indretning (udklip 15/1-2026 fra Google Maps).

Som det ses på luftfotos, betyder opdelingen i 2-3 små havestykker på matrikler på typisk 300-400 m2, at der økonomiseres med pladsen. Selvom pladsen er trang, udgør de små havestykker små rekreative smørhuller og grønne lyskilder, hvor opfindsomhed og multifunktionelle løsninger udfoldes. De indrettes, så solen udnyttes bedst muligt i et grønt miljø og ligeledes placering af småhuse som skure, legehuse og drivhuse. Lokalplan-forslagets byggelinjer og blå zone for mindre småbygninger vil ødelægge muligheden for at indrette de små havestykker ud fra de stedsspecifikke muligheder og kvaliteter som lys, luft, grønt, privatliv og praktisk hensyn som placering af skure på skyggesteder og adgangsveje til hus og gade.

Det samme problem gør sig gældende for lokalplan-forslagets byggelinje i forlængelse af hovedbygningen. I mange tilfælde vil byggelinjen krydse flere havestykker og hvad gør man så, hvis en medejer ønsker at lave en tilbygning? Ligeledes kan det være et problem, hvis kun den ene medejer af en ejendom har sit havestykke indenfor byggelinjen og den anden medejer en smal passage fra bagdør til havestykke i baghaven? Eller som lokalplan-forslaget foreskriver, at tilbygninger skal placeres i skel til anden halvdel af dobbelthus, hvis ens havestykke ligger til den anden side?

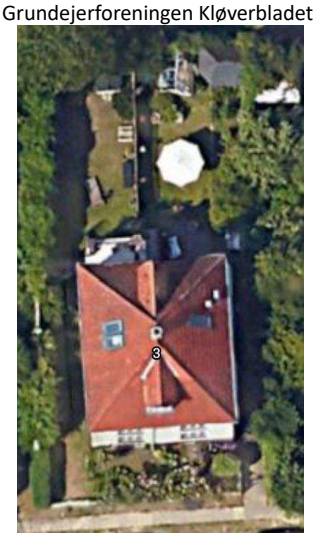
Byggelinjen bør ikke indføres i område II, da den låser mulighederne for at lave tilbygninger, der fungerer på matrikler med flere ejere og opdelte havestykker. Med de små havestykker og flere grundejere af mange matrikler er det vigtigt, at grundejere har mulighed for at være opfindsomme og kreative og kan placere en nybygning, om- og tilbygning, der hvor den stedspecifikt passer bedst ind og selvfølgelig overholder nugældende bygge- og planlovgivning.

I forlængelse heraf vil lokalplan-forslaget også blokere for fremtidige byggemuligheder så som at opføre et Tinyhouse på et opdelt havestykke. Lovgivningen indenfor dette felt er ikke langt nok fremme endnu, men der er politiske toner i retning af tilvejebringelse af flere boliger ved fortætning i villakvarterer i København (jf referat fra Miljø- og Teknikudvalget, 19.95.2025).

Som borger/grundejer kan man få den opfattelse, at byggelinjerne og den blå zone i område II er skrevet ind i forslaget til lokalplan for at byggemyndighederne kan få et administrativt simpelt grundlag at afvise ansøgninger om byggetilladelse på og ligeledes ansøgninger om dispensation. Hvis det er tilfældet, vægtes det administrative apparats funktion højere end de blivende værdier og langsigtede muligheder, som grundejere kan se i forhold til stedsspecifik bebyggelse og brug af baghaverne. Det håber jeg ikke er tilfældet.

Afslutningsvis skal siges, at lokal-planforslagets bestemmelser om byggelinjer og blå zoner til småbygninger i matriklernes baghaver i område II er et helt ubegrundet og radikalt indgreb i den private råde- og dippositionsret over fast ejendom. Den nuværende bygge- og planlovgivning bør være tilstrækkelig til at regulere bebyggelsens omfang og placering i område II.

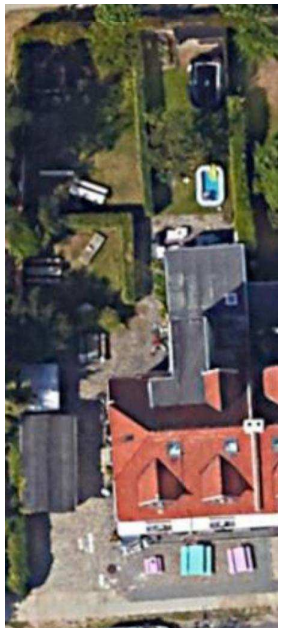
Illustration af opdelingen i forskellige 2-3 stk. havelodder i baghaverne gemt bag de høje byggeforeningshuse i Grundejerforeningen Kløverbladet



2 haver Karensgade 3



2 haver Gerdasgade 8



3 haver Gerdasgade 12



2 haver på hver matrikel Kløverbladsgade 12 & 14



2 haver på hver matrikel Kløverbladsgade 30 & 32

Svarnr.: 81 Borger

Vejnavn: Carl Torps Vej

Postnr. og by: 2500 Valby

Høringssvar:
Jeg takker forvaltningen for det meget grundige forarbejde med at udarbejde et forslag til bevarende lokalplan. Især er det historiske rids for området og indføring i byudviklingens historiske udvikling spændende og interessant læsning.
Overordnet set finder jeg indholdet i den bevarende lokalplan relevant og veldokumenteret - men der er en række udfordringer som bør adresseres og fjernes fra forslaget - det omhandler de punkter jeg opfatter som værende "forandrende" af karakter - ikke bevarende:
Alle de forslag der beskriver de,
i endog meget detaljerede og teknisk krævende, forandringer for forhaver, hække/hegn og deres fremadrettede udseende. Stort set ingen af de eksisterende matrikler på Bjørnsonsvej, Strindbergsvej og de tre korte forbindingsveje, har aktuelt et udseende/struktur der lever op til de krav som forslaget lægger op til. Man vil, såfremt forslaget gennemføres i sin nuværende form, opnå en markant forandring af kvarterets udseende i forhold til det nuværende - og det er vel i sagens natur i opposition til ideen med en "bevarende" lokalplan.
Jeg finder derfor at forvaltningen skal fjerne disse forslag fra oplægget.

Svarnr.: 82 Borger

Vejnavn: Trekronergade

Postnr. og by: 2500 Valby

Høringssvar:
Høringssvar vedr. lokalplan for område Ib
Med dette høringssvar ønsker vi at kommentere på følgende.
§ 6 - stk. 6. Tilbygninger til eksisterende bygninger område Ib
§ 6 - stk. 7. Mindre (sekundære)bygninger område Ib (garagebyggeri)
§ 7 - stk. 11 – Tagterrasser på tilbygninger
§ 8 - stk 6 - Ubebyggede arealer
§ 8 - stk 8 - Forhaver

---

§ 6, stk. 6 – Tilbygninger i område Ib
I forslaget til tilbygninger i område Ib skriver i følgende:
h) Tilbygninger til dobbelthuse skal placeres i skel til anden halvdel af dobbelthus og må højst have en bredde på 4 m og en længde på højst 6 m. Tilbygninger med en dybde på højst 4 m må placeres i hele husets længde. Tilbygninger må ikke være længere end hovedbygningen.
Vi ønsker en større fleksibilitet i tilbygningernes udformning på længde og bredde inden for byggefeltet, så tilbygningen kan placeres naturligt i forlængelse af bagfacaden og evt. langs brandkammen.
Vi ønsker, at der bliver tager mere højde for variationer i husenes proportioner, hvilket vi ikke mener et fast mål på 6 x 4 meter gør. I stedet ønsker vi mere frihed til at bygge inden for byggefeltet. Dette ønsker vi også for at tage hensyn til de huse, der i forvejen er små arealmæssigt, så de i højere grad kan udnytte det fulde boligareal.
Vi foreslår derfor, at lokalplanen justeres, så der ved kommende tilbygninger gives tilladelse til, at nye tilbygninger placeres indenfor byggefeltet og at de holdes inden for husets gavle og/eller langs brændkammen mod det tilstødende dobbelthus.
Dette vil muliggøre tidssvarende familieboliger uden at ændre områdets karakter.

Stk. 8. Garager og carporte
I forslaget til lokalplanen i område Ib skriver i følgende:
c) Der må opføres en garage/carport indenfor de på tegning 3a, 3b og 3c viste byggefelter til garage/carport i 1 etage. Facader på carport/garage skal være trukket 1 m tilbage i forhold til facade mod vej på dobbelthus.

d) Carport/garage må højst have en bredde på 3 m, en dybde på 6 m og en højde på 3 m målt fra terræn. Garager/carporte må opføres i naboskel.
e) På øvrige ejendomme, vist på tegning 3a, må der opføres en garage/carport. Garage/carport skal placeres ved overkørsel til vej. Garage/carport skal placeres mindst 10 m fra vejskel.
f) Garage/carport må have en bredde på højst 3 m, en dybde på højst 6 m og en højde på maksimalt 3 m målt fra terræn. Garage/carport må opføres i naboskel.
De garager der i forvejen er etableret i området er alle placeret således, at de binder det eksisterende dobbelthus sammen med nabohuset. Det vil virke unaturligt, at kommende garager ikke placeres op mod skel, hvorfor vi ønsker, at det bliver muligt at udnytte det fulde areal på gavlsiden af dobbelthusene til garage/carport.
I forhold til cykelparkering ønsker vi at stk §6. stk 7 ændres så det fortsat er muligt fortsat at kunne have cykelskur i forhaverne, hvilket er det virkelighedsbillede man møder i området nu, og da dette er mest funktionelt for de små grunde og en optimal måde at udnytte grundens areal på.
§ 7, stk. 11 – Tagterrasser på tilbygninger område 1b

Vi ønsker at forslaget om at etablere tagterraser sløjfes, da det vil medføre store indblikgener hos de enkelte familier og vi ser ingen grund til at dette skal være en mulighed, da haverne i forvejen giver mulighed for at være udendørs.

§ 8. Ubebyggede arealer

Stk. 6. Generelt om ubebyggede arealer
I forslaget til lokalplanen skriver i følgende:

Der må kun hegnes med hæk/levende hegn mod byrum og nabo. Hækken/det levende hegn må være suppleret med et trådhegn med en højde på maksimalt 1,2 m. Hække må højest være 1,5 m høje målt i forhold til det omgivende terræn. Hæk skal være naur, bøg, avnbøg, liguster, tjørn, lind, thuja eller taks.

Der må ikke opsættes plankeværker i skel mod vej og nabo.

Vi mener ikke, at der i forslaget bliver taget tilstrækkeligt hensyn til, at der er mange familier bosat i område 1b, hvor baghaverne har stor værdi for familierne til at være private. Vi tror, at langt de fleste husejere ønsker en have hvor man kan være privat,
En makshøjde på hæk som afskærming på 1,50 m vil give store indbliksgener i et i tæt bebygget område som område Ib.
Vi ønsker, at højden på grøn beplantning og plankeværk eller stakit hæves. markant. Vi håber at man vil gøre et grundigt forarbejde og se på hvilke typer skel mellem naboer der eksisterer i området nu, og respekterer dette udgangspunkt samt privatlivets fred.

Stk. 8. Forhaver
Forhave b - område Ib
I forslaget til lokalplanen skriver I følgende:

Forhaver skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mellem 3-4,5 m. Mindst 10 % af forhaven skal være bede med beplantning. Der skal hegnes med buske, hæk og/eller stakit i træ og/eller metal ved skel mod vej. Hegnet må gennembrydes med 1,5 m ved indgange og med 3,5 m ved overkørsler. Der må være én indgang og én overkørsel per forhave. Stakit må være højst 1,2 m og skal være hvidt/sort/træ med lodrette balustre/brædder på højst 10 cm i bredden. Der skal være en åbningsgrad på mindst 30 % i stakittet. Hæk må være maksimalt 1,2 m høj og skal være naur, bøg, avnbøg, liguster, tjørn, lind, thuja eller taks.

Vi ønsker, at der tages hensyn til de enkelte familiers privatliv, da så lave højder på hæk og stakit/hegn, vil give betydelige indbliksgener fra forpipasserende, da vi befinder os i en byzone og oveni købet i et område, som der i kommende år vil blive yderligere befærdet i takt med at København Syd område udvides.

Vi ønsker en maxhøjde på 1,80 m på hække og levende beplantning. En lavere højde vil formentlig betyde, at mange vil opsætte vinduesfolie i deres vinduer mod byrummet, hvilket vil forringe lysindfald samt virke ucharmerende udadtil.

Vi håber, at I vil tage ovenstående med i betragtning, så vores område fortsat vil være attraktivt og tidssvarende. Vi siger mange tak for en god dialog.

Svarnr.: 83 Borger

Vejnavn: Bjørnsonsvej

Postnr. og by: 2500 Valby

Høringssvar:
Høringssvar i forbindelse med forslag til Lokalplan

Stk. 8. Garager og carporte. (b) max bredde 3 m og max længde 6 m. Der er umuligt at åbne døren i en garage på 3 m. Det er endvidere umuligt at går rundt om bilen hvis ikke der er ca. 60-70 cm plads på alle sider.
En anvendelig garage/carport er på 4,5 x7 m, da konstruktionen også tager plads, og der som regel også er behov for lidt plads til opbevaring af dæk og andet.
Ikke krav om 10 meters afstand fra carport/garage til fortov og tillad carport/garage beliggende ud til fortov. Der findes allerede adskillige eksisterende carporte og garager, der er anlagt helt ud til fortov/hæk, hvilket harmonerer fint med området.

Der må kun hegnes med hæk/levende hegn mod byrum og nabo. Hækken/det levende hegn må være suppleret med et trådhegn med maksimal højde på 1,2 m. Hække må højst være 1,5 m. høje. Der må ikke opsættes plankeværker i skel mod vej og nabo.
På egen grund er der i dag opsat hække og plankeværker med højder på 1,8 m. – 2,4 m og mure på 3,6 m.
I delt indkørsel er eksisterende hæk i skel på 2,2 m, fordi der i naboens baghave er bygget et 4 m. højt baghus (bygget som kirke, og senere børnehave), med meget trafik.
Så denne hæk skaber en naturlig afstand til de hundredvis af besøgende dagligt. Hække og plankeværker og mure er etableret efter aftale, i samarbejde og med samtykke med de pågældende naboer.
Disse SKAL bibeholdes og det skal sikres, at alle beboere fortsat kan indhegne og skabe deres egne private, pletter i deres egne haver, uanset om det med er hæk eller hegn. Hvorfor i alverden skal naboer have indkig i andre naboers haver. Det er privatlivets fred der skal beskyttes!

Svarnr.: 84 Borger

Vejnavn: Strindbergsvej

Postnr. og by: 2500 Valby

Høringssvar:
Jeg vil gerne starte med det positive. Jag synes det er godt at forslaget vil værne om kvarterets historie og arkitektoniske udtryk.

Når det er sagt, så må jeg også være ærlig: Jeg oplever forslaget som alt for restriktivt, alt for detaljeret og på flere punkter ude af trit med sund fornuft. Planen går meget langt ned i tekniske detaljer og konkrete løsninger i stedet for at sætte nogle klare, overordnede rammer for, hvordan kvarterets karakter skal bevares i store træk. Det skaber efter min mening flere problemer, end det løser.

For mig handler bevaring først og fremmest om det, man kan se og opleve: helheden, proportionerne, materialerne og stemningen i området. Det handler mindre om præcist, hvordan noget teknisk er skruet sammen. Når en lokalplan begynder at fastlåse bestemte tekniske løsninger, risikerer man, at den hurtigt bliver forældet – og at helt rimelige, nutidige

forbedringer bliver unødigt besværlige eller umulige.

Mange af bestemmelserne går længere, end hvad der er nødvendigt for at beskytte kvarteret mod boligspekulation og nybyggeri af dårlig kvalitet. Konsekvensen kan nemt blive, at boligerne bliver mindre funktionelle, og at boligejerne ender i en situation, hvor de konstant må søge dispensation. Det skaber usikkerhed – både i hverdagen og i forhold til fremtidig vedligeholdelse, ombygning og salg. En bevarende lokalplan burde give tryghed, ikke tvivl.

Noget af det, jeg især hæfter mig ved, er manglen på forståelse for, hvordan området faktisk bruges i dag. Der er mange tofamilieshuse i kvarteret, og det afspejles dårligt i reglerne om adgang, parkering og småbygninger. Begrænsningerne virker ikke tidssvarende – og de tager ikke højde for, at behovet for parkering på egen grund kun bliver større fremover, blandt andet på grund af færre gadeparkeringspladser og flere elbiler, og især hvis HOFOR's klimasikringsprojekt bliver virkelighed.

Reglerne for cykelskure, affaldsskure, legehuse og drivhuse forekommer mig unødigt detaljerede og firkantede. I mange haver er de bagerste dele skyggefulde på grund af store træer, og det giver derfor ikke meget mening at tvinge alle mindre bygninger derud. Samtidig er det upraktisk at skulle trække cykler og affald tværs over grunden. Her savner jeg en mere fleksibel tilgang, hvor funktion og daglig brug får lov at spille sammen med hensynet til helheden.

Samme problem med vinduer, tagvinduer og altaner. Reglerne er meget snævre og levner for lidt plads til nutidige løsninger. I et område med både vej- og togstøj giver det ikke mening at stille krav, som reelt udelukker moderne, støjdæmpende og energirigtige løsninger. Det burde være det arkitektoniske udtryk, der er afgørende – ikke om løsningen teknisk set ligner noget fra begyndelsen af 1900-tallet.

Endelig synes jeg, at reguleringen af hegn, forhaver og fællesarealer går alt for langt ned i detaljer. I et tæt boligområde er privatliv vigtigt, og det bør reglerne afspejle. Samtidig virker det overdrevent, at en lokalplan fastlægger detaljer om materialer, mål og indretning på et niveau, som normalt hører hjemme i dialog mellem naboer eller i grundejerforeningen.

Kort sagt: Jeg bakker op om ønsket om at friholde Forfatterkvarteret for alt for skæmmende spekulationsnybyggeri. Men i sin nuværende form er forslaget for stramt, for detaljeret og for lidt i øjenhøjde med dem, der faktisk bor her og bruger kvarteret hver dag. Jeg håber derfor, at planen bliver justeret, så den i højere grad bygger på proportionalitet, fleksibilitet og sund fornuft – så at bevaring går hånd i hånd med et nutidigt og velfungerende hverdagsliv.

Svarnr.: 85 Borger

Vejnavn: Trekronergade

Postnr. og by: 2500 Valby

Høringssvar:
§ 1 vedr. modsatte formål og krav i fht § 1. at bevare karakteren af det eksisterende boligområde, herunder bevaringsværdige bygninger og § 7. Regulering af bebyggelsens ydre fremtræden
Formuleringen af lokalplanens overordnede formål (§ 1.) kommer i visse tilfælde i konflikt med formålet med at beskytte det særegne kulturmiljø og områdets arkitektoniske egenart. Fordi der i tidernes løb er foretaget om- og tilbygninger, som har forstyrret og i visse tilfælde ødelagt den oprindelige arkitektoniske stil (måske især på Trekronergade), fremstår mange af husende i dag med stilmæssige detaljer, som gør, at bygningernes visuelle fremtoning afviger væsentlig fra den oprindelige bygningsmæssige stilart. Det gælder fx vinduer og døre, men også tag og facader.
I § 7. reguleres bebyggelsens ydre fremtræden. Ordet "eksisterende" bruges gentagne

gange, og det gør at lokalplanens kulturbevarende hensigt udfordres af områdets aktuelle visuelle udtryk.
Der bør en bevarende lokalplan stilles krav til, at fx vinduer og døre ved udskiftning skal tilbageføres til den oprindelige – og ikke aktuelle – stil og størrelse. Dette krav understøttes ikke i det nuværende forslag til lokalplan, hvor der kun stilles krav til at der skiftes til "eksisterende" vinduer/døre. For eksisterende ydre fremtræden henvises til fotos i forslagets bilag 2 (§ 6, stk. 9 a). Hvis ordlyden i forslaget fortolkes ordret og forvaltningen administrerer lokalplanen i fht det øjebliksbillede, der var ved det tidspunkt, hvor billederne i bilag 2 blev taget, vil det betyde at huse, hvor det arkitektoniske helhedsindtryk allerede er ændret grundet tidligere udskiftede døre/vinduer, ikke må tilbageføres til dets oprindelige udtryk. Det er uhensigtsmæssigt og strider mod hensigten med den bevarende lokalplan.
- Der foreslås at ordlyden "eksisterende" erstattes af "tilbageføres til oprindelig æstetisk kvalitet".
- Det foreslås endvidere, at der i lokalplanen gives mulighed for, at der i boliger, som stadig har originale døre og 1-glas vinduer, kan skifte døre og vinduer til mere moderne varianter, herunder koblede vinduer og termovinduer, hvis de svarer til de oprindelige døres/vinduers æstetiske kvaliteter.

§ 1. Formål – vedr. bevaringsværdige træer
Det er for mig utydeligt, hvilke kriterier der er brugt i fht at fastslå, hvilke træer, der klassificeres for bevaringsværdige: Er det træer, der bidrager til biodiversiteten? Er det træer, der er gamle og har stået i området i lang tid og som således er genkendelige i bybilledet? Eller er det noget helt tredje? Jeg kan simpelthen ikke gennemskue det.
På min matrikel har forvaltningen udpeget et japansk kirsebærtræ, som vi plantede for 11 år siden, som bevaringsværdigt. Træet er smukt, men hverken gammelt eller en del af det gamle bybillede. Det er heller ikke hjemmehørende og udgør heller ikke et værdifuldt habitat for insekter og fugle. Til gengæld har vi på matriklen en gammel engriflet hvidtjørn, med et tykt barklag og der bærer blomstrer om foråret og har bær i efteråret. Tjørnen har sandsynligvis stået der i mere end 40 år, den er hjemmehørende og den udgør også et vigtigt habitat for mikroorganismer, insekter og fugle. Den er ikke bevaringsværdig og det forstår jeg simpelthen ikke. Jeg mener heller ikke at det er rimeligt, at forvaltningen træffer beslutninger om træer på privat grund og ikke redegør for hvilke kriterier, der er opstillet i fht klassificeringen af bevaringsværdige træer.
- Det foreslås at forvaltningen vurderer områdets træer på ny og ud fra tydelige kriterier for hvad det betyder at være et bevaringsværdigt træ.

§ 6, stk. 3 Ny bebyggelse i område Ia – vedr. nedrivning og opførelse af nyt hus på Karensgade
Lokalplanens formål er at bevare karakteren af det eksisterende boligområde, herunder bevaringsværdige bygninger. Af § 6, stk. 3 a) fremgår at der kan opføres ny bebyggelse på matriklen beliggende på Karensgade 18. Jeg formoder at det er givet tilladelse til nedrivning af den eksisterende bygning, og at der dermed er grønt lys for at bygge nyt. Jeg vil opponere mod dette. Den eksisterende bygning er på lige fod som de andre huse i området med til at danne karakteren i boligområdet og er ikke mindre bevaringsværdig end andre huse.
Desuden fremgår det af lokalplanens forslaget § 6, stk. 9 e) at "Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade opførelse af nybyggeri til erstatning for bevaringsværdige bygninger, som ikke kan istandsættes på grund af brand eller lignende 'force majeure' situation. Nye bygninger skal opføres i samme byggefelt, med samme etageantal, husdybde, tagform, gesimshøjde, bygningshøjde og materialevalg som den bebyggelse, den erstatter."

Jeg kan ikke se at der foreligger en situation eller lign. som beskrevet foroven og som kan ligge til grund for nedrivning og byggetilladelse til bygnation af nyt hus. Desuden er det almen viden, at det ud fra et klima- og miljøperspektiv ikke er en holdbar løsning at nedrive et funktionsdygtigt hus og erstatte det med et nyt.
- Det forslås at stk. 3. a) udgår, da huset på Karensgade bør bevares af bygningskulturelle, miljø- og klimamæssige grunde.

§ 6, stk. 7 a) Mindre (sekundære) bygninger område – vedr. bygningers placering

Lokalplanens bestemmelser om placering af mindre bygninger er uhensigtsmæssig og også inkonsekvent. Der må kun være stakit/hæk i 1,5 meters højde. Samtidig kan der bygges en 15 m2 bygning med 2,5 m højde i skel. Det giver ingen mening. Heller ikke hvis man fx ønsker et drivhus – for hvem gider have naboens drivhus helt op til skel? Især ikke hvis man ikke må have en hæk/plankeværk der er højere end 1,5 meter.

- Der foreslås derfor at området, hvor der må opføres mindre (sekundære) bygninger udvides væsentlig, så der opnås en større fleksibilitet i fht placeringen af bygningen/erne.

§ 6, stk. 7 d) Bebyggelsens omfang og placering – vedr. bislag/vindfang

Forvaltningen gøres opmærksom på at de gamle brygmesterhuse (som er i familie med den bygning hvor Børns Vilkår på nuværende tidspunkt bor) på Trekronergade 11-13 og 27-29 er "født" med et bislag/vindfang ved indgangsdøren. Disse vindfang er anderledes konstrueret end dem på de mindre dobbelthuse og opfylder ikke lokalplansforslagets størrelsesmål for vindfang (80 cm dybe og 120 cm brede). De vindfang, der stadig eksisterer, måler omkring 180 cm i dybet og 150 cm i bredden, og er altså en væsentlig større end de andre.

- Det foreslås at der i lokalplansforslaget indarbejdes et afsnit vedr. de to brygmesterhuse på Trekronergade 11-13 og 27-29 og bibeholdelse af oprindelige vindfang.

Vedr. § 7, stk. 13 Nye bygninger i område Ia – vedr. bestemmelser for opførelse af to nye beboelsesbygninger

Af redegørelsens s. 15 fremgår at: "Der fastlægges byggefelter og bestemmelser for opførelse af to nye beboelsesbygninger, én på Karensgade og én på Bjørnsonsvej, som sikrer, at bygningerne ved placering, højde, volumen og materialemæssigt indpasses i det eksisterende miljø."

Samtidig fremgår følgende af lokalplansforslagets § 7, stk. 13 at der må opføres en 2-familiersbolig på hvert af de markerede byggefelter og at:

- Indtil 30 % af facaderne må være i træ og at træet skal fremstå i naturlig farve.
- Vinduer og vinduer i døre må ikke udføres med sprosser.
- Husene må have flade tage.

Kigger man nærmere i § 7 Bebyggelsens ydre fremtræden samt på de billeder, der er i bilag 2, er ovenstående beskrivelser af de to bygninger ikke i overensstemmelse med beskrivelsen af allerede eksisterende bebyggelse og husenes æstetiske udtryk.

- Det forslås at dette afsnit udgår og erstattes af et nyt afsnit, der beskriver, hvordan huset på Bjørnsonsvej skal udformes for at passe ind i kvarterets særpræg.

§ 8, stk. 6 – vedr. opsætning af plankeværker i skel mod vej og nabo.

- Det forslås at indarbejde bestemmelserne i Hegnsloven i lokalplansforslaget - og således, at forslaget, om at der ikke må opsættes plankeværker i skel mod vej og nabo udgår.

§ 8, stk. 7 Byrum

- Det foreslås at indarbejde bestemmelserne i Hegnsloven i lokalplansforslaget - og således at reglen om af hække og buske i byrummet begrænses til maksimalt 1,20 hhv. 1,5 m. udgår.

§ 8, stk. 8 Forhaver (Ib)

- Der foreslås at indarbejde bestemmelserne i Hegnsloven i lokalplansforslaget (og således at reguleringen af hækketyper, udførelse af stakit og højde for hæk/stakit udgår) for at på den måde

a. tilgodese beboeres privatliv (indsyn),
b. give beboerne mulighed for at bidrage til at øge områdets grønne arealer (hvilket er en fordel i fht lokal håndtering af regnvand, luftforurening samt støj og uønsket lysindfald fra virksomheder og gadebelysning),
c. den enkeltes mulighed for at indrette forhaven efter behov,
d. samt for at tilgodese det lokale insekt- og dyrelivs behov for habitater.

Eller - hvis Københavns Kommune alligevel fastholder reguleringen af forhaverne:

- Der foreslås at teksten i § 8, stk. 8 vedr. forhaver omarbejdes således at den:

a) Giver mulighed for at have højere hække (jf. bestemmelserne i Hegnsloven) så man værner om beboernes privatliv og grønne udsyn.
b) Giver mulighed for et mere varieret plantevalg og inkluderer fx Spiræa, Japansk krisstorn, Alm. kristtorn, Blå cypres, Sølvrøn, Ribes, Berberis og Aronia samt pryd- og frugttræer i espalier.
c) Giver mulighed for en større udvalg af farver på stakitterne – der er flere farver, der er typiske for tidsperioden og området.

§ 8, stk. 8 Forhaver (Ib) – vedr. garager
- Det foreslås, at der - ligesom der i område Ia og II – tillades at bygge garager i område Ib.
Sidst men ikke mindst mangler jeg en bestemmelse om, at tilbygninger arkitektonisk skal være i stil med den tilhørende bevaringsværdige bygning.

Svarnr.: 86 Borger

Vejnavn: Bjørnsonsvej

Postnr. og by: 2500 Valby

Høringssvar:
15. januar 2026

Høringssvar til forslag til lokalplan for Forfatterkvarteret, Trekronergade- og Kløverbladskvarteret - Vedrørende bestemmelser for delområde 1a

Vi er utroligt glade for, at Københavns Kommune udarbejder en bevarende lokalplan for Forfatterkvarteret og gaderne omkring, da vi mener det er afgørende at bevare den ældre boligmasse og den stemning, kvarteret har.

Vi mener dog også, at lokalplansforslaget flere steder er alt for restriktivt og endda afviger i sin detaljegrad fra andre bevarende lokalplaner.

Formålet med lokalplanen er at bevare karakteren af boligområdet. Vi finder det væsentligt at bevare det arkitektoniske udtryk og de mange gamle træer i området, men forslaget fokuserer på flere punkter på bestemte tekniske løsninger frem for på udseende og arkitektonisk karakter.

Flere bestemmelser går således videre end nødvendigt for at varetage de ønskede bevaringshensyn. Dette risikerer både at forringe boligernes funktionalitet og at medføre et betydeligt behov for dispensation.

Vi går ud fra, ud fra, at eksisterende hegn og bygninger m.v. kan bibeholdes og at lokalplanens bestemmelser således ikke har nogen betydning for dem, men rettet efter kommende bygninger osv. Hvis det ikke er tilfældet, vil adskillige hegn og bygninger skulle fjernes eller reduceres, og så er lokalplanen på ingen måde bevarende.

Nedenfor gennemgår vi nogle af de enkelte bestemmelser i forslaget. Det drejer sig særligt om bestemmelserne vedrørende delområde 1a.

Bil- og cykelparkering (§ 5)
Det fremgår, at cykelparkeringen skal placeres i umiddelbar nærhed af indgangspartierne, og at overdækket cykelparkering skal være i skure eller en integreret del af byggeriet. Selvom det forekommer fornuftigt, er det en meget detaljeret regulering, som ikke tjener noget bevaringsmæssigt formål. Og det hænger slet ikke sammen med bestemmelsen i § 6, stk. 7, om at bl.a. cykelskure skal opføres i zonen mod bagskel. Se nedenfor.

Mindre (sekundære) bygninger (§ 6, stk. 7)
Kravet om, at mindre bygninger som cykelskure, legehuse, drivhuse og bygninger til affaldssortering udelukkende må placeres i zonen mod bagskel, vurderes at være både meget uhensigtsmæssigt og mere restriktivt end sædvanlig praksis. Hensynet må være at sådanne mindre bygninger underordner sig helheden og ikke dominerer kvarteret.
I delområde 1a er der på mange grunde ofte skygge bagest på grunden, primært fra store træer. Dette gør placeringen af drivhuse og legehuse m.v. i denne zone meget uhensigtsmæssig. Og placering af bygninger til affaldssortering bagest på grunden giver slet ikke mening. Så vil man (beboerne eller skraldemændene) skulle gå tværs over grunden

med affaldsspande, og der skal etableres en befæstet sti. Som nævnt ovenfor fremgår det af forslagets § 5, stk. 2, at cykelparkering skal placeres i umiddelbar nærhed af indgangspartierne (altså i forhaven), og det er i modstrid med, at cykelskure skal placeres i zonen længst væk fra vej og boligindgang. I så fald vil cykler også skulle trækkes hele vejen over grunden.
Bestemmelsen fremstår derfor unødigt restriktiv og vil formentlig medføre et betydeligt behov for dispensation.
Det anbefales, at bestemmelsen fjernes eller ændres, så der mere fleksibelt kan placeres mindre bygninger (bl.a. drivhuse og legehuse) i baghaven og fx cykelskure og skure til affaldssortering) i forhaven. Der er allerede placeret mange drivhuse og legehuse m.v. forskellige stedet i baghaverne og mange cykelskure og skure til affaldsspande i forhaverne.

Garager og carporte (§ 6, stk. 8)
Bestemmelserne om garager og carporte vurderes samlet set at være alt for restriktive og begrænsende og samtidigt utidssvarende.
I delområde 1a med relativt små grunde vil kravet om, at garager og carporte skal placeres mindst 10 m fra vejskel medføre, at en væsentlig del af grunden skal anvendes til indkørsel, i det omfang det overhovedet kan lade sig gøre at få plads til en carport ved siden af huset. En indkørsel vil skulle befæstes, og det vil reducere mulighederne for nedsivning af regnvand, hvilket strider mod formålet om at sikre området mod oversvømmelse. Kravet harmonerer desuden dårligt med almindelig kommunal praksis, hvor carporte typisk tillades placeret ved overkørsel og tæt på vej ud fra en funktionel tilgang
Bestemmelsen vil i praksis forhindre etablering af carport eller garage på mange ejendomme.
Der er allerede placeret en del carporte og garager i forhaverne, heraf nogle helt ud til fortov.

Den foreslåede maksimale bredde på 3 m er ikke tidssvarende, da mange nyere biler er så brede, at det vil være nærmest umuligt at åbne bildørene i en garage eller carport med den bredde.
Endvidere tager begrænsningen til én garage eller carport pr. grund ikke højde for, at der i området er en del to-familieshuse. Det mulige antal bør afspejle det faktiske antal lejligheder, herunder bør der være mulighed for at opføre dobbelt-carporte.
Kravene i forslaget til lokalplan hænger ikke sammen med, at HOFOR planlægger at udføre skybrudssikring på Bjørnsonsvej og Strindbergsvej (og tværvejene) med start i 2026, så snart projektet på Trekronergade er afsluttet. Det vil medføre nedlæggelse af parkeringspladser og dermed reducere muligheden for gadeparkering og øge behovet for at kunne parkere på egen grund. Dertil kommer behovet for at kunne oplade det voksende antal elbiler på egen grund.
Det anbefales derfor, at bestemmelserne ændres, så det bliver muligt at etablere tidssvarende og hensigtsmæssige parkeringsmuligheder (carport eller garage) på ejendommene.

Vinduer (§ 7, stk. 3 g og h)
I andre bevarende lokalplaner i København fokuserer reguleringen af vinduer typisk på det arkitektoniske udtryk – herunder sprosser, proportioner og opdeling – frem for på den tekniske opbygning.
Kravet om, at vinduer kun kan udskiftes med enkeltlag glas og kitfals, går således videre end sædvanlig praksis og er i modstrid med nutidige krav til energiforbrug og indeklima. I kvarteret er der en del støj fra jernbanen og de omkringliggende veje, og enkeltlag glas bidrager heller ikke til at reducere støjniveauet indendørs.
Det anbefales derfor, at bestemmelsen justeres, så moderne vindueskonstruktioner kan tillades, forudsat at det visuelle udtryk svarer til det eksisterende.

Nye bygninger område 1a (§ 7, stk. 13)
Kravene til nye bygninger harmonerer slet ikke med lokalplanens formål om at bevare karakteren af det eksisterende boligområde. Som det fremgår af gennemgangen, er de fleste huse opført i starten af 1900-tallet, og det er fremhævet, at bebyggelsen har et stærkt fællespræg med bl.a. ensartet skala, volumen og arkitektur. Bygningerne har bl.a. tag med

hældning, tagmaterialet er primært tegl og vinduerne er med sprosser.
Af forslaget til lokalplan fremgår det bl.a., at vinduer ikke må udføres med sprosser og at der kan etableres flade tage. Særligt muligheden for flade tage og kravet om at vinduer ikke må have sprosser er på direkte kollisionskurs med det arkitektoniske udtryk i kvarteret. Der skal derfor være mulighed for sprossede vinduer og forbud mod flade tage.
Med kravene om, at nye bygninger på flere punkter skal afvige fra områdets fællespræg, er det vanskeligt at se, hvorfor der overhovedet skal udarbejdes en bevarende lokalplan. Det er derfor afgørende, at kravene ændres, så nye bygninger skal bidrage til områdets fællespræg.

Hegn og afskærmning samt forhaver (§ 8, stk. 6 og § 8, stk. 8)
Her er vi ret overrasket over hvor restriktive regler, der lægges op til.
Vi mener eksempelvis, at forbuddet mod plankeværk i skel mod nabo er meget uhensigtsmæssigt. Der er allerede mange plankeværker i området, og de bidrager til områdets karakter både visuelt og funktionelt.
Kravet om maksimal højde på hegn/hæk på 1,5 m er for lavt i et tæt boligområde, hvor privatliv er væsentligt, og der derfor ikke ønskes indkig fra naboen eller folk der passerer på vejen eller fra offentlig grund. En højere tilladt hegn/hæk vil derfor være hensigtsmæssigt og mere i overensstemmelse med almindelig praksis.
Tilsvarende gælder kravene om hegn mod vej eller offentlig grund. Da det vægtes højt at kunne opretholde et privatliv i sin have uden indkig fra forbipasserende.

Det anbefales, at der tillades en hegnshøjde svarende til hegnslovens bestemmelser, og at der kan etableres plankeværker i skel ved enighed mellem naboerne.

Indretning af fællesarealet (§ 8, stk. 7)
Kravet om at der skal etableres mindst fire faste bænke på fællesarealet vurderes at være unødigt detaljeret og indgribende. Arealet tilhører Forfatterkvarterets Grundejerforening, og det er ikke en offentlig park, selv om der er offentlig adgang. Kravet bør derfor udgå.

...

Vi håber, at vores indsigelser bliver taget alvorligt i jeres gennemgang og tilretning af lokalplanen, da vi mener lokalplansforslaget på flere punkter er alt for restriktivt og detaljeret. Lokalplanen skal værne om kvarteret men skal også tage hensyn til de folk som bor her, hvor hensynet til bevaring balanceres med mulighed for tidssvarende og funktionel anvendelse af boligerne.

Og at lokalplanen faktisk får det formål at være med til at bevare det særlige udtryk vi har i kvarteret.

Svarnr.: 87

Slettet af bruger

Svarnr.: 88 Borger

Vejnavn: Kjeldsgårdsvej

Postnr. og by: 2500 Valby

Høringssvar:
Nej tak.
Ønsker ikke arealet Bjørnsonsvej, Strindbergsvej og
Bryggerivej bruges til hundeluftere og unge mennesker med sjov tobak og druk.

Svarnr.: 89 Borger

Vejnavn: Strindbergsvej

Postnr. og by: 2500 Valby

Høringssvar:
se venligst vedhæftede

16. januar 2026

Høringssvar til forslag til lokalplan

Forfatterkvarteret, Trekronergade- og Kløverbladskvarteret
Vedrørende bestemmelser for delområde 1a

Forslaget fokuserer på flere punkter på bestemte tekniske løsninger fremfor på udseende og arkitektonisk karakter.

Flere bestemmelser går således videre end nødvendigt for at varetage de ønskede bevaringshensyn. Dette risikerer både at forringe boligernes funktionalitet og at medføre et betydeligt behov for dispensation. De restriktive bestemmelser vil derfor give stor usikkerhed for boligejerne i forhold til, om boligerne fortsat kan leve op til aktuel standard, og de kan have negativ indflydelse på mulighederne for salg og en fornuftig salgspris.

Som skatteydere til Københavns Kommune undrer vi os over, at kommunen i sin prioritering vælger at afsætte øgede midler til administration af en detaljeret og indgribende lokalplan, som må forventes at medføre markant øgede omkostninger til forvaltningen heraf. Det synes uproportionat og uhensigtsmæssigt med denne prioritering af ressourcer i kommunen, når der eksempelvis på børne - og ungeområdet savnes midler til ikke blot folkeskolen og daginstitutioner, men også til det øgede behov for specialtilbud. Vi ville således langt hellere have flere lærere, pædagoger, læringsmuligheder og bedre bygninger og faciliteter, herunder vedligehold og rengøring, til at huse de kommunale institutioner, end byggesager foranlediget af en vidtgående lokalplan.

Helt overordnet set går vi ud fra, at lokalplanens § 11 skal forstås således, at alt, hvad der er lovligt etableret i området for lokalplanen, ikke ulovliggøres ved lokalplanen, da dette ville være regulering med tilbagevirknede kraft og må derfor have klar og udtrykkelig hjemmel i planloven.

Nedenfor nogle konkrete bemærkninger til nogle af de enkelte bestemmelser i forslaget. Bemærkningerne drejer sig særligt om bestemmelserne vedrørende delområde 1a. Bemærkningerne stemmer i vidt omfang med de af andre beboere i kvarteret afgivne.

Stibredde (§ 4, stk. 3)

Der findes allerede en sti på den angivne placering, og det er uklart, om bestemmelsen indebærer, at denne skal udvides eller omlægges. Den eksisterende sti er ned til ca. 3,5 m bred, og den kan kun gøres bredere ved at grave af banevolden eller ekspropriere noget af haverne på de matrikler, der ligger op ad stien. En bredde på 6 m forekommer meget stor i et historisk villakvarter og svarer mere til en større fælles trafikforbindelse end til en lokal sti.

Det anbefales, at bestemmelsen ændres, så det tydeligt fremgår, at den eksisterende sti kan opretholdes i sin nuværende udformning, eller at kravet til stibredden reduceres til den bredde, den nuværende sti har.

Overkørsler (§ 4, stk. 4)

Begrænsningen til en overkørsel pr. matrikel harmonerer ikke med, at der er mange to-familieshuse i kvarteret, medmindre et to-familieshus betragtes enten som en etageejendom eller et dobbelthus, som er undtaget fra den begrænsning. Hvis der skal være en begrænsning af overkørsler bør det præciseres, at den heller ikke omfatter to-familieshuse.

Bil- og cykelparkering (§ 5)

Der er mange to-familieshuse i kvarteret, og det giver derfor ikke mening at begrænse parkeringsdækningen til max. én parkeringsplads pr. 214 m^2 bolig. Se også bemærkningerne til § 4, stk. 4 og § 6, stk. 8.

Der bør derfor være større mulighed for parkering.

Det fremgår, at cykelparkeringen skal placeres i umiddelbar nærhed af indgangspartierne, og at overdækket cykelparkering skal være i skure eller en integreret del af byggeriet. Selvom det forekommer fornuftigt, er det en meget detaljeret regulering, som ikke tjener noget bevaringsmæssigt formål. Og det hænger slet ikke sammen med bestemmelsen i § 6, stk. 7, om at bl.a. cykelskure skal opføres i zonen mod bagskel. Se nedenfor.

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

Kravet om, at mindre bygninger som cykelskure, legehuse, drivhuse og bygninger til affaldssortering udelukkende må placeres i zonen mod bagskel, vurderes at være både meget uhensigtsmæssigt og mere restriktivt end sædvanlig praksis. Hensynet må være at sådanne mindre bygninger underordner sig helheden og ikke dominerer kvarteret.

I delområde 1a er der på mange grunde ofte skygge bagest på grunden, primært fra store træer. Dette gør placeringen af drivhuse og legehuse m.v. i denne zone meget uhensigtsmæssig. Og placering af bygninger til affaldssortering bagest på grunden giver slet ikke mening. Så vil man (beboerne eller skraldemændene) skulle gå tværs over grunden med affaldsspande, og der skal etableres en befæstet sti. Som nævnt ovenfor fremgår det af forslagets § 5, stk. 2, at cykelparkering skal placeres i umiddelbar nærhed af indgangspartierne (altså i forhaven), og det er i modstrid med, at cykelskure skal placeres i zonen længst væk fra vej og boligindgang. I så fald vil cykler også skulle trækkes hele vejen over grunden.

Bestemmelsen fremstår derfor unødigt restriktiv og vil formentlig medføre et betydeligt behov for dispensation.

Det anbefales, at bestemmelsen fjernes eller ændres, så der mere fleksibelt kan placeres mindre bygninger (bl.a. drivhuse og legehuse) i baghaven og fx cykelskure og skure til affaldssortering) i forhaven. Der er allerede placeret mange drivhuse og legehuse m.v. forskellige stedet i baghaverne og mange cykelskure og skure til affaldsspande i forhaverne.

Garager og carporte (§ 6, stk. 8)

Bestemmelserne om garager og carporte vurderes samlet set at være alt for restriktive og begrænsende og samtidigt utidssvarende.

I delområde 1a med relativt små grunde vil kravet om, at garager og carporte skal placeres mindst 10 m fra vejskel medføre, at en væsentlig del af grunden skal anvendes til indkørsel, i det omfang det overhovedet kan lade sig gøre at få plads til en carport ved siden af huset. En indkørsel vil skulle befæstes, og det vil reducere mulighederne for nedsivning af regnvand, hvilket strider mod formålet om at sikre området mod oversvømmelse. Kravet harmonerer desuden dårligt med almindelig kommunal praksis, hvor carporte typisk tillades placeret ved overkørsel og tæt på vej ud fra en funktionel tilgang.

Bestemmelsen vil i praksis forhindre etablering af carport eller garage på mange ejendomme.

Der er allerede placeret en del carporte og garager i forhaverne, heraf nogle helt ud til fortov.

Den foreslåede maksimale bredde på 3 m er ikke tidssvarende, da mange nyere biler er så brede, at det vil være nærmest umuligt at åbne bildørene i en garage eller carport med den bredde.

Endvidere tager begrænsningen til én garage eller carport pr. grund ikke højde for, at der i området er en del to-familieshuse. Det mulige antal bør afspejle det faktiske antal lejligheder, herunder bør der være mulighed for at opføre dobbelt-carporte.

Kravene i forslaget til lokalplan hænger ikke sammen med, at HOFOR planlægger at udføre skybrudssikring på Bjørnsonsvej og Strindbergsvej (og tværvejene) med start i 2026, så snart projektet på Trekronergade er afsluttet. Det vil medføre nedlæggelse af parkeringspladser og dermed reducere muligheden for gadeparkering og øge behovet for at kunne parkere på egen grund. Dertil kommer behovet for at kunne oplade det voksende antal elbiler på egen grund.

Det anbefales derfor, at bestemmelserne ændres, så det bliver muligt at etablere tidssvarende og hensigtsmæssige parkeringsmuligheder (carport eller garage) på ejendommene.

Vinduer (§ 7, stk. 3, litra g og h)

I andre bevarende lokalplaner i København fokuserer reguleringen af vinduer typisk på det arkitektoniske udtryk – herunder sprosser, proportioner og opdeling – frem for på den tekniske opbygning.

Kravet om, at vinduer kun kan udskiftes med enkeltlag glas og kitfals, går således videre end sædvanlig praksis og er i modstrid med nutidige krav til energiforbrug og indeklima. I kvarteret er der en del støj fra jernbanen og de omkringliggende veje, og enkeltlag glas bidrager heller ikke til at reducere støjniveauet indendørs.

Det anbefales derfor, at bestemmelsen justeres, så moderne vindueskonstruktioner kan tillades, forudsat at det visuelle udtryk svarer til det eksisterende.

Tagvinduer (§ 7, stk. 5)

Begrænsningen af tagvinduers størrelse til maksimalt 0,6 x 0,8 m vurderes at være meget restriktiv.

Små tagvinduer giver begrænset dagslys og reducerer anvendeligheden af udnyttede tagetager, som i forvejen udgør en væsentlig del af boligarealet i området. Tagvinduer skal desuden ofte fungere som flugtvej.

Det anbefales, at bestemmelsen gøres mere fleksibel inden for en samlet arkitektonisk vurdering.

Bestemmelsen om afstand mellem kviste og gavl tager ikke højde for bygninger med pyramidetag, som ikke har gavle.

I andre lokalplaner er sådanne bestemmelser typisk formuleret mere generelt eller ledsaget af mulighed for konkret vurdering. Bestemmelsen bør derfor præciseres eller justeres, så den kan anvendes konsistent for alle bygningstyper.

Altaner (§ 7, stk. 10)

Bestemmelserne i forslaget til lokalplan – herunder forbud mod udvendige trapper til altaner mod havesiden, maksimal altanlængde på 1,5 m og begrænsning til 40 % af facadens længde – fremstår mere restriktive end nødvendigt. Bestemmelserne begrænser mulighederne for tidssvarende boligindretning uden en klar bevaringsmæssig begrundelse.

Bestemmelsen bør derfor ændres, så der ikke er disse begrænsninger for altaner på havesiden, så der i stedet skal foretages en konkret vurdering i den enkelte sag.

Nye bygninger område 1a (§ 7, stk. 13)

Kravene til nye bygninger harmonerer slet ikke med lokalplanens formål om at bevare karakteren af det eksisterende boligområde. Som det fremgår af gennemgangen, er de

fleste huse opført i starten af 1900-tallet, og det er fremhævet, at bebyggelsen har et stærkt fællespræg med bl.a. ensartet skala, volumen og arkitektur. Bygningerne har bl.a. tag med hældning, tagmaterialet er primært tegl og vinduerne er med sprosser.

Af forslaget til lokalplan fremgår det bl.a., at vinduer ikke må udføres med sprosser og at der kan etableres flade tage. Særligt muligheden for flade tage og kravet om at vinduer ikke må have sprosser er på direkte kollisionskurs med det arkitektoniske udtryk i kvarteret. Der skal derfor være mulighed for sprossede vinduer og forbud mod flade tage.

Med kravene om, at nye bygninger på flere punkter skal afvige fra områdets fællespræg, er det vanskeligt at se, hvorfor der overhovedet skal udarbejdes en bevarende lokalplan. Det er derfor afgørende, at kravene ændres, så nye bygninger skal bidrage til områdets fællespræg.

Bevaringsværdige træer (§ 8, stk. 3)

Lokalplanforslaget udpeger et meget stort antal eksisterende træer som bevaringsværdige, herunder mange store og fuldt udvoksede træer i haverne i delområde 1a.

I andre bevarende lokalplaner er der ofte en mere nuanceret tilgang, hvor fokus primært er på træer af særlig landskabelig eller byrumsmæssig betydning, og hvor der gives mulighed for konkret vurdering i forhold til den enkelte grund.

Delområde 1a er tæt bebygget og med små grunde. De meget store træer i små haver giver ofte betydelige skyggegener og dermed reduceret brugsværdi af haverne samt risiko for konflikter.

Det anbefales derfor, at bestemmelsen justeres, så der enten bliver væsentligt færre bevaringsværdige træer, så særligt de større træer ikke skal bevares, eller fleksibilitet i form af mulighed for fældning eller beskæring af store træer og udskiftning med mindre træarter.

Hegn og afskærmning samt forhaver (§ 8, stk. 6 og § 8, stk. 8)

Forbuddet mod plankeværk i skel mod nabo er meget uhensigtsmæssigt. Der er allerede mange plankeværker i området, og de bidrager til områdets karakter både visuelt og funktionelt.

Kravet om maksimal højde på hegn/hæk på 1,5 m er for lavt i et tæt boligområde, hvor privatliv er væsentligt, og der derfor ikke ønskes indkig fra naboen. En højere tilladt hegn/hæk vil derfor være hensigtsmæssigt og mere i overensstemmelse med almindelig praksis. Dette skal også sammenholdes med at nogen af ejendommene i kvarteret alene forhaver, da huset ligger tilbagetrukket på grunde. Her vil kravene til højde ramme særlig hårdt.

Tilsvarende gælder kravene om hegn mod vej.

Det anbefales, at der tillades en hegnshøjde svarende til hegnslovens bestemmelser, og at der kan etableres plankeværker i skel ved enighed mellem naboerne.

Endvidere fremstår reguleringen af hegn i forhaver – herunder detaljer om bræddebredder – meget detaljeret og usædvanlig for en lokalplan. Det anbefales, at reguleringen forenkles.

Begrænsningen af bredden på overkørsel på 3,5 m harmonerer ikke med behovet for at kunne etablere flere parkeringspladser på grunden, jf. bemærkningerne til § 5 og § 6, stk. 8. Begrænsningen bør derfor fjernes eller sættes op.

Udlægning til byrum og indretning af fællesarealet (§ 8, stk. 6 og 7)

Forfatterkvarterets Grundejerforening ejer grunden benævnt B på tegning 4a, som udlægges til byrum, ligesom stien, som udlægges til byrum på samme tegning på Julius Lassens Vej, også ses at etableres på en grund ejet af grundejerforeningen.

Det fremgår ikke tydeligt af lokalplanen, om der skal etableres passage fra Julius Lassens Vej til gymnasiet, hvilket grundejerforeningen tidligere har sagt nej til, henset til den forventede øgede benyttelse og trafik gennem kvarteret meget tæt på boligerne i kvarteret.

Udlæg til byrum i lokalplanen begrænser de ejerrettigheder, som grundejerforeningen har i dag betydeligt, men lokalplanen ses ikke at forholde sig til eventuelle ekspropriative indgreb.

Kravet om at der skal etableres mindst fire faste bænke på fællesarealet vurderes at være unødigt detaljeret og indgribende. Arealet tilhører Forfatterkvarterets Grundejerforening, og det er ikke en offentlig park, selv om der er offentlig adgang. Kravet bør derfor udgå. Hertil kommer, at en detaljeret regulering af anvendelsen af området, herunder beplantning begrænser grundejerforeningens ejendomsret betragteligt.

Såfret kommunen ønsker at overtage ejendomsret fra ejerne i kvarteret, så ville overtagelse af de private fællesveje, som benyttes hyppigt af andre end kvarterets beboere være mere nærliggende. Ved ønsket om at ulægge arealer til byrum erkender kommunen vel også, at der er tale om en del af byen med almindelig offentlig færdsel og ikke afsides villaveje med primær færdsel fra beboerne i kvarteret.

Støj fra trafik (§ 9, stk. 1)

Lokalplanforslaget omtaler kun vejtrafik, men en væsentlig kilde til støj i en den sydlige del af delområde 1a er jernbanen. Togdriften er ofte så støjende, at de nævnte støjniveauer overskrides.

Bestemmelsen giver derfor ingen mening, da den for en del ejendomme vil betyde, at der ikke kan være udendørs opholdsarealer på matriklen, hvis støjgrænserne skal overholdes.

Bestemmelsen bør derfor fjernes.

Ventilation (§ 9, stk. 4)

Kravet om mekanisk ventilation ved ombygning af eksisterende bebyggelse vurderes at være uhensigtsmæssigt i forhold til ældre bygningers konstruktion.

Hidtil har naturlig, lodret ventilation været et krav, bl.a. i forbindelse med ombygninger, og kravet om mekanisk ventilation kan medføre både tekniske udfordringer og unødige omkostninger.

Bestemmelsen bør derfor revurderes eller gøres mere fleksibel.

Samlet set er lokalplansforslaget på flere punkter således alt for restriktivt og detaljeret. Det anbefales derfor, at lokalplanen slet ikke vedtages, subsidiært at bestemmelserne ændres, så de i højere grad afspejler en proportional, fleksibel og administrerbar planpraksis, hvor hensynet til bevaring balanceres med mulighed for tidssvarende og funktionel anvendelse af boligerne.

Svarnr.: 90 Borger

Vejnavn: Strindbergsvej

Postnr. og by: 2500 Valby

Høringssvar:
Høringssvar vedrørende forslag til Lokalplan for Forfatterkvarteret

Kære Københavns Kommune

Jeg ønsker hermed at afgive høringssvar til forslag til lokalplan for Forfatterkvarteret/Trekronergade-området.

Jeg skal opfordre til, at lokalplanforslaget afvises, da det efter min vurdering: hviler på et utilstrækkeligt fagligt og planlægningsmæssigt grundlag, udspringer af enkeltsagspres fremfor saglig helhedsvurdering, ikke dokumenterer det bevaringsformål, det påstår at forfølge, og griber unødigt og uforholdsmæssigt ind i 350 ejeres råderet over deres hjem.

Nedenfor følger hovedpunkterne for min indsigelse.

1. Lokalplanen udspringer ikke af et konstateret planbehov, men af enkeltsagspres

Gennem årtier har der ikke været faglig eller politisk interesse for at regulere Forfatterkvarteret særskilt. Området har aldrig været udpeget som særligt bevaringsværdigt i kommuneplaner, SAVE-registreringer har kun identificeret ganske få ejendomme som bevaringsværdige, og ingen politikere, fagfolk eller kommunale aktører har tidligere peget på, at kvarteret burde fastholdes i en særlig form. Der findes heller ingen tidligere signaler om behov for en bevarende lokalplan, og der er ikke iværksat opdaterede vurderinger af bebyggelsen, som kunne danne fagligt grundlag for et sådant initiativ.

Denne situation ændrede sig først, da to ejendomme (Karensgade 18 og Bjørnsonsvej 45C) søgte nedrivnings- og nybygningstilladelse. Begge projekter blev behandlet og enten godkendt eller var tæt på at blive det efter gældende regler og normal sagsbehandling. På dette tidspunkt var der fortsat ingen indikation af, at området som helhed havde behov for bevaringsregulering.

Først da en nabo gjorde indsigelse og løftede sagen ind i det politiske niveau med støtte fra lokale aktører med adgang til rådhuset, ændrede processen karakter. Et §14-forbud blev udløst for at forhindre ét konkret byggeri, og forvaltningen blev pålagt at udarbejde et lokalplanforslag for hele området. Det er derfor et faktuelt korrekt billede, at planprocessen er reaktiv og født af en konkret nabokonflikt, ikke af en helhedsvurdering af bebyggelsen eller af identificerede kulturhistoriske kvaliteter.

Det underminerer lokalplanens grundlæggende præmis: hvis der fandtes en tydelig, truet og langsigtet arkitektonisk egenart, burde interessen for at beskytte den være opstået før byggesager blev godkendt, før et §14-forbud måtte udstedes, og før enkeltsager eskalerede til politiske beslutninger. Det skete ikke.

Lokalplanforslaget fremstår derfor som udtryk for individuelle interesser, ikke som følge af et dokumenteret planbehov. Det blev til, fordi enkelte beboere ønskede at forhindre deres naboers lovlige projekter, og konsekvensen er nu overført til hele kvarteret: mere end 350 ejendomme pålægges omfattende restriktioner uden at have været en del af problemets oprindelse. Ironisk nok er de to huse, som udløste processen, netop givet mulighed for nedrivning og nybygning i forslaget, mens alle andre ejere stilles ringere.

Det er ikke planlægning, men konsekvens af lokal konflikt, nu institutionaliseret gennem et bevaringsinstrument uden dokumenteret bevaringsgenstand.

2. §14-forbuddet viser, at lokalplanen er reaktiv og ikke strategisk

For at stoppe ét bestemt byggeri blev et §14-forbud udstedt, med den konsekvens, at: alle bygge- og renoveringstilladelser i området blev sat i stå samtlige ejere blev ramt af usikkerhed almindelig, lovlig udvikling ophørte.

Lokalplanen er således ikke startet som planværktøj for byudvikling, men som nødstop-knap i ét nabostridsspørgsmål.

Det kan næppe beskrives som sund planlægning.

3. Lokalplanen "bevarer" noget, den ikke kan definere

Planen henviser til:

* "arkitektonisk egenart"

* "helhedsudtryk"

* "det helstøbte kulturmiljø"

Men det fremgår hverken i tekst eller kortbilag, hvad denne egenart konkret består i.

Tværtimod dokumenterer lokalplanen selv, at:

bygningerne er opført hovedsageligt fra 1890'erne til 1930'erne, men faktuelt over mere end 7 årtier, og repræsenterer flere stilretninger (nationalromantik, nybarok, Bedre Byggeskik, nyklassicisme, funktionalisme m.fl.),

og at de gennem 100 år er ombygget, tilbygget og ændret.

Der er derfor ingen entydig arkitektonisk helhed at bevare.

Det eneste fællestræk er netop variation og udvikling.

4. Fra få bevaringsværdige huse til hele kvarteret uden ny vurdering

SAVE-metoden identificerede kun ganske få ejendomme som bevaringsværdige i området.

Nu fastlægger lokalplanforslaget, at næsten alle bygninger før 1960 er bevaringsværdige – på trods af:

at SAVE-værdierne ikke er blevet opdateret i årtier,

at mange huse er blevet yderligere ændret siden vurderingen,

og at der foreligger ikke en saglig, grundig og individuel vurdering af hver bygning.

En sådan kollektiv opgradering uden individuel gennemgang kan ikke kaldes bevaring. Det er administrativ generalisering uden dokumentation.

5. Lokalplanen forsøger at stoppe netop den udvikling, der har skabt kvarterets karakter

Kvarteret har aldrig stået i stilstand.

Alt, der i dag ses som "egne træk", er opstået som følge af:

* ejernes ønsker og behov,

* skiftende byggeskik og materialer,

* ombygninger og tilbygninger

* moderne vinduer, tage, kvist, facader

* og tilpasninger til familier gennem generationer

Kvarteret er skabt af udvikling lokalplanen forsøger nu at stoppe

Det udtryk der i dag hyldes som helhed er opstået netop fordi ejere i 100 år har tilpasset deres hjem til tidens behov, materialer, familieformer og teknologier. Hvis området havde været reguleret som foreslået nu, ville kvarteret ikke have det særpræg der nu påstås værdifuldt.

Variation er ikke en fejl. Den er områdets identitet.

6. Konsekvenser for beboerne og for byen

Denne lokalplan vil have meget konkrete og negative konsekvenser:

* Fordyre renovering fordi selv almindelig vedligeholdelse skal godkendes og udføres efter særlige materialekrav og udformninger fremfor markedsstandarder.

* Forsinke almindelige reparationer fordi selv udskiftning af vinduer eller tag bliver afhængig af ekstra kommunal behandling.

* Svække energirenoveringer fordi moderne klimavenlige løsninger ofte ikke er kompatible med stilkravene.

* Reducerer familiers handlefrihed fordi mulighederne for kviste, udnyttede tagrum og ombygninger begrænses i et område med mange børnefamilier.

* Gøre området mindre attraktivt for nye ejere, hvilket på sigt vil påvirke omsættelighed og prisdannelse.

* I modsætning til planens erklærede formål risikerer lokalplanen derfor at føre til stilstand og forfald fremfor bevaring. Når renovering både bliver dyrere og mere besværlig, udskydes den. Det øger risikoen for reel nedslidning af boligmassen.

Når mennesker og mursten kommer i konflikt, bør planlægningen understøtte mennesker i stedet for at risikere at sætte mursten over mennesker.

7. Lokalplanen strider mod Københavns boligpolitiske og klimamæssige interesser

København har akut boligmangel og mål om at skabe flere familieboliger og udnytte eksisterende bebyggelse bedre. Denne lokalplan gør det sværere at skabe ekstra boligareal gennem fx- udbygninger, mere rumlige tagkonstruktioner, kviste og ombygninger, selvom netop disse løsninger er den mest klimavenlige og arealeffektive måde at skabe plads i byen. Energiforbedringer og pladsoptimering i bestående bygningsmasse er mere klimavenligt end forfald og fraflytning.

Lokalplanen trækker således i modsat retning af kommunens egne strategiske ambitioner.

8. Uforholdsmæssig brug af offentlige ressourcer

At udvikle og administrere en lokalplan for over 300 ejendomme for at reagere på én nabokonflikt er ikke et effektivt eller proportionalt brug af planinstitutionens tid og ressourcer.

Planlægning bør rettes mod dokumenterede udviklingsbehov, ikke mod at løse private uenigheder.

9. Konklusion

Lokalplanforslaget begrundes ikke på tilstrækkeligt dokumenteret bevaringsværdi. Det er udløst af enkeltsager og politisk pres og medfører byrdefulde konsekvenser for de mange. Det bevarer ikke kulturmiljø det fastfryser en tilfældig tilstand uden faglig begrundelse.

Hvis der er et reelt bevaringsbehov bør kommunen foretage ajourførte SAVE vurderinger, udpege specifikke huse med dokumenteret værdi og anvende målrettede værktøjer i stedet for en bred og udefineret stilfrysning af et levende kvarter.

Afsluttende bemærkning

Forfatterkvarteret er skabt af mennesker, ikke af mursten alene. Kvarterets udvikling er resultatet af 100 års liv, familier, behov, værdier og hverdag, hvor bygninger er blevet ændret, ombygget, udvidet og vedligeholdt, når tiden og menneskene krævede det. Det er netop sådan, området har fået sit særpræg.

Mursten uden mennesker er ikke kulturarv. Kulturarv er huse i brug.

Lokalplanforslaget forsøger nu for første gang i kvarterets historie at fastfryse et levende område. Ironisk nok søger den at bevare "egenart", men denne egenart er ikke et resultat af stilistisk ensretning eller et fælles arkitektonisk udgangspunkt. Den består netop af 100 års forskellighed, løbende forandringer og individuelle valg – alle de ting planen nu forsøger at forhindre.

Man kan ikke bevare det, der kun eksisterer som følelsesbårne forestillinger eller personlig smag. Hvis noget skal bevares, må det være konkret og dokumenterbart. Kvarteret er i dag et velfungerende boligområde, fordi beboerne gennem generationer har tilpasset deres hjem til deres liv. Det har fungeret i et århundrede uden lokalplan, og der er intet tegn på, at denne organiske udvikling behøver at ændre retning.

Denne lokalplan vil hvis besluttet effektivt sætte mursten over mennesker. Detkan aldrig blive god planlægning.

Med venlig hilsen Boligejerpå Strindbergsvej

Svarnr.: 91 Borger

Vejnavn: Strindbergsvej

Postnr. og by: 2500 Valby

Høringssvar:
Til planens enkelte bestemmelser har jeg følgende bemærkninger:

§ 8, stk. 3.: Det forekommer som en meget overdreven regulering at udpege enkelte træer på de enkelte matrikler som bevaringsværdige. Jeg frygter et helt unødvendigt bureaukrati, når der skal søges om dispensation til at "regulere" et bevaringsværdigt træ. Jeg foreslår, at der i stedet anvendes et "fredskovsprincip", dvs. at et bevaringsværdigt træ, der fældes, skal erstattes med en nyplantning.

§ 8, stk. 6.: Det bestemmes bl.a., at der kun må "hegnes med hæk/levende mod byrum og nabo". Det forekommer urimeligt, at naboer ikke med hinanden frit kan aftale, hvilket hegn man vil have imellem sig, fx et raftehegn, og hvor højt et sådant hegn må være. Bestemmelsen "og nabo" foreslås derfor fjernet de steder, hvor den optræder. Subsidiært foreslås, at man gerne må hegne med stakit i træ (fx raftehegn). Begrænsningen på hækkes højde - 1,5 m – foreslås under alle omstændigheder fjernet.

Det forekommer ikke rimeligt, at hække højst må være 1,5 m høje. Hensynet til de forbipasserende, der gerne vil kigge ind i forhaverne, må vige for hensynet til de beboere, der gerne vil have mulighed for "ubeset" at kunne opholde sig i forhaverne.

Svarnr.: 92 Borger

Vejnavn: Bjørnsonsvej

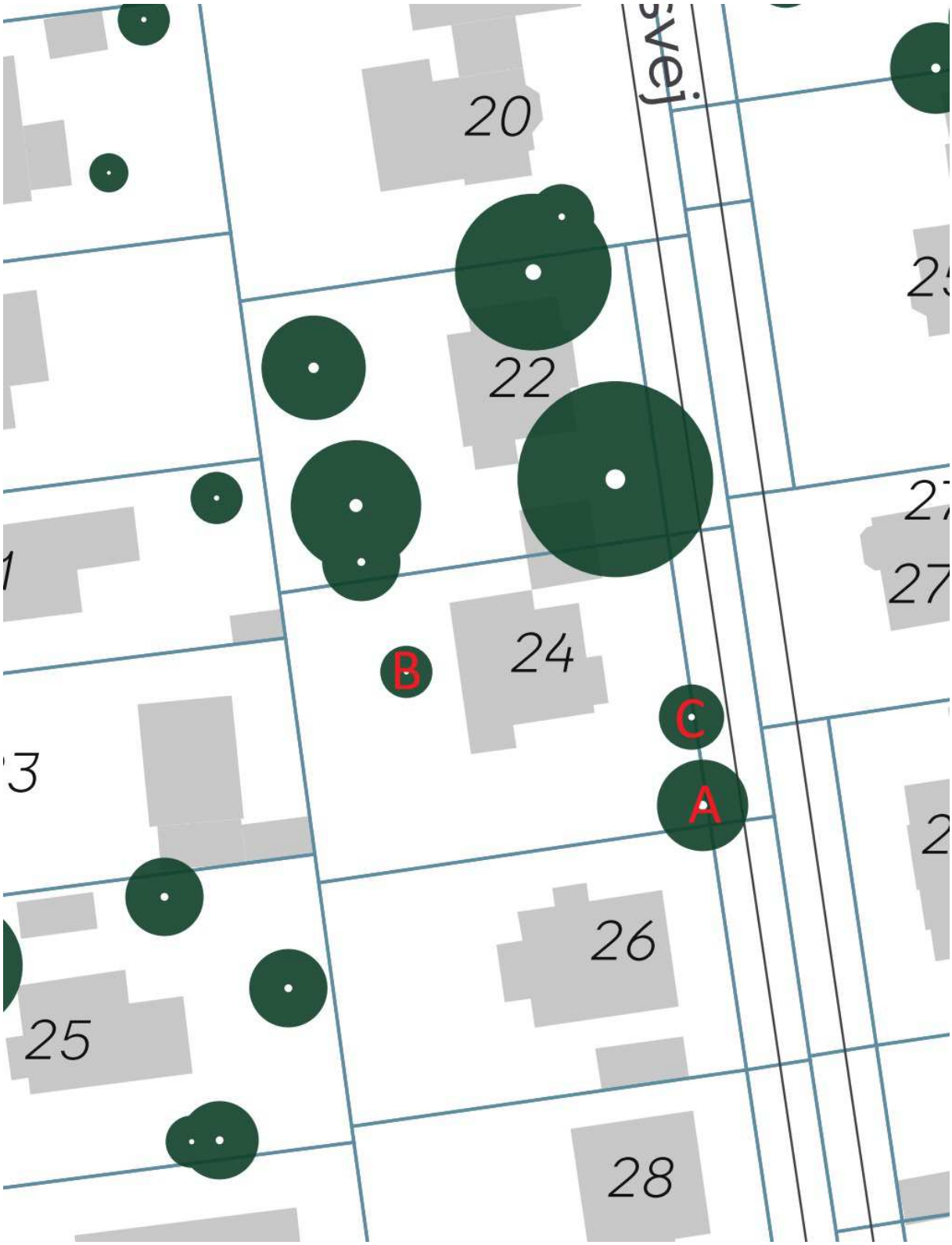
Postnr. og by: 2500 Valby

Høringssvar:
Vi vil godt modsætte os inkludering af træer på Bjørnsonsvej 24, da de er i konflikt med vores planer om at etablere terresse i baghave samt parkering/skur/garage imod vejen.

I prioriteret rækkefølge ønsker vi os følgende udtaget (illustreret på vedlagt skitse):

A) Middel træ mod vejen
B) Lille træ i baghaven
C) Lille træ imod vejen.

Bilag 1 af 1 for Svarnr. 92: 20260115T22-34_hoering.jpg



Svarnr.: 93 Borger

Vejnavn: Bjørnsonsvej

Postnr. og by: 2500 Valby

Høringssvar:
HØRINGSSVAR
Forslag til lokalplan for Forfatterkvarteret, Trekronergade- og Kløverbladskvarteret

Kære Københavns Kommune,
Jeg vil gerne indgive høringssvar på lokalplansforslaget for Forfatterkvarteret, Trekronergade- og Kløverbladsgadekvarteret.

Jeg er grundlæggende imod forslaget af de årsager, som en af mine naboer så fint har beskrevet, og som jeg tillader mig at kopiere direkte ind i slutningen af dette høringssvar. Men i tilfælde af, at lokalplanen rent faktisk bliver vedtaget, har jeg følgende indsigelser til en række specifikke punkter i forslaget.

Indsigelser
Mine indsigelser kommer her i kronologisk rækkefølge. Men særligt disse forslag, synes jeg er virkelig vigtige at få fjernet eller kraftigt lempet. 1) max 2 småbygninger på grunden 2) At man ikke må placere småbygninger tæt på bevaringsværdige træer 3) at hække skal være max 150 cm. (også dem mod vejen på grunde hvis forhave er selve haven) 4) at kviste på mansardtage kun må placeres på den nederste del af taget og 5) at man ikke må bestemme, om man vil pudse sin facade eller have mursten synlige

S. 30, Par. 4, stk. 4: " Der må kun være en overkørsel pr. matrikel." er det "indkørsler" til p pladser?

Der er en del villalejligheder i området, og i takt med at flere får elbil (og hvis projektet med de grønne bede gennemføre, hvilket medfører færre p pladser på vejene, så har flere brug for p plads på matriklen. Det skal selvfølgelig være en balance, men kan man arbejde med at tillade en form for 1,5 størrelse overkørsel?

S. 30, Par. 5, stk. 1: " Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige nedenstående. Boliger: 1 plads pr. 214 m2"

Gælder det også nuværende anlæg? Fx en villa opdelt i to villalejligheder med pt. To p-pladser anlagt. Skal den ene nedlægges, eller kan man beholde den? Og hvordan udregnes kvadratmeter her? Er det kvm beboelse eller totalt (dvs. inkl. Fx kælder og loftsrum?). Se også kommentar ovenfor med stigende andel elbil ejere der har brug for p plads på egen matrikel – hvilket så bliver et problem hvis man bor i villalejlighed.

S. 32, par. 6 stk. 2: Der fastsættes byggelinje mod naboskel på 2,5 m. Bestemmelsen omfatter ikke opførelse af garage/carport, jf. stk. 8, litra a-f, tegning 3b og 3c. Bestemmelsen omfatter ikke zone for mindre (sekundære) bygninger, jf. stk. 7, litra a–c, tegning 3a, 3b og 3c.

Denne regel om at man kun må placere mindre bygninger bagerst er problematisk i kombination med jeres krav om at disse bygninger skal placeres min. 2,5 meter fra træernes kroner, se kommentar under punkter med bevaringsværdige træer.

S. 33, Par. 6, stk. 7: " Mindre bygninger må have et areal på højst 15 m2. Der må opføres to mindre bygninger på hver matrikel."
Det er meget restriktivt med kun to småbygninger på én matrikel. Særligt når 1) definitionen af småbygninger er så bred (inkluderer legehuse og bygninger til affaldssortering) og 2) når vi i kvarteret har mange villalejligheder. Så vil det i praksis være imod reglerne at have noget så normalt som fx ét form for overdækket areal til cykler + én "bygning" til affaldssortering (hvilket som regel forskønner områdets udtryk, idet hver matrikel har seks store og helt ærligt ikke særlig pæne affaldscontainere stående) + ét skur. Mange beboere har desuden også stor glæde af at holde høns, hvilket medfører brug for et lille hus til dem.

Jeg vil derfor på det kraftigste anbefale, at denne regel helt fjernes, da man jo allerede har

regler om bebyggelsesprocent. Hvis ikke den fjernes, ser jeg behov for, at udvide dette ganske betragteligt. Fx til fem småbygninger, så en matrikel med to villalejligheder fx kan have:
- et delt cykelskur
- en delt "bygning" til affaldssortering
- to skure (ét skur til hver enhed)
- et legehus/drivhus/hønsehus eller lign.

S. 34: Par. 6, Stk. 8: " . Garage/carport skal placeres mindst 10 m fra vejskel."

Det virker unødvendigt langt fra vejen og ikke på linje med, hvad der er praksis i kvarteret pt.

S. 34, par. 6, Stk. 9, e) vedr. force majeure situationer: "Nye bygninger skal opføres i samme byggefelt, med samme etageantal, husdybde, tagform, gesimshøjde, bygningshøjde og materialevalg som den bebyggelse, den erstatter."

Nu kommer jeg forhåbentlig aldrig i den situation, men det virker lidt hovedløst, at man i så fald er tvunget til at opføre stort set det samme hus som før. Det kunne jo tænkes, at der var ting ved det hus, som ikke var særlig praktiske. Jeg foreslår derfor en lidt løsere definition, hvor man skal bygge inden for kvarterets generelle udtryk. I og med, at der vel altid skal søges om tilladelse til at opføre nyt, sikrer man vel, at stilen på det nye er i tråd med det gamle.

S. 35: par. 7, stk. 2: Murede facader må ikke pudses og omvendt.

Dette virker meget restriktivt. Vi har i dag et fint mix i kvarteret af begge dele. Hvis denne regel havde været der ved opførelsen af husene omkring 1910-13 (Forfatterkvartet), var alle husene nok i røde mursten, hvilket i mine øjne ville være ret kedeligt.

S. 36 par. 7 stk. 5 om kviste.

Jeg synes, det er uklart, om man må opføre kviste, hvis man ikke endnu har kviste? Jeg vil mene, at der skal være lov til at opføre kviste (masser af huse i kvarteret har det), men selvfølgelig inden for relevante retningslinjer.

k) " I mansardtage skal kviste placeres i den nederste del af taget. "
Der er en del huse i kvarteret, med mansardtag og kviste i øverste halvdel. Fx: BJV5, BJV 53, BJV 84, STR. 46, STR. 56
Jeg mener derfor ikke, der er nogen grund til at begrænse kviste til den nederste del af taget.

S. 38, Par. 7, stk. 6: "Der må kun være markiser og udvendig solafskærmning mod baghave."

Hvad så med de matrikler, hvor størstedelen af haven er netop forhaven? Der er en del huse i kvarteret, hvor huset ligger bagerst på grunden. Må de så ikke have markise på deres terrasse, som jo teknisk ligger ud mod vejen? Der er også masser af huse med altaner mod nabohuset – fx det ekstrabevaringsværdige hus på Strindbergsvej, som har en flot markise mod nabohuset.

S. 39: par.7, stk.13 b) " Materialerne skal være tegl som blank mur, pudset eller som skærmtegl. Indtil 30 % af facaderne må være i træ. Træ skal fremstå i naturlig farve."

Det er uklart, hvad der menes med "naturlig farve". I kvarteret er der en del træbygninger, enten tilbygninger til hovedbygninger eller skure. Langt de fleste er malet sorte, kun meget få er ikke malede. Så hvis man vil bevare det nuværende udtryk, bør sort være tilladt.

Vinduer (e) og døre (g) må ikke udføres med sprosser.
Hvorfor ikke? Langt de fleste vinduer og døre i kvarteret har sprosser.

S. 41, par. 8, stk. 3: Om bevaringsværdige træer

Jeg forstår godt, hvorfor kommunen gerne vil bevare træer i kvarteret. Jeg nyder også selv naboernes smukke træer, som rager ind over min grund. Men det virker ret indgribende, at man ikke selv kan bestemme fx hvor stort ens træer skal have lov til at brede sig. Er der ikke også nogle sikkerhedshensyn her – fx hvis et træ er sygt eller har fået vokset sig for højt? Hvis alt får lov at stå og vokse uendeligt, risikerer vi, at træer vælter ned i huse.
Der er også eksempler på grunde, som har så tæt en bevoksning af (meget store) bevaringsværdige træer (BJV 22 fx), at man godt kunne forestille sig, at det vil være svært at sælge et hus, hvis man ikke må fjerne nogen som helst træer. Kunne man ikke bare have tiltro til, at folk som bosætter sig i dette kvarter, de gerne vil have noget grønt at se på og dermed i det store hele gerne vil bevare træerne? Eller kunne man alternativt arbejde med en eller anden form for grænse, så man sikrer, at ikke alle træer fældes?

Dertil står der i forslaget:
"Der må ikke terrænreguleres, opføres bebyggelse eller etableres fast belægning indenfor træernes drypzoner, svarende til kroneprojekteringen."

Dette krav i kombination med at der kun må opføres småbygninger bagerst på grunden vil i praksis umuliggøre opførelse af skur for mange boligejere. Særligt når så mange træer er vurderet bevaringsværdige. Reglen om småbygninger kun må opføres bagerst i haven betyder, at jeg kun har ca. seks meter baghave at opføre på (vores have er inddelt i to fordi vi er to villalejlighedsenheder i huset). Men pga. reglen om at bygninger ikke må stå under bevaringsværdige træer, betyder det i praksis, at jeg ikke kan opføre et skur (stort som småt), endsige et legehus, fordi mine seks meter bagvæg i haven alle ligger under et stort bevaringsværdigt træ i naboens have. Så - selvom, jeg ikke har ét eneste bevaringsværdigt træ på min grund, kan jeg fremover ikke få lov at opføre et skur i min del af haven. Jeg vil derfor på det kraftigste anmode om, at denne regel udelades. Og ser man på kvarteret i dag, er der masser af skure nær vores smukke træer, og de lever fint sammen.

S. 41 par. 8, stk. 6: om hække.

Det virker helt vildt, at hække nu kun må være 1,2/1,5 meter. Og jeg har det også svært med at kommunen skal bestemme, hvilken art hæk, jeg skal vælge. Og hvad er "levende hegn" egentlig? Må man ikke sætte et pænt hegn op i naturlige materialer som pileflet eller et pænt raftehegn? Det er der mange eksempler på i dag i kvarteret. Kan godt forstå rationalet i ikke at opføre et 1,80 cm. Plankeværk mod gaden. Men jeres forslag er ret ekstremt.

S. 42, par. 8, stk. 7, byrum:
Jeg kan virkelig ikke se, hvorfor kommunen skal blande sig i hvilke møbler vores fælles legeplads skal have og hvordan de skal fordeles?

S. 42, par. 8, stk. 8:
En del haver i kvarteret har en forhave, som reelt er deres primære have fordi huset er trukket tilbage på grunden. For disse grundejere vil det være meget voldsomt ikke at kunne skærme bedre af til gaden. Jeg synes virkelig ikke, vi i dag har problemer med "rocker-hække" hvor man slet ikke kan se ind. Og det er der nok en årsag til, nemlig at vi generelt gerne vil hinanden her i kvarteret. Så vi burer os ikke inde, men der skal altså være lidt rum for privatliv.

Begrundelse for, hvorfor jeg mener, at lokalplanen skal afvises
(kopieret med tilladelse fra min nabo, men også udtryk for min holdning)

Jeg skal opfordre til, at lokalplanforslaget afvises, da det efter min vurdering: hviler på et utilstrækkeligt fagligt og planlægningsmæssigt grundlag, udspringer af enkeltsagspres

fremfor saglig helhedsvurdering, ikke dokumenterer det bevaringsformål, det påstår at forfølge, og griber unødigt og uforholdsmæssigt ind i 350 ejeres råderet over deres hjem. Nedenfor følger hovedpunkterne for min indsigelse.

1. Lokalplanen udspringer ikke af et konstateret planbehov, men af enkeltsagspres

Gennem årtier har der ikke været faglig eller politisk interesse for at regulere Forfatterkvarteret særskilt. Området har aldrig været udpeget som særligt bevaringsværdigt i kommuneplaner, SAVE-registreringer har kun identificeret ganske få ejendomme som bevaringsværdige, og ingen politikere, fagfolk eller kommunale aktører har tidligere peget på, at kvarteret burde fastholdes i en særlig form. Der findes heller ingen tidligere signaler om behov for en bevarende lokalplan, og der er ikke iværksat opdaterede vurderinger af bebyggelsen, som kunne danne fagligt grundlag for et sådant initiativ.

Denne situation ændrede sig først, da to ejendomme (Karensgade 18 og Bjørnsonsvej 45C) søgte nedrivnings- og nybygningstilladelse. Begge projekter blev behandlet og enten godkendt eller var tæt på at blive det efter gældende regler og normal sagsbehandling. På dette tidspunkt var der fortsat ingen indikation af, at området som helhed havde behov for bevaringsregulering.

Først da en nabo gjorde indsigelse og løftede sagen ind i det politiske niveau med støtte fra lokale aktører med adgang til rådhuset, ændrede processen karakter. Et §14-forbud blev udløst for at forhindre ét konkret byggeri, og forvaltningen blev pålagt at udarbejde et lokalplanforslag for hele området. Det er derfor et faktuelt korrekt billede, at planprocessen er reaktiv og født af en konkret nabokonflikt, ikke af en helhedsvurdering af bebyggelsen eller af identificerede kulturhistoriske kvaliteter.

Det underminerer lokalplanens grundlæggende præmis: hvis der fandtes en tydelig, truet og langsigtet arkitektonisk egenart, burde interessen for at beskytte den være opstået før byggesager blev godkendt, før et §14-forbud måtte udstedes, og før enkeltsager eskalerede til politiske beslutninger. Det skete ikke.

Lokalplanforslaget fremstår derfor som udtryk for individuelle interesser, ikke som følge af et dokumenteret planbehov. Det blev til, fordi enkelte beboere ønskede at forhindre deres naboers lovlige projekter, og konsekvensen er nu overført til hele kvarteret: mere end 350 ejendomme pålægges omfattende restriktioner uden at have været en del af problemets oprindelse. Ironisk nok er de to huse, som udløste processen, netop givet mulighed for nedrivning og nybygning i forslaget, mens alle andre ejere stilles ringere.

Det er ikke planlægning, men konsekvens af lokal konflikt, nu institutionaliseret gennem et bevaringsinstrument uden dokumenteret bevaringsgenstand.

2. §14-forbuddet viser, at lokalplanen er reaktiv og ikke strategisk

For at stoppe ét bestemt byggeri blev et §14-forbud udstedt, med den konsekvens, at: alle bygge- og renoveringstilladelser i området blev sat i stå samtlige ejere blev ramt af usikkerhed almindelig, lovlig udvikling ophørte.

Lokalplanen er således ikke startet som planværktøj for byudvikling, men som nødstop-knap i ét nabostridsspørgsmål.

Det kan næppe beskrives som sund planlægning.

3. Lokalplanen "bevarer" noget, den ikke kan definere

Planen henviser til:

* "arkitektonisk egenart"
* "helhedsudtryk"
* "det helstøbte kulturmiljø"

Men det fremgår hverken i tekst eller kortbilag, hvad denne egenart konkret består i.

Tværtimod dokumenterer lokalplanen selv, at:

bygningerne er opført hovedsageligt fra 1890'erne til 1930'erne, men faktuelt over mere end 7 årtier, og repræsenterer flere stilretninger (nationalromantik, nybarok, Bedre Byggeskik, nyklassicisme, funktionalisme m.fl.),

og at de gennem 100 år er ombygget, tilbygget og ændret.

Der er derfor ingen entydig arkitektonisk helhed at bevare.

Det eneste fællestræk er netop variation og udvikling.

4. Fra få bevaringsværdige huse til hele kvarteret uden ny vurdering

SAVE-metoden identificerede kun ganske få ejendomme som bevaringsværdige i området. Nu fastlægger lokalplanforslaget, at næsten alle bygninger før 1960 er bevaringsværdige – på trods af:

at SAVE-værdierne ikke er blevet opdateret i årtier,
at mange huse er blevet yderligere ændret siden vurderingen,
og at der foreligger ikke en saglig, grundig og individuel vurdering af hver bygning.
En sådan kollektiv opgradering uden individuel gennemgang kan ikke kaldes bevaring. Det er administrativ generalisering uden dokumentation.
5. Lokalplanen forsøger at stoppe netop den udvikling, der har skabt kvarterets karakter
Kvarteret har aldrig stået i stilstand.
Alt, der i dag ses som "egne træk", er opstået som følge af:
* ejernes ønsker og behov,
* skiftende byggeskik og materialer,
* ombygninger og tilbygninger
* moderne vinduer, tage, kvist, facader
* og tilpasninger til familier gennem generationer
Kvarteret er skabt af udvikling lokalplanen forsøger nu at stoppe
Det udtryk der i dag hyldes som helhed er opstået netop fordi ejere i 100 år har tilpasset deres hjem til tidens behov, materialer, familieformer og teknologier. Hvis området havde været reguleret som foreslået nu, ville kvarteret ikke have det særpræg der nu påstås værdifuldt.
Variation er ikke en fejl. Den er områdets identitet.
6. Konsekvenser for beboerne og for byen
Denne lokalplan vil have meget konkrete og negative konsekvenser:
* Fordyre renovering fordi selv almindelig vedligeholdelse skal godkendes og udføres efter særlige materialekrav og udformninger fremfor markedsstandarder.
* Forsinke almindelige reparationer fordi selv udskiftning af vinduer eller tag bliver afhængig af ekstra kommunal behandling.
* Svække energirenoveringer fordi moderne klimavenlige løsninger ofte ikke er kompatible med stilkravene.
* Reducerer familiers handlefrihed fordi mulighederne for kviste, udnyttede tagrum og ombygninger begrænses i et område med mange børnefamilier.
* Gøre området mindre attraktivt for nye ejere, hvilket på sigt vil påvirke omsættelighed og prisdannelse.
* I modsætning til planens erklærede formål risikerer lokalplanen derfor at føre til stilstand og forfald fremfor bevaring. Når renovering både bliver dyrere og mere besværlig, udskydes den. Det øger risikoen for reel nedslidning af boligmassen.
Når mennesker og mursten kommer i konflikt, bør planlægningen understøtte mennesker i stedet for at risikere at sætte mursten over mennesker.
7. Lokalplanen strider mod Københavns boligpolitiske og klimamæssige interesser
København har akut boligmangel og mål om at skabe flere familieboliger og udnytte eksisterende bebyggelse bedre. Denne lokalplan gør det sværere at skabe ekstra boligareal gennem fx- udbygninger, mere rumlige tagkonstruktioner, kviste og ombygninger, selvom netop disse løsninger er den mest klimavenlige og arealeffektive måde at skabe plads i byen.
Energiforbedringer og pladsoptimering i bestående bygningsmasse er mere klimavenligt end forfald og fraflytning.
Lokalplanen trækker således i modsat retning af kommunens egne strategiske ambitioner.
8. Uforholdsmæssig brug af offentlige ressourcer
At udvikle og administrere en lokalplan for over 300 ejendomme for at reagere på én nabokonflikt er ikke et effektivt eller proportionalt brug af planinstitutionens tid og ressourcer.
Planlægning bør rettes mod dokumenterede udviklingsbehov, ikke mod at løse private uenigheder.
9. Konklusion
Lokalplanforslaget begrundes ikke på tilstrækkeligt dokumenteret bevaringsværdi. Det er udløst af enkeltsager og politisk pres og medfører byrdefulde konsekvenser for de mange.
Det bevarer ikke kulturmiljø det fastfryser en tilfældig tilstand uden faglig begrundelse.
Hvis der er et reelt bevaringsbehov bør kommunen foretage ajourførte SAVE vurderinger, udpege specifikke huse med dokumenteret værdi og anvende målrettede værktøjer i stedet for en bred og udefineret stilfrysning af et levende kvarter.

Afsluttende bemærkning
Forfatterkvarteret er skabt af mennesker, ikke af mursten alene. Kvarterets udvikling er resultatet af 100 års liv, familier, behov, værdier og hverdag, hvor bygninger er blevet ændret, ombygget, udvidet og vedligeholdt, når tiden og menneskene krævede det. Det er netop sådan, området har fået sit særpræg.

Mursten uden mennesker er ikke kulturarv. Kulturarv er huse i brug.
Lokalplanforslaget forsøger nu for første gang i kvarterets historie at fastfryse et levende område. Ironisk nok søger den at bevare "egenart", men denne egenart er ikke et resultat af stilistisk ensretning eller et fælles arkitektonisk udgangspunkt. Den består netop af 100 års forskellighed, løbende forandringer og individuelle valg – alle de ting planen nu forsøger at forhindre.
Man kan ikke bevare det, der kun eksisterer som følelsesbårne forestillinger eller personlig smag. Hvis noget skal bevares, må det være konkret og dokumenterbart. Kvarteret er i dag et velfungerende boligområde, fordi beboerne gennem generationer har tilpasset deres hjem til deres liv. Det har fungeret i et århundrede uden lokalplan, og der er intet tegn på, at denne organiske udvikling behøver at ændre retning.

Denne lokalplan vil hvis besluttet effektivt sætte mursten over mennesker. Det kan aldrig blive god planlægning.

HØRINGSSVAR
Forslag til lokalplan for Forfatterkvarteret, Trekronergade- og Kløverbladskvarteret

Kære Københavns Kommune,
Jeg vil gerne indgive høringssvar på lokalplansforslaget for Forfatterkvarteret, Trekronergade- og Kløverbladsgadekvarteret.

Jeg er grundlæggende imod forslaget af de årsager, som en af mine naboer så fint har beskrevet, og som jeg tillader mig at kopiere direkte ind i slutningen af dette høringssvar. Men i tilfælde af, at lokalplanen rent faktisk bliver vedtaget, har jeg følgende indsigelser til en række specifikke punkter i forslaget.

Indsigelser
Mine indsigelser kommer her i kronologisk rækkefølge. Men særligt disse forslag, synes jeg er virkelig vigtige at få fjernet eller kraftigt lempet. 1) max 2 småbygninger på grunden 2) At man ikke må placere småbygninger tæt på bevaringsværdige træer 3) at hække skal være max 150 cm. (også dem mod vejen på grunde hvis forhave er selve haven) 4) at kviste på mansardtage kun må placeres på den nederste del af taget og 5) at man ikke må bestemme, om man vil pudse sin facade eller have mursten synlige

S. 30, Par. 4, stk. 4: ” Der må kun være en overkørsel pr. matrikel.” er det ”indkørsler” til p pladser?

Der er en del villalejligheder i området, og i takt med at flere får elbil (og hvis projektet med de grønne bede gennemføre, hvilket medfører færre p pladser på vejene, så har flere brug for p plads på matriklen. Det skal selvfølgelig være en balance, men kan man arbejde med at tillade en form for 1,5 størrelse overkørsel?

S. 30, Par. 5, stk. 1: ” Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige nedenstående. Boliger: 1 plads pr. 214 m2”

Gælder det også nuværende anlæg? Fx en villa opdelt i to villalejligheder med pt. To p-pladser anlagt. Skal den ene nedlægges, eller kan man beholde den? Og hvordan udregnes kvadratmeter her? Er det kvm beboelse eller totalt (dvs. inkl. Fx kælder og loftsrum?). Se også kommentar ovenfor med stigende andel elbil ejere der har brug for p plads på egen matrikel – hvilket så bliver et problem hvis man bor i villalejlighed.

S. 32, par. 6 stk. 2: Der fastsættes byggelinje mod naboskel på 2,5 m. Bestemmelsen omfatter ikke opførelse af garage/carport, jf. stk. 8, litra a-f, tegning 3b og 3c. Bestemmelsen omfatter ikke zone for mindre (sekundære) bygninger, jf. stk. 7, litra a–c, tegning 3a, 3b og 3c.

Denne regel om at man kun må placere mindre bygninger bagerst er problematisk i kombination med jeres krav om at disse bygninger skal placeres min. 2,5 meter fra træernes kroner, se kommentar under punkter med bevaringsværdige træer.

S. 33, Par. 6, stk. 7: ” Mindre bygninger må have et areal på højst 15 m2. Der må opføres to mindre bygninger på hver matrikel.”
Det er <u>meget</u> restriktivt med kun to småbygninger på én matrikel. Særligt når 1) definitionen af småbygninger er så bred (inkluderer legehuse og bygninger til affaldssortering) og 2) når vi i

kvarteret har mange villalejligheder. Så vil det i praksis være imod reglerne at have noget så normalt som fx ét form for overdækket areal til cykler + én "bygning" til affaldssortering (hvilket som regel forskønner områdets udtryk, idet hver matrikel har seks store og helt ærligt ikke særlig pæne affaldscontainere stående) + ét skur. Mange beboere har desuden også stor glæde af at holde høns, hvilket medfører brug for et lille hus til dem.

Jeg vil derfor på det kraftigste anbefale, at denne regel helt fjernes, da man jo allerede har regler om bebyggelsesprocent. Hvis ikke den fjernes, ser jeg behov for, at udvide dette ganske betragteligt. Fx til fem småbygninger, så en matrikel med to villalejligheder fx kan have:
- et delt cykelskur
- en delt "bygning" til affaldssortering
- to skure (ét skur til hver enhed)
- et legehus/drivhus/hønsehus eller lign.

S. 34: Par. 6, Stk. 8: " . Garage/carport skal placeres mindst 10 m fra vejskel."

Det virker unødvendigt langt fra vejen og ikke på linje med, hvad der er praksis i kvarteret pt.

S. 34, par. 6, Stk. 9, e) vedr. force majeure situationer: "Nye bygninger skal opføres i samme byggefelt, med samme etageantal, husdybde, tagform, gesimshøjde, bygningshøjde og materialevalg som den bebyggelse, den erstatter."

Nu kommer jeg forhåbentlig aldrig i den situation, men det virker lidt hovedløst, at man i så fald er tvunget til at opføre stort set det samme hus som før. Det kunne jo tænkes, at der var ting ved det hus, som ikke var særlig praktiske. Jeg foreslår derfor en lidt løsere definition, hvor man skal bygge inden for kvarterets generelle udtryk. I og med, at der vel altid skal søges om tilladelse til at opføre nyt, sikrer man vel, at stilen på det nye er i tråd med det gamle.

S. 35: par. 7, stk. 2: Murede facader må ikke pudses og omvendt.

Dette virker meget restriktivt. Vi har i dag et fint mix i kvarteret af begge dele. Hvis denne regel havde været der ved opførelsen af husene omkring 1910-13 (Forfatterkvartet), var alle husene nok i røde mursten, hvilket i mine øjne ville være ret kedeligt.

S. 36 par. 7 stk. 5 om kviste.

Jeg synes, det er uklart, om man må opføre kviste, hvis man ikke endnu har kviste? Jeg vil mene, at der skal være lov til at opføre kviste (masser af huse i kvarteret har det), men selvfølgelig inden for relevante retningslinjer.

k) " I mansardtage skal kviste placeres i den nederste del af taget. "
Der er en del huse i kvarteret, med mansardtag og kviste i øverste halvdel. Fx: BJV5, BJV 53, BJV 84, STR. 46, STR. 56
Jeg mener derfor ikke, der er nogen grund til at begrænse kviste til den nederste del af taget.

S. 38, Par. 7, stk. 6: "Der må kun være markiser og udvendig solafskærmning mod baghave."

Hvad så med de matrikler, hvor størstedelen af haven er netop forhaven? Der er en del huse i kvarteret, hvor huset ligger bagerst på grunden. Må de så ikke have markise på deres terrasse, som jo teknisk ligger ud mod vejen? Der er også masser af huse med altaner mod nabohuset – fx det ekstrabevaringsværdige hus på Strindbergsvej, som har en flot markise mod nabohuset.

S. 39: par.7, stk.13 b) " Materialerne skal være tegl som blank mur, pudset eller som skærmtegl. Indtil 30 % af facaderne må være i træ. Træ skal fremstå i naturlig farve."

Det er uklart, hvad der menes med "naturlig farve". I kvarteret er der en del træbygninger, enten tilbygninger til hovedbygninger eller skure. Langt de fleste er malet sorte, kun meget få er ikke malede. Så hvis man vil bevare det nuværende udtryk, bør sort være tilladt.

Vinduer (e) og døre (g) må ikke udføres med sprosser.
Hvorfor ikke? Langt de fleste vinduer og døre i kvarteret har sprosser.

S. 41, par. 8, stk. 3: Om bevaringsværdige træer

Jeg forstår godt, hvorfor kommunen gerne vil bevare træer i kvarteret. Jeg nyder også selv naboernes smukke træer, som rager ind over min grund. Men det virker ret indgribende, at man ikke selv kan bestemme fx hvor stort ens træer skal have lov til at brede sig. Er der ikke også nogle sikkerhedshensyn her – fx hvis et træ er sygt eller har fået vokset sig for højt? Hvis alt får lov at stå og vokse uendeligt, risikerer vi, at træer vælter ned i huse.
Der er også eksempler på grunde, som har så tæt en bevoksning af (meget store) bevaringsværdige træer (BJV 22 fx), at man godt kunne forestille sig, at det vil være svært at sælge et hus, hvis man ikke må fjerne nogen som helst træer. Kunne man ikke bare have tiltro til, at folk som bosætter sig i dette kvarter, de gerne vil have noget grønt at se på og dermed i det store hele gerne vil bevare træerne? Eller kunne man alternativt arbejde med en eller anden form for grænse, så man sikrer, at ikke alle træer fældes?

Dertil står der i forslaget:
"Der må ikke terrænreguleres, opføres bebyggelse eller etableres fast belægning indenfor træernes drypzoner, svarende til kroneprojekteringen."

Dette krav i kombination med at der kun må opføres småbygninger bagerst på grunden vil i praksis umuliggøre opførelse af skur for mange boligejere. Særligt når så mange træer er vurderet bevaringsværdige. Reglen om småbygninger kun må opføres bagerst i haven betyder, at jeg kun har ca. seks meter baghave at opføre på (vores have er inddelt i to fordi vi er to villalejlighedsenheder i huset). Men pga. reglen om at bygninger ikke må stå under bevaringsværdige træer, betyder det i praksis, at jeg ikke kan opføre et skur (stort som småt), endsige et legehus, fordi mine seks meter bagvæg i haven alle ligger under et stort bevaringsværdigt træ i naboens have. Så - selvom, jeg ikke har ét eneste bevaringsværdigt træ på min grund, kan jeg fremover ikke få lov at opføre et skur i min del af haven. ***Jeg vil derfor på det kraftigste anmode om, at denne regel udelades.*** *Og ser man på kvarteret i dag, er der masser af skure nær vores smukke træer, og de lever fint sammen.*

S. 41 par. 8, stk. 6: om hække.

Det virker helt vildt, at hække nu kun må være 1,2/1,5 meter. Og jeg har det også svært med at kommunen skal bestemme, hvilken art hæk, jeg skal vælge. Og hvad er "levende hegn" egentlig?

Må man ikke sætte et pænt hegn op i naturlige materialer som pileflet eller et pænt raftehegn? Det er der mange eksempler på i dag i kvarteret. Kan godt forstå rationalet i ikke at opføre et 1,80 cm. Plankeværk mod gaden. Men jeres forslag er ret ekstremt.

S. 42, par. 8, stk. 7, byrum:
Jeg kan virkelig ikke se, hvorfor kommunen skal blande sig i hvilke møbler vores fælles legeplads skal have og hvordan de skal fordeles?

S. 42, par. 8, stk. 8:
En del haver i kvarteret har en forhave, som reelt er deres primære have fordi huset er trukket tilbage på grunden. For disse grundejere vil det være meget voldsomt ikke at kunne skærme bedre af til gaden. Jeg synes virkelig ikke, vi i dag har problemer med "rocker-hække" hvor man slet ikke kan se ind. Og det er der nok en årsag til, nemlig at vi generelt gerne vil hinanden her i kvarteret. Så vi burer os ikke inde, men der skal altså være lidt rum for privatliv.

Begrundelse for, hvorfor jeg mener, at lokalplanen skal afvises
(kopieret med tilladelse fra min nabo, men også udtryk for min holdning)

Jeg skal opfordre til, at lokalplanforslaget afvises, da det efter min vurdering: hviler på et utilstrækkeligt fagligt og planlægningsmæssigt grundlag, udspringer af enkeltsagspres fremfor saglig helhedsvurdering, ikke dokumenterer det bevaringsformål, det påstår at forfølge, og griber unødigt og uforholdsmæssigt ind i 350 ejeres råderet over deres hjem.
Nedenfor følger hovedpunkterne for min indsigelse.
1. Lokalplanen udspringer ikke af et konstateret planbehov, men af enkeltsagspres
Gennem årtier har der ikke været faglig eller politisk interesse for at regulere Forfatterkvarteret særskilt. Området har aldrig været udpeget som særligt bevaringsværdigt i kommuneplaner, SAVE-registreringer har kun identificeret ganske få ejendomme som bevaringsværdige, og ingen politikere, fagfolk eller kommunale aktører har tidligere peget på, at kvarteret burde fastholdes i en særlig form. Der findes heller ingen tidligere signaler om behov for en bevarende lokalplan, og der er ikke iværksat opdaterede vurderinger af bebyggelsen, som kunne danne fagligt grundlag for et sådant initiativ.
Denne situation ændrede sig først, da to ejendomme (Karensgade 18 og Bjørnsonsvej 45C) søgte nedrivnings- og nybygningstilladelse. Begge projekter blev behandlet og enten godkendt eller var tæt på at blive det efter gældende regler og normal sagsbehandling. På dette tidspunkt var der fortsat ingen indikation af, at området som helhed havde behov for bevaringsregulering.
Først da en nabo gjorde indsigelse og løftede sagen ind i det politiske niveau med støtte fra lokale aktører med adgang til rådhuset, ændrede processen karakter. Et §14-forbud blev udløst for at forhindre ét konkret byggeri, og forvaltningen blev pålagt at udarbejde et lokalplanforslag for hele området. Det er derfor et faktuelt korrekt billede, at planprocessen er reaktiv og født af en konkret nabokonflikt, ikke af en helhedsvurdering af bebyggelsen eller af identificerede kulturhistoriske kvaliteter.
Det underminerer lokalplanens grundlæggende præmis: hvis der fandtes en tydelig, truet og langsigtet arkitektonisk egenart, burde interessen for at beskytte den være opstået før byggesager blev godkendt, før et §14-forbud måtte udstedes, og før enkeltsager eskalerede til politiske beslutninger. Det skete ikke.

Lokalplanforslaget fremstår derfor som udtryk for individuelle interesser, ikke som følge af et dokumenteret planbehov. Det blev til, fordi enkelte beboere ønskede at forhindre deres naboers lovlige projekter, og konsekvensen er nu overført til hele kvarteret: mere end 350 ejendomme pålægges omfattende restriktioner uden at have været en del af problemets oprindelse. Ironisk nok er de to huse, som udløste processen, netop givet mulighed for nedrivning og nybygning i forslaget, mens alle andre ejere stilles ringere.
Det er ikke planlægning, men konsekvens af lokal konflikt, nu institutionaliseret gennem et bevaringsinstrument uden dokumenteret bevaringsgenstand.
2. §14-forbuddet viser, at lokalplanen er reaktiv og ikke strategisk
For at stoppe ét bestemt byggeri blev et §14-forbud udstedt, med den konsekvens, at: alle bygge- og renoveringstilladelser i området blev sat i stå samtlige ejere blev ramt af usikkerhed almindelig, lovlig udvikling ophørte.
Lokalplanen er således ikke startet som planværktøj for byudvikling, men som nødstop-knap i ét nabostridsspørgsmål.
Det kan næppe beskrives som sund planlægning.
3. Lokalplanen "bevarer" noget, den ikke kan definere
Planen henviser til:
* "arkitektonisk egenart"
* "helhedsudtryk"
* "det helstøbte kulturmiljø"
Men det fremgår hverken i tekst eller kortbilag, hvad denne egenart konkret består i.
Tværtimod dokumenterer lokalplanen selv, at:
bygningerne er opført hovedsageligt fra 1890'erne til 1930'erne, men faktuelt over mere end 7 årtier, og repræsenterer flere stilretninger (nationalromantik, nybarok, Bedre Byggeskik, nyklassicisme, funktionalisme m.fl.),
og at de gennem 100 år er ombygget, tilbygget og ændret.
Der er derfor ingen entydig arkitektonisk helhed at bevare.
Det eneste fællestræk er netop variation og udvikling.
4. Fra få bevaringsværdige huse til hele kvarteret uden ny vurdering
SAVE-metoden identificerede kun ganske få ejendomme som bevaringsværdige i området.
Nu fastlægger lokalplanforslaget, at næsten alle bygninger før 1960 er bevaringsværdige – på trods af:
at SAVE-værdierne ikke er blevet opdateret i årtier,
at mange huse er blevet yderligere ændret siden vurderingen,
og at der foreligger ikke en saglig, grundig og individuel vurdering af hver bygning.
En sådan kollektiv opgradering uden individuel gennemgang kan ikke kaldes bevaring. Det er administrativ generalisering uden dokumentation.
5. Lokalplanen forsøger at stoppe netop den udvikling, der har skabt kvarterets karakter
Kvarteret har aldrig stået i stilstand.
Alt, der i dag ses som "egne træk", er opstået som følge af:
* ejernes ønsker og behov,
* skiftende byggeskik og materialer,
* ombygninger og tilbygninger
* moderne vinduer, tage, kvist, facader
* og tilpasninger til familier gennem generationer
Kvarteret er skabt af udvikling lokalplanen forsøger nu at stoppe

Det udtryk der i dag hyldes som helhed er opstået netop fordi ejere i 100 år har tilpasset deres hjem til tidens behov, materialer, familieformer og teknologier. Hvis området havde været reguleret som foreslået nu, ville kvarteret ikke have det særpræg der nu påstås værdifuldt.
Variation er ikke en fejl. Den er områdets identitet.
6. Konsekvenser for beboerne og for byen
Denne lokalplan vil have meget konkrete og negative konsekvenser:
* Fordyre renovering fordi selv almindelig vedligeholdelse skal godkendes og udføres efter særlige materialekrav og udformninger fremfor markedsstandarder.
* Forsinke almindelige reparationer fordi selv udskiftning af vinduer eller tag bliver afhængig af ekstra kommunal behandling.
* Svække energirenoveringer fordi moderne klimavenlige løsninger ofte ikke er kompatible med stilkravene.
* Reducerer familiers handlefrihed fordi mulighederne for kviste, udnyttede tagrum og ombygninger begrænses i et område med mange børnefamilier.
* Gøre området mindre attraktivt for nye ejere, hvilket på sigt vil påvirke omsættelighed og prisdannelse.
* I modsætning til planens erklærede formål risikerer lokalplanen derfor at føre til stilstand og forfald fremfor bevaring. Når renovering både bliver dyrere og mere besværlig, udskydes den. Det øger risikoen for reel nedslidning af boligmassen.
Når mennesker og mursten kommer i konflikt, bør planlægningen understøtte mennesker i stedet for at risikere at sætte mursten over mennesker.
7. Lokalplanen strider mod Københavns boligpolitiske og klimamæssige interesser
København har akut boligmangel og mål om at skabe flere familieboliger og udnytte eksisterende bebyggelse bedre. Denne lokalplan gør det sværere at skabe ekstra boligareal gennem fx-udbygninger, mere rumlige tagkonstruktioner, kviste og ombygninger, selvom netop disse løsninger er den mest klimavenlige og arealeffektive måde at skabe plads i byen. Energiforbedringer og pladsoptimering i bestående bygningsmasse er mere klimavenligt end forfald og fraflytning.
Lokalplanen trækker således i modsat retning af kommunens egne strategiske ambitioner.
8. Uforholdsmæssig brug af offentlige ressourcer
At udvikle og administrere en lokalplan for over 300 ejendomme for at reagere på én nabokonflikt er ikke et effektivt eller proportionalt brug af planinstitutionens tid og ressourcer.
Planlægning bør rettes mod dokumenterede udviklingsbehov, ikke mod at løse private uenigheder.
9. Konklusion
Lokalplanforslaget begrundes ikke på tilstrækkeligt dokumenteret bevaringsværdi. Det er udløst af enkeltsager og politisk pres og medfører byrdefulde konsekvenser for de mange. Det bevarer ikke kulturmiljø det fastfryser en tilfældig tilstand uden faglig begrundelse.
Hvis der er et reelt bevaringsbehov bør kommunen foretage ajourførte SAVE vurderinger, udpege specifikke huse med dokumenteret værdi og anvende målrettede værktøjer i stedet for en bred og udefineret stilfrysning af et levende kvarter.

Afsluttende bemærkning
Forfatterkvarteret er skabt af mennesker, ikke af mursten alene. Kvarterets udvikling er resultatet af 100 års liv, familier, behov, værdier og hverdag, hvor bygninger er blevet ændret, ombygget, udvidet og vedligeholdt, når tiden og menneskene krævede det. Det er netop sådan, området har fået sit særpræg.

Mursten uden mennesker er ikke kulturarv. Kulturarv er huse i brug.

Lokalplanforslaget forsøger nu for første gang i kvarterets historie at fastfryse et levende område. Ironisk nok søger den at bevare "egenart", men denne egenart er ikke et resultat af stilistisk ensretning eller et fælles arkitektonisk udgangspunkt. Den består netop af 100 års forskellighed, løbende forandringer og individuelle valg – alle de ting planen nu forsøger at forhindre.
Man kan ikke bevare det, der kun eksisterer som følelsesbårne forestillinger eller personlig smag. Hvis noget skal bevares, må det være konkret og dokumenterbart. Kvarteret er i dag et velfungerende boligområde, fordi beboerne gennem generationer har tilpasset deres hjem til deres liv. Det har fungeret i et århundrede uden lokalplan, og der er intet tegn på, at denne organiske udvikling behøver at ændre retning.

Denne lokalplan vil hvis besluttet effektivt sætte mursten over mennesker. Det kan aldrig blive god planlægning.

Svarnr.: 94 Borger

Vejnavn: Strindbergsvej

Postnr. og by: 2500 Valby

Høringssvar:
Lokalplanforslaget er, for den del der vedrører Forfatterkvarteret, alt for restriktiv henset til kvarterets spraglede og forskellige egenart og eksisterende kulturværdi, som i dag er med til at definere kvarteret som et særligt kvarter med sin helt egen identitet i Valby. Netop denne forskellighed sammenholdt med den høje kvalitet i de varierede bebyggelser bør der gives plads til, samtidig med at der sikres mod nedrivning og væsentlig forandrende ombygninger af bevaringsværdig bebyggelse. Det foreliggende lokalplans bestemmelser er for en lang række områder alt for låste, og synes ikke at tage hensyn til at der for Forfatterkvarteret ikke er tale om en ens typologi men derimod en meget divers egenart, hvor bebyggelsen sammen med haver og træer er med til at karakterisere Forfatterkvarteret. Jeg opfordrer derfor til, at der generelt blødes op for bestemmelserne og har derudover følgende specifikke forslag til justeringer:

§5 stk.2. Det giver ikke mening at fastlægge hvor cykelparkering til villaer skal anlægges, det må være op til den enkelte ejer, hvor på grunden cykler kan/skal placeres. Bestemmelsen udtages.

§6 stk. 2b.
Denne bestemmelser bør udvides med en undtagelse for eksisterende lovlige trappeanlæg opført som adgang til ejendommen, da eksisterende adgang til ejendomme i nogle tilfælde ellers ikke vil være lovlige.
Denne bestemmelse bør udvides med mulighed for vindfang ifm. eksisterende trappeanlæg udenfor zonen mod naboskel.

§7 stk. 5. Hele afsnittet bør omskrives, så der ikke er så specifikke bestemmelser omkring placering af kviste og antallet af kviste, da der ikke kan skrives generelt om dette forhold henset til Forfatterkvarterets diverse typologi.

§7 stk. 6. Det bør tillades også at kunne have markiser mod forhave samt hvor muligt ift. afstand til naboskel også mod naboskel.

§8 stk. 5. Eksisterende lovlig etableret terrænregulering, skal kunne fastholdes, også selvom denne afviger for den beskrevne terrænregulering.

§8 stk. 6. Højden på hække mod nabo skal ikke fastsættes i lokalplan. I dag er højde på hække mod nabo mange steder højere end det i lokalplanforslaget beskrevne. Så enten bør bestemmelsen om højden helt udgå, eller ændres til f.eks. 2.5 meter over eksisterende terræn.
Materialevalg til hegning mod nabo bør udvides til også at være med træ, eksempelvis raftehegn som er anvendt flere steder i kvarteret.
Dette er et glimrende eksempel på den ensretning der søges med dette lokalplanforslag, som ikke er i tråd med Forfatterkvarterets nuværende udtryk og stedsidentitet.

§8 stk. 8 område 1a.
Det er en uklar formulering om materialet ved hegn i område 1a, hvorved der kan være tvivl om lovligheden af at have stakit i metal, som flere har i dag. Derfor foreslås ændring jf. nedenfor:
Nuværende tekst:
Der må hegnes med buske, hæk og/eller stakit i træ og metal ved skel mod vej. Hegnet må gennembrydes med 1,5 m ved indgange og med 3,5 m ved overkørsler
Foreslås ændret til:
Der må hegnes med buske, hæk og/eller stakit i træ og/ELLER metal ved skel mod vej. Hegnet må gennembrydes med 1,5 m ved indgange og med 3,5 m ved overkørsler

Farvepaletten på stakit bør udvides, så eksempelvis mørkegrøn medtages. Flere farver bør tillades.

Svarnr.: 95 Borger

Vejnavn: Bjørnsonsvej

Postnr. og by: 2500 Valby

Høringssvar:
Høringssvar:
Bestemmelsen, § 7 (Bebyggelsens ydre fremtræden), stk. 3. Vinduer og døre område Ia, Ib og II der beskriver følgende (angivet med kursiv nedenfor).
• a) Ved udskiftning af vinduer, skal nye vinduer være i samme størrelse og have samme fagdeling, sprosser, proportioner og beslag som eksisterende vinduer, jf. bilag 2.
i.

Vi ønsker at denne formulering lempes så der er mulighed for at udskifte vinduer, som giver vores hus et ensartet arkitektonisk udtryk med samme type vinduer i hele huset. Fremfor som på nuværende tidspunkt hvor der er vinduer med 4 forskellige udtryk, de er af forskellige alder, kvalitet og stand

Bevaringsværdige træer
Desuden vil vi gerne anfægte bevaringsværdien af valnøddetræet i haven. Det er selvsået, står alt for tæt på huset som øger risikoen for sætningsskade, fugt og træet har ikke plads til at udfolde sig. Desuden vil træet ifølge anlægsgartner ANDERS MATTHIESSEN ApS ikke kunne beskæres så det bliver pænt, da det bør beskæres markant for at beskytte huset. ANDERS MATTHIESSEN ApS anbefaler at fælde træet igen for at beskytte huset. Så vi ønsker at få fjernet valnødden fra listen over bevaringsværdige træer.

Forhaver
8, stk. 6 Hække
Der foreslås følgende formulering:
Der må hegnes med både stakit, hæk/levende hegn mod byrum og nabo. Hækken/det levende hegn må være suppleret med et trådhegn med en højde på maksimalt 1,2 m. Hække må højest være 1,8 m høje målt i forhold til det omgivende terræn. Hvilket også stemmer overens med hegnsloven hvor det er 1,8-2m højde

Svarnr.: 96 Borger

Vejnavn: Strindbergsvej

Postnr. og by: 2500 Valby

Høringssvar:
Høringssvar vedrørende forslag til lokalplan for Forfatterkvarteret, Trekronergade- og Kløverbladskvarteret:
Vedr område 1a (Forfatterkvarteret)
Jeg går ind for en lokalplan for Forfatterkvarteret, da jeg synes, at det er vigtigt at de gamle huse (især fra 1912 og 1913) så vidt muligt bevares. Jeg mener, at det vil ødelægge kvarteret hvis flere huse efterhånden vil blive nedrevet, fx fordi nye ejere ønsker et større og mere moderne hus.
At jeg går ind for en lokalplan, har derimod intet med enkelte husejeres sager at gøre.
Hvis enkelte huse i kvarteret nedrives, synes jeg at det er vigtigt at det nye hus passer ind mellem de omgivende gamle huse og jeg mener derfor ikke at der bør gives tilladelse til de moderne huse, som generelt er meget firkantede og har fladt eller næsten fladt tag.
Jeg synes at dette lokalplansforslag opstiller regler på alt for mange områder, som vil genere rigtig mange grundejere. Det virker for bureaukratisk, overskueligt og unødvendigt.

Jeg synes at lokalplansforslaget skal forenkles, da det på flere punkter er alt for restriktivt.
Jeg vil derfor gerne indgive en indsigelse mod følgende punkter:
Restriktioner ang. forhaver er alt for restriktive for de boligejere, der bruger forhave/sidehave som "baghave" pga. husets placering på grunden, sol mm.
Kravet om kun 1.5 m hækhøjde er for restriktivt for de huse, som bruger forhave/sidehave som "baghave" samt for hjørnegrunde. Det ødelægger privatlivet i egen have at der kan kigges ind fra fortovet. Hvis en hækhøjde skal fastsættes, bør den være 1.80.
Det er unødvendigt at der skal være regler for hvilken type hæk, der må benyttes.
Det skal ikke forbydes at opsætte plankeværker mod nabo. Der findes allerede mange plankeværker i kvarteret. Det bør også være tilladt at opsætte plankeværk, hvis man bor på en hjørnegrund el lign.
Hvis stien langs med banen skal være 6 m bred, vil det gå ud over dem, der bor langs ved stien. Det kan vel ikke være meningen at de skal have inddraget flere meter af deres have?
Det burde være tilladt at have mere end 2 mindre bygninger på grunden for dem, der ønsker det.
Det må være boligejerens ret selv at bestemme hvor mange biler man vil parkere på sin grund og selv bestemme om og hvor der skal være cykelparkering.
Restriktionen ang. døre og vinduer er for omfattende.
Der skal ikke være krav om 10 meters afstand fra carport/garage til fortov. Det vil gå ud over mange allerede eksisterende carporte mm. Og indskrænke baghaveområdet for rigtig mange grundejere.
Bygninger til affaldssortering bør kunne opføres hvor grundejer ønsker det.
Lokalplanen bør ikke have krav om bænke på fællesarealet, bl a fordi der tidligere har været mange problemer med elever fra gymnasierne i nærheden, som kom i store grupper og opholdt sig på fællesarealet i timevis, svinede og efterlod affald, glasskår mm.
Grundejerforeningen bør have ret til at sætte skilte op, bl a for at kunne henvise til disse, når der opstår problemer med grupper, der misbruger området.
I øvrigt: Når jeg åbner dokumentet, mangler der nogle fotos af husene samt noget af kortet ift. Træer.

Svarnr.: 97 Borger

Vejnavn: Strindbergsvej

Postnr. og by: 2500 Valby

Høringssvar:
Hej,

Vi er ligesom så mange andre kritiske over for forslaget der for os virker alt for vidt gående.
Hensigten med at der ikke skal rives ned er fin, men detaljegraden i forslaget er alt for omfangsrigt.
Det bør stærkt revurderes eller helt droppes.

Svarnr.: 98 Borger

Vejnavn: Bjørnsonsvej

Postnr. og by: 2500 Valby

Høringssvar:
1) Ejendommene langs Carl Jacobsens Vej har dagligt mange forbipasserende på vej til og fra de nærliggende offentlige transportknudepunkter, uddannelsessteder og arbejdspladser. Der er biltrafik og lastbiler, der leverer til virksomheder, byggeri og dagligvarebutikker. Og ikke mindst, så kører flere busruter også ad Carl Jacobsens Vej. Af hensyn til privatliv i huse og haver samt begrænsning af støj, har ejendommene derfor i dag stakitter og/eller relativt høje hække og anden beplantning mod Carl Jacobsens Vej.

Vi ønsker, at disse ejendomme fortsat kan vælge at opføre den type af afskærmning mod Carl Jacobsens Vej. Uden afskærmningen vil støj øges. Og det vil gøre det langt mindre

behageligt og trygt at opholde sig i haverne, at børn selv leger og opholder sig i haverne mv. At have samtlige dagens passagerer i rute 1A til at have frit indblik til ens stue er heller ikke trygt eller rimeligt for beboerne.

2. Hjørneejendommene ud mod Carl Jacobsens Vej ligger i realiteten også meget åbent med indkig fra den trafikerede Carl Jacobsens Vej, selvom forhaven formelt vender mod Strindbergsvej eller Bjørnsonsvej. Kravene til indretning af forhaverne kan fint være ens med de øvrige på gaderne, men en meget lav hækkehøjde vil betyde mere støj og mere uønsket indblik fra Carl Jacobsens Vejs mange forbipasserende, biler og buspassagerer.

Vi ønsker derfor, at forhaverne på ejendommene ud mod Carl Jacobsens Vej friholdes for kravet om den særligt lave hækkehøjde - eller tillades en anden specifik men højere hækkehøjde end den, der er i forslaget til lokalplan.

Med venlige hilsener og stort håb om lydhørhed i behandlingen af lokalplanen.

Svarnr.: 99 Borger

Vejnavn: Bjørnsonsvej

Postnr. og by: 2500 Valby

Høringssvar:
§5 Bil- og cykelparkering: Da der er tale om grunde, som typisk er en-familieshuse, så bør der indsættes en undtagelse for krav til etablering af bil- og cykelparkering på disse grunde. På man ge grunde er husene placeret tæt på fortov/vej, og der er ikke plads til bilparkering ligesom der heller ikke er etableret indkørsel på fortov/kantsten. Ligeledes bør man ikke stille krav om cykelparkering for disse matrikler.

§6 Bebyggelsens omgang og placering: Vedr. placering af tilbygninger og mindre bygninger, så bør der også tilføjes undtagelse til de foreslåede byggelinjer for især de huse, der ligger bagerst på grundene. Der findes flere huse i kvarteret, hvor husene ligger bagerest på grunde, og dermed vil der reel set ikke være mulighed for udvidelse eller opførsel af tilbygninger og mindre bygninger.

§7 Begyggelsens ydre fremtræden: Her nævnes at udskifning af vinduer skal være samme udforming som eksisterende - her bør også tages højde for, at nogle huse har isat nyere vinduer, som ikke er i samme byggestil som huset - her bør man tilføje, at i sådanne tilfælde, skal man i stedet isætte arkitektoniske korrekte vinduer/døre.

§8 Ubebyggede arealer: Krav til beplantnings % af forhaver skal fjernes - dette må være op til den enkelte husejer.

Ligeledes skal krav til max. højde på hæk/hegn på 1,2/1,5 m fjernes og blot følge almindelige krav. Især for de matrikler hvor husene ligger bagerst på grunde, vil det være uhensigtsmæssigt at have så lave hække, som lokalplanen lægger op til, da det vil fjerne muligheden for privatliv i disse haver, da matriklernes haver er foran husene ud mod vejen, og med lave hække vil forbipasserende kunne kigge uforhindret ind i haverne. Med krav om lavere hække/hegn forringes værdien af disse matriklers haver samt mulighed for privatliv.

Kravet om at hæk/hegn ind til naboer kun må være max. 1,2/1,5 m skal også fjernes, så man kan sikre privatliv i haverne.

Det skal naturligvis også være tilladt at opsætte normale hegn mod nabogrunde, som følger de almindelig regler for skel/hegn.

Svarnr.: 100 Borger

Vejnavn: Trekronergade

Postnr. og by: 2500 Valby

Høringssvar:
Kære Københavns Kommune
Først og fremmest vil vi gerne takke for muligheden for at kommentere på udkastet til lokalplan, udarbejdet for Forfatterkvarteret, Trekronergade- og Kløverbladskvarteret. Som ejere af og beboere i huset på Trekronergade 51 sætter vi pris på initiativet og ønsket om at beskytte områdets kulturmiljø og flotte særpræg. Vi har imidlertid en række bekymringer i forhold til udkastet til lokalplan, som vi vil udfolde nærmere nedenfor, særligt fsva.:

- § 7 (Bebyggelsens ydre fremtræden)
- § 8, stk. 6 (Hække)
- § 6, stk. 11 (tagterrasser på tilbygninger)
- § 6, stk. 6 (tilbygninger)

***

§ 7 (Bebyggelsens ydre fremtræden)

Bestemmelserne i § 7 om husenes ydre fremtræden er ekstremt restriktive, og det er vores klare holdning, at de begrænser husejerne unødigt og uproportionalt. Det er i den sammenhæng vanskeligt at forstå, hvad det er, lokalplanen søger at beskytte. Området er i dag præget af en meget stor variation i husenes udtryk, materialer, facader, tage, døre, vinduer og bygningsdetaljer. De fleste af husene har været renoveret indenfor de seneste årtier, så lokalplanens restriktive bestemmelser kan ikke være begrundet i et ønske om at bevare et samlet, ensartet eller historisk bevaringsværdigt miljø. Det eneste, man reelt opnår med den nuværende udformning af § 7 i lokalplanen, er, at de nuværende og fremtidige husejere bliver låst fast i mere eller mindre vellykkede valg, truffet af tidligere ejere.

Eksempler:

I § 7, stk. 3, stilles der krav om, at nye vinduer ved udskiftning skal have samme størrelse, fagdeling, sprosser, proportioner og beslag som de eksisterende, ligesom vinduer skal være malerbehandlede og udført med klart, plant glas. Disse krav gælder også, selv om de eksisterende vinduer er af nyere dato og ikke oprindelige, hvilket betyder, at nyere og eventuelt uhensigtsmæssige valg permanent fastlåses.

Tilsvarende fremgår det af § 7, stk. 3, at udvendige døre ved udskiftning skal være i samme størrelse og udformning som eksisterende, og at både døre og karme skal være i træ og malerbehandlede. I et område, hvor dørenes udtryk allerede varierer betydeligt, bidrager disse krav ikke til at skabe eller bevare et fælles arkitektonisk udtryk, men fastholder alene den nuværende forskellighed uden mulighed for forbedring eller tilpasning.

Bestemmelserne om kviste og tagvinduer i § 7, stk. 5 er tilsvarende meget detaljerede og regulerer blandt andet kvistenes type, hældning, udhæng, bredde, højde, fagdeling, afstande og placering i tagfladen. Det fremgår endda direkte af § 7, stk. 5, litra a, at eksisterende kviste og tagvinduer kun må udskiftes med kviste og tagvinduer i samme størrelse, udformning og materialer som eksisterende. Når der i forvejen findes kviste i mange forskellige typer og størrelser i området, er det vanskeligt at se, hvilket samlet udtryk disse restriktioner søger at beskytte. De bidrager ikke til et ensartet præg, men forhindrer i stedet ejere i at forbedre eller harmonisere deres boliger i forhold til helheden.

Samlet set fremstår § 7 meget indgribende for husejerne, og efterlader lidt eller ingen plads til forbedring, uden at det samtidig er tydeligt, hvilket bevaringshensyn eller hvilket helhedsudtryk der reelt beskyttes. Lokalplanen bør derfor lempe væsentligt på kravene, eller som alternativ skelne mellem egentligt bevaringsværdige, historiske kendetegn og nyere ændringer, så der skabes en rimelig balance mellem bevaring og mulighed for forbedring.

§ 8, stk. 6 og stk. 8 (Hække/hegn)

Bestemmelserne om hegn og hække i lokalplanen er tillige enormt restriktive og tager ikke hensyn til privatlivet for beboerne i et tætbebygget område som Trekronergade (område ib).
Det fremgår af § 8, stk. 6, at hække mod byrum/nabo højst må være 1,5 m. høje, og må suppleres med et trådhegn på højst 1,2 m.

Omvendt fremgår det af § 8, stk. 8, at hæk og stakit i forhaver højst må være 1,2 m.
Der er altså uoverensstemmelse mellem de to afsnit, men uanset hvilke af de to forskellige forslag, der føres videre i den endelige lokalplan, bliver der ikke i tilstrækkelig grad taget hensyn til beboernes privatliv. Dobbelthusene på Trekronergade (de ulige numre) står allerede meget tæt, og de fleste huse er i forvejen hegnet med høje hække, stakit eller plankeværk for at kunne skabe privatliv i et tætbebygget område.

Vi foreslår, at der også fremover kan opsættes både hæk, plankeværk og stakit mellem de enkelte grunde både hæk og stakit ud mod byrum, og at dette kan være op til 1,8 m. Dette vil skabe mindre indkig og har ingen indflydelse fra gadebilledet (idet det i høj grad flugter med, hvordan gaden ser ud i dag), men tager samtidig hensyn til beboernes privatliv.

Vi foreslår følgende formulering:
"Der må hegnes med stakit, plankeværk eller hæk/levende hegn mod nabo, og med stakit eller hæk/levende hegn mod byrum. Stakit, plankeværk eller hæk/levende hegn må være suppleret med et trådhegn med en højde på maksimalt 1,2 m. Stakit, plankeværk eller hæk/levende hegn må højest være 1,8 m høje målt i forhold til det omgivende terræn."

§ 6, stk. 11 – Tagterrasser på tilbygninger område ib

I lokalplansforslaget for område ib gives der mulighed for at etablere tagterrasser på tilbygninger. Denne mulighed giver anledning til stor bekymring.

Dobbelthusene i område ib ligger meget tæt og har relativt små haver. Etablering af tagterrasser på lave tilbygninger vil derfor medføre markante indbliksgener, idet ophold på en tagterrasse vil give direkte indkig til naboernes private udearealer samt til opholdsrum og soveværelser. Baghaverne er steder, hvor beboerne med rimelighed kan forvente en høj grad af privatliv, hvilket en tilladelse til at bygge tagterasser slet ikke tager højde for.

Vi finder det vanskeligt at se, at tagterrasser bidrager positivt til lokalplanens bevaringshensyn. Område ib rummer i dag ingen eksisterende tagterrasser, og de eksisterende haver udgør allerede velfungerende og tilstrækkelige opholdsarealer, hvorfor tagterrasser ikke tilfører en reel merværdi, men derimod indebærer en risiko for væsentlige gener for naboerne.

En generel adgang til at etablere tagterrasser vil efter vores vurdering kunne skabe konflikter mellem naboer og føre til behov for afskærmning i form af hegn, skærme eller lignende løsninger. Dette kan medføre en forringelse af områdets arkitektoniske udtryk og åbenhed.

Vi vil derfor opfordre til, at muligheden for tagterrasser på tilbygninger i område ib udgår af lokalplanen.

§ 6, stk. 6 – Tilbygninger i område ib

Vi bliver ikke direkte berørt af de foreslåede begrænsninger for tilbygninger, idet vores ejendom allerede er udbygget op til den tilladte bebyggelsesprocent. Vi vil imidlertid gerne støtte de få af vores naboer, som endnu ikke har tilbygget deres dobbelthuse, idet de foreslåede begrænsninger er urimelige og uproportionale for dem, og kan føre til, at de er nødt til at fraflytte deres huse.

For de huse i område ib, som endnu ikke er blevet udbygget, vil den foreslåede 4 × 6 meter-begrænsning i praksis betyde, at husene kun kan udvides til under 100 m■ Flere af husene er for nylig blevet købt af unge børnefamilier med henblik på at udbygge for at have plads til familien. De foreslåede begrænsninger giver reelt ikke mulighed for at udbygge husene til boliger, som kan rumme børnefamilier.

Vi finder det dybt problematisk, at lokalplanen dermed i praksis forskelsbehandler husejerne på et virkelig kritisk punkt afhængigt af, om deres huse er blevet udbygget før eller efter lokalplanens vedtagelse. De boliger, der allerede har tilbygninger eller som oprindeligt er større, har væsentligt bedre muligheder for at udnytte den fastsatte bebyggelsesramme på 40 %, mens de mindste huse reelt afskæres fra samme udviklingsmulighed.

De ønskede tilbygninger for de berørte ejendomme vil fortsat kunne placeres i baghaven og inden for det udlagte byggefelt og vil dermed hverken påvirke gadebilledet, friarealer eller naboer. Vi finder derfor, at der bør gives større fleksibilitet i tilbygningernes form, længde og bredde inden for byggefeltet, så de kan tilpasses den enkelte bygnings proportioner og eksisterende arkitektur. En fast 4 × 6 meter-regel fremstår som en one size fits all-løsning, der ikke tager højde for de faktiske forskelle mellem husene.

Vi vil derfor opfordre til, at lokalplanen justeres, så ejere i område ib, som endnu ikke har bygget til, får mulighed for at fremsende konkrete forslag til tilbygninger, der er tilpasset deres bolig og fortsat respekterer lokalplanens overordnede bevaringshensyn. En sådan justering vil efter vores vurdering være begrænset og uproblematisk.

Vi vil desuden bemærke, at bestemmelsen i § 6, stk. 5 om maksimal husdybde på 10 m. ikke harmonerer med de faktiske forhold i område ib. Her vil husdybden for flere boliger, inklusive eksisterende tilbygninger, allerede overstige 10 m. Vi finder derfor, at område ib bør undtages fra denne bestemmelse, så lokalplanen bedre afspejler områdets eksisterende bebyggelsesstruktur og ikke unødigt begrænser enkelte ejendomme.

***

Vi håber, Københavns Kommune vil tage ovenstående i betragtning og overveje en justering på af lokalplanen, så den endelige lokalplan i højere grad tager højde for husejernes ret til at forbedre husene samt husejernes privatliv. Det er vores klare holdning, at en sådan justering ikke vil konflikte med formålet om at bevare områdets kulturmiljø og flotte særpræg.

Svarnr.: 101 Borger

Vejnavn: Strindbergsvej

Postnr. og by: 2500 Valby

Høringssvar:
Jeg opfordrer til, at lokalplanforslaget afvises, da det efter min vurdering a) hviler på et utilstrækkeligt formål og fagligt grundlag, b) mangler fundament i en helhedsvurdering, c) ikke dokumenterer det beskrevne bevaringsformål, og d) griber unødigt og uforholdsmæssigt ind i ejernes private ejendomsret.

Med planen ønskes at bevare "arkitektonisk egenart", "helhedsudtryk", og "det helstøbte kulturmiljø". Hvori dette i praksis består er ikke nærmere beskrevet. Derved fremstår formålet som "elastik i metermål", subjektive vurderinger, og politisering af en agenda.

Hele processen med den bevarende lokalplan understreger, at sagen har udgangspunkt i enkeltsager. Kvarteret har gennem årtier under de eksisterende rammer og lovgivning netop dynamisk og med minimal indblanding udviklet det eftertragtede særpræg. Men med udsigten til nedrivning af de to huse, som for mange år siden af kommunen blev vurderet som "ikke bevaringsværdige" blev enkeltpersoners modstand løftet til et ønske om en

fastlåsning af status quo.

Behovet for en Bevarende Lokalplan er ikke-eksisterende. Formålet "at bevare kvarterets særpræg" opfyldes naturligt af beboerne, som netop har valgt kvarteret pga det særpræg, og defor ønsker det bevaret.

Forslaget til Bevarende Lokalplan er alt for vidtrækkende med restriktioner som langt overskrider det rimelige og den private ejendomsret. Dels ift ombygninger med krav til uændrede facader, tag og vinduer. Det må være op til den enkelte ejer, og vil langtovervejende være i tråd med kvarterets "ånd"; beboerne har netop en interesse i at bevare kvarterets særpræg. Men i særdeleshed med krav til forhaver, hegn og træer. Det er helt utilstedeligt at en offentlig myndighed kan blande sig i, hegnstyper, forhaveudseende og hvilke træer, man som ejer må beskære eller fælde. På en typisk grund kan større træer være til stor gene for både beboere og naboer, og ultimativt gøre skade på bygninger.

Svarnr.: 102 Borger

Vejnavn: Kjeldsgårdsvej

Postnr. og by: 2500 Valby

Høringssvar:
Kære københavns kommune,

Med hensyn til det grønne område som ”fællesareal ”også kaldet byrum A,
vil jeg på det kraftigste opponere imod jeres forslag om at gøre dette til et offentligt tilgængeligt område.
Matriklen tilhøre AB Kjeldsbogård og har gjort det i over 100 år. Dette er et frirum for foreningens mange beboere. Vi bruger det til loppemarkeder, sommerfester, fødselsdage og andet hyggeligt. Og det skal naturligvis fortsætte sådan.

Det I har gang i er ganske enkelt tyveri!

Med venlig hilsen
En beboer i AB Kjeldsbogård

Svarnr.: 103 Borger

Vejnavn: Strindbergsvej

Postnr. og by: 2500 Valby

Høringssvar:
Høringssvar vedrørende forslag til bevarende lokalplan for Forfatterkvarteret, Trekronergade- og Kløverbladskvarteret

Hermed indsendes høringssvar til det fremlagte forslag til en bevarende lokalplan for Forfatterkvarteret, Trekronergade- og Kløverbladskvarteret.

Jeg støtter overordnet op om formålet med at udarbejde en bevarende lokalplan for området med det formål at sikre at der peges på bevaringsværdige struktur indenfor området, herunder bebyggelse, byrum og de grønne strøg med både træer og øvrige grønne struktur, hække mv. Dette med det formål at beskytte og bevare områdets særegne kulturmiljø og arkitektoniske egenart. Af denne grund støtter jeg ikke op om nedrivning af eksisterende bebyggelse og struktur der netop bidrager til områdets historiske og arkitektoniske kvalitet.

Med det sagt finder jeg at nogle af bestemmelserne i lokalplanen er blevet for restriktive. Også selvom der i formålsbestemmelsens punkt 4 står følgende:

- udpege bevaringsværdig bebyggelse og træer samt at muliggøre, at Teknik- og Miljøudvalget ved dispensation kan tillade, at bevaringsværdige bygninger ændres, ombygges eller nedrives, og at bevaringsværdige træer beskæres eller fældes.

Følgende bestemmelser finder jeg er blevet for restriktive eller uhensigtsmæssige i lokalplanen:

§ 7 – Bebyggelsens ydre fremtræden

§ 7, stk. 3 - Vinduer og døre område Ia, Ib og II
Bestemmelsen om at udvendige døre skal være af samme størrelse og udformning som eksisterende kan i visse tilfælde være uhensigtsmæssig hvis en bebyggelse har nyere dør der ikke taler ind i bebyggelsens arkitektoniske sprog. Her bør disse kunne udskiftes med en der indordner sig bedre det samlede arkitektoniske udtryk. Denne bestemmelse fratager denne mulighed.

§ 7, stk. 5 - Kviste og tagvinduer område Ia, Ib og II
Begrænsningen af tagvinduers størrelse til 0,6 x 0,8 m er meget restriktiv og rejser spørgsmål om mulighed for flugtveje fra øverste etage i ejendommene, som hos mange i praktisk er i brug som en del af boligens anvendte rum i det daglige. Ligeledes begrænser så små vinduer dagslys og vil derved reducere anvendelsen af de øverste etager i bebyggelsen.

Det anbefales at bestemmelsen gøres mere fleksibel indenfor en konkret vurdering ud fra den enkelte bebyggelses arkitektoniske udtryk.
Kravet om afstand mellem kviste og gavl i underområde Ia bør ligeledes kunne vurderes ud fra en konkret vurdering af den enkelte bebyggelses arkitektoniske udtryk.

§ 7, stk. 13 - Nye bygninger område Ia
Det vurderes uforståeligt at ny bebyggelse ikke må udføres med vinduer og døre med sprosser, da en del af den øvrige bebyggelse i Forfatterkvarteret har dette og det derved må opfattes som en del af det samlede arkitektoniske træk i området.
Ligeledes stiller jeg mig uforstående overfor hvorfor flade tage tillades mens tage med valm eller mansard ikke tillades. Der er et glimrende eksempel på hvordan bebyggelse med flade tage er meget fremmed for området særegne træk i starten af Strindbergvej hvor to hvide og fremmedartede 'klodser' toner frem og bryder med områdets øvrige fællestræk. Det formodes at det netop er sådanne bebyggelser man gerne vil undgå ved at udarbejde en bevarende lokalplan. Derfor kan man undre sig over at der i § 7, stk. 13 sniger sig mulig for flade tage og glatte vinduer ind i bestemmelserne.

§ 6 - Bebyggelsens omfang og placering

§ 6, stk. 6 - Tilbygninger til eksisterende bygninger område Ia, Ib og II
Begrænsningen om at tilbygninger højst må være en etage og maksimalt 4 meter målt over terræn vurderes ved visse bebyggelser som meget restriktiv. Ved bebyggelser hvor det arkitektonisk vil tage sig bedre ud at en potentiel tilbygning integreres i bebyggelsen ved at ligge sig slankt op af hele bebyggelsens højde, såfremt det indordner sig under eksisterende tag, bør det være muligt efter en konkret vurdering.

§ 6, stk. 7 - Mindre (sekundære)bygninger område Ia, Ib og II
Bestemmelsen om at mindre bygninger, herunder affaldsskure og cykelskure udelukkende må placeres i bagskel vurderes som meget uhensigtsmæssig og decideret upraktisk i forhold til gængs praksis. Affaldshåndtering bør ikke skulle håndteres i den bagerste del af grunden. Det giver unødvendigt bøvl for renovationsarbejderne og vil ligeledes medføre at der vil skulle anlægges en belagt sti gennem de grønne baghaver, hvilket ikke hænger sammen med klimahensyn hvor der bør anlægges mindst muligt belagte flader. Ligeledes er det upraktisk at cykler mv. skal slæbes på tværs af haven i den daglige brug.

Svarnr.: 104 Borger

Vejnavn: Strindbergsvej

Postnr. og by: 2500 Valby

Høringssvar:
15. januar 2026
Høringssvar til forslag til lokalplan
Forfatterkvarteret, Trekronergade- og Kløverbladskvarteret
Vedrørende bestemmelser for delområde 1a
Det er overordnet positivt, at Københavns Kommune udarbejder en bevarende lokalplan for Forfatterkvarteret m.fl.
Men lokalplansforslaget er på en række punkter er alt for restriktivt og detaljeret, og at det afviger fra den fleksible og proportionale tilgang, som kendetegner andre bevarende lokalplaner. Det vil i en række tilfælde diktere forandring af udtryk i retning af detailreguleret ensartethed og dermed ændre på det der i første omgang vurderedes bevaringsværdigt.
Formålet med lokalplanen er bl.a. at bevare karakteren af boligområdet. Jeg finder det væsentligt at bevare det arkitektoniske udtryk i området, men forslaget fokuserer på flere punkter på bestemte tekniske løsninger fremfor på udseende og arkitektonisk karakter.
Der er betydelig forvirring i forslaget, når der på den ene side tales om mange forskellige stilarter der tilsammen giver en arkitektonisk karakter på villavejen Bjørnssonsvej og Strindbergsvej, men mange af de konkrete retningslinjer og forslag går meget længere med rehulering end ensartning og peger i retning af det mere stive, pussenussede villakvartersudtryk man kender fra visse steder på Frederiksberg og nord for København.
Nogle af det særlige ved vores kvarter er netop det mere fri, men alligevel sammenhængende udtryk. Dette vil jeres forslag ændre på og det er jo netop ikke bevarende men forandrende.
Flere bestemmelser går således videre end nødvendigt for at varetage de ønskede bevaringshensyn. Dette risikerer både at forringe boligernes funktionalitet og at medføre et betydeligt behov for dispensation. De restriktive bestemmelser vil derfor give stor usikkerhed for boligejerne i forhold til, om boligerne fortsat kan leve op til aktuel standard, og de kan have negativ indflydelse på mulighederne for salg og en fornuftig salgspris.
Generelt går jeg ud fra, ud fra, at eksisterende hegn og bygninger m.v. kan bibeholdes og at lokalplanens bestemmelser således ikke har nogen betydning for dem. Hvis det ikke er tilfældet, vil adskillige hegn og bygninger skulle fjernes eller reduceres, og så er lokalplanen på ingen måde bevarende.
Jeg vil også påpege det uhentsigtsmæssige i, at I tydeligvis ikke har taget højde for HOFOR projektet i kvarteret, der fjerner parkeringspladser og tilsiger at beboerne i højere grad skal parkere på egen grund. I skriver at de P-pladser der fjernes fra Trekronergade pga anlæggelse af cykelgade bliver erstattet i det omkringliggende område. Men det er ikke muligt, når der tilsvarende fjernes pladser fra område 1a om ganske kort tid.
Forsalget virker ugennemarbejdet og useriøst, når det på den ene side vil detailregulere hvilken afskærmning der må være på en altan både i udtryk og materiale men på den anden side tydeligvis ikke har sat sig ind i helheden i området for planen, den eksisterende brug og alt det arbejde allerede er i gang.
Nedenfor nogle konkrete bemærkninger til nogle af de enkelte bestemmelser i forslaget. Bemærkningerne drejer sig særligt om bestemmelserne vedrørende delområde 1a.
Stibredde (§ 4, stk. 3)
Der findes allerede en sti på den angivne placering, og det er uklart, om bestemmelsen indebærer, at denne skal udvides eller omlægges. Den eksisterende sti er ned til ca. 3,5 m bred, og den kan kun gøres bredere ved at grave af banevolden eller ekspropriere noget af haverne på de matrikler, der ligger op ad stien. Stien fører desuden forbi kolonihaverne mod Sjælør station, så skal den også udvides der? En bredde på 6 m forekommer meget stor i et historisk villakvarter og svarer mere til en større fælles trafikforbindelse end til en lokal sti.
Den nuværende sti benyttes uden problemer af fodgængere og cyklister, og der er ikke behov for at etablere en dobbeltrettet cykelsti.
Det anbefales, at bestemmelsen ændres, så det tydeligt fremgår, at den eksisterende sti kan opretholdes i sin nuværende udformning, eller at kravet til stibredden reduceres til den

bredde, den nuværende sti har.
Overkørsler (§ 4, stk. 4)
Begrænsningen til en overkørsel pr. matrikel harmonerer ikke med, at der er mange to-familieshuse i kvarteret, medmindre et to-familieshus betragtes enten som en etageejendom eller et dobbelthus, som er undtaget fra den begrænsning. Hvis der skal være en begrænsning af overkørsler bør det præciseres, at den heller ikke omfatter to-familieshuse.
Bil- og cykelparkering (§ 5)
Der er mange to-familieshuse i kvarteret, og det giver derfor ikke mening at begrænse parkeringsdækningen til max. én parkeringsplads pr. 214 m2 bolig. Se også bemærkningerne til § 4, stk. 4 og § 6, stk. 8.
Der bør derfor være større mulighed for parkering.
Det fremgår, at cykelparkeringen skal placeres i umiddelbar nærhed af indgangspartierne, og at overdækket cykelparkering skal være i skure eller en integreret del af byggeriet. Selvom det forekommer fornuftigt, er det en meget detaljeret regulering, som ikke tjener noget bevaringsmæssigt formål. Og det hænger slet ikke sammen med bestemmelsen i § 6, stk. 7, om at bl.a. cykelskure skal opføres i zonen mod bagskel. Se nedenfor.
Mindre (sekundære) bygninger (§ 6, stk. 7)
Kravet om, at mindre bygninger som cykelskure, legehuse, drivhuse og bygninger til affaldssortering udelukkende må placeres i zonen mod bagskel, vurderes at være både meget uhensigtsmæssigt og mere restriktivt end sædvanlig praksis. Hensynet må være at sådanne mindre bygninger underordner sig helheden og ikke dominerer kvarteret.
I delområde 1a er der på mange grunde ofte skygge bagest på grunden, primært fra store træer. Dette gør placeringen af drivhuse og legehuse m.v. i denne zone meget uhensigtsmæssig. Og placering af bygninger til affaldssortering bagest på grunden giver slet ikke mening. Så vil man (beboerne eller skraldemændene) skulle gå tværs over grunden med affaldsspande, og der skal etableres en befæstet sti. Som nævnt ovenfor fremgår det af forslagets § 5, stk. 2, at cykelparkering skal placeres i umiddelbar nærhed af indgangspartierne (altså i forhaven), og det er i modstrid med, at cykelskure skal placeres i zonen længst væk fra vej og boligindgang. I så fald vil cykler også skulle trækkes hele vejen over grunden.
Bestemmelsen fremstår derfor unødigt restriktiv og vil formentlig medføre et betydeligt behov for dispensation.
Det anbefales, at bestemmelsen fjernes eller ændres, så der mere fleksibelt kan placeres mindre bygninger (bl.a. drivhuse og legehuse) i baghaven og fx cykelskure og skure til affaldssortering) i forhaven. Der er allerede placeret mange drivhuse og legehuse m.v. forskellige stedet i baghaverne og mange cykelskure og skure til affaldsspande i forhaverne.
Garager og carporte (§ 6, stk. 8)
Bestemmelserne om garager og carporte vurderes samlet set at være alt for restriktive og begrænsende og samtidigt utidssvarende.
I delområde 1a med relativt små grunde vil kravet om, at garager og carporte skal placeres mindst 10 m fra vejskel medføre, at en væsentlig del af grunden skal anvendes til indkørsel, i det omfang det overhovedet kan lade sig gøre at få plads til en carport ved siden af huset. En indkørsel vil skulle befæstes, og det vil reducere mulighederne for nedsivning af regnvand, hvilket strider mod formålet om at sikre området mod oversvømmelse. Kravet harmonerer desuden dårligt med almindelig kommunal praksis, hvor carporte typisk tillades placeret ved overkørsel og tæt på vej ud fra en funktionel tilgang
Bestemmelsen vil i praksis forhindre etablering af carport eller garage på mange ejendomme.
Der er allerede placeret en del carporte og garager i forhaverne, heraf nogle helt ud til fortov.

Den foreslåede maksimale bredde på 3 m er ikke tidssvarende, da mange nyere biler er så brede, at det vil være nærmest umuligt at åbne bildørene i en garage eller carport med den bredde.
Endvidere tager begrænsningen til én garage eller carport pr. grund ikke højde for, at der i området er en del to-familieshuse. Det mulige antal bør afspejle det faktiske antal lejligheder, herunder bør der være mulighed for at opføre dobbelt-carporte.
Kravene i forslaget til lokalplan hænger ikke sammen med, at HOFOR planlægger at udføre

skybrudssikring på Bjørnsonsvej og Strindbergsvej (og tværvejene) med start i 2026, så snart projektet på Trekronergade er afsluttet. Det vil medføre nedlæggelse af parkeringspladser og dermed reducere muligheden for gadeparkering og øge behovet for at kunne parkere på egen grund. Dertil kommer behovet for at kunne oplade det voksende antal elbiler på egen grund.
Det anbefales derfor, at bestemmelserne ændres, så det bliver muligt at etablere tidssvarende og hensigtsmæssige parkeringsmuligheder (carport eller garage) på ejendommene.
Vinduer (§ 7, stk. 3 g og h)
I andre bevarende lokalplaner i København fokuserer reguleringen af vinduer typisk på det arkitektoniske udtryk – herunder sprosser, proportioner og opdeling – frem for på den tekniske opbygning.
Kravet om, at vinduer kun kan udskiftes med enkeltlag glas og kitfals, går således videre end sædvanlig praksis og er i modstrid med nutidige krav til energiforbrug og indeklima. I kvarteret er der en del støj fra jernbanen og de omkringliggende veje, og enkeltlag glas bidrager heller ikke til at reducere støjniveauet indendørs.
Det anbefales derfor, at bestemmelsen justeres, så moderne vindueskonstruktioner kan tillades, forudsat at det visuelle udtryk svarer til det eksisterende.
Tagvinduer (§ 7, stk. 5)
Begrænsningen af tagvinduers størrelse til maksimalt 0,6 x 0,8 m vurderes at være meget restriktiv.
Små tagvinduer giver begrænset dagslys og reducerer anvendeligheden af udnyttede tagetager, som i forvejen udgør en væsentlig del af boligarealet i området. Tagvinduer skal desuden ofte fungere som flugtvej.
Det anbefales, at bestemmelsen gøres mere fleksibel inden for en samlet arkitektonisk vurdering.
Bestemmelsen om afstand mellem kviste og gavl tager ikke højde for bygninger med pyramidetag, som ikke har gavle.
I andre lokalplaner er sådanne bestemmelser typisk formuleret mere generelt eller ledsaget af mulighed for konkret vurdering. Bestemmelsen bør derfor præciseres eller justeres, så den kan anvendes konsistent for alle bygningstyper.
Altaner (§ 7, stk. 10)
Bestemmelserne i forslaget til lokalplan – herunder forbud mod udvendige trapper til altaner mod havesiden, maksimal altanlængde på 1,5 m og begrænsning til 40 % af facadens længde – fremstår mere restriktive end nødvendigt. Samtidig dikteres løsninger til udformning der dikterer langt mere ensretning end der i dag er i kvarteret. Bestemmelserne begrænser mulighederne for tidssvarende boligindretning uden en klar bevaringsmæssig begrundelse. Grundlæggende må der skelnes mellem hvad der er vigtigt for kvarterets samlede udtryk – ud mod vej – men gives mere frihed til de enkelte grundejere i de dele af deres hus og grund der er privat.
Bestemmelsen bør derfor ændres, så der ikke er disse begrænsninger for altaner på havesiden, så der enten tillades større altaner eller i stedet skal foretages en konkret vurdering i den enkelte sag
Nye bygninger område 1a (§ 7, stk. 13)
Kravene til nye bygninger harmonerer slet ikke med lokalplanens formål om at bevare karakteren af det eksisterende boligområde. Som det fremgår af gennemgangen, er de fleste huse opført i starten af 1900-tallet, og det er fremhævet, at bebyggelsen har et stærkt fællespræg med bl.a. ensartet skala, volumen og arkitektur. Bygningerne har bl.a. tag med hældning, tagmaterialet er primært tegl og vinduerne er med sprosser. Det virker helt skørt på den ene side at begrænse os med gamle huse til at bevare et særligt udtryk i kvarteret samtidig med at nybyggeri ikke skal leve op til kvarterets udtryk – tværtimod peges i en helt anden retning.
Af forslaget til lokalplan fremgår det bl.a., at vinduer ikke må udføres med sprosser og at der kan etableres flade tage. Særligt muligheden for flade tage og kravet om at vinduer ikke må have sprosser er på direkte kollisionskurs med det arkitektoniske udtryk i kvarteret. Der skal derfor være mulighed for sprossede vinduer og forbud mod flade tage.
Med kravene om, at nye bygninger på flere punkter skal afvige fra områdets fællespræg, er det vanskeligt at se, hvorfor der overhovedet skal udarbejdes en bevarende lokalplan. Det er

derfor afgørende, at kravene ændres, så nye bygninger skal bidrage til områdets fællespræg. Hvis ikke det er tilfældet vil jeg mene, at grundlaget for at etablere en bevarende – og meget restriktiv plan – bortfalder.
Bevaringsværdige træer (§ 8, stk. 3)
Lokalplanforslaget udpeger et meget stort antal eksisterende træer som bevaringsværdige, herunder mange store og fuldt udvoksede træer i haverne i delområde 1a.
Det kan virke som om, at de haver, hvor ejerne har bevaret mange træer nu i alt for høj grad skal bære ansvaret for kvarterets grønne udseenede, da mange andre har fældet alle træer.
Det vil i betydelig grad begrænse råderum og udnyttelse af haver efter egen interesse at have for eksempel tre store træer – på ret små geunde - man ikke må ændre på.
I andre bevarende lokalplaner er der ofte en mere nuanceret tilgang, hvor fokus primært er på træer af særlig landskabelig eller byrumsmæssig betydning, og hvor der gives mulighed for konkret vurdering i forhold til den enkelte grund.
Delområde 1a er tæt bebygget og med små grunde. De meget store træer i små haver giver ofte betydelige skyggegener og dermed reduceret brugsværdi af haverne samt risiko for konflikter.
Det anbefales derfor, at bestemmelsen justeres, så der enten bliver væsentligt færre bevaringsværdige træer, så særligt de større træer ikke skal bevares, eller fleksibilitet i form af mulighed for fældning eller beskæring af store træer og udskiftning med mindre træarter.
Hegn og afskærmning samt forhaver (§ 8, stk. 6 og § 8, stk. 8)
Forbuddet mod plankeværk i skel mod nabo er meget uhensigtsmæssigt. Der er allerede mange plankeværker i området, og de bidrager til områdets karakter både visuelt og funktionelt. Jeg har boet i kvarteret siden 1972 og det har altid været karakteriseret ved relativt stor åbenhed mod gaden, men også ret høje hække mellem naboer. Jeg finder det ikke begrundet i forslaget, at det er en del af kvarterets udtryk at hegn/hække ikke må være højere end 1.5 meter og mener derfor ikke, at der er nogen rimelighed i at inkludere det som et krav.
Kravet om maksimal højde på hegn/hæk på 1,5 m er alt for lavt i et tæt boligområde, hvor privatliv er væsentligt, og der derfor ikke ønskes indkig fra naboen. Vores grunde er ikke så store i forhold til husenes størrelse og med det tilladte omkring tilbygning får man nemt en situation, hvor lidt højere hegn er en forudsætning for enhver form for privatliv og udnyttelse af have efter egen interesse. En højere tilladt hegn/hæk vil derfor være hensigtsmæssigt og mere i overensstemmelse med almindelig praksis.
Tilsvarende gælder kravene om hegn mod vej.
Der er mange huse på vejene der deles af flere familier. Her er der tale om stor udnyttelse af både for- og baghave og behov for at begge dele kan være private oaser og ikke begrænset af krav om særligt lave hegn/hæk mod vej.
Ligeledes er der i område 1a en række boliger, der er disponeret således, at husene er tilbagetrukket på grunden. Dette betyder, at det primært er forhaverne, der fungerer som boligens egentlige opholds- og haveareal, mens baghaverne udgør et mindre, sekundært areal.
På den baggrund ønskes det, at de foreslåede retningslinjer om maksimal hæk- og hegnshøjde på henholdsvis 150 cm og 120 cm ikke gøres gældende for disse boliger.
En lav hæk mod de primære havearealer vil i væsentlig grad forringe beboernes mulighed for at anvende haven som et privat frirum. Dette vil stille disse boliger anderledes og ringere end kvarterets øvrige boliger, hvor baghaverne naturligt fungerer som afskærmede og private opholdsrum.
Det vurderes derfor, at der bør gives mulighed for en højere afskærmning for disse forhaver, så beboerne sikres samme grad af privatliv og anvendelighed af deres primære haveareal som øvrige beboere i kvarteret.

Det anbefales, at der tillades en hegnshøjde svarende til hegnslovens bestemmelser, og at der kan etableres plankeværker i skel ved enighed mellem naboerne.
Endvidere fremstår reguleringen af hegn i forhaver – herunder detaljer om bræddebredder – meget detaljeret og usædvanlig for en lokalplan. Ligeledes er der intet belæg i kvarteret for, at disse brædder skulle være en særlig del af vores arktiektniske udtryk og særpræg, da der netop er mange forskellige hegnstyper i kvarteret og DET er en del af udtrykket. Ensartet pussenussethed har aldrig været en del af Forfatterkvarteret Det anbefales, at reguleringen

forenkles og at der tales om udtryk og ikke detailregulering.
Begrænsningen af bredden på overkørsel på 3,5 m harmonerer ikke med behovet for at kunne etablere flere parkeringspladser på grunden, jf. bemærkningerne til § 5 og § 6, stk. 8.
Begrænsningen bør derfor fjernes eller sættes op.
Indretning af fællesarealet (§ 8, stk. 7)
I skal simpelthen blande jer udenom indretning og brug af vores grønne område. Det er helt hen i vejet, at forslaget vil diktere indretning helt ned på antal og udformning af bænke.
Kravet om at der skal etableres mindst fire faste bænke på fællesarealet vurderes at være unødigt detaljeret og indgribende. Arealet tilhører Forfatterkvarterets Grundejerforening, og det er ikke en offentlig park, selv om der er offentlig adgang. Kravet bør derfor udgå.

Støj fra trafik (§ 9, stk. 1)
Lokalplanforslaget omtaler kun vejtrafik, men en væsentlig kilde til støj i en den sydlige del af delområde 1a er jernbanen. Togdriften er ofte så støjende, at de nævnte støjniveauer overskrides.
Bestemmelsen giver derfor ingen mening, da den for en del ejendomme vil betyde, at der ikke kan være udendørs opholdsarealer på matriklen, hvis støjgrænserne skal overholdes.
Bestemmelsen bør derfor fjernes.
Ventilation (§ 9, stk. 4)
Kravet om mekanisk ventilation ved ombygning af eksisterende bebyggelse vurderes at være uhensigtsmæssigt i forhold til ældre bygningers konstruktion.
Hidtil har naturlig, lodret ventilation været et krav, bl.a. i forbindelse med ombygninger, og kravet om mekanisk ventilation kan medføre både tekniske udfordringer og unødige omkostninger.
Bestemmelsen bør derfor revurderes eller gøres mere fleksibel.

Samlet set er lokalplansforslaget på flere punkter således alt for restriktivt og detaljeret. Der synes tydelige faldgruber ved at trække krav om ensartethed, der måske passer i Kløverbladsgades smukke og ens dobelthus ned over de meget forskellige og ligeledes smukke huse på Bjørnssonsvej og Strindbergsvej. Det anbefales derfor, at bestemmelserne ændres, så de i højere grad afspejler en proportional, fleksibel og administrerbar planpraksis, hvor hensynet til bevaring balanceres med mulighed for tidssvarende og funktionel anvendelse af boligerne. Hvis man vil fastholde en så detaljeret regulering, må den laves for forskellige dele af de områder der er berørt af forslaget, så der ikke dikteres forandringer i retning af ensartethed i stedet for bevarelse af det nuværende, der vurderes værd at bevare.

15. januar 2026

Høringssvar til forslag til lokalplan

Forfatterkvarteret, Trekronergade- og Kløverbladskvarteret
Vedrørende bestemmelser for delområde 1a

Det er overordnet positivt, at Københavns Kommune udarbejder en bevarende lokalplan for Forfatterkvarteret m.fl.

Men lokalplansforslaget er på en række punkter er alt for restriktivt og detaljeret, og at det afviger fra den fleksible og proportionale tilgang, som kendetegner andre bevarende lokalplaner. Det vil i en række tilfælde diktere forandring af udtryk i retning af detailreguleret ensartethed og dermed ændre på det der i første omgang vurderedes bevaringsværdigt.

Formålet med lokalplanen er bl.a. at bevare karakteren af boligområdet. Jeg finder det væsentligt at bevare det arkitektoniske udtryk i området, men forslaget fokuserer på flere punkter på bestemte tekniske løsninger fremfor på udseende og arkitektonisk karakter.

Der er betydelig forvirring i forslaget, når der på den ene side tales om mange forskellige stilarter der tilsammen giver en arkitektonisk karakter på villavejen Bjørnssonsvej og Strindbergsvej, men mange af de konkrete retningslinjer og forslag går meget længere med rehulering end ensartning og peger i retning af det mere stive, pussenussede villakvartersudtryk man kender fra visse steder på Frederiksberg og nord for København. Nogle af det særlige ved vores kvarter er netop det mere fri, men alligevel sammenhængende udtryk. Dette vil jeres forslag ændre på og det er jo netop ikke bevarende men forandrende.

Flere bestemmelser går således videre end nødvendigt for at varetage de ønskede bevaringshensyn. Dette risikerer både at forringe boligernes funktionalitet og at medføre et betydeligt behov for dispensation. De restriktive bestemmelser vil derfor give stor usikkerhed for boligejerne i forhold til, om boligerne fortsat kan leve op til aktuel standard, og de kan have negativ indflydelse på mulighederne for salg og en fornuftig salgspris.

Generelt går jeg ud fra, ud fra, at eksisterende hegn og bygninger m.v. kan bibeholdes og at lokalplanens bestemmelser således ikke har nogen betydning for dem. Hvis det ikke er tilfældet, vil adskillige hegn og bygninger skulle fjernes eller reduceres, og så er lokalplanen på ingen måde bevarende.

Jeg vil også påpege det uhentsigtsmæssige i, at I tydeligvis ikke har taget højde for HOFOR projektet i kvarteret, der fjerner parkeringspladser og tilsiger at beboerne i højere grad skal parkere på egen grund. I skriver at de P-pladser der fjernes fra Trekronergade pga anlæggelse af cykelgade bliver erstattet i det omkringliggende område. Men det er ikke muligt, når der tilsvarende fjernes pladser fra område 1a om ganske kort tid.

Forsalget virker ugennemarbejdet og useriøst, når det på den ene side vil detailregulere hvilken afskærmning der må være på en altan både i udtryk og materiale men på den anden side tydeligvis ikke har sat sig ind i helheden i området for planen, den eksisterende brug og alt det arbejde allerede er i gang.

Nedenfor nogle konkrete bemærkninger til nogle af de enkelte bestemmelser i forslaget. Bemærkningerne drejer sig særligt om bestemmelserne vedrørende delområde 1a.

Stibredde (§ 4, stk. 3)

Der findes allerede en sti på den angivne placering, og det er uklart, om bestemmelsen indebærer, at denne skal udvides eller omlægges. Den eksisterende sti er ned til ca. 3,5 m bred, og den kan kun gøres bredere ved at grave af banevolden eller ekspropriere noget af haverne på de matrikler, der ligger op ad stien. Stien fører desuden forbi kolonihaverne mod Sjælør station, så skal den også udvides der? En bredde på 6 m forekommer meget stor i et historisk villakvarter og svarer mere til en større fælles trafikforbindelse end til en lokal sti. Den nuværende sti benyttes uden problemer af fodgængere og cyklister, og der er ikke behov for at etablere en dobbeltrettet cykelsti.

Det anbefales, at bestemmelsen ændres, så det tydeligt fremgår, at den eksisterende sti kan opretholdes i sin nuværende udformning, eller at kravet til stibredden reduceres til den bredde, den nuværende sti har.

Overkørsler (§ 4, stk. 4)

Begrænsningen til en overkørsel pr. matrikel harmonerer ikke med, at der er mange to-familieshuse i kvarteret, medmindre et to-familieshus betragtes enten som en etageejendom eller et dobbelthus, som er undtaget fra den begrænsning. Hvis der skal være en begrænsning af overkørsler bør det præciseres, at den heller ikke omfatter to-familieshuse.

Bil- og cykelparkering (§ 5)

Der er mange to-familieshuse i kvarteret, og det giver derfor ikke mening at begrænse parkeringsdækningen til max. én parkeringsplads pr. 214 m^2 bolig. Se også bemærkningerne til § 4, stk. 4 og § 6, stk. 8.

Der bør derfor være større mulighed for parkering.

Det fremgår, at cykelparkeringen skal placeres i umiddelbar nærhed af indgangspartierne, og at overdækket cykelparkering skal være i skure eller en integreret del af byggeriet. Selvom det forekommer fornuftigt, er det en meget detaljeret regulering, som ikke tjener noget bevaringsmæssigt formål. Og det hænger slet ikke sammen med bestemmelsen i § 6, stk. 7, om at bl.a. cykelskure skal opføres i zonen mod bagskel. Se nedenfor.

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

Kravet om, at mindre bygninger som cykelskure, legehuse, drivhuse og bygninger til affaldssortering udelukkende må placeres i zonen mod bagskel, vurderes at være både meget uhensigtsmæssigt og mere restriktivt end sædvanlig praksis. Hensynet må være at sådanne mindre bygninger underordner sig helheden og ikke dominerer kvarteret.

I delområde 1a er der på mange grunde ofte skygge bagest på grunden, primært fra store træer. Dette gør placeringen af drivhuse og legehuse m.v. i denne zone meget uhensigtsmæssig. Og placering af bygninger til affaldssortering bagest på grunden giver slet ikke mening. Så vil man (beboerne eller skraldemændene) skulle gå tværs over grunden med affaldsspande, og der skal etableres en befæstet sti. Som nævnt ovenfor fremgår det af forslagets § 5, stk. 2, at cykelparkering skal placeres i umiddelbar nærhed af indgangspartierne (altså i forhaven), og det er i modstrid med, at cykelskure skal placeres i zonen længst væk fra vej og boligindgang. I så fald vil cykler også skulle trækkes hele vejen over grunden.

Bestemmelsen fremstår derfor unødigt restriktiv og vil formentlig medføre et betydeligt behov for dispensation.

Det anbefales, at bestemmelsen fjernes eller ændres, så der mere fleksibelt kan placeres mindre bygninger (bl.a. drivhuse og legehuse) i baghaven og fx cykelskure og skure til affaldssortering) i forhaven. Der er allerede placeret mange drivhuse og legehuse m.v. forskellige stedet i baghaverne og mange cykelskure og skure til affaldsspande i forhaverne.

Garager og carporte (§ 6, stk. 8)

Bestemmelserne om garager og carporte vurderes samlet set at være alt for restriktive og begrænsende og samtidigt utidssvarende.

I delområde 1a med relativt små grunde vil kravet om, at garager og carporte skal placeres mindst 10 m fra vejskel medføre, at en væsentlig del af grunden skal anvendes til indkørsel, i det omfang det overhovedet kan lade sig gøre at få plads til en carport ved siden af huset. En indkørsel vil skulle befæstes, og det vil reducere mulighederne for nedsivning af regnvand, hvilket strider mod formålet om at sikre området mod oversvømmelse. Kravet harmonerer desuden dårligt med almindelig kommunal praksis, hvor carporte typisk tillades placeret ved overkørsel og tæt på vej ud fra en funktionel tilgang

Bestemmelsen vil i praksis forhindre etablering af carport eller garage på mange ejendomme.

Der er allerede placeret en del carporte og garager i forhaverne, heraf nogle helt ud til fortov.

Den foreslåede maksimale bredde på 3 m er ikke tidssvarende, da mange nyere biler er så brede, at det vil være nærmest umuligt at åbne bildørene i en garage eller carport med den bredde.

Endvidere tager begrænsningen til én garage eller carport pr. grund ikke højde for, at der i området er en del to-familieshuse. Det mulige antal bør afspejle det faktiske antal lejligheder, herunder bør der være mulighed for at opføre dobbelt-carporte.

Kravene i forslaget til lokalplan hænger ikke sammen med, at HOFOR planlægger at udføre skybrudssikring på Bjørnsonsvej og Strindbergsvej (og tværvejene) med start i 2026, så snart projektet på Trekronergade er afsluttet. Det vil medføre nedlæggelse af parkeringspladser og dermed reducere muligheden for gadeparkering og øge behovet for at kunne parkere på egen grund. Dertil kommer behovet for at kunne oplade det voksende antal elbiler på egen grund.

Det anbefales derfor, at bestemmelserne ændres, så det bliver muligt at etablere tidssvarende og hensigtsmæssige parkeringsmuligheder (carport eller garage) på ejendommene.

Vinduer (§ 7, stk. 3 g og h)

I andre bevarende lokalplaner i København fokuserer reguleringen af vinduer typisk på det arkitektoniske udtryk – herunder sprosser, proportioner og opdeling – frem for på den tekniske opbygning.

Kravet om, at vinduer kun kan udskiftes med enkeltlag glas og kitfals, går således videre end sædvanlig praksis og er i modstrid med nutidige krav til energiforbrug og indeklima. I kvarteret er der en del støj fra jernbanen og de omkringliggende veje, og enkeltlag glas bidrager heller ikke til at reducere støjniveauet indendørs.

Det anbefales derfor, at bestemmelsen justeres, så moderne vindueskonstruktioner kan tillades, forudsat at det visuelle udtryk svarer til det eksisterende.

Tagvinduer (§ 7, stk. 5)

Begrænsningen af tagvinduers størrelse til maksimalt 0,6 x 0,8 m vurderes at være meget restriktiv.

Små tagvinduer giver begrænset dagslys og reducerer anvendeligheden af udnyttede tagetager, som i forvejen udgør en væsentlig del af boligarealet i området. Tagvinduer skal desuden ofte fungere som flugtvej.

Det anbefales, at bestemmelsen gøres mere fleksibel inden for en samlet arkitektonisk vurdering.

Bestemmelsen om afstand mellem kviste og gavl tager ikke højde for bygninger med pyramidetag, som ikke har gavle.

I andre lokalplaner er sådanne bestemmelser typisk formuleret mere generelt eller ledsaget af mulighed for konkret vurdering. Bestemmelsen bør derfor præciseres eller justeres, så den kan anvendes konsistent for alle bygningstyper.

Altaner (§ 7, stk. 10)

Bestemmelserne i forslaget til lokalplan – herunder forbud mod udvendige trapper til altaner mod havesiden, maksimal altanlængde på 1,5 m og begrænsning til 40 % af facadens længde – fremstår mere restriktive end nødvendigt. Samtidig dikteres løsninger til udformning der dikterer langt mere ensretning end der i dag er i kvarteret. Bestemmelserne begrænser mulighederne for tidssvarende boligindretning uden en klar bevaringsmæssig begrundelse. Grundlæggende må der skelnes mellem hvad der er vigtigt for kvarterets samlede udtryk – ud mod vej – men gives mere frihed til de enkelte grundejere i de dele af deres hus og grund der er privat.

Bestemmelsen bør derfor ændres, så der ikke er disse begrænsninger for altaner på havesiden, så der enten tillades større altaner eller i stedet skal foretages en konkret vurdering i den enkelte sag

Nye bygninger område 1a (§ 7, stk. 13)

Kravene til nye bygninger harmonerer slet ikke med lokalplanens formål om at bevare karakteren af det eksisterende boligområde. Som det fremgår af gennemgangen, er de fleste huse opført i starten af 1900-tallet, og det er fremhævet, at bebyggelsen har et stærkt fællespræg med bl.a. ensartet skala, volumen og arkitektur. Bygningerne har bl.a. tag med hældning, tagmaterialet er primært tegl og vinduerne er med sprosser. Det virker helt skørt på den ene side at begrænse os med gamle huse til at bevare et særligt udtryk i kvarteret samtidig med at nybyggeri ikke skal leve op til kvarterets udtryk – tværtimod peges i en helt anden retning.

Af forslaget til lokalplan fremgår det bl.a., at vinduer **ikke** må udføres med sprosser og at der kan etableres flade tage. Særligt muligheden for flade tage og kravet om at vinduer ikke må have sprosser er på direkte kollisionskurs med det arkitektoniske udtryk i kvarteret. Der skal derfor være mulighed for sprossede vinduer og forbud mod flade tage.

Med kravene om, at nye bygninger på flere punkter skal afvige fra områdets fællespræg, er det vanskeligt at se, hvorfor der overhovedet skal udarbejdes en bevarende lokalplan. Det er derfor afgørende, at kravene ændres, så nye bygninger skal bidrage til områdets fællespræg. Hvis ikke det er tilfældet vil jeg mene, at grundlaget for at etablere en bevarende – og meget restriktiv plan – bortfalder.

Bevaringsværdige træer (§ 8, stk. 3)

Lokalplanforslaget udpeger et meget stort antal eksisterende træer som bevaringsværdige, herunder mange store og fuldt udvoksede træer i haverne i delområde 1a.

Det kan virke som om, at de haver, hvor ejerne har bevaret mange træer nu i alt for høj grad skal bære ansvaret for kvarterets grønne udseenede, da mange andre har fældet alle træer. Det vil i betydelig grad begrænse råderum og udnyttelse af haver efter egen interesse at have for eksempel tre store træer – på ret små geunde - man ikke må ændre på.

I andre bevarende lokalplaner er der ofte en mere nuanceret tilgang, hvor fokus primært er på træer af særlig landskabelig eller byrumsmæssig betydning, og hvor der gives mulighed for konkret vurdering i forhold til den enkelte grund.

Delområde 1a er tæt bebygget og med små grunde. De meget store træer i små haver giver ofte betydelige skyggegener og dermed reduceret brugsværdi af haverne samt risiko for konflikter.

Det anbefales derfor, at bestemmelsen justeres, så der enten bliver væsentligt færre bevaringsværdige træer, så særligt de større træer ikke skal bevares, eller fleksibilitet i form af mulighed for fældning eller beskæring af store træer og udskiftning med mindre træarter.

Hegn og afskærmning samt forhaver (§ 8, stk. 6 og § 8, stk. 8)

Forbuddet mod plankeværk i skel mod nabo er meget uhensigtsmæssigt. Der er allerede mange plankeværker i området, og de bidrager til områdets karakter både visuelt og funktionelt. Jeg har boet i kvarteret siden 1972 og det har altid været karakteriseret ved relativt stor åbenhed mod gaden, men også ret høje hække mellem naboer. Jeg finder det ikke begrundet i forslaget, at det er en del af kvarterets udtryk at hegn/hække ikke må være højere end 1.5 meter og mener derfor ikke, at der er nogen rimelighed i at inkludere det som et krav.

Kravet om maksimal højde på hegn/hæk på 1,5 m er alt for lavt i et tæt boligområde, hvor privatliv er væsentligt, og der derfor ikke ønskes indkig fra naboen. Vores grunde er ikke så store i forhold til husenes størrelse og med det tilladte omkring tilbygning får man nemt en situation, hvor lidt højere hegn er en forudsætning for enhver form for privatliv og udnyttelse af have efter egen interesse. En højere tilladt hegn/hæk vil derfor være hensigtsmæssigt og mere i overensstemmelse med almindelig praksis.

Tilsvarende gælder kravene om hegn mod vej.

Der er mange huse på vejene der deles af flere familier. Her er der tale om stor udnyttelse af både for- og baghave og behov for at begge dele kan være private oaser og ikke begrænset af krav om særligt lave hegn/hæk mod vej.

Ligeledes er der i område 1a en række boliger, der er disponeret således, at husene er tilbagetrukket på grunden. Dette betyder, at det primært er forhaverne, der fungerer som boligens egentlige opholds- og haveareal, mens baghaverne udgør et mindre, sekundært areal.
På den baggrund ønskes det, at de foreslåede retningslinjer om maksimal hæk- og hegnshøjde på henholdsvis 150 cm og 120 cm ikke gøres gældende for disse boliger.
En lav hæk mod de primære havearealer vil i væsentlig grad forringe beboernes mulighed for at anvende haven som et privat frirum. Dette vil stille disse boliger anderledes og ringere end kvarterets øvrige boliger, hvor baghaverne naturligt fungerer som afskærmede og private opholdsrum.
Det vurderes derfor, at der bør gives mulighed for en højere afskærmning for disse forhaver, så beboerne sikres samme grad af privatliv og anvendelighed af deres primære haveareal som øvrige beboere i kvarteret.

Det anbefales, at der tillades en hegnshøjde svarende til hegnslovens bestemmelser, og at der kan etableres plankeværker i skel ved enighed mellem naboerne.

Endvidere fremstår reguleringen af hegn i forhaver – herunder detaljer om bræddebredder – meget detaljeret og usædvanlig for en lokalplan. Ligeledes er der intet belæg i kvarteret for, at disse brædder skulle være en særlig del af vores arktiektniske udtryk og særpræg, da der netop er mange forskellige hegnstyper i kvarteret og DET er en del af udtrykket. Ensartet pussenussethed har aldrig været en del af Forfatterkvarteret Det anbefales, at reguleringen forenkles og at der tales om udtryk og ikke detailregulering.

Begrænsningen af bredden på overkørsel på 3,5 m harmonerer ikke med behovet for at kunne etablere flere parkeringspladser på grunden, jf. bemærkningerne til § 5 og § 6, stk. 8. Begrænsningen bør derfor fjernes eller sættes op.

Indretning af fællesarealet (§ 8, stk. 7)

I skal simpelthen blande jer udenom indretning og brug af vores grønne område. Det er helt hen i vejet, at forslaget vil diktere indretning helt ned på antal og udformning af bænke.

Kravet om at der skal etableres mindst fire faste bænke på fællesarealet vurderes at være unødigt detaljeret og indgribende. Arealet tilhører Forfatterkvarterets Grundejerforening, og det er ikke en offentlig park, selv om der er offentlig adgang. Kravet bør derfor udgå.

Støj fra trafik (§ 9, stk. 1)

Lokalplanforslaget omtaler kun vejtrafik, men en væsentlig kilde til støj i en den sydlige del af delområde 1a er jernbanen. Togdriften er ofte så støjende, at de nævnte støjniveauer overskrides.

Bestemmelsen giver derfor ingen mening, da den for en del ejendomme vil betyde, at der ikke kan være udendørs opholdsarealer på matriklen, hvis støjgrænserne skal overholdes.

Bestemmelsen bør derfor fjernes.

Ventilation (§ 9, stk. 4)

Kravet om mekanisk ventilation ved ombygning af eksisterende bebyggelse vurderes at være uhensigtsmæssigt i forhold til ældre bygningers konstruktion.

Hidtil har naturlig, lodret ventilation været et krav, bl.a. i forbindelse med ombygninger, og kravet om mekanisk ventilation kan medføre både tekniske udfordringer og unødige omkostninger.

Bestemmelsen bør derfor revurderes eller gøres mere fleksibel.

Samlet set er lokalplansforslaget på flere punkter således alt for restriktivt og detaljeret. Der synes tydelige faldgruber ved at trække krav om ensartethed, der måske passer i Kløverbladsgades smukke og ens dobelthus ned over de meget forskellige og ligeledes smukke huse på Bjørnssonsvej og Strindbergsvej. Det anbefales derfor, at bestemmelserne ændres, så de i højere grad afspejler en proportional, fleksibel og administrerbar planpraksis, hvor hensynet til bevaring balanceres med mulighed for tidssvarende og funktionel anvendelse af boligerne. Hvis man vil fastholde en så detaljeret regulering, må den laves for forskellige dele af de områder der er berørt af forslaget, så der ikke dikteres forandringer i retning af ensartethed i stedet for bevarelse af det nuværende, der vurderes værd at bevare.

Svarnr.: 105 Virksomhed/Organisation

Virksomhed/Organisation: OVER BYEN ARKITEKTER ApS

Vejnavn:

Postnr. og by:

Høringssvar:
Høringssvar indeholder forhold til:
* Bygningsdybder, uklarhed i forslaget.
* Garage, ønske om uddybende punkter.

Se vedhæftet bilag

OVER BYEN

KØBENHAVNS KOMMUNE, TMF
TINE LUNDIN MARSTRAND

16.01.2026
1 AF 3

SAG: TREKRONERGADE 97
EMNE: HØRINGSSVAR- LOKALPLAN FORFATTER-, TREKRONERGADE- OG KLØVERBLADSKVARTERET

Dette høringssvar indsendes af Over Byen Arkitekter på vegne af ejer af Trekronergade 97,
Ditte Kiel & Thomas Bo Nielsen.

A: HØRINGSSVAR VEDR. BYGNINGSDYBDE

I §6 Stk. 5 fastsættes en husdybden på 10 meter
Bygningerne er ca. 7,3 meter, hvilket kun giver mulighed for en udvidelse med 2,7 meter. Fratrækker vi ydervæg giver det mulighed for et rum på ca. 2,3 meter.
Tilbygningsmuligheden virker begrænsende og tilgodeser ikke mulighed for etablering af et brugbart rum til spisestue eller lignende.
Vi anbefaler at husdybden fastsættes til 12 meter, hvilket stadig er et fornuftigt boligmål iht. dagslys. En udvidelse op til 12 meter er stadig et kendt træk på havesiden for flere af Trekronergades dobbelthuse.

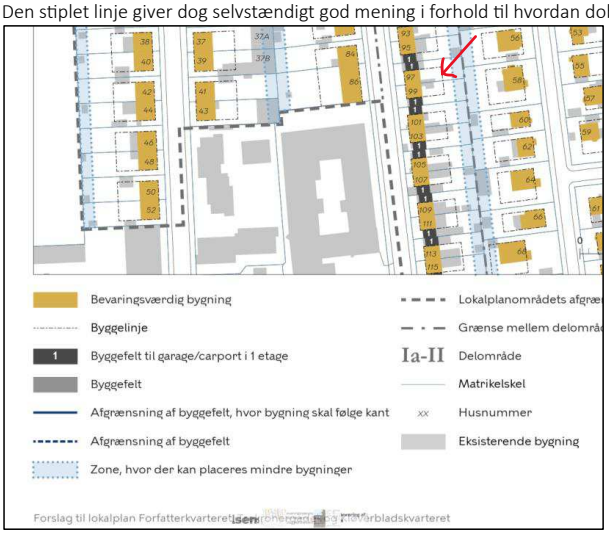
> **Stk. 5.** **Husdybde område Ia, Ib og II**
> Husdybden må maksimalt være 10 m for boliger, 14 m for erhverv og 18 m for institutioner.

I §6 Stk. 6, 1b-h beskrives en tilbygningsmulighed på 4m i dybden, hvilket virker fornuftigt. Da husene er ens med en dybde på ca. 7,3 meter hænger regnestykket ikke sammen i forhold til Stk. 5 med en husdybde på højst 10 meter.
7,3 + 4 = 11,3 meter.

> **STK. 6.**
> *Område Ib*
> h) Tilbygninger til dobbelthuse skal placeres i skel til anden halvdel af dobbelthus og må højst have en bredde på 4 m og en længde på højst 6 m. Tilbygninger med en dybde på højst 4 m må placeres i hele husets længde. Tilbygninger må ikke være længere end hovedbygningen.

OVER BYEN ARKITEKTER
+45 3393 0730 OVERBYEN.DK

På Tegning 3b (indsat nedenfor) vises en stiplet linje som angiver en dybde som er større en 6 meter og det virker ikke som om den er sammenstemt med Stk.6, 1b-h.
Den stiplet linje giver dog selvstændigt god mening i forhold til hvordan dobbelthusenes haver i dag er bebygget.

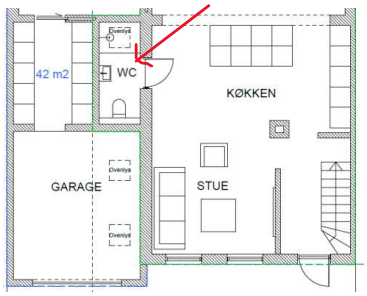


Vi har et konkret ønske om mulighed for at bygge en tilbygning i haven i hele bygningens bredde og med en dybde på 4m. Vi vurderer at det kan gøres med respekt for områdets egenart, og vi håber derfor at forvaltningen vil fastholde §6 stk. 6, 1b-h
Vores spørgsmål går på om det er §6 stk. 5; §6 stk. 6, 1b-h eller Tegning 3b som bliver gældende?

B: HØRINGSSVAR VEDR. GARAGE
Vi ønsker følgende tilføjelse i §6 Stk.8, område 1b:

- Eksisterende garager, som ikke opfylder nedenstående paragraf, kan beholde sin ydre, geometri, hvis hovedhuset ombygges og tilbygges.
- Eksisterende garager kan efterisoleres i tag efter bestemmelserne i §7, Stk.4-e
- Funktioner som bad eller toilet kan placeres i garage, når det holdes i en afstand på 2,5m til naboskel.

Eksempel :



§6 Stk.8:

Område Ib
c) Der må opføres en garage/carport indenfor de på tegning 3a, 3b og 3c viste byggefelter til garage/carport i 1 etage. Facader på carport/garage skal være trukket 1 m tilbage i forhold til facade mod vej på dobbelthus.
d) Carport/garage må højst have en bredde på 3 m, en dybde på 6 m og en højde på 3 m målt fra terræn. Garager/carporte må opføres i naboskel.
e) På øvrige ejendomme, vist på tegning 3a, må der opføres en garage/carport. Garage/carport skal placeres ved overkørsel til vej. Garage/carport skal placeres mindst 10 m fra vejskel.
f) Garage/carport må have en bredde på højst 3 m, en dybde på højst 6 m og en højde på maksimalt 3 m målt fra terræn. Garage/carport må opføres i naboskel.

Bedste hilsner

Martin A. Dahlerup
Partner, Arkitekt & Byggeøkonom
Over Byen Arkitekter aps

+45 3028 1928

Svarnr.: 106 På vegne af interesseorganisation eller borger Beboer på Bjørnsonsvej

Høringssvar:
Høringssvar vedrørende forslag til Lokalplan for Forfatterkvarteret

Høringssvar vedrørende forslag til Lokalplan for Forfatterkvarteret

Kære Københavns Kommune

Jeg ønsker hermed at afgive høringssvar / indsigelse til forslag til lokalplan for Forfatterkvarteret/Trekronergade-området.

Jeg skal opfordre til, at lokalplansforslaget afvises, da det efter min vurdering: hviler på et utilstrækkeligt fagligt og planlægningsmæssigt grundlag, udspringer af enkeltsagspres fremfor saglig helhedsvurdering, ikke dokumenterer det bevaringsformål, det påstår at forfølge, og griber unødigt og uforholdsmæssigt ind i 350 ejeres råderet over deres hjem.

Nedenfor følger hovedpunkterne for min indsigelse.

1. Lokalplanen udspringer ikke af et konstateret planbehov, men af enkeltsagspres

Gennem årtier har der ikke været faglig eller politisk interesse for at regulere Forfatterkvarteret særskilt. Området har aldrig været udpeget som særligt bevaringsværdigt i kommuneplaner, SAVE-registreringer har kun identificeret ganske få ejendomme som bevaringsværdige, og ingen politikere, fagfolk eller kommunale aktører har tidligere peget på, at kvarteret burde fastholdes i en særlig form. Der findes heller ingen tidligere signaler om behov for en bevarende lokalplan, og der er ikke iværksat opdaterede vurderinger af bebyggelsen, som kunne danne fagligt grundlag for et sådant initiativ.

Denne situation ændrede sig først, da to ejendomme (Karensgade 18 og Bjørnsonsvej 45C) søgte nedrivnings- og nybygningstilladelse. Begge projekter blev behandlet og enten godkendt eller var tæt på at blive det efter gældende regler og normal sagsbehandling. På dette tidspunkt var der fortsat ingen indikation af, at området som helhed havde behov for bevaringsregulering.

Først da en nabo gjorde indsigelse og løftede sagen ind i det politiske niveau med støtte fra lokale aktører med adgang til rådhuset, ændrede processen karakter. Et §14-forbud blev udløst for at forhindre ét konkret byggeri, og forvaltningen blev pålagt at udarbejde et lokalplansforslag for hele området.

Det er derfor et faktuelt korrekt billede, at planprocessen er reaktiv og født af en konkret nabokonflikt, ikke af en helhedsvurdering af bebyggelsen eller af identificerede kulturhistoriske kvaliteter.

Det underminerer lokalplanens grundlæggende præmis: hvis der fandtes en tydelig, truet og langsigtet arkitektonisk egenart, burde interessen for at beskytte den være opstået før

byggesager blev godkendt, før et §14-forbud måtte udstedes, og før enkeltsager eskalerede til politiske beslutninger. Det skete ikke.

Lokalplansforslaget fremstår derfor som udtryk for individuelle interesser, ikke som følge af et dokumenteret planbehov. Det blev til, fordi enkelte beboere ønskede at forhindre deres naboers lovlige projekter, og konsekvensen er nu overført til hele kvarteret: mere end 350 ejendomme pålægges omfattende restriktioner uden at have været en del af problemets oprindelse. Ironisk nok er de to huse, som udløste processen, netop givet mulighed for nedrivning og nybygning i forslaget, mens alle andre ejere stilles ringere.

Det er ikke planlægning, men konsekvens af lokal konflikt, nu institutionaliseret gennem et bevaringsinstrument uden dokumenteret bevaringsgenstand.

2. §14-forbuddet viser, at lokalplanen er reaktiv og ikke strategisk

For at stoppe ét bestemt byggeri blev et §14-forbud udstedt, med den konsekvens, at: alle bygge- og renoveringstilladelser i området blev sat i stå samtlige ejere blev ramt af usikkerhed almindelig, lovlig udvikling ophørte.

Lokalplanen er således ikke startet som planværktøj for byudvikling, men som nødstop-knap i ét nabostridsspørgsmål.

Det kan næppe beskrives som sund planlægning.

3. Lokalplanen "bevarer" noget, den ikke kan definere

Planen henviser til:

* "arkitektonisk egenart"

* "helhedsudtryk"

* "det helstøbte kulturmiljø"

Men det fremgår hverken i tekst eller kortbilag, hvad denne egenart konkret består i.
Tværtimod dokumenterer lokalplanen selv, at:

Bygningerne er opført hovedsageligt fra 1890'erne til 1930'erne, men faktuelt over mere end 7 årtier, og repræsenterer flere stilretninger (nationalromantik, nybarok, Bedre Byggeskik, nyklassicisme, funktionalisme m.fl.),og at de gennem 100 år er ombygget, tilbygget og ændret. Der er derfor ingen entydig arkitektonisk helhed at bevare. Eneste fællestræk er netop variation og udvikling.

4. Fra få bevaringsværdige huse til hele kvarteret uden ny vurdering

SAVE-metoden identificerede kun ganske få ejendomme som bevaringsværdige i området.

Nu fastlægger lokalplansforslaget, at næsten alle bygninger før 1960 er bevaringsværdige – på trods af:

at SAVE-værdierne ikke er blevet opdateret i årtier,

at mange huse er blevet yderligere ændret siden vurderingen,

og at der foreligger ikke en saglig, grundig og individuel vurdering af hver bygning.

En sådan kollektiv opgradering uden individuel gennemgang kan ikke kaldes bevaring. Det er administrativ generalisering uden dokumentation.

5. Lokalplanen forsøger at stoppe netop den udvikling, der har skabt kvarterets karakter

Kvarteret har aldrig stået i stilstand.

Alt, der i dag ses som "egne træk", er opstået som følge af:

* ejernes ønsker og behov,

* skiftende byggeskik og materialer,

* ombygninger og tilbygninger

* moderne vinduer, tage, kvist, facader

* og tilpasninger til familier gennem generationer

Kvarteret er skabt af udvikling lokalplanen forsøger nu at stoppe

Det udtryk der i dag hyldes som helhed, er opstået netop fordi ejere i 100 år har tilpasset deres hjem til tidens behov, materialer, familieformer og teknologier. Hvis området havde været reguleret som foreslået nu, ville kvarteret ikke have det særpræg der nu påstås værdifuldt.

Variation er ikke en fejl. Den er områdets identitet.

6. Konsekvenser for beboerne og for byen

Denne lokalplan vil få meget konkrete og negative konsekvenser:

* Fordyre renovering fordi selv almindelig vedligeholdelse skal godkendes og udføres efter særlige materialekrav og udformninger fremfor markedsstandarder.

* Forsinke almindelige reparationer fordi selv udskiftning af vinduer eller tag bliver afhængig af ekstra kommunal behandling.

* Svække energirenoveringer fordi moderne klimavenlige løsninger ofte ikke er kompatible med stilkravene.

* Reducerer familiers handlefrihed fordi mulighederne for kviste, udnyttede tagrum og ombygninger begrænses i et område med mange børnefamilier.

* Gøre området mindre attraktivt for nye ejere, hvilket på sigt vil påvirke omsættelighed og prisdannelse.

* I modsætning til planens erklærede formål risikerer lokalplanen derfor at føre til stilstand og forfald fremfor bevaring. Når renovering både bliver dyrere og mere besværlig, udskydes den. Det øger risikoen for reel nedslidning af boligmassen.

7. Lokalplanen strider mod Københavns boligpolitiske og klimamæssige interesser

København har akut boligmangel og mål om at skabe flere familieboliger og udnytte eksisterende bebyggelse bedre. Denne lokalplan gør det sværere at skabe ekstra boligareal gennem fx- udbygninger, mere rumlige tagkonstruktioner, kviste og ombygninger, selvom netop disse løsninger er den mest klimavenlige og arealeffektive måde at skabe plads i byen. Energiforbedringer og pladsoptimering i bestående bygningsmasse er mere klimavenligt end forfald og fraflytning.

8. Uforholdsmæssig brug af offentlige ressourcer

At udvikle og administrere en lokalplan for over 300 ejendomme for at reagere på én nabokonflikt er ikke et effektivt eller proportionalt brug af planinstitutionens tid og ressourcer.

Planlægning bør rettes mod dokumenterede udviklingsbehov**, ikke mod at løse private uenigheder.**

9. Konklusion

Lokalplansforslaget begrundes ikke på tilstrækkeligt dokumenteret bevaringsværdig. Det er udløst af enkeltsager og politisk pres og medfører byrdefulde konsekvenser for de mange. Det bevarer ikke kulturmiljø det fastfryser en tilfældig tilstand uden faglig begrundelse.

Hvis der er et reelt bevaringsbehov, bør kommunen foretage ajourførte SAVE vurderinger, udpege specifikke huse med dokumenteret værdi og anvende målrettede værktøjer i stedet for en bred og udefineret stilfrysning af et levende kvarter.

Afsluttende bemærkning

Forfatterkvarteret er skabt af mennesker, ikke af mursten alene. Kvarterets udvikling er resultatet af 100 års liv, familier, behov, værdier og hverdag, hvor bygninger er blevet ændret, ombygget, udvidet og vedligeholdt, når tiden og menneskene krævede det. Det er netop sådan, området har fået sit særpræg.

Mursten uden mennesker er ikke kulturarv. Kulturarv er huse i brug.

Lokalplansforslaget forsøger nu for første gang i kvarterets historie at fastfryse et levende område. Ironisk nok søger den at bevare "egenart", men denne egenart er ikke et resultat af stilistisk ensretning eller et fælles arkitektonisk udgangspunkt. Den består netop af 100 års forskellighed, løbende forandringer og individuelle valg – alle de ting planen nu forsøger at forhindre.

Man kan ikke bevare det, der kun eksisterer som følelsesbårne forestillinger eller personlig smag. Hvis noget skal bevares, må det være konkret og dokumenterbart. Kvarteret er i dag et velfungerende boligområde, fordi beboerne gennem generationer har tilpasset deres hjem til deres liv. Det har fungeret i et århundrede uden lokalplan, og der er intet tegn på, at denne organiske udvikling behøver at ændre retning.

Denne lokalplan vil hvis besluttet effektivt sætte mursten over mennesker. Det kan aldrig blive god planlægning.

Med venlig hilsen

Boligejer på Bjørnsonsvej

Svarnr.: 107 Borger

Vejnavn: Kjeldsgårdsvej

Postnr. og by: 2500 Valby

Høringssvar:
Høringssvar vedrørende forslag til Lokalplan for Forfatter-, Trekronergade- og Kløverbladskvarteret

Kjeldsbogård Andelsboligforening gør indsigelse mod forslaget om at åbne foreningens sydlige haveanlæg (fællesareal nord i lokalplanen) for offentlig adgang.

Haveanlægget er privat ejendom og har i årtier været en integreret del af foreningens grund. Foreningen er i besiddelse af et skøde fra 1923, som dokumenterer ejendomsretten.

Arealet er etableret og vedligeholdt for foreningens egne midler. Tidligere erfaringer med offentlig adgang har medført støj, utryghed og uhensigtsmæssig brug af området, hvilket har haft negativ indvirkning på beboernes trivsel.

Haveanlægget har primært lokal rekreativ værdi og er ikke tiltænkt en almen byfunktion. Der findes allerede offentligt tilgængelige grønne områder i bydelen, hvorfor der ikke foreligger et sagligt behov for at inddrage dette private areal.

Opfordring
Det opfordres derfor til, at forslaget om offentlig adgang udgår af lokalplanen, og at haveanlægget fortsat respekteres som privat ejendom.

Svarnr.: 107 Virksomhed/Organisation

Virksomhed/Organisation: Nørøxe Arkitektur ApS

Vejnavn:

Postnr. og by:

Høringssvar:
Høringssvar til forslag om lokalplan for Forfatter-, Trekronergade- og Kløverbladskvarteret

Til: Københavns Kommune, Teknik- og Miljøforvaltningen, Klima og Byudvikling

Generelt er der forståelse for de fleste punkter og ros til det udarbejdede forslag hvor områdets karakter er læst korrekt. Ligeledes områdets skiftende arkitekturstrømninger og genkendelse af forskellige stilarter. Der gives ros til at nye udformninger ønskes i en nutidig udformning der indpasser sig i den eksisterende kontekst. Herunder at nye udformninger ikke skal være kopier af tidligere strømninger, men referere og sammenspille med området. At der ikke lægges unødvendige begrænsninger på ny opførsler som f.eks. krav til specielle taghældninger.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 3. Ny bebyggelse i område Ia
b) Ny bebyggelse på matr.nr. 620, Valby, København (beliggende Bjørnsonsvej 45c) skal placeres indenfor byggefelt som vist på tegning 3b og opføres med facade eller gavl i de fuldt optrukne linjer mod Bjørnsonsvej og Karensgade som vist på tegning 3c. Bebyggelsen må højst have et bebygget areal på 120 m2.
For at undgå fortolkningsspørgsmål vedr. opførelse af facade eller gavl i de fuldt oprtukne linier, ønskes en præcisering af paragraffen, således at der er mulighed for en variation i facaden, tilbagetrækninger mm. F.eks.:
b) Ny bebyggelse på matr.nr. 620, Valby, København (beliggende Bjørnsonsvej 45c) skal placeres indenfor byggefelt som vist på tegning 3b og opføres således at facade eller gavl

løber helt, eller delvist i de fuldt optrukne linjer mod Bjørnsonsvej og Karensgade som vist på tegning 3c.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 5. Husdybde område Ia, Ib og II Husdybden må maksimalt være 10 m for boliger, 14 m for erhverv og 18 m for institutioner.
Der er en stor variation i den eksisterende bygningsmasse i kvarteret, og det er ikke unormalt med villaer i en dybde på mere end 10 meter. Maksimaldybden på 10 meter begrænser muligheden for at variere udtrykket med fremspring/tilbagetrækninger i hovedvolumet. Ved gennemgang af husdybder for fritliggende villaer er ca. 20 % af villaerne mere en 10 m.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 8. Garager og carporte Område Ia og II a) På hver grund må der opføres en garage/carport. Garage/carport skal placeres ved overkørsel til vej. Garage/carport skal placeres mindst 10 m fra vejskel. b) Garage/carport må højst have en bredde på 3 m, en dybde på 6 m og en højde på 3 m målt fra terræn. Garage/carport må opføres i naboskel.
En garage placeret 10 meter inde på de enkelte matrikler vil forhindre mange grundejere i at få etableret en garage, da matriklerne er relativt smalle og der ikke er areal til at køre 10 meter ind på egen grund.
Samtidig er begrænsningen i garagens dimensionering meget begrænsende og ikke funktionelt begrundet med nutidens bilpark. En opbygget garages ydermure optager min. 2*30 cm, hvilket efterlader de indre mål på garagen med en bredde på 2,4 m. Der vil ikke være areal til at kunne komme let til og fra bilen. Der vil ikke være mulighed anden opbevaring som dæk og cykler mm.
Ligeledes er der mange der oplever ladcykeltyveri, hvorfor det er problematisk ikke at kunne parkere denne i garagen.
Tilbygninger må have en maksimal højde på 4 meter. Det foreslås at garager kan have den samme højdebestemmelse som tilbygninger, så en formgivning af en tilbygning eller en garage kan harmonere med hinanden, såfremt garagen flyttet mindst 1,5 meter ind fra naboskel.
Det anbefales at garage/carport skal kunne placeres placeres tættere på vejskel. At garage/carport må have en bredde på 5 m, en dybde på 7 m og en højde tilsvarende tilbygninger, såfremt garagen bliver rykket 1,5 meter ind fra skel.

§7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 11. Tagterrasser område Ia, Ib og II Der må indrettes tagterrasser på tilbygninger i en etage mod baghave. Værn skal udføres i samme materiale som facaden og fremtræde som en del (forlængelse) af facaden, eller udføres med lodrette, spinkle, malede balustre i metal. Håndgreb skal være i træ. Bygningshøjden inklusive værn på 4 m skal overholdes, jf. § 6, stk. 6, litra b
Hvis det forudsættes at der skal være trinfri adgang til tagterrasser, så vil 4 meter ikke være højt nok til at facaden skal udgøre det for værn. De fleste huses gulvkoter på første sal ligger på ca 3,5 meter, og skal man kunne gå ud på en tagterrasse, så vil det dermed kræve en højde på 4,5 meter.
For at undgå dispensation fra niveaufri adgang, bør Litra b) ændres til: Bygningshøjden inklusive værn skal være maksimalt 4,5 meter.

§7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 13. Gulvkote a) Gulvkote i 1. etage (stueetage) skal være mellem 0,5-0,9 m målt fra terræn.
Dette kræver dispensation for Bygningsreglementet § 51 Stk. 3. For fritliggende enfamiliehuse er der krav om niveaufri adgang ved mindst én af bygningens yderdøre i stueetagen.
Eller

En min. 10 m rampe (1:20) op til hoveddør 0,5 m over terræn. En 10 m rampe vil ikke tjene lokalplanens formål om områdets helhed.
Det er uhensigtsmæssigt at der inden indsendelse af byggeansøgning allerede er punkter der kræver dispensation og som vil forlænge sagsbehandlingen.
Der bør derfor tilføjes:
Københavns Kommune vurderer at der kan gives dispensation for Bygningsreglementet § 51 Stk. 3.

§7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 13. h) Tage skal være saddeltag med en hældning på mindst 35 og højst 60 grader eller udføres som flade tage.
Det bemærkes at flere men ikke mange har en mening om flade tage. Ved nye boliger der opføres lægges der vægt på at bygningsvolumet tilpasses området og at der lægges vægt på en nutidig udformning. En bygnings tagform med eller uden hældning er et af de redskaber der er med til at skabe et udtryk som referer til den tid bygningen er udformet. For ikke at skabe kliche kopier i et udtryk der hverken høre hjemme i nutiden eller i fortiden roses beslutningen om mulige forskellige tagformer herunder flade tage.

§8. Ubebyggede arealer

Stk. 3. Bevaringsværdige træer. Der må ikke terrænreguleres, opføres bebyggelse eller etableres fast belægning indenfor træernes drypzoner, svarende til kroneprojekteringen
Mange af de Bevaringsværdige træer ligger ud mod fælles veje og ligger derfor i forbindelse med overkørsler. Det tænkes at formålet er at vand kan trænge igennem belægningerne, kunne kommunen derfor overveje at tilføje Permeable belægninger som en mulighed ved overkørsler.
Forslag til bestemmelse:
Permeable belægninger kan benyttes ved overkørsler.

Høringssvar til forslag om lokalplan for Forfatter-, Trekronergade- og Kløverbladskvarteret

Dato: d. 16. januar 2026

Til: Københavns Kommune, Teknik- og Miljøforvaltningen, Klima og Byudvikling

---

Generelt er der forståelse for de fleste punkter og ros til det udarbejdede forslag hvor områdets karakter er læst korrekt. Ligeledes områdets skiftende arkitekturstrømninger og genkendelse af forskellige stilarter. Der gives ros til at nye udformninger ønskes i en nutidig udformning der indpasser sig i den eksisterende kontekst. Herunder at nye udformninger ikke skal være kopier af tidligere strømninger, men referere og sammenspille med området. At der ikke lægges unødvendige begrænsninger på ny opførsler som f.eks. krav til specielle taghældninger.

---

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 3. Ny bebyggelse i område Ia

b) Ny bebyggelse på matr.nr. 620, Valby, København (beliggende Bjørnsonsvej 45c) skal placeres indenfor byggefelt som vist på tegning 3b og opføres med facade eller gavl i de fuldt optrukne linjer mod Bjørnsonsvej og Karensgade som vist på tegning 3c. Bebyggelsen må højst have et bebygget areal på 120 m2.

For at undgå fortolkningsspørgsmål vedr. opførelse af facade eller gavl i de fuldt oprtukne linier, ønskes en præcisering af paragraffen, således at der er mulighed for en variation i facaden, tilbagetrækninger mm. F.eks.:

b) Ny bebyggelse på matr.nr. 620, Valby, København (beliggende Bjørnsonsvej 45c) skal placeres indenfor byggefelt som vist på tegning 3b og opføres således at facade eller gavl løber *helt, eller delvist* i de fuldt optrukne linjer mod Bjørnsonsvej og Karensgade som vist på tegning 3c.

---

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 5. Husdybde område Ia, Ib og II Husdybden må maksimalt være 10 m for boliger, 14 m for erhverv og 18 m for institutioner.

Der er en stor variation i den eksisterende bygningsmasse i kvarteret, og det er ikke unormalt med villaer i en dybde på mere end 10 meter. Maksimaldybden på 10 meter begrænser muligheden for at variere udtrykket med fremspring/tilbagetrækninger i hovedvolumet. Ved gennemgang af husdybder for fritliggende villaer er ca. 20 % af villaerne mere en 10 m.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 8. Garager og carporte Område Ia og II a) På hver grund må der opføres en garage/carport. Garage/carport skal placeres ved overkørsel til vej. Garage/carport skal placeres mindst 10 m fra vejskel. b) Garage/carport må højst have en bredde på 3 m, en dybde på 6 m og en højde på 3 m målt fra terræn. Garage/carport må opføres i naboskel.

En garage placeret 10 meter inde på de enkelte matrikler vil forhindre mange grundejere i at få etableret en garage, da matriklerne er relativt smalle og der ikke er areal til at køre 10 meter ind på egen grund.

Samtidig er begrænsningen i garagens dimensionering meget begrænsende og ikke funktionelt begrundet med nutidens bilpark. En opbygget garages ydermure optager min. 2*30 cm, hvilket efterlader de indre mål på garagen med en bredde på 2,4 m. Der vil ikke være areal til at kunne komme let til og fra bilen. Der vil ikke være mulighed anden opbevaring som dæk og cykler mm.

Ligeledes er der mange der oplever ladcykeltyveri, hvorfor det er problematisk ikke at kunne parkere denne i garagen.

Tilbygninger må have en maksimal højde på 4 meter. Det foreslås at garager kan have den samme højdebestemmelse som tilbygninger, så en formgivning af en tilbygning eller en garage kan harmonere med hinanden, såfremt garagen flyttet mindst 1,5 meter ind fra naboskel.

Det anbefales at garage/carport skal kunne placeres placeres tættere på vejskel. At garage/carport må have en bredde på 5 m, en dybde på 7 m og en højde tilsvarende tilbygninger, såfremt garagen bliver rykket 1,5 meter ind fra skel.

§7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 11. Tagterrasser område Ia, Ib og II Der må indrettes tagterrasser på tilbygninger i en etage mod baghave. Værn skal udføres i samme materiale som facaden og fremtræde som en del (forlængelse) af facaden, eller udføres med lodrette, spinkle, malede balustre i metal. Håndgreb skal være i træ. Bygningshøjden inklusive værn på 4 m skal overholdes, jf. § 6, stk. 6, litra b

Hvis det forudsættes at der skal være trinfri adgang til tagterrasser, så vil 4 meter ikke være højt nok til at facaden skal udgøre det for værn. De fleste huses gulvkoter på første sal ligger på ca 3,5 meter, og skal man kunne gå ud på en tagterrasse, så vil det dermed kræve en højde på 4,5 meter.

For at undgå dispensation fra niveaufri adgang, bør Litra b) ændres til: Bygningshøjden inklusive værn skal være maksimalt 4,5 meter.

§7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 13. Gulvkote a) Gulvkote i 1. etage (stueetage) skal være mellem 0,5-0,9 m målt fra terræn.

Dette kræver dispensation for Bygningsreglementet § 51 *Stk. 3*. For fritliggende enfamiliehuse er der krav om niveaufri adgang ved mindst én af bygningens yderdøre i stueetagen.

Eller

En min. 10 m rampe (1:20) op til hoveddør 0,5 m over terræn. En 10 m rampe vil ikke tjene lokalplanens formål om områdets helhed.

Det er uhensigtsmæssigt at der inden indsendelse af byggeansøgning allerede er punkter der kræver dispensation og som vil forlænge sagsbehandlingen.

Der bør derfor tilføjes:

Københavns Kommune vurderer at der kan gives dispensation for Bygningsreglementet § 51 *Stk. 3*.

---

§7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 13. h) Tage skal være saddeltag med en hældning på mindst 35 og højst 60 grader eller udføres som flade tage.

Det bemærkes at flere men ikke mange har en mening om flade tage. Ved nye boliger der opføres lægges der vægt på at bygningsvolumet tilpasses området og at der lægges vægt på en nutidig udformning. En bygnings tagform med eller uden hældning er et af de redskaber der er med til at skabe et udtryk som referer til den tid bygningen er udformet. For ikke at skabe kliche kopier i et udtryk der hverken høre hjemme i nutiden eller i fortiden roses beslutningen om mulige forskellige tagformer herunder flade tage.

---

§8. Ubebyggede arealer

Stk. 3. Bevaringsværdige træer. Der må ikke terrænreguleres, opføres bebyggelse eller etableres fast belægning indenfor træernes drypzoner, svarende til kroneprojekteringen

Mange af de Bevaringsværdige træer ligger ud mod fælles veje og ligger derfor i forbindelse med overkørsler. Det tænkes at formålet er at vand kan trænge igennem belægningerne, kunne kommunen derfor overveje at tilføje Permeable belægninger som en mulighed ved overkørsler.

Forslag til bestemmelse:

Permeable belægninger kan benyttes ved overkørsler.

Svarnr.: 109 Borger

Vejnavn: Strindbergsvej

Postnr. og by: 2500 Valby

Høringssvar:
Høringssvar til Københavns Kommune vedr, unødigt restriktivt og detailregulerende lokalplansforslag der er forandrende og ikke bevarende
Jeg mener at forslaget til lokalplan enten må afvises eller fuldstændig omskrives på baggrund af ny faglig vurdering,. da det efter min vurdering: hviler på et utilstrækkeligt fagligt og planlægningsmæssigt grundlag, ikke dokumenterer det bevaringsformål, det påstår at forfølge, og griber unødigt og uforholdsmæssigt ind i 350 ejeres råderet over deres hjem.

Men samtidg trækker I en deatilregulering af mål, materialer, placeringer mm ned over området ,der vil lægge op til stor forandirng i regning af ensretning og småborgerligt udtryk og adskille sig meget fra det nuværende der vel netop er vurderet bevaringsværdigt og afsæt for overhovedet at lave en lokalplan.
Konkret vil jeggøre indsigelse mod, at I med forslaget til lokalplan lægger op til at ensrette arkitektoniske og landskabsarkitektoniske standarder uden at der er udarbejdet et tydeligt grundlag for, hvad der er der ønskes bevaret, hvad det særlige bevaringsværdige består. Af. I skiver at område 1a kendetegnes ved:
* "arkitektonisk egenart"
* "helhedsudtryk"
* "det helstøbte kulturmiljø"
Men det fremgår hverken i tekst eller kortbilag, hvad denne egenart konkret består i.
Tværtimod dokumenterer lokalplanen selv, at:
"Bygningerne er opført hovedsageligt fra 1890'erne til 1930'erne, men faktuelt over mere end 7 årtier, og repræsenterer flere stilretninger (nationalromantik, nybarok, Bedre Byggeskik, nyklassicisme, funktionalisme m.fl.), og at de gennem 100 år er ombygget, tilbygget og ændret."

Lokalplanen "bevarer" altså noget, den ikke kan definere. Og det gør den på den allermest restriktive og detailregulerende måde, der hvis den følges vil skabe en stor forandring i retning af ensretning af kvarteret frem for at bevare det nuværende udtryk.

Området har aldrig været udpeget som særligt bevaringsværdigt i kommuneplaner, SAVE-registreringer har kun identificeret ganske få ejendomme som bevaringsværdige, og ingen politikere, fagfolk eller kommunale aktører har tidligere peget på, at kvarteret burde fastholdes i en særlig form. Der findes heller ingen tidligere signaler om behov for en bevarende lokalplan, og der er ikke iværksat opdaterede vurderinger af bebyggelsen, som kunne danne fagligt grundlag for et sådant initiativ.

Fra få bevaringsværdige huse til hele kvarteret uden ny vurdering
SAVE-metoden identificerede kun ganske få ejendomme som bevaringsværdige i området. Nu fastlægger lokalplanforslaget, at næsten alle bygninger før 1960 er bevaringsværdige – på trods af:
- at SAVE-værdierne ikke er blevet opdateret i årtier,
- at mange huse er blevet yderligere ændret siden vurderingen,

og at der ikke foreligger en saglig, grundig og individuel vurdering af hver bygning.
En sådan kollektiv opgradering uden individuel gennemgang kan ikke kaldes bevaring. Det er administrativ generalisering uden dokumentation.

Lokalplanen forsøger at stoppe netop den udvikling, der har skabt kvarterets karakter
Alt, der i dag ses som "egne træk", er opstået som følge af:
- ejernes ønsker og behov,
- skiftende byggeskik og materialer,
- ombygninger og tilbygninger

- moderne vinduer, tage, kvist, facader
- og tilpasninger til familier gennem generationer

Kvarteret er skabt af udvikling lokalplanen forsøger nu at stoppe
Det udtryk der i dag hyldes som helhed er opstået netop fordi ejere i 100 år har tilpasset deres hjem til tidens behov, materialer, familieformer og teknologier. Hvis området havde været reguleret som foreslået nu, ville kvarteret ikke have det særpræg der nu påstås værdifuldt.
Variation er ikke en fejl. Den er områdets identitet.

Jeg støtter overordnet set en plan om at bevare kvarterets nuværende udtryk og beskytte mod nedrivning og opførsel af helt andre typer ejendomme, men netop dette beskytter lokalplanen jo ikke imod, når man for eksempel forbyder sprossede vinduer i nybbyggeri og tillader flage tage. Enten må lokalplansforslaget afvises eller fuldstændig omdskrivesd med tydeliggørelse af hvad der bevares og en frihed for de enektle grundejere til – under hensyntagen til det samlede udtryk – at indrette sig.

Konsekvenser for beboerne og for byen
Denne lokalplan vil have meget konkrete og negative konsekvenser:

- Fordyre renovering fordi selv almindelig vedligeholdelse skal godkendes og udføres efter særlige materialekrav og udformninger fremfor markedsstandarder.
- Forsinke almindelige reparationer fordi selv udskiftning af vinduer eller tag bliver afhængig af ekstra kommunal behandling.
- Svække energirenoveringer fordi moderne klimavenlige løsninger ofte ikke er kompatible med stilkravene.
- Reducerer familiers handlefrihed fordi mulighederne for kviste, udnyttede tagrum og ombygninger begrænses i et område med mange børnefamilier.
- Gøre området mindre attraktivt for nye ejere, hvilket på sigt vil påvirke omsættelighed og prisdannelse.

Lokalplanen strider mod Københavns boligpolitiske og klimamæssige interesser
København har akut boligmangel og mål om at skabe flere familieboliger og udnytte eksisterende bebyggelse bedre. Denne lokalplan gør det sværere at skabe ekstra boligareal gennem fx- udbygninger, mere rumlige tagkonstruktioner, kviste og ombygninger, selvom netop disse løsninger er den mest klimavenlige og arealeffektive måde at skabe plads i byen. Energiforbedringer og pladsoptimering i bestående bygningsmasse er mere klimavenligt end forfald og fraflytning.
Lokalplanen trækker således i modsat retning af kommunens egne strategiske ambitioner.

Konklusion
Lokalplanforslaget begrundes ikke på tilstrækkeligt dokumenteret bevaringsværdi.
Hvis der er et reelt bevaringsbehov bør kommunen foretage ajourførte SAVE vurderinger, udpege specifikke huse med dokumenteret værdi og anvende målrettede værktøjer i stedet for en bred og udefineret stilfrysning af et levende kvarter.

Forfatterkvarteret er skabt af mennesker, ikke af mursten alene. Kvarterets udvikling er resultatet af 100 års liv, familier, behov, værdier og hverdag, hvor bygninger er blevet ændret, ombygget, udvidet og vedligeholdt, når tiden og menneskene krævede det. Det er netop sådan, området har fået sit særpræg.
Mursten uden mennesker er ikke kulturarv. Kulturarv er huse i brug.
Lokalplanforslaget forsøger nu for første gang i kvarterets historie at fastfryse et levende område. Ironisk nok søger den at bevare "egenart", men denne egenart er ikke et resultat af stilistisk ensretning eller et fælles arkitektonisk udgangspunkt. Den består netop af 100 års forskellighed, løbende forandringer og individuelle valg – alle de ting planen nu forsøger at forhindre.

Man kan ikke bevare det, der kun eksisterer som følelsesbårne forestillinger eller personlig smag. Hvis noget skal bevares, må det være konkret og dokumenterbart. Kvarteret er i dag et velfungerende boligområde, fordi beboerne gennem generationer har tilpasset deres hjem til deres liv. Det har fungeret i et århundrede uden lokalplan, og der er intet tegn på, at denne organiske udvikling behøver at ændre retning.

Høringssvar til Københavns Kommune vedr, unødigt restriktivt og detailregulerende lokalplansforslag der er forandrende og ikke bevarende

Jeg mener at forslaget til lokalplan enten må afvises eller fuldstændig omskrives på baggrund af ny faglig vurdering,. da det efter min vurdering: hviler på et utilstrækkeligt fagligt og planlægningsmæssigt grundlag, ikke dokumenterer det bevaringsformål, det påstår at forfølge, og griber unødigt og uforholdsmæssigt ind i 350 ejeres råderet over deres hjem.

Men samtidg trækker I en deatilregulering af mål, materialer, placeringer mm ned over området ,der vil lægge op til stor forandirng i regning af ensretning og småborgerligt udtryk og adskille sig meget fra det nuværende der vel netop er vurderet bevaringsværdigt og afsæt for overhovedet at lave en lokalplan.

Konkret vil jeggøre indsigelse mod, at I med forslaget til lokalplan lægger op til at ensrette arkitektoniske og landskabsarkitektoniske standarder uden at der er udarbejdet et tydeligt grundlag for, hvad der er der ønskes bevaret, hvad det særlige bevaringsværdige består. Af. I skiver at område 1a kendetegnes ved:

* "arkitektonisk egenart"
* "helhedsudtryk"
* "det helstøbte kulturmiljø"

Men det fremgår hverken i tekst eller kortbilag, hvad denne egenart konkret består i.
Tværtimod dokumenterer lokalplanen selv, at:
"Bygningerne er opført hovedsageligt fra 1890'erne til 1930'erne, men faktuelt over mere end 7 årtier, og repræsenterer flere stilretninger (nationalromantik, nybarok, Bedre Byggeskik, nyklassicisme, funktionalisme m.fl.), og at de gennem 100 år er ombygget, tilbygget og ændret."

Lokalplanen "bevarer" altså noget, den ikke kan definere. Og det gør den på den allermest restriktive og detailregulerende måde, der hvis den følges vil skabe en stor forandring i retning af ensretning af kvarteret frem for at bevare det nuværende udtryk.

Området har aldrig været udpeget som særligt bevaringsværdigt i kommuneplaner, SAVE-registreringer har kun identificeret ganske få ejendomme som bevaringsværdige, og ingen politikere, fagfolk eller kommunale aktører har tidligere peget på, at kvarteret burde fastholdes i en særlig form. Der findes heller ingen tidligere signaler om behov for en bevarende lokalplan, og der er ikke iværksat opdaterede vurderinger af bebyggelsen, som kunne danne fagligt grundlag for et sådant initiativ.

Fra få bevaringsværdige huse til hele kvarteret uden ny vurdering
SAVE-metoden identificerede kun ganske få ejendomme som bevaringsværdige i området.
Nu fastlægger lokalplanforslaget, at næsten alle bygninger før 1960 er bevaringsværdige – på trods af:

- at SAVE-værdierne ikke er blevet opdateret i årtier,
- at mange huse er blevet yderligere ændret siden vurderingen,
  og at der ikke foreligger en saglig, grundig og individuel vurdering af hver bygning.

En sådan kollektiv opgradering uden individuel gennemgang kan ikke kaldes bevaring. Det er administrativ generalisering uden dokumentation.

Lokalplanen forsøger at stoppe netop den udvikling, der har skabt kvarterets karakter
Alt, der i dag ses som "egne træk", er opstået som følge af:

- ejernes ønsker og behov,
- skiftende byggeskik og materialer,
- ombygninger og tilbygninger
- moderne vinduer, tage, kvist, facader
- og tilpasninger til familier gennem generationer

Kvarteret er skabt af udvikling lokalplanen forsøger nu at stoppe
Det udtryk der i dag hyldes som helhed er opstået netop fordi ejere i 100 år har tilpasset deres hjem til tidens behov, materialer, familieformer og teknologier. Hvis området havde været reguleret som foreslået nu, ville kvarteret ikke have det særpræg der nu påstås værdifuldt. Variation er ikke en fejl. Den er områdets identitet.

Jeg støtter overordnet set en plan om at bevare kvarterets nuværende udtryk og beskytte mod nedrivning og opførsel af helt andre typer ejendomme, men netop dette beskytter lokalplanen jo ikke imod, når man for eksempel forbyder sprossede vinduer i nybbyggeri og tillader flage tage. Enten må lokalplansforslaget afvises eller fuldstændig omdskrivesd med tydeliggørelse af hvad der bevares og en frihed for de enektle grundejere til – under hensyntagen til det samlede udtryk – at indrette sig.

Konsekvenser for beboerne og for byen
Denne lokalplan vil have meget konkrete og negative konsekvenser:

- Fordyre renovering fordi selv almindelig vedligeholdelse skal godkendes og udføres efter særlige materialekrav og udformninger fremfor markedsstandarder.
- Forsinke almindelige reparationer fordi selv udskiftning af vinduer eller tag bliver afhængig af ekstra kommunal behandling.
- Svække energirenoveringer fordi moderne klimavenlige løsninger ofte ikke er kompatible med stilkravene.
- Reducerer familiers handlefrihed fordi mulighederne for kviste, udnyttede tagrum og ombygninger begrænses i et område med mange børnefamilier.
- Gøre området mindre attraktivt for nye ejere, hvilket på sigt vil påvirke omsættelighed og prisdannelse.

Lokalplanen strider mod Københavns boligpolitiske og klimamæssige interesser
København har akut boligmangel og mål om at skabe flere familieboliger og udnytte eksisterende bebyggelse bedre. Denne lokalplan gør det sværere at skabe ekstra boligareal

gennem fx- udbygninger, mere rumlige tagkonstruktioner, kviste og ombygninger, selvom netop disse løsninger er den mest klimavenlige og arealeffektive måde at skabe plads i byen.
Energiforbedringer og pladsoptimering i bestående bygningsmasse er mere klimavenligt end forfald og fraflytning.
Lokalplanen trækker således i modsat retning af kommunens egne strategiske ambitioner.

Konklusion
Lokalplanforslaget begrundes ikke på tilstrækkeligt dokumenteret bevaringsværdi.
Hvis der er et reelt bevaringsbehov bør kommunen foretage ajourførte SAVE vurderinger, udpege specifikke huse med dokumenteret værdi og anvende målrettede værktøjer i stedet for en bred og udefineret stilfrysning af et levende kvarter.

Forfatterkvarteret er skabt af mennesker, ikke af mursten alene. Kvarterets udvikling er resultatet af 100 års liv, familier, behov, værdier og hverdag, hvor bygninger er blevet ændret, ombygget, udvidet og vedligeholdt, når tiden og menneskene krævede det. Det er netop sådan, området har fået sit særpræg.
Mursten uden mennesker er ikke kulturarv. Kulturarv er huse i brug.
Lokalplanforslaget forsøger nu for første gang i kvarterets historie at fastfryse et levende område. Ironisk nok søger den at bevare "egenart", men denne egenart er ikke et resultat af stilistisk ensretning eller et fælles arkitektonisk udgangspunkt. Den består netop af 100 års forskellighed, løbende forandringer og individuelle valg – alle de ting planen nu forsøger at forhindre.

Man kan ikke bevare det, der kun eksisterer som følelsesbårne forestillinger eller personlig smag. Hvis noget skal bevares, må det være konkret og dokumenterbart. Kvarteret er i dag et velfungerende boligområde, fordi beboerne gennem generationer har tilpasset deres hjem til deres liv. Det har fungeret i et århundrede uden lokalplan, og der er intet tegn på, at denne organiske udvikling behøver at ændre retning.

Svarnr.: 110 Borger

Vejnavn: Bjørnsonsvej

Postnr. og by: 2500 Valby

Høringssvar:
Se bilag fra grundejeren til Bjørnsonsvej 47, 2500, Valby

Høringssvar vedr. lokalplan til Forfatterkvarteret

Indledning

Tilbage i 2024 var en række beboere i Forfatterkvarteret medunderskrivere på en fælles henvendelse til kommunen med anmodning om udarbejdelse af en bevarende lokalplan. Et klart flertal af områdets beboere støttede dette initiativ.

Formålet var at bevare de gamle murermestervillaer og sikre, at kvarteret fastholder sit arkitektoniske særpræg: velbyggede villaer, grønne forhaver og et helhedsindtryk præget af kvalitet og harmoni. Det er netop disse forhold, der gør området til et særligt attraktivt sted at bo.

Jeg vil gerne udtrykke min anerkendelse af det omfattende arbejde, kommunen har lagt i udformningen af lokalplanforslaget. Samtidig er det naturligt, at en bevarende lokalplan ikke kan imødekomme alle ønsker fuldt ud. Her er mine bemærkninger til høringsmaterialet:

Omkring nybyg

Det er vigtigt at fremhæve, at i en bevarende lokalplan betyder formuleringen ”nutidig udformning” ikke, at nye huse frit kan laves i moderne arkitektur — men at eventuelle nybygninger skal tilpasses nutidens byggemetoder og krav, samtidig med at de respekterer og underordner sig de kulturhistoriske og arkitektoniske kvaliteter, som lokalplanen søger at bevare. Det betyder ikke, at man nødvendigvis skal stræbe efter en nostalgisk efterligning, men at man skal respektere de bevaringsværdige karakteristika der er i området, så som tagforme, proportioner, farve- og materialevalg. Altså en tilpasning, og ikke en moderne kontrast.

Sprossede vinduer

Det forekommer unødigt restriktivt, at lokalplanforslaget forbyder sprossede vinduer i nybyggeri. Sprossede vinduer vil tværtimod kunne skabe visuel sammenhæng med de eksisterende huse i kvarteret, hvor netop denne type vinduer er et karakteristisk element, uden at dette behøver at blive ”kliché-agtigt”.

Derfor anbefales det, at sprossede vinduer bør tillades i nybyggeri, når disse bidrager til en arkitektonisk dialog og helhed med kvarterets øvrige bebyggelse.

Flade tage

Flade tage harmonerer dårligt med det eksisterende villakvarter og bryder markant med områdets arkitektoniske udtryk. Derfor bør lokalplanen indeholde et decideret forbud mod nybyggeri med flade tage.

Denne type arkitektur fremstår i praksis som en skarp kontrast til kvarterets karakter og opleves af mange som uharmonisk og dominerende. Et nærliggende eksempel findes i Carlsbergkvarteret, hvor to nyere huse tydeligt illustrerer forskellen: En moderne og arkitekttegnet villa med fladt tag og store vinduesflader skiller sig markant ud, mens en anden nybygget moderne og arkitekttegnet flerfamilievilla med traditionelt tag og proportioner falder naturligt ind i områdets eksisterende udtryk.

Asymmetriske vinduer

Desuden harmonerer asymmetriske større vinduespartier dårligt med kvarteret, hvorfor disse ikke bør tillades, jf. også begrundelsen ovenover om tagkonstruktion om at det forekommer som uharmonisk og dominerende.

Valg af byggemateriale

For at sikre kvarterets arkitektoniske helhed ville det være godt med et krav om (hvor facader ikke pudses) at der alene tillades mursten i klassiske danske teglfarver, dvs. rød eller gul, jf. kvarterets tydelige referencer til bedre byggestil og nyklassisicmen/nybarokken. Dette bør især gælde ved nybyggeri og større tilbygninger.

De nævnte farver og materialer er karakteristiske for kvarterets eksisterende murermestervillaer og bidrager betydeligt til områdets samlede identitet. En klar afgrænsning i lokalplanen vil derfor understøtte den bevarende intention og forhindre materialevalg, der visuelt bryder med det etablerede miljø, som lokalplanen jo er sat i verden for at bevare.

Gulvkote

Kravet om gulvkote for nybyggeri er nødvendigt for at sikre en harmonisk tilpasning til de eksisterende bevaringsværdige bygninger. En ensartet gulvkote bidrager til at bevare det samlede arkitektoniske helhedsindtryk og understøtter lokalplanens bevarende formål**.**

Byggelinjer

Det er fornuftigt, at lokalplanen fastsætter byggelinjer. Byggelinjerne er et vigtigt virkemiddel til at fastholde den karakteristiske gadeprofil, som kendetegner Forfatterkvarteret. De bidrager til at sikre en ensartet placering af bygningerne i forhold til vej og naboskel og forhindrer, at nye huse rykker enten markant tilbage eller frem på grunden på en måde, der bryder med det eksisterende gaderum. En konsekvent byggelinje er samtidig med til at understøtte et godt naboskab, fordi den skaber forudsigelighed og lige vilkår for alle grundejere.

En tydelig og konsekvent regulering af byggelinjerne understøtter dermed helhedsindtrykket af et harmonisk og sammenhængende villakvarter, hvor proportioner, forhavearealer og sigtelinjer bevares – alt sammen væsentlige elementer i områdets bevaringsværdige arkitektur.

Tagterrasser bør ikke tillades

De bevaringsværdige huse i Forfatterkvarteret har ingen tagterrasser. Derfor bør lokalplanen indeholde forbud mod etablering af tagterrasser, også i nybyggeri.

Tagterrasser kan være attraktive for enkelte beboere, men de medfører ofte betydelige indbliksgener og støjgener for naboerne. Samtidig harmonerer tagterrasser dårligt med områdets karakteristiske

murermestervillaer og kan forstyrre både tagflader og gadeprofil. Af hensyn til privatliv, naboskab og den bevaringsværdige helhed anbefales det derfor, at tagterrasser ikke tillades i lokalplanområdet.

Afskærmning ved huse uden baghave

For ejendomme hvor husets placering betyder, at der kun er forhave mod vejen og dermed ingen baghave, bør det være tilladt at have en hæk med en højde på 180 cm for at sikre privatliv og forhindre direkte indsyn. En sådan højde er nødvendig, fordi beboerne ellers vil være markant mere udsatte for indblik fra forbipasserende, trafikanter og naboer end ejendomme med baghaver. En højere hæk kompenserer for den manglende mulighed for at etablere et privat udendørs opholdsareal på den beskyttede side af huset og understøtter dermed både tryghed, trivsel og mulighed for at bruge forhaven som et funktionelt opholdsrum. Samtidig bidrager en levende hæk frem for faste hegn positivt til det grønne gadebillede og øger biodiversiteten.

Bevaringsværdierne fra 1990´erne

Det fremstår uklart, hvorfor de gamle bevaringsvurderinger fra 1990'erne medtages i materialet, da de reelt ikke har dannet grundlag for beslutningen om en bevarende lokalplan. De to ejendomme, der i lokalplanen har fået "særstatus", udspringer af specifikke forhold i kommunens tidligere sagsbehandling, herunder en afgørelse fra klagemyndigheden – og ikke vurderingerne fra 1990'erne.

Henvisningerne til de forældede vurderinger bør enten helt udelades i den endelige plan, eller at det forklares, hvorfor de bringes i spil. Det kunne være en enkel sætning eller to om, at de blev udfærdiget i sin tid men at de ikke længere anses som tidssvarende.

Med venlig hilsen

Frida M. Gisladóttir
Grundejer af Bjørnsonsvej 47
2500 Valby

Svarnr.: 111 På vegne af interesseorganisation eller borger Danmarks Naurfredningsforening København

Høringssvar:
Høringssvar vedlagt.

DN København

Dato: 16. januar 2026

Til: København kommune

Fra:
Knud Erik Hansen, formand - knuderik@dn.dk – 40404344

Danmarks Naturfredningsforening København

Høringssvar vedrørende

Forfatter-, Trekronergade- og Kløverbladskvarteret

FORSLAG TIL LOKALPLAN, KOMMUNEPLANTILLÆG OG MILJØRAPPORT

DN København har med stor interesse læst denne lokalplan. Kommunen skal roses for, at udarbejde denne lokalplan, der vil bevare dette særegne kulturmiljø, med bevaringsværdige bygninger og byrum, i alt 334 bygninger. Naturfredningsforeningen er specielt glade for, at lokalplanen også udpeger 340 bevaringsværdige træer. Disse må ikke fældes og må kun udsættes for almindelig pleje.

Det er DN Københavns ønske at dette krav til bevaringsværdige træer, også vil gælde fremtidige lokalplaner rundt om i byen. Igennem mange år er det vores vurdering at der ved realiseringen af nye lokalplaner, har eksisteret en virkelighed hvor bygherrens fremkommelighed har været vigtigere end at bevare de bevaringsværdige træer. Vi ønsker at man i så vid udstrækning som muligt bevarer de gamle træer.

EU's naturgenopretningslov pålægger medlemslandene at sikre, at der ikke er noget nettotab af det samlede nationale areal af grønne byområder og trækronedække i byerne inden udgangen af 2030 sammenlignet med 2024. Fra 2031 skal medlemslandene vise en stigende tendens i det samlede nationale areal af grønne byområder.

Der er altså al mulig grund til at bevare gamle træer, som jo skal være 50- 60 år før de udgør en rimelig biotop og har et rimeligt trækronedække, til gavn for natur og indbyggere.

Dette udelukker ikke, at man arbejder på at gøre byen mere grøn, ved nyplantning af træer.

Svarnr.: 112 Borger

Vejnavn: Bryggerivej

Postnr. og by: 2500 Valby

Høringssvar:
Jeg stiller mig i køen af de mange indsigelser fra andelsforeningen Kjeldsbogårds beboere og vores bestyrelse, ang. foreslag om inddragelse af vores anlæg v Strindbergsvej/ Bjørnsonsvej.
Forstår slet ikke tanken, da det har været i vores varetægt siden 1923.

Det har tidligere været tilgængeligt for alle, men misrøgt og ubehagelige situationer - som mange har uddybet før mig, - blev for massivt.

Tænker også at alle villaejerne har deres egne haver, og at vores 2 perler grønt er et helt eksistentielt gode for alle os i en stor andelsforening deler.
Vi passer, plejer og bruger dem flittigt.

Så nej tak, til at åbne anlægget igen.

Svarnr.: 113 På vegne af interesseorganisation eller borger HOFOR A/S

Høringssvar:
Vedhæftet er HOFORs bemærkninger til Forslag til lokalplan Forfatter-, Trekronergade- og Kløverbladskvarteret

Modtager: Københavns Kommune – Teknik og Miljøforvaltningen
Afsender: HOFOR A/S
Dato: 16. januar 2026

Sektion Byudvikling
Tlf: +4527954140
E-mail: tincha@hofor.dk

HOFOR A/S – Høringssvar til Lokalplan Forfatter-, Trekronergade- og Kløverbladskvarteret

Teknik- og Miljøforvaltningen har igangsat høring i forbindelse med udarbejdelse af lokalplan Forfatter- Trekronergade- og Kløverbladskvarteret. Hermed fremsendes HOFORs bemærkninger til høringen. Der fremsendes én samlet kommentering for alle de forsyningsselskaber, der administreres af HOFOR A/S.
Kommenteringen er udarbejdet på baggrund af offentliggjort materiale d. 14. november 2025.

§4 Veje

Jf. §4 "Veje", herunder stk. 2 "Ophævelse af vejudlæg" og stk. 5 "Nedlæggelse af vejarealer" (s. 29-30), samt bilagene "Tegning 2a, 2b og 2c · Veje" er det HOFORs vurdering, at forsyningsledninger, som er placeret i nedlagt vejareal eller ophævet vejudlæg/vejbyggelinje, har krav på minimum samme retlige beskyttelse, som hvis ledningerne fortsat var placeret i vejareal eller vejudlæg/vejbyggelinje.

Det skal derfor sikres ved tinglyst deklaration, at rådigheden over arealet er indskrænket som følge af ledningernes placering, ligesom arealejer/grundejer skal afholde HOFORs udgifter til flytning eller sikring af ledningerne, som ikke skyldes formål, der kan indeholdes i de principper, som følger af vejloven og/eller lov om private fællesveje.

Når der eventuelt starter en sag om nedlæggelse af vejareal eller ophævelse af vejudlæg/vejbyggelinje med ledninger ejet af HOFOR, bedes kommunen snarest derefter kontakte HOFOR om kommunens videre proces med tinglysning af deklarationer for ledningerne. Herunder oplysning af kontaktperson hos kommunen for godkendelse af HOFORs deklarationstekster til tinglysning.

I samme forbindelse ønsker HOFOR at modtage en tegningsfil (fx DWG-format) af arealet, der planlægges nedlagt som vej, eller hvor vejudlæg/vejbyggelinje planlægges ophævet, så HOFOR kan påbegynde fremstilling af rids (kortbilag) til deklarationerne.

§6 Bebyggelsens omfang og placering

HOFOR har videre bemærkninger til §6 "Bebyggelsens omfang og placering", herunder stk. 7 "Mindre (sekundære)bygninger område Ia, Ib og II" (s. 33-34) samt bilagene

”Tegning 3a, 3b og 3c · Bebyggelsens omfang og placering”, herunder byggefelter, zonerne med mulighed for placering af mindre bygninger mv.

HOFOR bemærke, at der ikke må bebygges/opføres bygninger mv. og/eller beplantes oven på HOFORs ledninger, og at HOFOR ønsker ledningsdeklarationer tinglyst på de arealer, hvor vejareal nedlægges eller vejudlæg/vejbyggelinjer ophæves, når dette sammenholdes med ovenstående vedrørende muligheden for nedlæggelse af vejareal og ophævelse af vejudlæg/vejbyggelinjer.

HOFOR skal i forbindelse hermed gøre opmærksom på, at der ikke skal gives tilladelse/dispensation til bebyggelse oven på HOFORs ledninger i de såkaldte zoner og byggefelter mv. i kommunens byggesagsbehandling, da en eventuel overbygning af ledningerne vil være i strid med HOFORs leveringsbestemmelser for de respektive forsyningsarter.

Grønne veje

Det fremgår ikke konkret af lokalplanens bestemmelser, hvordan vejene skal udformes. HOFOR har derfor en forventning om, at lokalplanen ikke vil være i modstrid med Spildevandsplanens bestemmelser om etablering af grønne veje i de to berørte grundejerforeninger. Spildevandsplanens projektbeskrivelser kan ses via nedenstående links.

GF Kløverbladet
K2.53 Grønne veje i Grundejerforening Forfatterkvarteret

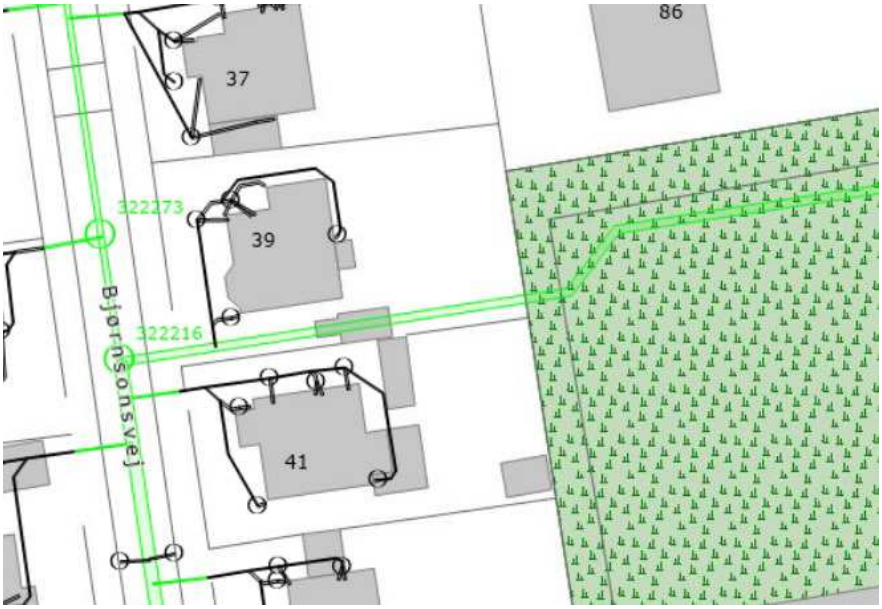
Vedrørende bevaringsværdige træer, §8, stk. 3, er det HOFORs forventning, at projektet med grønne vejbede tilrettelægges under hensyntagen til de udpegede bevaringsværdige træer. De udpegede byrum A og B på Tegning 4a forventes ikke berørt af HOFORs projekt.

Afslutningsvis skal det bemærkes at V700 B ledningen på matr.nr. 577 Valby, København, se kortudsnit I. Ledningen er sikret ved deklaration af 1912. Denne deklaration omfatter så vidt vides også spildevandsledninger i vejene, men det til deklarationen hørende rids er ikke med i vedhæftede fil.

HOFOR takker for muligheden for at afgive høringssvar.

HOFOR A/S
Ørestads Boulevard 35 | 2300 København S | Telefon 33 95 33 95 | CVR-NR. 1007 3022 | www.hofor.dk

Kortudsnit I



NB: Vedrører flere matr. nr.:

Justitsministeriets genpartpapir. Til skøder, skadesløsbreve, kvitteringer til udslettelse og andre påtegninger m. m. (vedr. fast ejendom).

Mtr. nr., ejerlav, sogn: (i København kvarter) eller (i de sønderjydske landsdele) **bd. og bl. i tingbogen, art. nr., ejerlav, sogn.** 11 cm Valby

Akt: Skab J **nr.** 435 I
(udfyldes af dommerkontoret)

Købers / Kreditors bopæl:

Anmelderens navn og bopæl (kontor):

Gade og hus nr.:
(hvor sådant findes)

Stempel: **kr.** **øre.**

År 1912, den 17. juni tinglystes sålydende:

Lb. nr. 1500. Deklaration.

Undertegnede ejer af ejendommen matr. nr. 12 b og 15 a af Valby forpligter herved mig og alle efterfølgende ejere af disse ejendomme og de parceller, hvori de måtte blive delt, overfor Københavns magistrat til at udføre og bevare den på den vedhæftede plan med bogstaverne A B betegnede kloak i den forøgede størrelse m.m. som efter magistratens bestemmelse er nødvendig, når ledningen skal tjene til afvanding ikke alene af den ovennævnte ejendom og parceller af dem, men tillige skal tjene til afvanding af hele den ovenfor ledningen beliggende del af oplandet, hvoraf omtrent halvdelen tilhører kommunen med bevarelse af retten for den ovennævnte ejendomme eller parceller af samme til at benytte kloaken i overensstemmelse med den meddelte approbation, erklærer vi, at Københavns ~~kommune~~ magistrat skal være eneberettiget til at bestemme, hvilke andre ejendomme, der ligeledes indenfor de ved approbationen trukne grænser for bebyggelsesgraden kan erholde tilladelse til at benytte klokaken. Foranstående

Bestillingsformular C

Jensen & Kjeldskov, A/S, København.

tilsagn gives på betingelse af, at Københavns magistrat til kloakens bygning bidrager 15.600 kr, der udbetales i overensstemmelse med, hvad der er udtalt i magistratens skrivelse af 18/1 1912 til grundejerforeningen ved Vigerslev alle. Endvidere gives der kommunen tilladelse til, når den ønsker det, at lægge en forbindelsesledning enten som vist på planen med B - C eller på et andet sted fra forbindelses/ledning til kloaken i Valby-[illegible]gårdsvej, således at denne sidste erholder afløb til den lukkede Gåsebæksrende.

Der ydes herfor ejerenx af den pardel,hvori ledningen kommer til at ligge, en erstatning af 200 kr., der udbetales når ledningen lægges.. Ledningen må på parcellens grund ikke forsynes med brønde eller andre åbninger. Der må af hensyn til kloaken ikke lægges ejeren af parcellen andre hindringer i vejen for bebyggelse end nødvendigt. Ved eventuel senere opgravning skal der ydes ejeren fuld erstatning for den skade, der måtte forvoldes på havens beplantning.

Denne deklaration må ikke udslettes af pantebogen uden Københavns magistrats samtykke.

København, den 14/6 1912.

M. Kristensen.

C. B. la Cour.

T. Jansen.

Som skødehaver samtykker jeg i denne deklarations tinglæsning.

fru Maren Olsen.

Svarnr.: 114 På vegne af interesseorganisation eller borger Andelsboligforeningen Vesterparken

Høringssvar:
Se vedhæftede høringssvar. Grundet filernes størrelse og antal for så vidt angår bilagene, sender jeg bilagene på e-mail.

Med venlig hilsen
Niels Kjær
Advokat (L)

DONATZKY & PARTNERE

Københavns Kommune, Teknik- og Miljøforvaltningen
Njalsgade 13
2300 København S

Sendt via høringsportalen

Den 16. januar 2026
J.nr. 5905-001

Niels Kjær
T: +45 31223285
M: nkj@donatzky.com

HØRINGSSVAR TIL FORSLAG TIL LOKALPLAN FORFATTERKVARTERET, TREKRONERGADE- OG KLØVERBLADSKVARTERET

Jeg retter henvendelse på vegne af Andelsboligforeningen Vesterparken ("Andelsboligforeningen"). Jeg henviser til Teknik- og Miljøforvaltningens brev af 14. november 2025, hvoraf det fremgår, at Københavns Kommune fremsætter forslag til lokalplan ("Forslaget") for Forfatterkvarteret, Trekronergade- og Kløverbladskvarteret.

Forslagets formål er at bevare Forfatterkvarteret og Trekronergade- og Kløverbladskvarterets arkitektoniske kvalitet og herlighedsværdi.

Forslaget indebærer bl.a., at 6 træer ("Træerne"), der er beliggende i skellet mellem Andelsboligforeningens ejendom og naboejendommene på Bjørnsonsvej 11, 13 og 17, skal være bevaringsværdige.

Andelsboligforeningens ejendom er ikke direkte omfattet af Forslaget, men er direkte påvirket, idet Træerne går over Andelsboligforeningens ejendom.

Det er Andelsboligforeningens opfattelse, at Københavns Kommune ikke har besigtiget Træerne på en måde, der tilstrækkeligt belyser forholdene i skellet, og at Andelsboligforeningen som nabo ikke er blevet inddraget.

Jeg skal på vegne af Andelsboligforeningen rejse **indsigelse** mod den del af Forslaget, der vedrører Træerne i skellet mellem Andelsboligforeningens ejendom og naboejendommene beliggende på Bjørnsonsvej 11, 13 og 17.

For det første fordi Træerne udgør en sikkerhedsrisiko for Andelsboligforeningen. Dette belyses i afsnit 2.

For det andet fordi Træerne med overvejende sandsynlighed ikke opfylder Københavns Kommunes egne kriterier for, hvornår træer er bevaringsværdige. Dette belyses i afsnit 3.

For det fjerde medfører Træerne betydelige gener for Andelsboligforeningens beboere. Dette belyses i afsnit 4.

Jeg vil i det følgende gøre nærmere rede for Andelsboligforeningens synspunkter.

1 Indledning

Andelsboligforeningen er beliggende Valbygårdsvej 44-58 i Valby og består af 64 andelslejligheder. Beboerne er fordelt over flere aldersgrupper, fra unge og familier til ældre beboere.

Andelsboligforeningens bygning er formet som en hestesko. Nr. 48-54 er de opgange, som er på langsiden i hesteskoen, og som vender mod de tilstødende villaer beliggende på Bjørnsonsvej 9-17.

De 6 træer, som denne henvendelse angår, er placeret i skellet mellem Andelsboligforeningens ejendom og villahaverne til Bjørnssonvej 11, 13 og 17. Som følge af manglende vedligeholdelse og beskæring samt deres placering, rager Træerne ind over Andelsboligforeningens ejendom.

Træernes præcise placering fremgår af kortbilag, **bilag 1**, hvilket bilag indgår i Lokalplanforslaget.

Fotos af Træerne er fremlagt som **bilag 2.**

2 Sikkerhedsrisikoen

Ved vurderingen af bevaringsværdien må sikkerheden altid veje tungest.

Træerne er skønsmæssigt op mod 20 meter høje og vurderes at være meget ustabile.

I sommeren 2025 væltede et træ på en af Andelsboligforeningens øvrige naboejendomme under blæst og ramte ind over Andelsboligforeningens ejendom. Det pågældende træ var mindre i højden end Træerne i nærværende sag.

Nedenfor vedlægges fotos fra nedstyrtningen af det pågældende træ. Disse fotos fremlægges tillige som **bilag 3.**





Det var et held, at ingen personer kom til skade, og at der ikke skete skade på Andelsboligforeningens ejendom.

Hvis der havde været personer på arealet, hvor træet styrtede ned, ville de pågældende personer med overvejende sandsynlighed være kommet alvorligt til skade.

Træerne udgør derfor en overhængende risiko for personskade samt skade på Andelsboligforeningens ejendom, idet der er en umiddelbar fare for nedstyrtning over Andelsboligforeningens ejendom.

Københavns Kommune foreslår at gøre Træerne bevaringsværdige, skønt de udgør en betydelig sikkerhedsrisiko.

Dette vil være særdeles problematisk, da det kun i begrænset omfang vil være muligt at beskære Træerne, hvis de erklæres bevaringsværdige.

Allerede grundet sikkerhedsrisikoen bør Træerne ikke være bevaringsværdige.

3 Manglende opfyldelse af kommunens egen træpolitik og lokalplanens formål

Det fremgår af Københavns Kommunes administrationsgrundlag for træpolitikken, at kommunen kun må registrere træer som bevaringsværdige, hvis Træerne som minimum (i) er over 20 år gamle og (ii) har en restlevetid på over 25 år.

Træerne er med overvejende sandsynlighed ikke over 20 år gamle.

Som **bilag 4** fremlægges udskrift fra Geodatastyrelsens satellitkort anno 2005. I hvert fald birketræerne, som udgør hovedparten af Træerne, er ingensteds at finde på kortet, modsat i dag.

Træerne lever således ikke op til alderskriteriet på 20 år.

Når der er tale om forholdsvis unge træer, indgik de heller ikke i kvarterets oprindelige arkitektoniske udtryk og herlighedsværdi, som sigtes bevaret ved Forslaget.

Når der tale om nye træer, vil en bevaring af disse heller ikke være i overensstemmelse med lokalplanens formål om at bevare områdets arkitektoniske herlighedsværdi.

Træerne har ikke en restlevetid på over 25 år, idet de, jf. ovenfor, er i overhængende fare for at styrte ned over Andelsboligforeningens ejendom.

Københavns Kommunes praksis blev bl.a. drøftet på møde i Teknik- og Miljøudvalget den 5. oktober 2020. https://www.kk.dk/dagsordener-og-referater/Teknik-%20og%20Milj%C3%B8udvalget/m%C3%B8de-05102020/referat/punkt-11

Det fremgår endvidere af Københavns Kommunes træpolitik, at træers bevaringsværdighed vurderes efter standarden VAT19 på grundlag af følgende kriterier:

- Basisværdi
- Alder
- Levetid
- Sundhedstilstand
- Størrelse
- Miljømæssige og biologiske egenskaber
- Arkitektonisk egenart

Det er Andelsboligforeningens opfattelse, at Træerne ikke opfylder kriterierne for bevaringsværdighed i henhold til Københavns Kommunes egen træpolitik. Andelsboligforeningen hæfter sig bl.a. ved følgende:

- Grundet manglende pleje over tid, og grundet tydelige sikkerhedsrisici i forbindelse med vind, må det lægges til grund, at Træerne har en begrænset restlevetid.
- Træernes sundhedstilstand vurderes som meget dårlig, bl.a. fordi et sammenligneligt træ kunne nedstyrte, jf. ovenfor.
- Træerne har ingen særlig arkitektonisk egenart. Træerne er ikke unikke arter.
- Træerne er placeret i skellet mellem Andelsboligforeningen og villahaverne på Bjørnsonsvej. Der er således ingen fra offentligheden, som har glæde af Træerne, idet Træerne er beliggende op ad skellet mellem to private ejendomme.

4 Øvrige gener

Som det fremgår af bilag 2-4, vokser Træerne meget hurtigt.

Dette medfører betydelige skyggegener for Andelsboligforeningen, idet så hurtigt voksende træer skærmer for solen, hvilket illustreres af yderligere fotos, som fremlægges som **bilag 5.** Til sammenligning fremlægges fotos fra 2020 som **bilag 6**.

Desuden medfører Træerne et stort behov for vedligeholdelse og fejning, da mange af Træernes blade lander på Andelsboligforeningens ejendom, herunder kælderskakter, med udgifter til fjernelse til følge. Hvis bladene ikke fjernes fra eksempelvis kælderskakterne, kan de blokere regnvandsafløb og skabe risiko for vandskader. På tilsvarende måde trænger blade og andet plantemateriale ind i boligerne, når beboerne har åbne vinduer og døre, hvilket medfører betydelig gene for beboerne.

Endelig er Træerne mange steder på vej til at umuliggøre passage på Andelsboligforeningens ejendom, og Træerne er næsten ved at nå ind over altanerne til flere af lejlighederne.

5 Det videre forløb

Jeg skal på vegne af Andelsboligforeningen anmode Københavns Kommune om at revidere forslaget, således at Træerne ikke får status som bevaringsværdige.

Som minimum bør Københavns Kommune deltage på en besigtigelse sammen med beboerne i Andelsboligforeningen, så Københavns Kommune kan oplyses bedre, herunder om sikkerhedsrisikoen og generne som beskrevet ovenfor.

Hvis Københavns Kommune måtte have spørgsmål, står både Andelsboligforeningen og jeg til rådighed.

Med venlig hilsen

Niels Kjær
Advokat (L)

Svarnr.: 115 Borger

Vejnavn: Trekronergade

Postnr. og by: 2500 Valby

Høringssvar:
Hermed vedhæftet billede - høringssvar til forslag til lokalplan for forfatter-, Trekronergade og Kløverbladsgade

Høringssvar til forslag til Lokalplan for Forfatter-, Trekronergade- og Kløverbladskvarteret

Vi ønsker at bevare muligheden for en bebyggelsesprocent på op til 40 for alle dobbelthuse i Trekronergade. Derfor foreslår vi at lade bebyggelsesprocenten på 40 være definerende for størrelsen på tilbygningen hvis den bygges inden for det viste byggefelt på tegningerne 3a, 3b og 3c.

Bebyggelsen i område 1b er meget tæt og det foreslås derfor at der gives mulighed for at hække mellem de enkelte grunde kan være 1,8 m. Dette vil skabe mindre indkig, men stadig bevare områdets grønne karakter.

Af samme grunde foreslår vi, at der ikke tillades at bygge tagterrasser i området. Det vil igen give et meget stort indkig på tværs af naboskel og ind i naboernes haver.

Med venlig hilsen

Mia Mavrakis

Navn(e)

Trekronergade 52, 2500 Valby

Adresse

15.1.2026

Dato og underskrift(er)

Svarnr.: 116 Borger

Vejnavn: Bjørnsonsvej

Postnr. og by: 2500 Valby

Høringssvar:
Nej tak til lokalplan.

Alt for restriktiv i mange punkter.
Bla. cykelparkering, hækhøjde, hæk/hegn materiale, antal bygninger, husfacader, vinduer osv.
Især os med "kun" forhave, defor yderligere:

Høringssvar til lokalplanens stk. 8:
I Forfatterkvarteret er omkring 15 boliger disponeret således, at husene er tilbagetrukket på grunden. Dette betyder, at det primært er forhaverne, der fungerer som boligens egentlige opholds- og haveareal, mens baghaverne udgør et mindre, sekundært areal.
På den baggrund ønskes det, at de foreslåede retningslinjer om maksimal hæk- og hegnshøjde på henholdsvis 150 cm og 120 cm ikke gøres gældende for disse boliger.
En lav hæk mod de primære havearealer vil i væsentlig grad forringe beboernes mulighed for at anvende haven som et privat frirum. Dette vil stille disse boliger anderledes og ringere end kvarterets øvrige boliger, hvor baghaverne naturligt fungerer som afskærmede og private opholdsrum.
Det vurderes derfor, at der bør gives mulighed for en højere afskærmning for disse forhaver, så beboerne sikres samme grad af privatliv og anvendelighed af deres primære haveareal som øvrige beboere i kvarteret.

Svarnr.: 117 Borger

Vejnavn: Strindbergsvej

Postnr. og by: 2500 Valby

Høringssvar:
Vi vil gerne kvittere for muligheden for at afgive høringssvar omkring den foreslåede bevarende lokalplan for Forfatterkvarteret.

Selvom vi som udgangspunkt støtter ideen om, at der skal laves en bevarende lokalplan for området, så er det forslag, som er sendt i høring, ikke egnet til formålet. Forslaget er på en lang række områder meget detailorienteret og taber blikket for at skulle være bevarende for helheden er kvarteret. Helt overordnet opfordres forvaltningen derfor til at genbesøge forslaget for at sikre, at det er proportionelt med det, som forsøges opnået.

Hertil bemærkes, at § 8, stk. 6, om (i) begrænsning af højde på hegn i naboskel til 1,5 meter og (ii) begrænsning i hvilket hegn der må opføres og hvilke sorter hækkene må være i lokalplansforslaget er meget indgribende for beboerne i kvarteret og slet ikke står på mål med det som forsøges opnået ved den bevarende lokalplan. Såfremt forslaget gennemføres i dets nuværende ordlyd vil det have den modsatte effekt at, hvad der forsøges opnået.

Konkret vil § 8, stk. 6, være med til at:
1) Reducere områdets biodiversitet og naturskønhed
2) Ødelægge privatlivet for beboer i området

I dag er der opført hegn i naboskel mellem alle ejendommene i Forfatterkvarteret mellem naboer på hver side på den samme vej, og mellem naboerne i skellet mellem to veje, f.eks. Bjørnsonsvej og Strindbergsvejs hhv. Strindbergsvej og Trekonergade.

De nuværende hegn i naboskel er meget forskellige og består i overvejende grad af levende hegn (hvor der er en stor diversitet mellem, hvilke slags buske der er plantet), raftehegn,

plankehegn mv.

At begrænse levende hegn til kun at måtte bestå af naur, bøg, avnbøg, liguster, tjørn, lind, thuja eller taks er ødelæggende for kvarterets biodiversitet og fjerner et af de kendetegn der netop er for Forfatterkvarteret, og som dermed står i skarp kontrast til formålet med en bevarende lokalplan. Som et eksempel kan nævnes, at en lang række af de hække, som i dag er plantet som levende hegn i naboskel, er af en type, som har bær om vinteren og dermed udgør en vigtig vinterfødekilde for kvarterets fugle såsom solsorter, gråspurve, blåmejser, musvitter, bogfinker osv.

Ved at ensrette og begrænse levende hegn til kun at måtte bestå af en af de ovennævnte typer hæk vil dermed bidrage til at Forfatterkvarteret mister et af sine kendetegn. En ensretning af, hvad der må udgøre levende hæk har således ikke et bevarende element, men vil være med til at ødelægge Forfatterkvarterets nuværende udtryk.

Dertil kommer, at kravet om, at hegn mod naboskel højest må være 1,5 meter højt, er med til at fratage Forfatterkvarterets beboere privatliv.
Forfatterkvarteret er kendetegnet ved at være tæt bebygget, og der er således i dag begrænset muligheder for at få privatliv i baghaven andet end at have en hegn i naboskel som afskærer direkte indsyn fra naboens stueetage til egen have.
Ved at indføre et krav om, at naboskel maximalt må være 1,5 meter afskæres beboerne i Forfatterkvarteret dermed fra at have en rest af privatliv i vores egne haver.

Kravet om, at der alene må være hegn af buske på maximalt 1,5 meter i naboskel er ikke begrundet i motivationen/hovedindholdet af lokalplanen og mangler relevans i forhold til det, som den bevarende lokalplan forsøger at opnå.
At indføre et krav om, at hegn i naboskel maksimalt må være 1,5 meter højt og kun udgøres af en indsnævret kreds af buske bidrager således ikke til at bevare det udtryk, som Forfatterkvarteret har i dag og har ikke karakter af bevarende element. Tværtimod vil det alene medføre store gener for Forfatterkvarterets beboer.

I andre dele af landet, hvor hegnslovens regler gælder, er kravet om hegn mod naboskel at det skal være mellem 1,8-2 meter.
Det er derfor usagligt og disproportionalt at indføre et sådan krav, og relevansen herfor er ikke til stede.

Af den grund opfordres Forvaltningen og Københavns Kommune samlet set til at droppe kravet om, at hegn i naboskel maksimalt må være 1,5 meter højt og udgøres af en meget snæver kreds af buske (som i øvrigt ikke dominerende som levende hegn i naboskel den dag i dag).

Svarnr.: 118 Borger

Vejnavn: Bjørnsonsvej

Postnr. og by: 2500 Valby

Høringssvar:
Høringssvar vedrørende forslag til Lokalplan for Forfatterkvarteret

Kære Københavns Kommune

Jeg ønsker hermed at afgive høringssvar til forslag til lokalplan for Forfatterkvarteret/Trekronergade-området.

Jeg skal opfordre til, at lokalplanforslaget afvises, da det efter min vurdering ikke hviler på et forsvarligt fagligt og planlægningsmæssigt grundlag. Forslag om lokalplan har baggrund i lokale uenigheder om enkeltsager og ikke på en faglig og saglig helhedsvurdering. Det påståede bevaringsformål er ikke meningsfuldt eller dokumenteret og det har ikkesaglig

baggrund i kvarterets karakter. Hvis det vedtages, vil det helt unødigt og uforsvarligt gribe unødigt og uforholdsmæssigt ind i 350 ejeres råderet over deres hjem og ejendom, og ødelægge kvarterets særpræg, som netop er dynamisk udvikling af den eksisterende boligmasse og rum til socioøkonomisk forskellighed.

Min indsigelse har følgende hovedpunkter:

1. Lokalplanen udspringer ikke af et konstateret planbehov, men af enkeltsagspres

Gennem årtier har der ikke været faglig eller politisk interesse for at regulere Forfatterkvarteret særskilt. Området har aldrig været udpeget som særligt bevaringsværdigt i kommuneplaner, SAVE-registreringer har kun identificeret ganske få ejendomme som bevaringsværdige, og ingen politikere, fagfolk eller kommunale aktører har tidligere peget på, at kvarteret karakter burde fastholdes i en særlig form. Der findes heller ingen tidligere signaler om behov for en bevarende lokalplan, og der er ikke iværksat opdaterede vurderinger af bebyggelsen, som kunne danne fagligt grundlag for et sådant initiativ.

Denne situation ændrede sig først, da to ejendomme (Karensgade 18 og Bjørnsonsvej 45C) søgte nedrivnings- og nybygningstilladelse. Begge projekter blev behandlet efter gældende regler og normal sagsbehandling. På dette tidspunkt var der fortsat ingen indikation af, at området som helhed havde behov for bevaringsregulering.

Sagen blev løftet ind i det politiske niveau på baggrund af indsigelser fra naboer i kvarteret - ift. disse to enkeltsager. Og forvaltningen blev pålagt at udarbejde et lokalplanforslag for hele området desuagtet manglende helhedsvurdering af bebyggelsen og dets kulturhistoriske kvaliteter.

Det underminerer lokalplanens grundlæggende præmis: der fandtes ikke en tydelig, truet og langsigtet arkitektonisk egenart med behov for beskyttelse før enkeltsager eskalerede til politiske beslutninger.

Lokalplanforslaget fremstår derfor som udtryk for individuelle sags-specifikke interesser, ikke som følge af et dokumenteret planbehov. Det blev til, fordi enkelte beboere ønskede at forhindre to specifikke byggeprojekter, og konsekvensen er nu overført til hele kvarteret: mere end 350 ejendomme pålægges omfattende restriktioner, der vil underminere kvarterets kulturhistoriske karakter og boligernes brugsværdi i en skiftende verden.

Ironisk nok er de to huse, som udløste processen, netop givet mulighed for nedrivning og nybygning i forslaget, mens alle andre ejere stilles ringere.

Det er ikke planlægning, men konsekvens af en specifik lokal konflikt, der nu institutionaliseres gennem et bevaringsinstrument uden dokumenteret bevaringspotentiale.

2. Lokalplanen "bevarer" noget, den ikke kan definere

Planen henviser til:

* "arkitektonisk egenart"
* "helhedsudtryk"
* "det helstøbte kulturmiljø"

Men det fremgår hverken i tekst eller kortbilag, hvad denne egenart konkret består i.

Tværtimod dokumenterer lokalplanen selv, at:

bygningerne er opført hovedsageligt fra 1890'erne til 1930'erne, men faktuelt over mere end 7 årtier, og repræsenterer flere stilretninger (nationalromantik, nybarok, Bedre Byggeskik, nyklassicisme, funktionalisme m.fl.),

og at de gennem 100 år er ombygget, tilbygget og ændret i en dynamisk tilpasning til udvikling i boligbehov, energirenovering, nye transportvaner mm.

Der er derfor ingen entydig arkitektonisk helhed at bevare.

Det eneste fællestræk er netop variation og dynamisk udvikling, samt en boligmasse, som giver rum for moderne familier og en smule socioøkonomisk diversitet.

3. Fra få bevaringsværdige huse til fastfrysning alle huse i af et meget forskelligartet kvarter - uden ny vurdering

SAVE-metoden identificerede kun ganske få ejendomme som bevaringsværdige i området.

Nu fastlægger lokalplanforslaget, at næsten alle bygninger fra før 1960 er bevaringsværdige – på trods af:

* at SAVE-værdierne ikke er blevet opdateret i årtier,
* at mange huse er blevet ombygget meget betydeligt siden vurderingen,
* at der ikke foreligger en saglig, grundig og individuel vurdering af hver bygning eller af en sammenhængende karakteristik i kvarteret.

En sådan kollektiv opgradering af bevaringsværdighed af huse, som i stor udstrækning er opbygget ift. deres oprindelige form og udtryk, uden individuel gennemgang kan ikke kaldes bevaring. Det er administrativ generalisering uden sagligt grundlag.
4. Lokalplanen forsøger at stoppe netop den udvikling, der har skabt kvarterets karakter

Kvarteret har aldrig stået i stilstand.

Alt, der i dag ses som "egne træk", er opstået som følge af:

* ejernes ønsker og behov,
* skiftende byggeskik og materialer,
* ombygninger og tilbygninger
* moderne vinduer, tage, kvist, facader

* moderne anvendelser af udearealer
* og tilpasninger til familier gennem generationer

Kvarteret er skabt af en udvikling som lokalplanen nu forsøger at stoppe og fastlåse på et helt arbitrært og ikke sagligt begrundet tidspunkt

Det udtryk der i dag hyldes som helhed er opstået netop fordi ejere i 100 år har tilpasset deres hjem til tidens behov, materialer, familieformer og teknologier. Hvis området havde været reguleret som foreslået nu, ville kvarteret ikke have det særpræg der nu påstås værdifuldt.

Variation er ikke en fejl. Den er områdets identitet.

5. Konsekvenser for beboerne og for byen

Denne lokalplan vil have meget konkrete og negative konsekvenser:

* Fordyre renovering fordi selv almindelig vedligeholdelse skal godkendes og udføres efter

særlige materialekrav og udformninger fremfor markedsstandarder.

* Forsinke almindelige reparationer fordi selv udskiftning af vinduer eller tag bliver afhængig af ekstra kommunal behandling.

* Svække energirenoveringer fordi moderne klimavenlige løsninger ofte ikke er kompatible med stilkravene.

* Reducerer familiers handlefrihed fordi mulighederne for kviste, udnyttede tagrum og ombygninger begrænses i et område med mange børnefamilier.

* Reducerer muligheder for at huse flere beboere i den eksisterende boligmasse via beærdygtig ombygning.

* Reducerer mulighed for at anvende udearealer til rekreative formål, da nye regler om lave hegnshøjder vil betyder, at forhaver kun kan anvendes til pryd og ikke – som nu – til levet have-liv.

* Gøre området mindre attraktivt for nye ejere, der ikke vil få begrænsede muligheder for at tilpasse deres bolig til fremtidige behov, hvilket på sigt vil påvirke omsættelighed og prisdannelse.

* I modsætning til planens erklærede formål risikerer lokalplanen derfor at føre til stilstand og forfald fremfor bevaring. Når renovering både bliver dyrere og mere besværlig, udskydes den. Det øger risikoen for reel nedslidning af boligmassen.

Når mennesker og mursten kommer i konflikt, bør planlægningen understøtte mennesker i stedet for at risikere at sætte mursten over mennesker.

6. Lokalplanen strider mod Københavns boligpolitiske og klimamæssige interesser

København har akut boligmangel og mål om at skabe flere familieboliger og udnytte eksisterende bebyggelse bedre. Denne lokalplan gør det sværere at skabe ekstra boligareal gennem fx- udbygninger, mere rumlige tagkonstruktioner, kviste og ombygninger, selvom netop disse løsninger er den mest klimavenlige og arealeffektive måde at skabe plads i byen. Energiforbedringer og pladsoptimering i bestående bygningsmasse er mere klimavenligt end forfald og fraflytning.

Lokalplanen trækker således i modsat retning af kommunens egne strategiske ambitioner.

7. Uforholdsmæssig brug af offentlige ressourcer

At udvikle og administrere en lokalplan for over 300 ejendomme for at reagere på lokale nabokonflikter er ikke et effektivt eller proportionalt brug af planinstitutionens tid og ressourcer.

Planlægning bør rettes mod dokumenterede udviklings- og bevaringsbehov, ikke anvendes reaktivt til at løse private uenigheder.

8. Konklusion

Lokalplanforslaget begrundes ikke på nogen dokumenteret bevaringsværdi. Det er udløst af enkeltsager og politisk pres og medfører byrdefulde konsekvenser for de mange. Det bevarer ikke kulturmiljø men fastfryser et kvarter i dynamisk udvikling i en tilfældig tilstand

uden faglig begrundelse.

Hvis der er et reelt bevaringsbehov, bør kommunen foretage ajourførte SAVE vurderinger, udpege specifikke huse med dokumenteret værdi og anvende målrettede værktøjer i stedet for en bred og udefineret fastfrysning af et levende kvarter.

Afsluttende bemærkning

Forfatterkvarteret er skabt af mennesker, ikke af mursten alene. Kvarterets udvikling er resultatet af 100 års levet liv, familier, behov, værdier og hverdag, hvor bygninger er blevet ændret, ombygget, udvidet og vedligeholdt, når tiden og menneskene krævede det - og lovgivningen tillod det. Det er netop sådan, området har fået sit særpræg.

Mursten uden mennesker er ikke kulturarv. Kulturarv er huse i brug.

Lokalplanforslaget forsøger nu for første gang i kvarterets historie at fastfryse et levende område. Ironisk nok søger den at bevare "egenart", men denne egenart er ikke et resultat af stilistisk ensretning eller et fælles arkitektonisk udgangspunkt. Den består netop af 100 års forskellighed, løbende forandringer og individuelle tidstypisk valg – alle de ting planen nu forsøger at forhindre.

Man kan ikke bevare det, der kun eksisterer som følelsesbårne forestillinger eller personlig smag. Hvis noget skal bevares, må det være konkret og dokumenterbart. Kvarteret er i dag et velfungerende boligområde, fordi beboerne gennem generationer har tilpasset deres hjem til deres liv. Og fordi forskellige typer af boliger har muliggjort en vis socioøkonomisk diversitet i et dejligt kvarter. Det har fungeret i et århundrede uden lokalplan, og der er intet tegn på, at denne organiske udvikling behøver at stoppe eller ændre retning.

Hvis denne lokalplan besluttes, vil den i praksis sætte mursten og individuelle konflikter over levet liv for et helt kvarters nuværende og kommende beboere. Det kan aldrig være god planlægning.

Med venlig hilsen Boligejer på Bjørnsonsvej

Svarnr.: 119 Borger

Vejnavn: Trekronergade

Postnr. og by: 2500 Valby

Høringssvar:
Høringssvar – Lokalplan for Forfatter-, Trekronergade- og Kløverbladskvarteret (delområde 1b)
Resumé:
Dette høringssvar fokuserer på justeringer af lokalplanen for at sikre, at boligerne i delområde 1b kan fungere som tidssvarende familieboliger, samtidig med at områdets karakter og bevaringsværdier fastholdes.
Hovedpunkter:
Tilbygninger:
Øget fleksibilitet for størrelse og placering af tilbygninger langs skel og eksisterende facader.

Mulighed for større loftshøjde uden at kompromittere hovedhusets karakter.
Justering af husdybdebestemmelser, så delområde 1b afspejler faktiske forhold.
Tagterrasser:
Fjernelse eller restriktion af tagterrasser for at beskytte privatliv i tæt bebyggelse.
Tagvinduer og kviste:
Mere fleksible løsninger for tagvinduer og kvistflunker, der både opfylder tekniske krav og bevaringshensyn.
Regnvandsmaterialer (LAR/zink):

Tilladelse til zink og andre nødvendige materialer for at bevare bevaringsværdige bygninger.

Hække, hegn og privatliv:
Tilladelse til levende hegn og hække med en højde på op til 1,8 m mod gade og i naboskel.
Præcisering af, at trådhegn kun må supplere hækken og må maksimalt være 1,2 m højt.
Bevarelse af eksisterende hegn, plankeværker og stakitter, der er velfungerende og integrerede.
Argumentation understøttet af områdets tætte struktur, små haver og øget indblik fra trampoliner og ophold over terræn.
Samlet vurdering:
Forslagene øger lokalplanens funktionalitet uden at ændre områdets arkitektoniske udtryk eller grønne karakter. De sikrer beboernes privatliv og muliggør, at husene fortsat kan fungere som moderne familieboliger i overensstemmelse med lokalplanens overordnede formål.
Bemærkninger vedrørende hække, hegn og privatliv (§ 8, stk. 6):
Området er kendetegnet ved tæt bebyggelse og relativt små grundstørrelser, hvor boliger, haver og opholdsarealer ligger tæt både på gadearealer og naboskel. I denne kontekst har hække og hegn en afgørende betydning for beboernes mulighed for privatliv, særligt i stueplan.
En maksimal højde på 1,5 m for hække vurderes ikke at give en tilstrækkelig visuel afskærmning mod gaden, hvor der forekommer betydeligt indblik fra forbipasserende.
Tilsvarende giver lave hække i skel mellem haver et markant indkig på tværs af naboejendomme, hvilket begrænser anvendeligheden af haverne som private opholdsrum.
Denne problematik forstærkes af den faktiske anvendelse af haverne, hvor trampoliner og lignende opholdselementer giver ophold i en højde over terræn og dermed øger indblik på tværs af grunde og ind i boliger.
Det vurderes, at en tilladt højde på 1,8 m for hække og levende hegn bedre afspejler områdets tætte struktur og nutidige brug, uden at det går ud over områdets grønne karakter.

Samtidig er det væsentligt at anerkende de eksisterende forhold i området. Der findes allerede en række etablerede hegn, plankeværker og stakitter, som er integrerede dele af ejendommenes disponering og bidrager væsentligt til privatliv og anvendelighed. Det vurderes uhensigtsmæssigt at kræve disse fjernet alene af hensyn til materialevalg.
På den baggrund foreslås følgende justering af lokalplanens bestemmelse om hegn
Forslag til revideret § 8, stk. 6:
Der må hegnes mod byrum og naboskel med hæk eller levende hegn, som skal udgøre den primære afskærmning.
Hække og levende hegn må have en højde på op til 1,8 m målt i forhold til det omgivende terræn.
Hækken må suppleres med et trådhegn med en maksimal højde på 1,2 m, placeret i eller umiddelbart bag hækken. Trådhegn må ikke etableres som selvstændig afskærmning.
Eksisterende hegn, plankeværker og stakitter kan bevares, forudsat at de fremstår velholdte og ikke virker dominerende i gadebilledet.
Tilbygninger, husdybde og højde:
Der bør gives større fleksibilitet for størrelsen og placeringen af tilbygninger til dobbelthuse, især langs skel og eksisterende facader, så bebyggelsesprocenten kan udnyttes optimalt uden at ændre områdets udtryk mod gaden.
Loftshøjden i tilbygninger skal kunne være tilstrækkelig til beboelig standard, uden at hovedhusets karakter kompromitteres.
Husdybdebestemmelser bør undtages for delområde 1b, da eksisterende forhold overskrider de generelle krav.
Tagterrasser:
Tagterrasser på tilbygninger bør begrænses eller fjernes, da de i et tæt område giver væsentligt indblik mellem haver og ind i naboboliger.
Alternativt kan tagterrasser tillades under krav om afstand til skel, overholdelse af højdegrænseplan og effektiv afskærmning mod naboer.
Tagvinduer og kviste:
Mere fleksible krav til størrelse og placering af tagvinduer og kvistflunker, så dagslysforhold

og tekniske krav til isolering og ventilation kan opfyldes uden at forringe bevaringsværdier.
Regnvandsmaterialer (LAR/zink):
Tilladelse til zink og andre nødvendige materialer bør opretholdes for at bevare bevaringsværdige bygninger, da der i praksis ikke findes reelle alternativer.
Afsluttende bemærkninger:
Forslagene øger lokalplanens funktionalitet, samtidig med at områdets arkitektoniske karakter og grønne præg bevares. Høringssvaret sikrer beboernes privatliv, muliggør tidssvarende familieboliger og tager hensyn til eksisterende strukturer, herunder trampoliner, hegn, plankeværker og stakitter.
Vi håber, at ovenstående bemærkninger tages konstruktivt i betragtning, og vi stiller os gerne til rådighed for yderligere dialog.

Svarnr.: 120 Borger

Vejnavn: Trekronergade

Postnr. og by: 2500 Valby

Høringssvar:
Vi ønsker at bevare muligheden for en bebyggelsesprocent på 40 for alle dobbelthuse i Trekronergade.
Hække/hegn mellem grunde skal have mulighed for at være 1,80 m høje af hensyn til privatlivets fred og af samme grund skal det ikke være tilladt at bygge tagterrasse

Vh

TKG 89

Svarnr.: 121 Borger

Vejnavn: Bjørnsonsvej

Postnr. og by: 2500 Valby

Høringssvar:
Tak for muligheden for at afgive høringssvar.

Overordnet set, fremstår planen forandrende frem for bevarende og unødigt restriktiv for de få, der ikke har fået udført de forbedringer, som størstedelen af os andre har. Det synes en omgang for sent at sætte en så markant og indgribende streg i sandet, som forslaget til lokalplanen udgør. Efter vores opfattelse rammer lokalplanen i sin nuværende form skævt i forhold til, hvad der har været tale om behov for regulering af.

Lokalplanen er meget restriktiv og indgribende i kvarterets nuværende udformning. Dette skal ses i lyset af, at meget få huse i kvarteret i dag må vurderes at fremstå i overensstemmelse med planens krav. Kvarterets udtryk er således præget af, at størstedelen af husene allerede har undergået betydelige til-og ombygninger samt forandringer af uderum, facader og tag. Det ses særligt ved fraværet af forhaver med den krævede indretning, den meget udbredte anvendelse af ovenlysvinduer større end det i planen tilladte, markante tilbygninger og forandringer af facadeudtryk, tag og forhaver, samt etablering af hække og hegn, der for størstedelens vedkommende, overstiger planens krav. Hertil kommer den udbredte og i kvarterets haver ofte hyggelige og skæve brug af små bygninger, herunder annekser, drivhuse og hønsehuse.

Vi tilslutter os hensigten om at sætte nogle rammer med fokus på at højne det fremtidige arkitektoniske niveau gennem krav til løsninger og materialer. Vi tilslutter os også behovet for at værne om den arkitektoniske kulturarv. Men med det niveau af forandringer, der allerede er blevet tilladt og udført i kvarteret, fremstår planen uproportionalt indgribende og

restriktiv, særligt for det mindretal, der måtte ønske at foretage forbedringer i tråd med, hvad kvarterets øvrige hustande har fået gennemført os selv inklusiv. Her tænkes særligt på regler om hegns-og hækhøjde, udnyttelse af haver, krav til ovenlysvinduer og mindre tilbygninger samt indretning af "forhaver". Administrationen af behandlingen af dispensationsansøgninger bør i alle tilfælde tage højde herfor fremadrettet, så praksis ikke skaber en unødig skævvridning.

I relation til kravet om forhaver og brug af haver generelt, bemærkes desuden, at der er flere huse i kvarteret, der er placeret tilbagetrukket på grunden og at der er mange huse med haver, der henligger i skygge størstedelen af dagen eller med haver, som er genstand for betydelige indbliksgener fra skole- og lejlighedsbyggeri. For disse udgør "forhaven" husets primære uderum og i det lys virker kravet om fremtidig etablering af forhaver og dertilhørende krav om etablering af bede mv. i det uderum som anvendes til leg og afslapning, som et unødvendigt indgribende tiltag. Det er i sig selv hyggeligt at der er plads til, at liv og leg foregår i forhaven tæt på de forbipasserende, og størrelsen på bede og hækkens højde bør efter vores opfattelse være op til den enkeltes vurdering indenfor rammerne af hegnsloven.

Afslutningsvis vil jeg gerne gøre opmærksom på, at stien ved Carl Torps vej i dag er indrettet med to cykelchikaner. Placeringen af disse udgør et vigtigt værn mod tung trafik og bør bibeholdes af hensyn til beboere i lejligheder og huse langs stien. Kravet om at stien skal være to meter bred synes desuden unødvendigt bureaukratisk i lyset af stiens nuværende og så vidt vides velfungerende indretning.

Svarnr.: 122 Borger

Vejnavn: Kjeldsgårdsvej

Postnr. og by: 2500 Valby

Høringssvar:
Hej vedr at i vil tage vores anlæg som gidsel og gøre det offentligt tilgængelig men som vi som forening Kjeldsbogård skal vedligeholde, kan I godt holde jer langt væk fra. Medmindre I kommer med et bud der hedder 20.000.000 kr og så kan i gøre med det hvad I vil.

Svarnr.: 123 Borger

Vejnavn: Bjørnsonsvej

Postnr. og by: 2500 Valby

Høringssvar:
Jeg tiltræder indlægget fra Peter Farver, som jeg i det hele kan erklære mig enig i. Indlægget er gengivet nedenfor. Vh Lene Sigvardt, Bjørnsonsvej 90.

Kære Københavns Kommune
Jeg ønsker hermed at afgive høringssvar til forslag til lokalplan for Forfatterkvarteret/Trekronergade-området.
Jeg skal opfordre til, at lokalplanforslaget afvises, da det efter min vurdering: hviler på et utilstrækkeligt fagligt og planlægningsmæssigt grundlag, udspringer af enkeltsagspres fremfor saglig helhedsvurdering, ikke dokumenterer det bevaringsformål, det påstår at forfølge, og griber unødigt og uforholdsmæssigt ind i 350 ejeres råderet over deres hjem. Nedenfor følger hovedpunkterne for min indsigelse.
1. Lokalplanen udspringer ikke af et konstateret planbehov, men af enkeltsagspres
Gennem årtier har der ikke været faglig eller politisk interesse for at regulere Forfatterkvarteret særskilt. Området har aldrig været udpeget som særligt bevaringsværdigt i kommuneplaner, SAVE-registreringer har kun identificeret ganske få ejendomme som bevaringsværdige, og ingen politikere, fagfolk eller kommunale aktører har tidligere peget på, at kvarteret burde fastholdes i en særlig form. Der findes heller ingen tidligere signaler om behov for en bevarende lokalplan, og der er ikke iværksat opdaterede vurderinger af

bebyggelsen, som kunne danne fagligt grundlag for et sådant initiativ.
Denne situation ændrede sig først, da to ejendomme (Karensgade 18 og Bjørnsonsvej 45C) søgte nedrivnings- og nybygningstilladelse. Begge projekter blev behandlet og enten godkendt eller var tæt på at blive det efter gældende regler og normal sagsbehandling. På dette tidspunkt var der fortsat ingen indikation af, at området som helhed havde behov for bevaringsregulering.
Først da en nabo gjorde indsigelse og løftede sagen ind i det politiske niveau med støtte fra lokale aktører med adgang til rådhuset, ændrede processen karakter. Et §14-forbud blev udløst for at forhindre ét konkret byggeri, og forvaltningen blev pålagt at udarbejde et lokalplanforslag for hele området. Det er derfor et faktuelt korrekt billede, at planprocessen er reaktiv og født af en konkret nabokonflikt, ikke af en helhedsvurdering af bebyggelsen eller af identificerede kulturhistoriske kvaliteter.
Det underminerer lokalplanens grundlæggende præmis: hvis der fandtes en tydelig, truet og langsigtet arkitektonisk egenart, burde interessen for at beskytte den være opstået før byggesager blev godkendt, før et §14-forbud måtte udstedes, og før enkeltsager eskalerede til politiske beslutninger. Det skete ikke.
Lokalplanforslaget fremstår derfor som udtryk for individuelle interesser, ikke som følge af et dokumenteret planbehov. Det blev til, fordi enkelte beboere ønskede at forhindre deres naboers lovlige projekter, og konsekvensen er nu overført til hele kvarteret: mere end 350 ejendomme pålægges omfattende restriktioner uden at have været en del af problemets oprindelse. Ironisk nok er de to huse, som udløste processen, netop givet mulighed for nedrivning og nybygning i forslaget, mens alle andre ejere stilles ringere.
Det er ikke planlægning, men konsekvens af lokal konflikt, nu institutionaliseret gennem et bevaringsinstrument uden dokumenteret bevaringsgenstand.
2. §14-forbuddet viser, at lokalplanen er reaktiv og ikke strategisk
For at stoppe ét bestemt byggeri blev et §14-forbud udstedt, med den konsekvens, at: alle bygge- og renoveringstilladelser i området blev sat i stå samtlige ejere blev ramt af usikkerhed almindelig, lovlig udvikling ophørte.
Lokalplanen er således ikke startet som planværktøj for byudvikling, men som nødstop-knap i ét nabostridsspørgsmål.
Det kan næppe beskrives som sund planlægning.
3. Lokalplanen "bevarer" noget, den ikke kan definere
Planen henviser til:
* "arkitektonisk egenart"
* "helhedsudtryk"
* "det helstøbte kulturmiljø"
Men det fremgår hverken i tekst eller kortbilag, hvad denne egenart konkret består i.
Tværtimod dokumenterer lokalplanen selv, at:
bygningerne er opført hovedsageligt fra 1890'erne til 1930'erne, men faktuelt over mere end 7 årtier, og repræsenterer flere stilretninger (nationalromantik, nybarok, Bedre Byggeskik, nyklassicisme, funktionalisme m.fl.),
og at de gennem 100 år er ombygget, tilbygget og ændret.
Der er derfor ingen entydig arkitektonisk helhed at bevare.
Det eneste fællestræk er netop variation og udvikling.
4. Fra få bevaringsværdige huse til hele kvarteret uden ny vurdering
SAVE-metoden identificerede kun ganske få ejendomme som bevaringsværdige i området.
Nu fastlægger lokalplanforslaget, at næsten alle bygninger før 1960 er bevaringsværdige – på trods af:
at SAVE-værdierne ikke er blevet opdateret i årtier,
at mange huse er blevet yderligere ændret siden vurderingen,
og at der foreligger ikke en saglig, grundig og individuel vurdering af hver bygning.
En sådan kollektiv opgradering uden individuel gennemgang kan ikke kaldes bevaring. Det er administrativ generalisering uden dokumentation.
5. Lokalplanen forsøger at stoppe netop den udvikling, der har skabt kvarterets karakter
Kvarteret har aldrig stået i stilstand.
Alt, der i dag ses som "egne træk", er opstået som følge af:
* ejernes ønsker og behov,
* skiftende byggeskik og materialer,

* ombygninger og tilbygninger
* moderne vinduer, tage, kvist, facader
* og tilpasninger til familier gennem generationer
Kvarteret er skabt af udvikling lokalplanen forsøger nu at stoppe
Det udtryk der i dag hyldes som helhed er opstået netop fordi ejere i 100 år har tilpasset deres hjem til tidens behov, materialer, familieformer og teknologier. Hvis området havde været reguleret som foreslået nu, ville kvarteret ikke have det særpræg der nu påstås værdifuldt.
Variation er ikke en fejl. Den er områdets identitet.
6. Konsekvenser for beboerne og for byen
Denne lokalplan vil have meget konkrete og negative konsekvenser:
* Fordyre renovering fordi selv almindelig vedligeholdelse skal godkendes og udføres efter særlige materialekrav og udformninger fremfor markedsstandarder.
* Forsinke almindelige reparationer fordi selv udskiftning af vinduer eller tag bliver afhængig af ekstra kommunal behandling.
* Svække energirenoveringer fordi moderne klimavenlige løsninger ofte ikke er kompatible med stilkravene.
* Reducerer familiers handlefrihed fordi mulighederne for kviste, udnyttede tagrum og ombygninger begrænses i et område med mange børnefamilier.
* Gøre området mindre attraktivt for nye ejere, hvilket på sigt vil påvirke omsættelighed og prisdannelse.
* I modsætning til planens erklærede formål risikerer lokalplanen derfor at føre til stilstand og forfald fremfor bevaring. Når renovering både bliver dyrere og mere besværlig, udskydes den. Det øger risikoen for reel nedslidning af boligmassen.
Når mennesker og mursten kommer i konflikt, bør planlægningen understøtte mennesker i stedet for at risikere at sætte mursten over mennesker.
7. Lokalplanen strider mod Københavns boligpolitiske og klimamæssige interesser
København har akut boligmangel og mål om at skabe flere familieboliger og udnytte eksisterende bebyggelse bedre. Denne lokalplan gør det sværere at skabe ekstra boligareal gennem fx- udbygninger, mere rumlige tagkonstruktioner, kviste og ombygninger, selvom netop disse løsninger er den mest klimavenlige og arealeffektive måde at skabe plads i byen. Energiforbedringer og pladsoptimering i bestående bygningsmasse er mere klimavenligt end forfald og fraflytning.
Lokalplanen trækker således i modsat retning af kommunens egne strategiske ambitioner.
8. Uforholdsmæssig brug af offentlige ressourcer
At udvikle og administrere en lokalplan for over 300 ejendomme for at reagere på én nabokonflikt er ikke et effektivt eller proportionalt brug af planinstitutionens tid og ressourcer.
Planlægning bør rettes mod dokumenterede udviklingsbehov, ikke mod at løse private uenigheder.
9. Konklusion
Lokalplanforslaget begrundes ikke på tilstrækkeligt dokumenteret bevaringsværdi. Det er udløst af enkeltsager og politisk pres og medfører byrdefulde konsekvenser for de mange. Det bevarer ikke kulturmiljø det fastfryser en tilfældig tilstand uden faglig begrundelse. Hvis der er et reelt bevaringsbehov bør kommunen foretage ajourførte SAVE vurderinger, udpege specifikke huse med dokumenteret værdi og anvende målrettede værktøjer i stedet for en bred og udefineret stilfrysning af et levende kvarter.
Afsluttende bemærkning
Forfatterkvarteret er skabt af mennesker, ikke af mursten alene. Kvarterets udvikling er resultatet af 100 års liv, familier, behov, værdier og hverdag, hvor bygninger er blevet ændret, ombygget, udvidet og vedligeholdt, når tiden og menneskene krævede det. Det er netop sådan, området har fået sit særpræg.
Mursten uden mennesker er ikke kulturarv. Kulturarv er huse i brug.
Lokalplanforslaget forsøger nu for første gang i kvarterets historie at fastfryse et levende område. Ironisk nok søger den at bevare "egenart", men denne egenart er ikke et resultat af stilistisk ensretning eller et fælles arkitektonisk udgangspunkt. Den består netop af 100 års forskellighed, løbende forandringer og individuelle valg – alle de ting planen nu forsøger at forhindre.

Man kan ikke bevare det, der kun eksisterer som følelsesbårne forestillinger eller personlig smag. Hvis noget skal bevares, må det være konkret og dokumenterbart. Kvarteret er i dag et velfungerende boligområde, fordi beboerne gennem generationer har tilpasset deres hjem til deres liv. Det har fungeret i et århundrede uden lokalplan, og der er intet tegn på, at denne organiske udvikling behøver at ændre retning.
Denne lokalplan vil hvis besluttet effektivt sætte mursten over mennesker. Detkan aldrig blive god planlægning.

Svarnr.: 124 Borger

Vejnavn: Bjørnsonsvej

Postnr. og by: 2500 Valby

Høringssvar:
Jeg tilslutter mig Peter Farvers høringssvar, jf. nedenstående:

Kære Københavns Kommune
Jeg ønsker hermed at afgive høringssvar til forslag til lokalplan for Forfatterkvarteret/Trekronergade-området.
Jeg skal opfordre til, at lokalplanforslaget afvises, da det efter min vurdering: hviler på et utilstrækkeligt fagligt og planlægningsmæssigt grundlag, udspringer af enkeltsagspres fremfor saglig helhedsvurdering, ikke dokumenterer det bevaringsformål, det påstår at forfølge, og griber unødigt og uforholdsmæssigt ind i 350 ejeres råderet over deres hjem.
Nedenfor følger hovedpunkterne for min indsigelse.
1. Lokalplanen udspringer ikke af et konstateret planbehov, men af enkeltsagspres
Gennem årtier har der ikke været faglig eller politisk interesse for at regulere Forfatterkvarteret særskilt. Området har aldrig været udpeget som særligt bevaringsværdigt i kommuneplaner, SAVE-registreringer har kun identificeret ganske få ejendomme som bevaringsværdige, og ingen politikere, fagfolk eller kommunale aktører har tidligere peget på, at kvarteret burde fastholdes i en særlig form. Der findes heller ingen tidligere signaler om behov for en bevarende lokalplan, og der er ikke iværksat opdaterede vurderinger af bebyggelsen, som kunne danne fagligt grundlag for et sådant initiativ.
Denne situation ændrede sig først, da to ejendomme (Karensgade 18 og Bjørnsonsvej 45C) søgte nedrivnings- og nybygningstilladelse. Begge projekter blev behandlet og enten godkendt eller var tæt på at blive det efter gældende regler og normal sagsbehandling. På dette tidspunkt var der fortsat ingen indikation af, at området som helhed havde behov for bevaringsregulering.
Først da en nabo gjorde indsigelse og løftede sagen ind i det politiske niveau med støtte fra lokale aktører med adgang til rådhuset, ændrede processen karakter. Et §14-forbud blev udløst for at forhindre ét konkret byggeri, og forvaltningen blev pålagt at udarbejde et lokalplanforslag for hele området. Det er derfor et faktuelt korrekt billede, at planprocessen er reaktiv og født af en konkret nabokonflikt, ikke af en helhedsvurdering af bebyggelsen eller af identificerede kulturhistoriske kvaliteter.
Det underminerer lokalplanens grundlæggende præmis: hvis der fandtes en tydelig, truet og langsigtet arkitektonisk egenart, burde interessen for at beskytte den være opstået før byggesager blev godkendt, før et §14-forbud måtte udstedes, og før enkeltsager eskalerede til politiske beslutninger. Det skete ikke.
Lokalplanforslaget fremstår derfor som udtryk for individuelle interesser, ikke som følge af et dokumenteret planbehov. Det blev til, fordi enkelte beboere ønskede at forhindre deres naboers lovlige projekter, og konsekvensen er nu overført til hele kvarteret: mere end 350 ejendomme pålægges omfattende restriktioner uden at have været en del af problemets oprindelse. Ironisk nok er de to huse, som udløste processen, netop givet mulighed for nedrivning og nybygning i forslaget, mens alle andre ejere stilles ringere.
Det er ikke planlægning, men konsekvens af lokal konflikt, nu institutionaliseret gennem et bevaringsinstrument uden dokumenteret bevaringsgenstand.
2. §14-forbuddet viser, at lokalplanen er reaktiv og ikke strategisk
For at stoppe ét bestemt byggeri blev et §14-forbud udstedt, med den konsekvens, at: alle

bygge- og renoveringstilladelser i området blev sat i stå samtlige ejere blev ramt af usikkerhed almindelig, lovlig udvikling ophørte.
Lokalplanen er således ikke startet som planværktøj for byudvikling, men som nødstop-knap i ét nabostridsspørgsmål.
Det kan næppe beskrives som sund planlægning.
3. Lokalplanen "bevarer" noget, den ikke kan definere
Planen henviser til:
* "arkitektonisk egenart"
* "helhedsudtryk"
* "det helstøbte kulturmiljø"
Men det fremgår hverken i tekst eller kortbilag, hvad denne egenart konkret består i.
Tværtimod dokumenterer lokalplanen selv, at:
bygningerne er opført hovedsageligt fra 1890'erne til 1930'erne, men faktuelt over mere end 7 årtier, og repræsenterer flere stilretninger (nationalromantik, nybarok, Bedre Byggeskik, nyklassicisme, funktionalisme m.fl.),
og at de gennem 100 år er ombygget, tilbygget og ændret.
Der er derfor ingen entydig arkitektonisk helhed at bevare.
Det eneste fællestræk er netop variation og udvikling.
4. Fra få bevaringsværdige huse til hele kvarteret uden ny vurdering
SAVE-metoden identificerede kun ganske få ejendomme som bevaringsværdige i området.
Nu fastlægger lokalplanforslaget, at næsten alle bygninger før 1960 er bevaringsværdige – på trods af:
at SAVE-værdierne ikke er blevet opdateret i årtier,
at mange huse er blevet yderligere ændret siden vurderingen,
og at der foreligger ikke en saglig, grundig og individuel vurdering af hver bygning.
En sådan kollektiv opgradering uden individuel gennemgang kan ikke kaldes bevaring. Det er administrativ generalisering uden dokumentation.
5. Lokalplanen forsøger at stoppe netop den udvikling, der har skabt kvarterets karakter
Kvarteret har aldrig stået i stilstand.
Alt, der i dag ses som "egne træk", er opstået som følge af:
* ejernes ønsker og behov,
* skiftende byggeskik og materialer,
* ombygninger og tilbygninger
* moderne vinduer, tage, kvist, facader
* og tilpasninger til familier gennem generationer
Kvarteret er skabt af udvikling lokalplanen forsøger nu at stoppe
Det udtryk der i dag hyldes som helhed er opstået netop fordi ejere i 100 år har tilpasset deres hjem til tidens behov, materialer, familieformer og teknologier. Hvis området havde været reguleret som foreslået nu, ville kvarteret ikke have det særpræg der nu påstås værdifuldt.
Variation er ikke en fejl. Den er områdets identitet.
6. Konsekvenser for beboerne og for byen
Denne lokalplan vil have meget konkrete og negative konsekvenser:
* Fordyre renovering fordi selv almindelig vedligeholdelse skal godkendes og udføres efter særlige materialekrav og udformninger fremfor markedsstandarder.
* Forsinke almindelige reparationer fordi selv udskiftning af vinduer eller tag bliver afhængig af ekstra kommunal behandling.
* Svække energirenoveringer fordi moderne klimavenlige løsninger ofte ikke er kompatible med stilkravene.
* Reducerer familiers handlefrihed fordi mulighederne for kviste, udnyttede tagrum og ombygninger begrænses i et område med mange børnefamilier.
* Gøre området mindre attraktivt for nye ejere, hvilket på sigt vil påvirke omsættelighed og prisdannelse.
* I modsætning til planens erklærede formål risikerer lokalplanen derfor at føre til stilstand og forfald fremfor bevaring. Når renovering både bliver dyrere og mere besværlig, udskydes den. Det øger risikoen for reel nedslidning af boligmassen.
Når mennesker og mursten kommer i konflikt, bør planlægningen understøtte mennesker i stedet for at risikere at sætte mursten over mennesker.

7. Lokalplanen strider mod Københavns boligpolitiske og klimamæssige interesser
København har akut boligmangel og mål om at skabe flere familieboliger og udnytte eksisterende bebyggelse bedre. Denne lokalplan gør det sværere at skabe ekstra boligareal gennem fx- udbygninger, mere rumlige tagkonstruktioner, kviste og ombygninger, selvom netop disse løsninger er den mest klimavenlige og arealeffektive måde at skabe plads i byen. Energiforbedringer og pladsoptimering i bestående bygningsmasse er mere klimavenligt end forfald og fraflytning.
Lokalplanen trækker således i modsat retning af kommunens egne strategiske ambitioner.
8. Uforholdsmæssig brug af offentlige ressourcer
At udvikle og administrere en lokalplan for over 300 ejendomme for at reagere på én nabokonflikt er ikke et effektivt eller proportionalt brug af planinstitutionens tid og ressourcer.
Planlægning bør rettes mod dokumenterede udviklingsbehov, ikke mod at løse private uenigheder.
9. Konklusion
Lokalplanforslaget begrundes ikke på tilstrækkeligt dokumenteret bevaringsværdi. Det er udløst af enkeltsager og politisk pres og medfører byrdefulde konsekvenser for de mange. Det bevarer ikke kulturmiljø det fastfryser en tilfældig tilstand uden faglig begrundelse. Hvis der er et reelt bevaringsbehov bør kommunen foretage ajourførte SAVE vurderinger, udpege specifikke huse med dokumenteret værdi og anvende målrettede værktøjer i stedet for en bred og udefineret stilfrysning af et levende kvarter.
Afsluttende bemærkning
Forfatterkvarteret er skabt af mennesker, ikke af mursten alene. Kvarterets udvikling er resultatet af 100 års liv, familier, behov, værdier og hverdag, hvor bygninger er blevet ændret, ombygget, udvidet og vedligeholdt, når tiden og menneskene krævede det. Det er netop sådan, området har fået sit særpræg.
Mursten uden mennesker er ikke kulturarv. Kulturarv er huse i brug.
Lokalplanforslaget forsøger nu for første gang i kvarterets historie at fastfryse et levende område. Ironisk nok søger den at bevare "egenart", men denne egenart er ikke et resultat af stilistisk ensretning eller et fælles arkitektonisk udgangspunkt. Den består netop af 100 års forskellighed, løbende forandringer og individuelle valg – alle de ting planen nu forsøger at forhindre.
Man kan ikke bevare det, der kun eksisterer som følelsesbårne forestillinger eller personlig smag. Hvis noget skal bevares, må det være konkret og dokumenterbart. Kvarteret er i dag et velfungerende boligområde, fordi beboerne gennem generationer har tilpasset deres hjem til deres liv. Det har fungeret i et århundrede uden lokalplan, og der er intet tegn på, at denne organiske udvikling behøver at ændre retning.
Denne lokalplan vil hvis besluttet effektivt sætte mursten over mennesker. Detkan aldrig blive god planlægning.
Med venlig hilsen Boligejerpå Bjørnsonsvej

Svarnr.: 125 Borger

Vejnavn: Bjørnsonsvej

Postnr. og by: 2500 Valby

Høringssvar:
Jeg tilslutter mig til fulde Peter Farvers indlæg, se nedenfor.

Høringssvar vedrørende forslag til Lokalplan for Forfatterkvarteret

Kære Københavns Kommune

Jeg ønsker hermed at afgive høringssvar til forslag til lokalplan for Forfatterkvarteret/Trekronergade-området.
Jeg skal opfordre til, at lokalplanforslaget afvises, da det efter min vurdering: hviler på et utilstrækkeligt fagligt og planlægningsmæssigt grundlag, udspringer af enkeltsagspres fremfor saglig helhedsvurdering, ikke dokumenterer det bevaringsformål, det påstår at

forfølge, og griber unødigt og uforholdsmæssigt ind i 350 ejeres råderet over deres hjem. Nedenfor følger hovedpunkterne for min indsigelse.

1. Lokalplanen udspringer ikke af et konstateret planbehov, men af enkeltsagspres
Gennem årtier har der ikke været faglig eller politisk interesse for at regulere Forfatterkvarteret særskilt. Området har aldrig været udpeget som særligt bevaringsværdigt i kommuneplaner, SAVE-registreringer har kun identificeret ganske få ejendomme som bevaringsværdige, og ingen politikere, fagfolk eller kommunale aktører har tidligere peget på, at kvarteret burde fastholdes i en særlig form. Der findes heller ingen tidligere signaler om behov for en bevarende lokalplan, og der er ikke iværksat opdaterede vurderinger af bebyggelsen, som kunne danne fagligt grundlag for et sådant initiativ.
Denne situation ændrede sig først, da to ejendomme (Karensgade 18 og Bjørnsonsvej 45C) søgte nedrivnings- og nybygningstilladelse. Begge projekter blev behandlet og enten godkendt eller var tæt på at blive det efter gældende regler og normal sagsbehandling. På dette tidspunkt var der fortsat ingen indikation af, at området som helhed havde behov for bevaringsregulering.
Først da en nabo gjorde indsigelse og løftede sagen ind i det politiske niveau med støtte fra lokale aktører med adgang til rådhuset, ændrede processen karakter. Et §14-forbud blev udløst for at forhindre ét konkret byggeri, og forvaltningen blev pålagt at udarbejde et lokalplanforslag for hele området. Det er derfor et faktuelt korrekt billede, at planprocessen er reaktiv og født af en konkret nabokonflikt, ikke af en helhedsvurdering af bebyggelsen eller af identificerede kulturhistoriske kvaliteter.
Det underminerer lokalplanens grundlæggende præmis: hvis der fandtes en tydelig, truet og langsigtet arkitektonisk egenart, burde interessen for at beskytte den være opstået før byggesager blev godkendt, før et §14-forbud måtte udstedes, og før enkeltsager eskalerede til politiske beslutninger. Det skete ikke.
Lokalplanforslaget fremstår derfor som udtryk for individuelle interesser, ikke som følge af et dokumenteret planbehov. Det blev til, fordi enkelte beboere ønskede at forhindre deres naboers lovlige projekter, og konsekvensen er nu overført til hele kvarteret: mere end 350 ejendomme pålægges omfattende restriktioner uden at have været en del af problemets oprindelse. Ironisk nok er de to huse, som udløste processen, netop givet mulighed for nedrivning og nybygning i forslaget, mens alle andre ejere stilles ringere.
Det er ikke planlægning, men konsekvens af lokal konflikt, nu institutionaliseret gennem et bevaringsinstrument uden dokumenteret bevaringsgenstand.
2. §14-forbuddet viser, at lokalplanen er reaktiv og ikke strategisk
For at stoppe ét bestemt byggeri blev et §14-forbud udstedt, med den konsekvens, at: alle bygge- og renoveringstilladelser i området blev sat i stå samtlige ejere blev ramt af usikkerhed almindelig, lovlig udvikling ophørte.
Lokalplanen er således ikke startet som planværktøj for byudvikling, men som nødstop-knap i ét nabostridsspørgsmål.
Det kan næppe beskrives som sund planlægning.
3. Lokalplanen "bevarer" noget, den ikke kan definere
Planen henviser til:
* "arkitektonisk egenart"
* "helhedsudtryk"
* "det helstøbte kulturmiljø"
Men det fremgår hverken i tekst eller kortbilag, hvad denne egenart konkret består i.
Tværtimod dokumenterer lokalplanen selv, at:
bygningerne er opført hovedsageligt fra 1890'erne til 1930'erne, men faktuelt over mere end 7 årtier, og repræsenterer flere stilretninger (nationalromantik, nybarok, Bedre Byggeskik, nyklassicisme, funktionalisme m.fl.),
og at de gennem 100 år er ombygget, tilbygget og ændret.
Der er derfor ingen entydig arkitektonisk helhed at bevare.
Det eneste fællestræk er netop variation og udvikling.
4. Fra få bevaringsværdige huse til hele kvarteret uden ny vurdering
SAVE-metoden identificerede kun ganske få ejendomme som bevaringsværdige i området.
Nu fastlægger lokalplanforslaget, at næsten alle bygninger før 1960 er bevaringsværdige – på trods af:

at SAVE-værdierne ikke er blevet opdateret i årtier,
at mange huse er blevet yderligere ændret siden vurderingen,
og at der foreligger ikke en saglig, grundig og individuel vurdering af hver bygning.
En sådan kollektiv opgradering uden individuel gennemgang kan ikke kaldes bevaring. Det er administrativ generalisering uden dokumentation.
5. Lokalplanen forsøger at stoppe netop den udvikling, der har skabt kvarterets karakter
Kvarteret har aldrig stået i stilstand.
Alt, der i dag ses som "egne træk", er opstået som følge af:
* ejernes ønsker og behov,
* skiftende byggeskik og materialer,
* ombygninger og tilbygninger
* moderne vinduer, tage, kvist, facader
* og tilpasninger til familier gennem generationer
Kvarteret er skabt af udvikling lokalplanen forsøger nu at stoppe
Det udtryk der i dag hyldes som helhed er opstået netop fordi ejere i 100 år har tilpasset deres hjem til tidens behov, materialer, familieformer og teknologier. Hvis området havde været reguleret som foreslået nu, ville kvarteret ikke have det særpræg der nu påstås værdifuldt.
Variation er ikke en fejl. Den er områdets identitet.
6. Konsekvenser for beboerne og for byen
Denne lokalplan vil have meget konkrete og negative konsekvenser:
* Fordyre renovering fordi selv almindelig vedligeholdelse skal godkendes og udføres efter særlige materialekrav og udformninger fremfor markedsstandarder.
* Forsinke almindelige reparationer fordi selv udskiftning af vinduer eller tag bliver afhængig af ekstra kommunal behandling.
* Svække energirenoveringer fordi moderne klimavenlige løsninger ofte ikke er kompatible med stilkravene.
* Reducerer familiers handlefrihed fordi mulighederne for kviste, udnyttede tagrum og ombygninger begrænses i et område med mange børnefamilier.
* Gøre området mindre attraktivt for nye ejere, hvilket på sigt vil påvirke omsættelighed og prisdannelse.
* I modsætning til planens erklærede formål risikerer lokalplanen derfor at føre til stilstand og forfald fremfor bevaring. Når renovering både bliver dyrere og mere besværlig, udskydes den. Det øger risikoen for reel nedslidning af boligmassen.
Når mennesker og mursten kommer i konflikt, bør planlægningen understøtte mennesker i stedet for at risikere at sætte mursten over mennesker.
7. Lokalplanen strider mod Københavns boligpolitiske og klimamæssige interesser
København har akut boligmangel og mål om at skabe flere familieboliger og udnytte eksisterende bebyggelse bedre. Denne lokalplan gør det sværere at skabe ekstra boligareal gennem fx- udbygninger, mere rumlige tagkonstruktioner, kviste og ombygninger, selvom netop disse løsninger er den mest klimavenlige og arealeffektive måde at skabe plads i byen.
Energiforbedringer og pladsoptimering i bestående bygningsmasse er mere klimavenligt end forfald og fraflytning.
Lokalplanen trækker således i modsat retning af kommunens egne strategiske ambitioner.
8. Uforholdsmæssig brug af offentlige ressourcer
At udvikle og administrere en lokalplan for over 300 ejendomme for at reagere på én nabokonflikt er ikke et effektivt eller proportionalt brug af planinstitutionens tid og ressourcer.
Planlægning bør rettes mod dokumenterede udviklingsbehov, ikke mod at løse private uenigheder.
9. Konklusion
Lokalplanforslaget begrundes ikke på tilstrækkeligt dokumenteret bevaringsværdi. Det er udløst af enkeltsager og politisk pres og medfører byrdefulde konsekvenser for de mange.
Det bevarer ikke kulturmiljø det fastfryser en tilfældig tilstand uden faglig begrundelse.
Hvis der er et reelt bevaringsbehov bør kommunen foretage ajourførte SAVE vurderinger, udpege specifikke huse med dokumenteret værdi og anvende målrettede værktøjer i stedet for en bred og udefineret stilfrysning af et levende kvarter.

Afsluttende bemærkning
Forfatterkvarteret er skabt af mennesker, ikke af mursten alene. Kvarterets udvikling er resultatet af 100 års liv, familier, behov, værdier og hverdag, hvor bygninger er blevet ændret, ombygget, udvidet og vedligeholdt, når tiden og menneskene krævede det. Det er netop sådan, området har fået sit særpræg.
Mursten uden mennesker er ikke kulturarv. Kulturarv er huse i brug.
Lokalplanforslaget forsøger nu for første gang i kvarterets historie at fastfryse et levende område. Ironisk nok søger den at bevare "egenart", men denne egenart er ikke et resultat af stilistisk ensretning eller et fælles arkitektonisk udgangspunkt. Den består netop af 100 års forskellighed, løbende forandringer og individuelle valg – alle de ting planen nu forsøger at forhindre.

Man kan ikke bevare det, der kun eksisterer som følelsesbårne forestillinger eller personlig smag. Hvis noget skal bevares, må det være konkret og dokumenterbart. Kvarteret er i dag et velfungerende boligområde, fordi beboerne gennem generationer har tilpasset deres hjem til deres liv. Det har fungeret i et århundrede uden lokalplan, og der er intet tegn på, at denne organiske udvikling behøver at ændre retning.

Denne lokalplan vil hvis besluttet effektivt sætte mursten over mennesker.Det kan aldrig blive god planlægning.

Med venlig hilsen
Boligejer på Bjørnsonsvej

Svarnr.: 126 Borger

Vejnavn: Bjørnsonsvej

Postnr. og by: 2500 Valby

Høringssvar:
Jeg tilslutter mig Peter Farvers høringssvar, jf. nedenstående.

Høringssvar vedrørende forslag til Lokalplan for Forfatterkvarteret
Kære Københavns Kommune
Jeg ønsker hermed at afgive høringssvar til forslag til lokalplan for Forfatterkvarteret/Trekronergade-området.

Jeg skal opfordre til, at lokalplanforslaget afvises, da det efter min vurdering: hviler på et utilstrækkeligt fagligt og planlægningsmæssigt grundlag, udspringer af enkeltsagspres fremfor saglig helhedsvurdering, ikke dokumenterer det bevaringsformål, det påstår at forfølge, og griber unødigt og uforholdsmæssigt ind i 350 ejeres råderet over deres hjem.
Nedenfor følger hovedpunkterne for min indsigelse.
1. Lokalplanen udspringer ikke af et konstateret planbehov, men af enkeltsagspres
Gennem årtier har der ikke været faglig eller politisk interesse for at regulere Forfatterkvarteret særskilt. Området har aldrig været udpeget som særligt bevaringsværdigt i kommuneplaner, SAVE-registreringer har kun identificeret ganske få ejendomme som bevaringsværdige, og ingen politikere, fagfolk eller kommunale aktører har tidligere peget på, at kvarteret burde fastholdes i en særlig form. Der findes heller ingen tidligere signaler om behov for en bevarende lokalplan, og der er ikke iværksat opdaterede vurderinger af bebyggelsen, som kunne danne fagligt grundlag for et sådant initiativ.
Denne situation ændrede sig først, da to ejendomme (Karensgade 18 og Bjørnsonsvej 45C) søgte nedrivnings- og nybygningstilladelse. Begge projekter blev behandlet og enten godkendt eller var tæt på at blive det efter gældende regler og normal sagsbehandling. På dette tidspunkt var der fortsat ingen indikation af, at området som helhed havde behov for bevaringsregulering.
Først da en nabo gjorde indsigelse og løftede sagen ind i det politiske niveau med støtte fra lokale aktører med adgang til rådhuset, ændrede processen karakter. Et §14-forbud blev udløst for at forhindre ét konkret byggeri, og forvaltningen blev pålagt at udarbejde et

lokalplanforslag for hele området. Det er derfor et faktuelt korrekt billede, at planprocessen er reaktiv og født af en konkret nabokonflikt, ikke af en helhedsvurdering af bebyggelsen eller af identificerede kulturhistoriske kvaliteter.
Det underminerer lokalplanens grundlæggende præmis: hvis der fandtes en tydelig, truet og langsigtet arkitektonisk egenart, burde interessen for at beskytte den være opstået før byggesager blev godkendt, før et §14-forbud måtte udstedes, og før enkeltsager eskalerede til politiske beslutninger. Det skete ikke.
Lokalplanforslaget fremstår derfor som udtryk for individuelle interesser, ikke som følge af et dokumenteret planbehov. Det blev til, fordi enkelte beboere ønskede at forhindre deres naboers lovlige projekter, og konsekvensen er nu overført til hele kvarteret: mere end 350 ejendomme pålægges omfattende restriktioner uden at have været en del af problemets oprindelse. Ironisk nok er de to huse, som udløste processen, netop givet mulighed for nedrivning og nybygning i forslaget, mens alle andre ejere stilles ringere.
Det er ikke planlægning, men konsekvens af lokal konflikt, nu institutionaliseret gennem et bevaringsinstrument uden dokumenteret bevaringsgenstand.
2. §14-forbuddet viser, at lokalplanen er reaktiv og ikke strategisk
For at stoppe ét bestemt byggeri blev et §14-forbud udstedt, med den konsekvens, at: alle bygge- og renoveringstilladelser i området blev sat i stå samtlige ejere blev ramt af usikkerhed almindelig, lovlig udvikling ophørte.
Lokalplanen er således ikke startet som planværktøj for byudvikling, men som nødstop-knap i ét nabostridsspørgsmål.
Det kan næppe beskrives som sund planlægning.
3. Lokalplanen "bevarer" noget, den ikke kan definere
Planen henviser til:
* "arkitektonisk egenart"
* "helhedsudtryk"
* "det helstøbte kulturmiljø"
Men det fremgår hverken i tekst eller kortbilag, hvad denne egenart konkret består i.
Tværtimod dokumenterer lokalplanen selv, at:
bygningerne er opført hovedsageligt fra 1890'erne til 1930'erne, men faktuelt over mere end 7 årtier, og repræsenterer flere stilretninger (nationalromantik, nybarok, Bedre Byggeskik, nyklassicisme, funktionalisme m.fl.),
og at de gennem 100 år er ombygget, tilbygget og ændret.
Der er derfor ingen entydig arkitektonisk helhed at bevare.
Det eneste fællestræk er netop variation og udvikling.
4. Fra få bevaringsværdige huse til hele kvarteret uden ny vurdering
SAVE-metoden identificerede kun ganske få ejendomme som bevaringsværdige i området.
Nu fastlægger lokalplanforslaget, at næsten alle bygninger før 1960 er bevaringsværdige – på trods af:
at SAVE-værdierne ikke er blevet opdateret i årtier,
at mange huse er blevet yderligere ændret siden vurderingen,
og at der foreligger ikke en saglig, grundig og individuel vurdering af hver bygning.
En sådan kollektiv opgradering uden individuel gennemgang kan ikke kaldes bevaring. Det er administrativ generalisering uden dokumentation.
5. Lokalplanen forsøger at stoppe netop den udvikling, der har skabt kvarterets karakter
Kvarteret har aldrig stået i stilstand.
Alt, der i dag ses som "egne træk", er opstået som følge af:
* ejernes ønsker og behov,
* skiftende byggeskik og materialer,
* ombygninger og tilbygninger
* moderne vinduer, tage, kvist, facader
* og tilpasninger til familier gennem generationer
Kvarteret er skabt af udvikling lokalplanen forsøger nu at stoppe
Det udtryk der i dag hyldes som helhed er opstået netop fordi ejere i 100 år har tilpasset deres hjem til tidens behov, materialer, familieformer og teknologier. Hvis området havde været reguleret som foreslået nu, ville kvarteret ikke have det særpræg der nu påstås værdifuldt.
Variation er ikke en fejl. Den er områdets identitet.

6. Konsekvenser for beboerne og for byen
Denne lokalplan vil have meget konkrete og negative konsekvenser:
* Fordyre renovering fordi selv almindelig vedligeholdelse skal godkendes og udføres efter særlige materialekrav og udformninger fremfor markedsstandarder.
* Forsinke almindelige reparationer fordi selv udskiftning af vinduer eller tag bliver afhængig af ekstra kommunal behandling.
* Svække energirenoveringer fordi moderne klimavenlige løsninger ofte ikke er kompatible med stilkravene.
* Reducerer familiers handlefrihed fordi mulighederne for kviste, udnyttede tagrum og ombygninger begrænses i et område med mange børnefamilier.
* Gøre området mindre attraktivt for nye ejere, hvilket på sigt vil påvirke omsættelighed og prisdannelse.
* I modsætning til planens erklærede formål risikerer lokalplanen derfor at føre til stilstand og forfald fremfor bevaring. Når renovering både bliver dyrere og mere besværlig, udskydes den. Det øger risikoen for reel nedslidning af boligmassen.
Når mennesker og mursten kommer i konflikt, bør planlægningen understøtte mennesker i stedet for at risikere at sætte mursten over mennesker.
7. Lokalplanen strider mod Københavns boligpolitiske og klimamæssige interesser
København har akut boligmangel og mål om at skabe flere familieboliger og udnytte eksisterende bebyggelse bedre. Denne lokalplan gør det sværere at skabe ekstra boligareal gennem fx- udbygninger, mere rumlige tagkonstruktioner, kviste og ombygninger, selvom netop disse løsninger er den mest klimavenlige og arealeffektive måde at skabe plads i byen. Energiforbedringer og pladsoptimering i bestående bygningsmasse er mere klimavenligt end forfald og fraflytning.
Lokalplanen trækker således i modsat retning af kommunens egne strategiske ambitioner.
8. Uforholdsmæssig brug af offentlige ressourcer
At udvikle og administrere en lokalplan for over 300 ejendomme for at reagere på én nabokonflikt er ikke et effektivt eller proportionalt brug af planinstitutionens tid og ressourcer.
Planlægning bør rettes mod dokumenterede udviklingsbehov, ikke mod at løse private uenigheder.
9. Konklusion
Lokalplanforslaget begrundes ikke på tilstrækkeligt dokumenteret bevaringsværdi. Det er udløst af enkeltsager og politisk pres og medfører byrdefulde konsekvenser for de mange. Det bevarer ikke kulturmiljø det fastfryser en tilfældig tilstand uden faglig begrundelse. Hvis der er et reelt bevaringsbehov bør kommunen foretage ajourførte SAVE vurderinger, udpege specifikke huse med dokumenteret værdi og anvende målrettede værktøjer i stedet for en bred og udefineret stilfrysning af et levende kvarter.
Afsluttende bemærkning
Forfatterkvarteret er skabt af mennesker, ikke af mursten alene. Kvarterets udvikling er resultatet af 100 års liv, familier, behov, værdier og hverdag, hvor bygninger er blevet ændret, ombygget, udvidet og vedligeholdt, når tiden og menneskene krævede det. Det er netop sådan, området har fået sit særpræg.
Mursten uden mennesker er ikke kulturarv. Kulturarv er huse i brug.
Lokalplanforslaget forsøger nu for første gang i kvarterets historie at fastfryse et levende område. Ironisk nok søger den at bevare "egenart", men denne egenart er ikke et resultat af stilistisk ensretning eller et fælles arkitektonisk udgangspunkt. Den består netop af 100 års forskellighed, løbende forandringer og individuelle valg – alle de ting planen nu forsøger at forhindre.
Man kan ikke bevare det, der kun eksisterer som følelsesbårne forestillinger eller personlig smag. Hvis noget skal bevares, må det være konkret og dokumenterbart. Kvarteret er i dag et velfungerende boligområde, fordi beboerne gennem generationer har tilpasset deres hjem til deres liv. Det har fungeret i et århundrede uden lokalplan, og der er intet tegn på, at denne organiske udvikling behøver at ændre retning.
Denne lokalplan vil hvis besluttet effektivt sætte mursten over mennesker. Det kan aldrig blive god planlægning.
Med venlig hilsen
Boligejer på Bjørnsonsvej

Svarnr.: 127 Borger

Vejnavn: Bjørnsonsvej

Postnr. og by: 2500 Valby

Høringssvar:
Vi er grundlæggende positive over for en bevarende lokalplan for området og er også enige i lokalplansforslagets overordnede, beskrevne formål, nemlig at "beskytte det særegne kulturmiljø og områdets arkitektoniske egenart" (Lokalplansforslaget, s. 3). Lokalplansforslagets § 1 beskriver desuden formålet med planen i yderligere detaljer, hvilke vi også kan tilslutte os.

Som beboere ønsker vi, at kvarterets arkitektoniske præg bevares, samtidig med at der stadig er plads og rum til et hverdagsliv for børnefamilier, pensionister, folk der går på arbejde, ja alle mennesker, der bor her. Det må være rimeligt, at en lokalplan også tager hensyn til beboerne og deres hverdag i det område, som en lokalplan dækker.

Vi finder, at der er en del emner, hvor forslaget er endog meget detaljeret og går meget længere end ovenstående formål tilsiger omkring bevaring. Det drejer sig særligt om §6 stk. 7 Mindre (sekundære) bygninger, §6 stk. 8 Garager og carporte, §8 stk. 6 Generelt om ubebyggede arealer (hæk og hegn), §8 stk. 7 Byrum og §8 stk. 8 Forhaver.

§6 stk. 7 Mindre (sekundære) bygninger område Ia, Ib og II

Cykelskure og overdækning/skur til affaldssortering bør udgå af bestemmelsen. De viste zoner egner sig ikke til cykelparkering, idet cykler med fordel placeres i nærheden af indgangsdøren, som forslaget i øvrigt selv skriver under §5 stk. 2 med argumentet om tilgængelighed.

Omkring affaldssortering har Københavns Kommune bl.a. følgende krav til adgang og standplads (kilde: Information om affald til husejere | Københavns Kommune) :

"Henter renovatøren affaldsbeholderen inde på min grund?
Ja, alle dine beholdere (undtagen havebeholderen) bliver hentet på din grund, hvis adgangsvejen opfylder følgende krav:
- Hele adgangsvejen har fast belægning, er jævn og plan, og uden trin/trapper mv.
- Beholderne skal stå ved eller på vej hen til restaffaldsbeholderen. Må stå max. 20 meter fra skel og skal kunne ses fra adgangsvejen.
- Eventuelle låger skal kunne holdes åbne under tømning.
- Adgangsvejen skal være min. 0,8 meter bred.
- Beholderen skal vende med håndtaget ud mod renovatøren på tømmedagen.

Hvis din adgangsvej ikke opfylder kravene, skal du selv stille beholderen ud til fortov til kl. 06.00 på tømmedagen. Husk også rydde for sne og salte om vinteren."

Hvis forslaget til lokalplan sammenstilles med ovennævnte krav fra kommunen, bliver resultatet, at beboerne skal have affaldsoverdækning i baghaven, men at de selv skal sætte beholderne frem til tømning, idet afstanden er for lang i forhold til kommunens krav som ovenfor. En befæstet sti til transport af spandene vil nok under alle omstændigheder være nødvendig, idet et blødt underlag ikke egner sig i de lange våde perioder af året. En sådan befæstet sti er ikke i tråd med de klimatilpasningstiltag, der gøres andre steder i kommunen. Det bemærkes i øvrigt, at løsningen med selv at skulle køre sit affald frem vil være mere byrdefuld for ældre eller folk, der er dårligt gående m.fl. Af grundene ovenfor bør placeringskravet til affaldssorteringsoverdækning/-skur udgå.

I tillæg til at bestemmelsen omkring cykelskure og overdækning/skur til affaldssortering bør udgå ift. placering i de viste zoner, bør overdækning til affald heller ikke tælle med i antallet

af tilladte mindre bygninger på hver matrikel, som under §6 stk. 7 er angivet til 2. Da det er kommunen, der bestemmer hvordan affald skal sorteres og dermed antallet af spande samt tømingsforhold, bør det ikke begrænse beboernes mulighed for andre mindre bygninger på matriklen, fx drivhus eller andet. Derfor foreslås følgende tilføjelse: "bygninger til affaldssortering skal ikke tælles med i antallet af mindre bygninger på matriklen".

§6 stk. 8 Garager og carporte

Bestemmelsen under a) om, at garage/carport skal placeres mindst 10 m fra vejskel bør udgå, eller som minimum skal afstanden reduceres. Som det beskrives nederst s. 5 i forslagets indledning under afsnittet Egenart er der tale om tæt bebyggelse på små matrikler. En afstand på 10 m fra vejskel vil betyde anlæg af en lang og pladskrævende indkørsel med belægning, der øger befæstningen på grunden og derfor hindrer nedsivning af regnvand. Det er heller ikke her i tråd med de klimatilpasningstiltag, der gøres andre steder i kommunen.

§8 stk. 6 Generelt om ubebyggede arealer

Det fremgår af §8 stk 6, at

- Der må kun hegnes med hæk/levende hegn mod byrum og nabo. Hækken/det levende hegn må være suppleret med et trådhegn med en højde på maksimalt 1,2 m. Hække må højest være 1,5 m høje målt i forhold til det omgivende terræn. Hæk skal være naur, bøg, avnbøg, liguster, tjørn, lind, thuja eller taks. Der må ikke opsættes plankeværker i skel mod vej og nabo.

Vi mener ikke det er hensigtsmæssigt at der kun må hegnes med hæk/levende hegn. Vi foreslår derfor at "og nabo" udgår fra begge sætninger i bestemmelsen, hvor "og nabo" er nævnt. Det kan eventuelt begrænses til specifikke hegn e.g. raftehegn og/eller andet der vil passe til kvarteret. Argumenterne for at udvide muligheder er:

- Fast konstruktion kan være at foretrække enkelte steder ved garager, carport, terrasser og/eller andre fast konstruktioner på grunden.
- Levende hegn omkring hele grunden kræver mere vedligehold, hvilket kan være uhensigtsmæssigt for nogle beboere pga alder, fysisk formåen eller andet.
- Fast hegn giver også mere plads, hvilket kan være positivt hvor grundene er små, pladsen er trang.

Desuden bør bestemmelsen ang. højde på både hegn og hæk mod nabo udgå, da det må være en sag mellem grundejerne, hvad de ønsker af hegn eller hæk i skel og højden på dette/denne. Det er desuden ikke et aspekt, der har store konsekvenser for områdets udseende set fra vejene, idet en stor del allerede har hegn og hæk i markant højere højder end foreslået. Derimod vil konsekvenserne for beboerne og deres mulighed for privatliv være meget påvirket af en hækhøjde på 1,5 m, da husene fx i område Ia ligger tæt på små matrikler (som skrevet s. 7 øverst i lokalplansforslaget).

Hvis man mod forventning ikke vil lade bestemmelsen om hækhøjde udgå, foreslås det at ændre den til 2,0 m, så det ligger i tråd med hegnsloven. Dette af hensyn til beboernes ret til privatliv som beskrevet ovenfor samt under §8 stk. 8 Forhaver nedenfor.

Det bemærkes i øvrigt, at der ikke i lokalplansforslagets angivne formål, hverken i indledningen på s. 3 under Lokalplanens baggrund og formål eller under §1 Formål er nævnt noget, der kan begrunde bestemmelsen om, at der kun må hegnes med levende hegn/hæk mod nabo samt den lave højde på denne.

§8 stk. 7 Byrum

Hvad angår Byrum B er det, så vidt jeg ved, et areal, der ejes af Grundejerforeningen ved Strindbergsvej og Bjørnsonsvej (Forfatterkvarteret). Der er offentlig adgang, hvilket oftest fungerer fint og er til glæde for både områdets beboere og gæster fra bl.a. Sankt Annæ Gymnasium i umiddelbar nærhed.

Bestemmelsen omkring antal og udførsel af bænke samt placering (mindst 4 og mindst 50 % med arm- og ryglæn samt "skal fordeles jævnt i byrummet") bør udgå. Det er et privat anlæg, og det må være op til grundejerforeningen at beslutte, hvordan arealet skal indrettes. Sådan er det i øvrigt foregået hidtil på demokratisk vis på generalforsamlinger i foreningen, når der har været stillet forslag om ændringer til indretningen af arealet.

§8 stk. 8 Forhaver.

Bestemmelsen omkring højde på hæk, som er sat til 1,5 m, bør udgå. En så lav hækhøjde vil i praksis gøre, at langt de fleste forbipasserende vil have frit udsyn til haven bag hækken, hvilken er til stor gene for beboerne. En del eksempler illustrerer dette:

a) Der er i lokalplanforslagets område en del flerfamiliehuse. Adskillige af disse har tinglyste samejeoverenskomster el. lign., som fx fordeler brugsretten af udendørsarealerne, således at den ene part har brugsret til forhave, mens den anden part har brugsret til baghave. En regulering af hegn/hæk-højde som skrevet i lokalplanforslaget vil være særdeles byrdefuldt for disse boligejere og ramme dem særligt hårdt.
b) En del af husene i området ligger placeret på den tilhørende grund, således at størstedelen af haven ligger foran huset eller på siden af huset set forfra. Desuden er der en del hjørnegrunde, hvor husene og haverne kan ses fra flere sider fra vejen. En hurtig optælling på lokalplansforslaget tegninger giver over 40 ejendomme alene i område Ia. Disse boligejere vil være særligt ramt af en hækhøjde på 1,5 m, idet langt det meste af haven vil kunne ses fra gaden.

Hvis forslaget omkring hækhøjden bibeholdes på 1,5 m, vil det ikke være muligt for boligejerne at have en privat have, hvilket utvivlsomt vil have en påvirkning på en ejendoms salgspris og således også være byrdefuldt økonomisk for boligejerne. Her må hensynet til boligejernes ret til privatliv stå over forbipasserende kig ned gennem området. Det bemærkes i øvrigt, at institutioner i området tillades en højere højde, uden det belyses, hvorfor der skal tages et særligt hensyn der, som ikke gælder for de øvrige grundejere. Det bemærkes ligeledes, at forslaget selv i indledningen nævner på side 5 midt "lange, smalle grønne gaderum ... med lange kig" og på s. 6 "domineres visuelt af de grønne forhaver". Dette er altså beskrivelser af de eksisterenede forhold, hvor adskillige af boligerne har hække mod vejen, der langt overstiger 1,5 m. Med de mange udpegede bevaringsværdige træer i området samt de eksisterende hækhøjder vurderes det, at en sådan lav hækhøjde vil ændre områdets udseende markant samt være til skade for beboernes mulighed for privatliv samt økonomi ved salg. Desuden har grundejerne i Forfatterkvarterets grundejerforening ved en generalforsamling stemt ja til at gå videre med et projekt omkring etablering af grønne bede på Bjørnsonsvej og Strindbergsvej, hvilket nu er i proces. Dette vil således bidrage yderligere til det grønne præg i området.

Det bemærkes i øvrigt, at der ikke i lokalplansforslagets angivne formål, hverken i indledningen på s. 3 under Lokalplanens baggrund og formål eller under §1 Formål er nævnt noget, der kan begrunde denne lave hækhøjde.

Hvis man mod forventning ikke vil lade bestemmelsen om hækhøjden udgå, foreslås det at ændre den til 2,0 m, så det ligger i tråd med hegnsloven, eller evt. 1,8 m. Dette af hensyn til beboerne ret til privatliv som beskrevet ovenfor. Endelig er det en mulighed at differntiere hækhøjden, så huse som beskrevet under a) og b) tillades højere hæk end andre.

Tak for jeres grundige arbejde med udarbejdelsen af forslag til lokalplanen. Vi håber på en

god proces med en god afvejning af de forskellige interesser samt hensyn til be berørte beboere og deres hverdag.

Venlig hilsen
Casper og Thit Felding, Bjørnsonsvej 8

Vi er grundlæggende positive over for en bevarende lokalplan for området og er også enige i lokalplansforslagets overordnede, beskrevne formål, nemlig at "beskytte det særegne kulturmiljø og områdets arkitektoniske egenart" (Lokalplansforslaget, s. 3). Lokalplansforslagets § 1 beskriver desuden formålet med planen i yderligere detaljer, hvilke vi også kan tilslutte os.

Som beboere ønsker vi, at kvarterets arkitektoniske præg bevares, samtidig med at der stadig er plads og rum til et hverdagsliv for børnefamilier, pensionister, folk der går på arbejde, ja alle mennesker, der bor her. Det må være rimeligt, at en lokalplan også tager hensyn til beboerne og deres hverdag i det område, som en lokalplan dækker.

Vi finder, at der er en del emner, hvor forslaget er endog meget detaljeret og går meget længere end ovenstående formål tilsiger omkring bevaring. Det drejer sig særligt om §6 stk. 7 Mindre (sekundære) bygninger, §6 stk. 8 Garager og carporte, §8 stk. 6 Generelt om ubebyggede arealer (hæk og hegn), §8 stk. 7 Byrum og §8 stk. 8 Forhaver.

§6 stk. 7 Mindre (sekundære) bygninger område Ia, Ib og II

Cykelskure og overdækning/skur til affaldssortering bør udgå af bestemmelsen. De viste zoner egner sig ikke til cykelparkering, idet cykler med fordel placeres i nærheden af indgangsdøren, som forslaget i øvrigt selv skriver under §5 stk. 2 med argumentet om tilgængelighed.

Omkring affaldssortering har Københavns Kommune bl.a. følgende krav til adgang og standplads (kilde: Information om affald til husejere | Københavns Kommune) :

"Henter renovatøren affaldsbeholderen inde på min grund?

Ja, alle dine beholdere (undtagen havebeholderen) bliver hentet på din grund, hvis adgangsvejen opfylder følgende krav:

- Hele adgangsvejen har fast belægning, er jævn og plan, og uden trin/trapper mv.
- Beholderne skal stå ved eller på vej hen til restaffaldsbeholderen. Må stå max. 20 meter fra skel og skal kunne ses fra adgangsvejen.
- Eventuelle låger skal kunne holdes åbne under tømning.
- Adgangsvejen skal være min. 0,8 meter bred.
- Beholderen skal vende med håndtaget ud mod renovatøren på tømmedagen.

Hvis din adgangsvej ikke opfylder kravene, skal du selv stille beholderen ud til fortov til kl. 06.00 på tømmedagen. Husk også rydde for sne og salte om vinteren."

Hvis forslaget til lokalplan sammenstilles med ovennævnte krav fra kommunen, bliver resultatet, at beboerne skal have affaldsoverdækning i baghaven, men at de selv skal

sætte beholderne frem til tømning, idet afstanden er for lang i forhold til kommunens krav som ovenfor. En befæstet sti til transport af spandene vil nok under alle omstændigheder være nødvendig, idet et blødt underlag ikke egner sig i de lange våde perioder af året. En sådan befæstet sti er ikke i tråd med de klimatilpasningstiltag, der gøres andre steder i kommunen. Det bemærkes i øvrigt, at løsningen med selv at skulle køre sit affald frem vil være mere byrdefuld for ældre eller folk, der er dårligt gående m.fl. Af grundene ovenfor bør placeringskravet til affaldssorteringsoverdækning/-skur udgå.

I tillæg til at bestemmelsen omkring cykelskure og overdækning/skur til affaldssortering bør udgå ift. placering i de viste zoner, bør overdækning til affald heller ikke tælle med i antallet af tilladte mindre bygninger på hver matrikel, som under §6 stk. 7 er angivet til 2. Da det er kommunen, der bestemmer hvordan affald skal sorteres og dermed antallet af spande samt tømingsforhold, bør det ikke begrænse beboernes mulighed for andre mindre bygninger på matriklen, fx drivhus eller andet. Derfor foreslås følgende tilføjelse: "bygninger til affaldssortering skal ikke tælles med i antallet af mindre bygninger på matriklen".

§6 stk. 8 Garager og carporte

Bestemmelsen under a) om, at garage/carport skal placeres mindst 10 m fra vejskel bør udgå, eller som minimum skal afstanden reduceres. Som det beskrives nederst s. 5 i forslagets indledning under afsnittet Egenart er der tale om tæt bebyggelse på små matrikler. En afstand på 10 m fra vejskel vil betyde anlæg af en lang og pladskrævende indkørsel med belægning, der øger befæstningen på grunden og derfor hindrer nedsivning af regnvand. Det er heller ikke her i tråd med de klimatilpasningstiltag, der gøres andre steder i kommunen.

§8 stk. 6 Generelt om ubebyggede arealer

Det fremgår af §8 stk 6, at

- *Der må kun hegnes med hæk/levende hegn mod byrum og nabo. Hækken/det levende hegn må være suppleret med et trådhegn med en højde på maksimalt 1,2 m. Hække må højest være 1,5 m høje målt i forhold til det omgivende terræn. Hæk skal være naur, bøg, avnbøg, liguster, tjørn, lind, thuja eller taks. Der må ikke opsættes plankeværker i skel mod vej og nabo.*

Vi mener ikke det er hensigtsmæssigt at der kun må hegnes med hæk/levende hegn. Vi foreslår derfor at "og nabo" udgår fra begge sætninger i bestemmelsen, hvor "og nabo" er nævnt. Det kan eventuelt begrænses til specifikke hegn e.g. raftehegn og/eller andet der vil passe til kvarteret. Argumenterne for at udvide muligheder er:

- Fast konstruktion kan være at foretrække enkelte steder ved garager, carport, terrasser og/eller andre fast konstruktioner på grunden
- Levende hegn omkring hele grunden kræver mere vedligehold, hvilket kan være uhensigtsmæssigt for nogle beboere pga alder, fysisk formåen eller andet.
- Fast hegn giver også mere plads, hvilket kan være positivt hvor grundene er små, pladsen er trang.

Desuden bør bestemmelsen ang. højde på både hegn og hæk mod nabo udgå, da det må være en sag mellem grundejerne, hvad de ønsker af hegn eller hæk i skel og højden på dette/denne. Det er desuden ikke et aspekt, der har store konsekvenser for områdets udseende set fra vejene, idet en stor del allerede har hegn og hæk i markant højere højder end foreslået. Derimod vil konsekvenserne for beboerne og deres mulighed for privatliv være meget påvirket af en hækhøjde på 1,5 m, da husene fx i område Ia ligger tæt på små matrikler (som skrevet s. 7 øverst i lokalplansforslaget).

Hvis man mod forventning ikke vil lade bestemmelsen om hækhøjde udgå, foreslås det at ændre den til 2,0 m, så det ligger i tråd med hegnsloven. Dette af hensyn til beboernes ret til privatliv som beskrevet ovenfor samt under §8 stk. 8 Forhaver nedenfor.

Det bemærkes i øvrigt, at der ikke i lokalplansforslagets angivne formål, hverken i indledningen på s. 3 under Lokalplanens baggrund og formål eller under §1 Formål er nævnt noget, der kan begrunde bestemmelsen om, at der kun må hegnes med levende hegn/hæk mod nabo samt den lave højde på denne.

§8 stk. 7 Byrum

Hvad angår Byrum B er det, så vidt jeg ved, et areal, der ejes af Grundejerforeningen ved Strindbergsvej og Bjørnsonsvej (Forfatterkvarteret). Der er offentlig adgang, hvilket oftest fungerer fint og er til glæde for både områdets beboere og gæster fra bl.a. Sankt Annæ Gymnasium i umiddelbar nærhed.

Bestemmelsen omkring antal og udførsel af bænke samt placering (mindst 4 og mindst 50 % med arm- og ryglæn samt "skal fordeles jævnt i byrummet") bør udgå. Det er et privat anlæg, og det må være op til grundejerforeningen at beslutte, hvordan arealet skal indrettes. Sådan er det i øvrigt foregået hidtil på demokratisk vis på generalforsamlinger i foreningen, når der har været stillet forslag om ændringer til indretningen af arealet.

§8 stk. 8 Forhaver.

Bestemmelsen omkring højde på hæk, som er sat til 1,5 m, bør udgå. En så lav hækhøjde vil i praksis gøre, at langt de fleste forbipasserende vil have frit udsyn til

haven bag hækken, hvilken er til stor gene for beboerne. En del eksempler illustrerer dette:

a) Der er i lokalplanforslagets område en del flerfamiliehuse. Adskillige af disse har tinglyste samejeoverenskomster el. lign., som fx fordeler brugsretten af udendørsarealerne, således at den ene part har brugsret til forhave, mens den anden part har brugsret til baghave. En regulering af hegn/hæk-højde som skrevet i lokalplanforslaget vil være særdeles byrdefuldt for disse boligejere og ramme dem særligt hårdt.
b) En del af husene i området ligger placeret på den tilhørende grund, således at størstedelen af haven ligger foran huset eller på siden af huset set forfra. Desuden er der en del hjørnegrunde, hvor husene og haverne kan ses fra flere sider fra vejen. En hurtig optælling på lokalplansforslaget tegninger giver over 40 ejendomme alene i område Ia. Disse boligejere vil være særligt ramt af en hækhøjde på 1,5 m, idet langt det meste af haven vil kunne ses fra gaden.

Hvis forslaget omkring hækhøjden bibeholdes på 1,5 m, vil det ikke være muligt for boligejerne at have en privat have, hvilket utvivlsomt vil have en påvirkning på en ejendoms salgspris og således også være byrdefuldt økonomisk for boligejerne. Her må hensynet til boligejernes ret til privatliv stå over forbipasserende kig ned gennem området. Det bemærkes i øvrigt, at institutioner i området tillades en højere højde, uden det belyses, hvorfor der skal tages et særligt hensyn der, som ikke gælder for de øvrige grundejere. Det bemærkes ligeledes, at forslaget selv i indledningen nævner på side 5 midt "lange, smalle grønne gaderum … med lange kig" og på s. 6 "dominieres visuelt af de grønne forhaver". Dette er altså beskrivelser af de eksisternede forhold, hvor adskillige af boligerne har hække mod vejen, der langt overstiger 1,5 m. Med de mange udpegede bevaringsværdige træer i området samt de eksisterende hækhøjder vurderes det, at en sådan lav hækhøjde vil ændre områdets udseende markant samt være til skade for beboernes mulighed for privatliv samt økonomi ved salg. Desuden har grundejerne i Forfatterkvarterets grundejerforening ved en generalforsamling stemt ja til at gå videre med et projekt omkring etablering af grønne bede på Bjørnsonsvej og Strindbergsvej, hvilket nu er i proces. Dette vil således bidrage yderligere til det grønne præg i området.

Det bemærkes i øvrigt, at der ikke i lokalplansforslagets angivne formål, hverken i indledningen på s. 3 under Lokalplanens baggrund og formål eller under §1 Formål er nævnt noget, der kan begrunde denne lave hækhøjde.

Hvis man mod forventning ikke vil lade bestemmelsen om hækhøjden udgå, foreslås det at ændre den til 2,0 m, så det ligger i tråd med hegnsloven, eller evt. 1,8 m. Dette af hensyn til beboerne ret til privatliv som beskrevet ovenfor. Endelig er det en mulighed at differntiere hækhøjden, så huse som beskrevet under a) og b) tillades højere hæk end andre.

Tak for jeres grundige arbejde med udarbejdelsen af forslag til lokalplanen. Vi håber på en god proces med en god afvejning af de forskellige interesser samt hensyn til be berørte beboere og deres hverdag.

Venlig hilsen

Casper og Thit Felding, Bjørnsonsvej 8

Svarnr.: 128 Borger

Vejnavn: Bjørnsonsvej

Postnr. og by: 2500 Valby

Høringssvar:
Vi ønsker at gøre indsigelse mod bestemmelserne for cykelcikaner og sti-bredde på stien mellem Bjørnsonsvej 17 og 19 overfor Carl Torps vej - som er gennemgangssti til Valbygårdsvej.
Her er nu opsat to cykelcikaner som skal forhindre kørsel på knallert og scooter. Og når de alligevel kører der, kører de ikke hurtigt. Det hindrer farlige situationer og støj på en sti hvor der er 1 meters afstand til bebyggelse. Den nuværende bredde sænker naturligt cyklisters fart. Placeringen af cykelcikaner bør bibeholdes af hensyn til beboere i lejligheder og huse langs stien. Kravet om at stien skal være to meter bred synes desuden unødvendigt bureaukratisk i lyset af stiens nuværende og så vidt vides velfungerende indretning.
Desuden en indsigelse mod at regulere hækhøjden til 1.50 netop ud mod stien. Der går og cykler mennesker døgnet rundt og som hjørnegrunds-beboer er højere hæk/plankeværk nødvendigt. En yderligere udvidelse af stiens belægning vil fjerne træer og buske, som giver den sit eget rum. Der er 1 meter mellem stien og bebyggelse. En højere tilladt hegn/hæk vil derfor være hensigtsmæssigt og mere i overensstemmelse med almindelig praksis.

Vi tilslutter os dette, skrevet af en anden beboer, som rammer vores syn på sagen:
" Planen fremstår forandrende frem for bevarende og unødigt restriktiv for de få, der ikke har fået udført de forbedringer, som størstedelen af os andre har. Det synes en omgang for sent at sætte en så markant og indgribende streg i sandet, som forslaget til lokalplanen udgør. Efter vores opfattelse rammer lokalplanen i sin nuværende form helt skævt i forhold til kvarterets ånd og meget langt fra skiven i forhold til, hvad der i foreningen har været tale om behov for regulering af.

Lokalplanen er meget restriktiv og indgribende i kvarterets nuværende udformning. Dette skal ses i lyset af, at meget få huse i kvarteret i dag må vurderes at fremstå i overensstemmelse med planens krav. Kvarterets udtryk er således præget af, at størstedelen af husene allerede har undergået betydelige til-og ombygninger samt forandringer af uderum, facader og tag. Det ses særligt ved fraværet af forhaver med den krævede indretning, den meget udbredte anvendelse af ovenlysvinduer større end det i planen tilladte, markante tilbygninger og forandringer af facadeudtryk, tag og forhaver, samt etablering af hække og hegn, der for størstedelens vedkommende, overstiger planens krav. Hertil kommer den udbredte og i kvarterets haver ofte hyggelige og skæve brug af små bygninger, herunder annekser, drivhuse og hønsehuse.

Vi tilslutter os hensigten om at sætte nogle rammer med fokus på at højne det fremtidige arkitektoniske niveau gennem krav til løsninger og materialer. Vi tilslutter os også behovet for at værne om den arkitektoniske kulturarv. Men med det niveau af forandringer, der allerede er blevet tilladt og udført i kvarteret, fremstår planen uproportionalt indgribende og restriktiv, særligt for det mindretal, der måtte ønske at foretage forbedringer i tråd med, hvad kvarterets øvrige hustande har fået gennemført os selv inklusiv. Her tænkes særligt på regler om hegns-og hækhøjde, udnyttelse af haver, krav til ovenlysvinduer og mindre tilbygninger samt indretning af "forhaver". Administrationen af behandlingen af dispensationsansøgninger bør i alle tilfælde tage højde herfor fremadrettet, så praksis ikke skaber en unødig skævvridning.

I relation til kravet om forhaver og brug af haver generelt, bemærkes desuden, at der er flere huse i kvarteret, der er placeret tilbagetrukket på grunden og at der er mange huse med haver, der henligger i skygge størstedelen af dagen eller med haver, som er genstand for betydelige indbliksgener fra skole- og lejlighedsbyggeri. For disse udgør "forhaven" husets primære uderum og i det lys virker kravet om fremtidig etablering af forhaver og dertilhørende krav om etablering af bede mv. i det uderum som anvendes til leg og afslapning, som et unødvendigt indgribende tiltag. Det er i sig selv hyggeligt at der er plads

til, at liv og leg foregår i forhaven tæt på de forbipasserende, og størrelsen på bede og hækkens højde bør efter vores opfattelse være op til den enkeltes vurdering indenfor rammerne af hegnsloven."

Svarnr.: 129 Borger

Vejnavn: Strindbergsvej

Postnr. og by: 2500 Valby

Høringssvar:
På en række punkter er forslaget til bevarende lokalplan unødigt restriktiv.

Det gælder blandt andet i forhold til hegn og afskærmning samt forhaver.

Det er svært at forstå, hvorfor plankeværk mellem grunde skal forbydes. Der findes i dag plankeværk mellem adskillige grunde i kvarteret.

Det vil derudover have betydelige negative konsekvenser, hvis der indføres en maksimal højde på hegn/hæk på 1.5 meter.

Det vil betyde, at der vil være indkig i haverne fra vejen. Ikke mindst i de huse, hvor vi pga. husets placering udelukkende har forhave, vil muligheden for privatliv i haven derved blive forringet markant.

En højere tilladt hegn/hæk vil derfor være hensigtsmæssigt.

Det anbefales, at der tillades en hegnshøjde svarende til hegnslovens bestemmelser, og at der kan etableres plankeværker i skel ved enighed mellem naboerne.

Svarnr.: 130 Borger

Vejnavn: Bjørnsonsvej

Postnr. og by: 2500 Valby

Høringssvar:
Høringssvar vedrørende forslag til lokalplan for Forfatterkvarteret, Trekronergade- og Kløverbladskvarteret.

Vi støtter overordnet formålet med lokalplanen og også lokalplanens indhold.

Dog har vi følgende ønsker til justeringer af lokalplanen:

Kommunen er forpligtet til at sikre, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj - både nu og i fremtiden - kan overholdes - også for eksisterende bebyggelse.

Derfor bør lokalplanen i §9, ud over at stille krav til støj fra vejtrafik og virksomheder, for nybyggeri og ændret anvendelse, også stille krav til støj fra jernbanen syd for kvarteret og til eksisterende bebyggelse og anvendelse.

Set i lyset af, at mange allerede oplever støjgener og overskridelser af støjniveau, samt at der planlægges en højere frekvens af S-tog og flere regional- og intercitytog på strækningen, bør lokalplanen som minimum give mulighed for, at der på sigt kan opsættes støjafskærmning langs banen, og at der kan udskiftes til støjdæmpende vinduer i eksisterende bebyggelse. Lokalplanens §7, stk 3 vinduer og døre, samt den i §4, stk 3 udlagte 6 m brede sti langs banen, bør ikke forhindre dette.

Om muligt bør en arealreservation til en fremtidig støjskærm fastlægges med lokalplanen og kommunen gå i dialog med BaneDanmark vedr. matrikelnummer 2332f.

Med venlig hilsen

Svarnr.: 131 Borger

Vejnavn: Strindbergsvej

Postnr. og by: 2500 Valby

Høringssvar:
Kære Teknik- og Miljøforvaltning

Høringssvar vedrørende forslag til lokalplan for Forfatterkvarteret, Trekronergade- og Kløverbladskvarteret

Vi anerkender og støtter lokalplanens overordnede formål om at bevare Forfatterkvarterets særlige arkitektoniske og kulturhistoriske kvaliteter. Kvarterets helhed, skala og historiske byggeskik udgør væsentlige værdier, som med rette bør beskyttes.

Samtidig finder vi, at lokalplanforslaget på en række områder er mere vidtgående, end hvad der er nødvendigt for at opnå dette formål. Efter vores opfattelse kan kvarterets bærende kvaliteter sikres med mere enkle, målrettede og proportionale regler – uden at påføre beboerne unødige begrænsninger eller skabe væsentlig forskelsbehandling.

_____
1. Proportionalitet i reguleringen
Vi kan støtte følgende grundlæggende og overordnede greb:
- et generelt forbud mod nedrivning af eksisterende bygninger,
- fastholdelse af bebyggelsesprocent
- Om- og tilbygninger skal arkitektonisk tilpasses den eksisterende bygning efter en konkret vurdering i byggesagsbehandlingen.

Disse virkemidler vurderes at være tilstrækkelige til at bevare Forfatterkvarterets helhed og arkitektoniske udtryk med de ændringer der er sket gennem årene. Når reguleringen samtidig bevæger sig ned i detaljer om materialer, udformning og anvendelse i et omfang, der også omfatter private bagarealer, fremstår planen ikke længere proportional med sit formål.

_____
2. Forskelsbehandling mellem beboere i kvarteret
Forfatterkvarteret har udviklet sig gradvist gennem mere end 100 år. En stor del af de oprindelige huse er allerede blevet om- og tilbygget eller moderniseret inden for den gældende lovgivning, uden at dette har forringet kvarterets samlede arkitektoniske værdi eller helhedsindtryk.

Den foreslåede lokalplan indebærer imidlertid en betydelig risiko for forskelsbehandling mellem beboere. Beboere, der tidligere har foretaget lovlige ændringer, vil kunne bevare disse, mens beboere, der endnu ikke har haft behov for tilsvarende tilpasninger, fremover vil være underlagt væsentligt skrappere og mere detaljerede begrænsninger.

Et konkret eksempel herpå er de foreslåede begrænsninger på antal og størrelse af sekundære bygninger. Forfatterkvarteret er allerede reguleret af den gældende bebyggelsesprocent på 30 %, som i sig selv udgør et effektivt værn mod overudbygning. Langt størstedelen af kvarterets huse og grunde er desuden af en størrelse, der naturligt begrænser omfanget af yderligere bebyggelse.

De yderligere restriktioner vil derfor i praksis ikke ramme kvarteret som helhed, men især de beboere, der har mindre huse og grunde. For disse vil mulighederne for at etablere nødvendige sekundære bygninger, såsom skure eller mindre udhuse, blive væsentligt indskrænket, mens beboere med større ejendomme reelt vil være langt mindre berørt. Resultatet er en regulering, der skaber en skævhed mellem beboere i samme kvarter – uden

en tilsvarende bevaringsmæssig gevinst.

_____

3. Et regelsæt, der til tider modsiger sig selv

Flere steder fremstår lokalplanen så detaljeret, at den ender med at modsige sig selv. Det giver indtryk af, at man er kommet så langt ned i detaljen, at helheden til tider går tabt. Eksempelvis fremgår det indledningsvis (side 13), at bygninger i videst muligt omfang skal føres tilbage til deres oprindelige udtryk. Samtidig fremgår det af §7, at eksisterende vinduer og facader kan bevares. Dette efterlader husejerne i et fortolkningsmæssigt spændingsfelt: Skal bygningen bringes tilbage til sin oprindelse – eller er den nuværende tilstand acceptabel?

Denne type indre modstrid bidrager ikke til klarhed eller forudsigelighed, men understreger, at reguleringen er blevet unødigt omfattende.

_____

4. Baghaver og hegn – historisk praksis og unødigt indgreb

Vi finder, at reguleringen af baghaver og hegn er unødigt indgribende og ikke tager tilstrækkeligt hensyn til kvarterets historiske og faktiske praksis.

Det har aldrig været skik i Forfatterkvarteret, at baghaver er afgrænset af ensartede, lave hække på maksimalt 1,5 meter. Tværtimod har kvarteret historisk været præget af levende hække, buskbeplantning og raftehegn, som tilsammen har skabt den havekarakter og charme, der kendetegner kvarteret i dag.

Baghaver indgår ikke i oplevelsen af kvarterets ydre eller det offentlige gaderum. Regulering af disse private arealer bidrager derfor ikke væsentligt til at opfylde lokalplanens bevaringsformål. Forhold vedrørende hegn og skel er i forvejen hensigtsmæssigt reguleret gennem Hegnslovens bestemmelser, som gennem mange år har fungeret tilfredsstillende i området.

_____

5. Om- og tilbygninger – enkel og arkitektonisk begrundet regulering

Vi finder det hensigtsmæssigt, at om- og tilbygninger reguleres ud fra et klart og overordnet princip frem for detaljerede og faste begrænsninger.

Et naturligt og tilstrækkeligt værn vil være, at:

- tilbygninger ikke må overstige bygningens oprindelige arkitektoniske højde
- at nye bygningsdele udføres i samme arkitektoniske stil som den eksisterende bygning.

Med en sådan regulering sikres det, at udbygninger underordner sig den oprindelige bebyggelse og respekterer husenes skala og karakter. Erfaringen fra Forfatterkvarteret viser, at de mange tilbygninger der løbende gennem årene er opført eller tilpasset i samme stil ikke svækker kvarterets historiske værdi eller charme, men tværtimod bidrager til en harmonisk og sammenhængende helhed.

Nye bygninger: Det fremstår paradoksalt, at lokalplanen indeholder omfattende reguleringer af eksisterende bygninger, samtidig med at nye bygninger tillades udført uden sprosser og med op til 30 % træfacade. Dette åbner for et moderne udtryk, som ikke er i tråd med lokalplanen, hvis formålet er at bevare kvarterets arkitektoniske helhed. Endnu en skævvridning der er ved gennemførelse af lokalplanforslaget.

_____

Afslutning

Vi vil derfor opfordre til, at lokalplanforslaget forenkles væsentligt og justeres til en mere enkel og principbaseret tilgang med fokus på de bærende kvaliteter i Forfatterkvarteret.

Dette kan eksempelvis ske gennem:

- et generelt forbud mod nedrivning af eksisterende bygninger,
- fastholdelse af gældende bebyggelsesprocent,
- samt at om- og tilbygninger arkitektonisk tilpasses den eksisterende bygning efter en

konkret vurdering i byggesagsbehandlingen.

Detaljeret regulering af private bagarealer, sekundære bygninger og øvrige forhold, som ikke har betydning for kvarterets samlede udtryk, bør udgå.

En sådan enkel og sammenhængende regulering vil efter vores opfattelse bedst sikre Forfatterkvarterets særlige kvaliteter – uden at påføre beboerne unødige begrænsninger eller skabe uforholdsmæssig forskelsbehandling i et kvarter, hvor boligerne naturligt er blevet tilpasset over tid.

Kære Teknik- og Miljøforvaltning

Høringssvar vedrørende forslag til lokalplan for Forfatterkvarteret, Trekronergade- og Kløverbladskvarteret

Vi anerkender og støtter lokalplanens overordnede formål om at bevare Forfatterkvarterets særlige arkitektoniske og kulturhistoriske kvaliteter. Kvarterets helhed, skala og historiske byggeskik udgør væsentlige værdier, som med rette bør beskyttes.

Samtidig finder vi, at lokalplanforslaget på en række områder er mere vidtgående, end hvad der er nødvendigt for at opnå dette formål. Efter vores opfattelse kan kvarterets bærende kvaliteter sikres med mere enkle, målrettede og proportionale regler – uden at påføre beboerne unødige begrænsninger eller skabe væsentlig forskelsbehandling.

---

1. Proportionalitet i reguleringen

Vi kan støtte følgende grundlæggende og overordnede greb:

- et generelt forbud mod nedrivning af eksisterende bygninger,
- fastholdelse af bebyggelsesprocent
- Om- og tilbygninger skal arkitektonisk tilpasses den eksisterende bygning efter en konkret vurdering i byggesagsbehandlingen.

Disse virkemidler vurderes at være tilstrækkelige til at bevare Forfatterkvarterets helhed og arkitektoniske udtryk med de ændringer der er sket gennem årene. Når reguleringen samtidig bevæger sig ned i detaljer om materialer, udformning og anvendelse i et omfang, der også omfatter private bagarealer, fremstår planen ikke længere proportional med sit formål.

---

2. Forskelsbehandling mellem beboere i kvarteret

Forfatterkvarteret har udviklet sig gradvist gennem mere end 100 år. En stor del af de oprindelige huse er allerede blevet om- og tilbygget eller moderniseret inden for den gældende lovgivning, uden at dette har forringet kvarterets samlede arkitektoniske værdi eller helhedsindtryk.

Den foreslåede lokalplan indebærer imidlertid en betydelig risiko for forskelsbehandling mellem beboere. Beboere, der tidligere har foretaget lovlige ændringer, vil kunne bevare disse, mens beboere, der endnu ikke har haft behov for tilsvarende tilpasninger, fremover vil være underlagt væsentligt skrappere og mere detaljerede begrænsninger.

Et konkret eksempel herpå er de foreslåede begrænsninger på antal og størrelse af sekundære bygninger. Forfatterkvarteret er allerede reguleret af den gældende bebyggelsesprocent på 30 %, som i sig selv udgør et effektivt værn mod overudbygning. Langt størstedelen af kvarterets huse og grunde er desuden af en størrelse, der naturligt begrænser omfanget af yderligere bebyggelse.

De yderligere restriktioner vil derfor i praksis ikke ramme kvarteret som helhed, men især de beboere, der har mindre huse og grunde. For disse vil mulighederne for at etablere nødvendige sekundære bygninger, såsom skure eller mindre udhuse, blive væsentligt indskrænket, mens beboere med større

ejendomme reelt vil være langt mindre berørt. Resultatet er en regulering, der skaber en skævhed mellem beboere i samme kvarter – uden en tilsvarende bevaringsmæssig gevinst.

---

3. Et regelsæt, der til tider modsiger sig selv

Flere steder fremstår lokalplanen så detaljeret, at den ender med at modsige sig selv. Det giver indtryk af, at man er kommet så langt ned i detaljen, at helheden til tider går tabt.

Eksempelvis fremgår det indledningsvis (side 13), at bygninger i videst muligt omfang skal føres tilbage til deres oprindelige udtryk. Samtidig fremgår det af §7, at eksisterende vinduer og facader kan bevares. Dette efterlader husejerne i et fortolkningsmæssigt spændingsfelt: Skal bygningen bringes tilbage til sin oprindelse – eller er den nuværende tilstand acceptabel?

Denne type indre modstrid bidrager ikke til klarhed eller forudsigelighed, men understreger, at reguleringen er blevet unødigt omfattende.

---

4. Baghaver og hegn – historisk praksis og unødigt indgreb

Vi finder, at reguleringen af baghaver og hegn er unødigt indgribende og ikke tager tilstrækkeligt hensyn til kvarterets historiske og faktiske praksis.

Det har aldrig været skik i Forfatterkvarteret, at baghaver er afgrænset af ensartede, lave hække på maksimalt 1,5 meter. Tværtimod har kvarteret historisk været præget af levende hække, buskbeplantning og raftehegn, som tilsammen har skabt den havekarakter og charme, der kendetegner kvarteret i dag.

Baghaver indgår ikke i oplevelsen af kvarterets ydre eller det offentlige gaderum. Regulering af disse private arealer bidrager derfor ikke væsentligt til at opfylde lokalplanens bevaringsformål. Forhold vedrørende hegn og skel er i forvejen hensigtsmæssigt reguleret gennem Hegnslovens bestemmelser, som gennem mange år har fungeret tilfredsstillende i området.

---

5. Om- og tilbygninger – enkel og arkitektonisk begrundet regulering

Vi finder det hensigtsmæssigt, at om- og tilbygninger reguleres ud fra et klart og overordnet princip frem for detaljerede og faste begrænsninger.

Et naturligt og tilstrækkeligt værn vil være, at:

- tilbygninger ikke må overstige bygningens oprindelige arkitektoniske højde
- at nye bygningsdele udføres i samme arkitektoniske stil som den eksisterende bygning.

Med en sådan regulering sikres det, at udbygninger underordner sig den oprindelige bebyggelse og respekterer husenes skala og karakter. Erfaringen fra Forfatterkvarteret viser, at de mange tilbygninger der løbende gennem årene er opført eller tilpasset i samme stil ikke svækker kvarterets historiske værdi eller charme, men tværtimod bidrager til en harmonisk og sammenhængende helhed.

Nye bygninger

Det fremstår paradoksalt, at lokalplanen indeholder omfattende reguleringer af eksisterende bygninger, samtidig med at nye bygninger tillades udført uden sprosser og med op til 30 % træfacade. Dette åbner for et moderne udtryk, som ikke er i tråd med lokalplanen, hvis formålet er at bevare kvarterets arkitektoniske helhed. Endnu en skævvridning der er ved gennemførelse af lokalplanforslaget.

Afslutning

Vi vil derfor opfordre til, at lokalplanforslaget forenkles væsentligt og justeres til en mere enkel og principbaseret tilgang med fokus på de bærende kvaliteter i Forfatterkvarteret. Dette kan eksempelvis ske gennem:

- et generelt forbud mod nedrivning af eksisterende bygninger,
- fastholdelse af gældende bebyggelsesprocent,
- samt at om- og tilbygninger arkitektonisk tilpasses den eksisterende bygning efter en konkret vurdering i byggesagsbehandlingen.

Detaljeret regulering af private bagarealer, sekundære bygninger og øvrige forhold, som ikke har betydning for kvarterets samlede udtryk, bør udgå.

En sådan enkel og sammenhængende regulering vil efter vores opfattelse bedst sikre Forfatterkvarterets særlige kvaliteter – uden at påføre beboerne unødige begrænsninger eller skabe uforholdsmæssig forskelsbehandling i et kvarter, hvor boligerne naturligt er blevet tilpasset over tid.

Svarnr.: 132 Borger

Vejnavn: Trekronergade

Postnr. og by: 2500 Valby

Høringssvar:
Høringssvar til forslag til Lokalplan for Forfatter-, Trekronergade- og Kløverbladskvarteret

Vi er beboere i et dobbelthus på Trekronergade 87 og sender hermed vores høringssvar til den del af lokalplanforslaget, der omhandler område 1b. Høringssvaret er udarbejdet med input fra arkitekt MAA Jesper Bonde, Kornbeck+Bonde Boligarkitekter.

Overordnet er vi positive over for, at der udarbejdes en bevarende lokalplan for området, fordi vi også oplever bebyggelsen som særligt karakterfuld og værd at passe på.

Vi synes der er forhold, der gør sig gældende særligt for dobbelthusene i område 1b, som lokalplanforslaget ikke tager højde for. Vores bemærkninger handler først og fremmest om størrelsen på tilbygninger. Derudover har vi bemærkninger til muligheden for tagterrasser på tilbygninger samt højden på hække mod naboer.

Vores ønske er at justere enkelte bestemmelser i forslaget, så de bedre understøtter, at husene kan fungere som tidssvarende familieboliger – inden for samme bevarende ramme, som lokalplanen lægger op til.

1. Tilbygningers areal for dobbelthusene (§ 6, stk. 6h)
Formuleringen i lokalplanen:
"Tilbygninger til dobbelthuse skal placeres i skel til anden halvdel af dobbelthus og med højst en bredde på 4 m og en længde på højst 6 m. Tilbygninger med en dybde på højst 4 m på placeres i hele husets længde. Tilbygninger må ikke være længere end hovedbygningen."

For et dobbelthus, der i dag står uden tilbygning, betyder det, at det maksimale boligareal inkl. tre kviste og tilbygning kan blive ca. 108 m2 – svarende til en bebyggelsesprocent på 34. Lokalplanen lægger op til, at det skal være muligt at udnytte område 1b med en bebyggelsesprocent på 40 svarende til et boligareal på ca. 126 m2 og en tilbygning på ca. 42 m2. Vi foreslår derfor at man ændrer formuleringen, så det bliver muligt at opføre en større tilbygning, så den samlede bolig kan rumme en moderne familie.

Den mest optimale udformning af en tilbygning, der tager højde for dagslys, grundens friarealer, sammenhængen til den eksisterende bebyggelse og bevarelsen af de oprindelige huse og områdets karakter er at udforme den som en vinkel mod haven langs eksisterende facade og langs skel. Vi mener derfor, at lokalplanen bør understøtte denne mulighed.

Dette mener vi godt kan lade sig gøre, samtidig med at man understøtter lokalplanens formål om "at bevare karakteren af det eksisterende boligområde, herunder bevaringsværdige bygninger." Den mest fleksible løsning vil være at lade bebyggelsesprocenten på 40 være definerende for størrelsen på tilbygningen og lade byggefeltet, som allerede er udlagt i lokalplanen være styrende for at områdets og gadens karakter bevares. Sammen med det til enhver tid gældende bygningsreglements bestemmelser vil det skabe den rette balance mellem størrelsen på boligerne, bevarelsen af områdets og husenes karakter samt muligheden for at den enkelte familie kan skabe sin egne individuelle boliger.

Vores forslag går ikke på at ændre områdets karakter eller udtrykket mod vejen, men alene på at give lidt større fleksibilitet på havesiden, så dobbelthusene fortsat kan fungere som tidssvarende familieboliger. Forslaget ændrer ikke udtrykket mod vejen og påvirker ikke helhedspræget i gadeforløbet.

Vi foreslår, at § 6, stk. 6h justeres, og peger på to mulige løsninger, men anbefaler forslag 1:

Forslag 1
"Tilbygninger til dobbelthuse skal placeres i skel til den anden halvdel af dobbelthuset og må kun opføres inden for de viste byggefelter på tegning 3a, 3b og 3c."

Forslag 2
"Tilbygninger til dobbelthuse skal placeres i skel til den anden halvdel af dobbelthuset og må kun opføres inden for de viste byggefelter på tegning 3a, 3b og 3c. Tilbygningen placeres i skel og langs husets facade med en dybde på højst 4,5 m målt vinkelret på hhv. skel og facade. "

Forslag 2 medfører en de facto indskrænkning af byggefeltet til primær bebyggelse, jf. skitse nedenfor (det grå felt må ikke bebygges). Skitse fremgår af PDF-fil.

Som bilag er vedhæftet to plantegninger der er mulige ved både forslag 1 og 2.

2. Husdybde område 1a, 1b og II (§ 6, stk. 5)
Formuleringen i lokalplanen:
"Husdybden må maksimalt være 10 m for boliger, 14 for erhverv og 18 m for institutioner."
Denne formulering harmonerer ikke med boligerne i område 1b. Husdybden for husene inklusive tilbygninger vil overstige 10 m og derfor bør område 1b undtages fra denne bestemmelse.

3. Højde på tilbygninger (§ 7, stk. 7d – dobbelthusene i delområde 1b)
Formuleringen i lokalplanen:
"Ved bygninger i en etage skal tage på tilbygningen indpasses i eksisterende tag, udføres som forlængelse af eksisterende tagfod/kant eller placeres mindst 0,3 m under gesims."
Afstanden fra gulv i stueetagen til underkant gesims er ca. 3 m. Med normale konstruktioner (isolering, tagopbygning, minimum taghældning mv.) betyder det i praksis, at loftshøjden inde i en tilbygning bliver ca. 225 cm - altså mærkbart lavere end i resten af huset og ikke i overensstemmelse med bygningsreglementets § 205 vedrørende loftshøjde i boliger.

Samtidig kan vi se, at alle eksisterende tilbygninger til dobbelthusene – og formentlig også de oprindelige retiradebygninger – ligger meget tæt på gesimsbåndet, ofte kun få centimeter under (nogen kan vi se fra vores hus, resten er undersøgt på Google Earth). Det viser, at man godt kan bevare hovedhusets tydelige afslutning, uden at der er et stort mellemrum mellem gesims og tilbygningens tag.

På den baggrund foreslår vi, at kravet i § 7, stk. 7d justeres for dobbelthusene i delområde 1b, så tilbygningen ikke er højere end gesimsen. Herved sikres, at tilbygningen underordner sig hovedhuset, men får mulighed for en mere normal loftshøjde. Dette harmonerer samtidig med § 6, stk. 6d. Vi foreslår følgende ændring:
"Ved bygninger i en etage skal tage på tilbygningen indpasses i eksisterende tag, udføres som forlængelse af eksisterende tagfod/kant eller placeres under gesims."

3. Tagterrasser på tilbygninger (§7, stk. 11)
Formuleringen i lokalplanen:
"Der må indrettes tagterrasser på tilbygninger i en etage mod baghave..."
I et område som vores, hvor husene ligger tæt, og tilbygningerne placeres i skel, vil tagterrasser i 1. sals højde efter vores vurdering give et meget stort indkig på tværs af naboskel og ind i naboernes haver.

Vi foreslår derfor, at:
- muligheden for tagterrasser på tilbygninger til dobbelthusene i delområde 1b udgår, eller:
- at tagterrasser ikke må placeres i skel og derved skal placeres 2,5 meter fra skel samt overholde det skrå højdegrænseplan. Samtidig bør der fastsættes krav til afskærmning mod nabo.

5. Lokal afledning af regnvand
Formulering s. 23 i lokalplanen:
"Byggematerialer, der kan afgive forurenende stoffer til regnvandet fx kobber, zink og tombak, må kun bruges, hvis regnvandet bliver renset, inden det nedsives eller udledes til et vandområde."
Der findes i øjeblikket ikke reelle alternativer til brug af zink til inddækninger og tagrender på bevaringsværdige bygninger.
Det vil derfor ikke være muligt at overholde lokalplanens formål om at bevare de bevaringsværdige bygninger uden at tillade brugen af zink. Vi foreslår derfor at denne passage udelades af lokalplanen.

6. Kvistflunker (§7, stk. 5h)
Formuleringen i lokalplanen:
"Kviste må udføres med flunker på højst 0,15 m. "
Kvistflunker på 0,15 m vil ikke overholde bygningsreglementets krav til energiforbrug, og de er på grænsen til om de overhovedet er bygbare efter de nuværende regler. Det foreslås at det ændres til 0,18 m, så det er muligt at opbygge kvistflunker i 120 mm spærtræ med 120 mm Kingspan eller lignede højtisolerende isoleringsmateriale samt den nødvendige ventilation af facadematerialet. Dette vil stadig ikke overholde bygningsreglementets krav til energiforbrug, men er et bedre balancepunkt mellem at overholde bevaringsværdierne og bygningsreglements krav. Der foreslås følgende formulering:
"Kviste må udføres med flunker på højst 0,18 m."

7. Tagvinduer (§7, stk. 5i)
Formuleringen i lokalplanen:
"Tagvinduer må have en bredde på højst 0,6 m og en højde på maksimalt 0,8 m. Tagvinduer skal placeres mindst fire tagsten fra gesims og mindst seks tagsten fra tagryg."
Det foreslås, at tilbygninger i område 1b undtages fra denne bestemmelse, så det er muligt at bruge nogle større tagvinduer i tilbygninger, som placeres i skel og derfor ikke får dagslys fra den ene facade.

Dette vil ikke ændre på lokalplanens formål, om "at bevare karakteren af det eksisterende boligområde, herunder bevaringsværdige bygninger," da tilbygningerne placeres mod haven, men det vil skabe nogle bedre boliger.

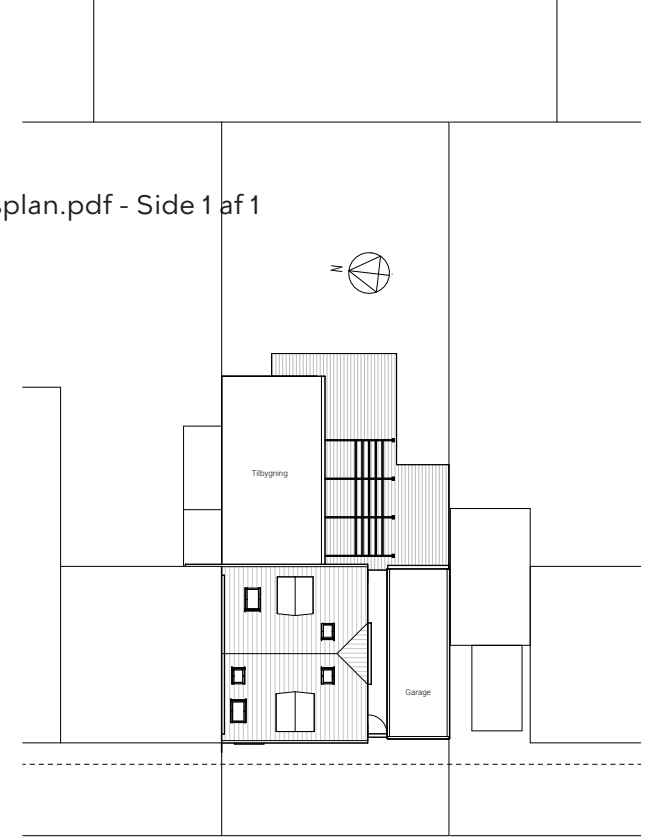
8. Hække (§8, stk. 6)
Formuleringen i lokalplanen:
"Der må kun hegnes med hæk/levende hegn mod byrum og nabo. Hækken/det levende hegn må være suppleret med et trådhegn med en højde på maksimalt 1,2 m. Hække må højest være 1,5 m høje målt i forhold til det omgivende terræn."
Bebyggelsen i område 1b er meget tæt og det foreslås derfor at der gives mulighed for at hække mellem de enkelte grunde kan være 1,8 m. Dette vil skabe mindre indkig, men stadig bevare områdets grønne karakter. Der foreslås følgende formulering:
"Der må kun hegnes med hæk/levende hegn mod byrum og nabo. Hækken/det levende hegn må være suppleret med et trådhegn med en højde på maksimalt 1,2 m. Hække må højest være 1,8 m høje målt i forhold til det omgivende terræn."

Afslutningsvis vil vi gerne understrege, at vi deler ønsket om at bevare områdets særlige udtryk, og at vores forslag netop handler om at give lidt mere fleksibilitet inden for den ramme, ikke om at ændre områdets grundkarakter.
Da vi købte huset, var det med en forventning om at kunne blive boende i mange år, også med store børn. Som reglerne er formuleret nu, er vi i tvivl, om det kan lade sig gøre. Vi håber derfor, at I vil overveje vores forslag og evt. tage fat i os til yderligere dialog.

Med venlig hilsen

Mette Berner Dyrberg og Jonatan Sandager Hansen

Trekronergade 87
mettedyrberg@gmail.com
Tlf.: 25153417



Trekronervej

Situationsplan
1 : 200

BBR
Boligareal: 83 m²
Bebygget areal: 49 m²

Garage: 21 m²
Skur: 9 m²

Matrikel: 315 m²
Bebyggelsesprocent: 26,3

Fremtidige forhold
Tilbygning: 37 m²
Kviste: 2 m²

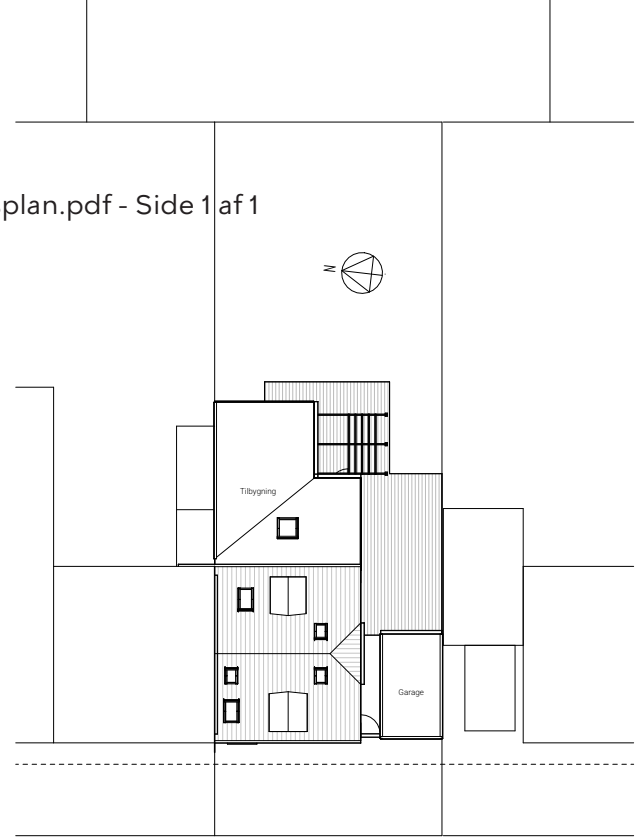
Boligareal: 120 m²
Bebygget areal: 84 m²
Tagetage: 36 m²

Garage: 20 m²

Matrikel: 315 m²
Bebyggelsesprocent: 38,1

Emne	Situationsplan		T
Tegningsnr.	2508_H1_N01	Bygherre	Dy
Dato	1.7.2025	Fase	Sl

Arkitekt MAA Jesper Bonde • Kornbeck + Bonde Arkitekter • Tlf. 27 12 81 20



Trekronervej

Situationsplan
1 : 200

BBR
Boligareal: 83 m²
Bebygget areal: 49 m²

Garage: 21 m²
Skur: 9 m²

Matrikel: 315 m²
Bebyggelsesprocent: 26,3

Fremtidige forhold
Tilbygning: 38 m²
Kviste: 2 m²

Boligareal: 121 m²
Bebygget areal: 85 m²
Tagetage: 36 m²

Garage: 12 m²

Matrikel: 315 m²
Bebyggelsesprocent: 38,4

Emne	Situationsplan		T
Tegningsnr.	2508_H1_N01	Bygherre	Dy
Dato	13.8.2025	Fase	Sl

Arkitekt MAA Jesper Bonde • Kornbeck + Bonde Arkitekter • Tlf. 27 12 81 20

Høringssvar til forslag til Lokalplan for Forfatter-, Trekronergade- og Kløverbladskvarteret

Vi er beboere i et dobbelthus på Trekronergade 87 og sender hermed vores høringssvar til den del af lokalplanforslaget, der omhandler område 1b. Høringssvaret er udarbejdet med input fra arkitekt MAA Jesper Bonde, Kornbeck+Bonde Boligarkitekter.

Overordnet er vi positive over for, at der udarbejdes en bevarende lokalplan for området, fordi vi også oplever bebyggelsen som særligt karakterfuld og værd at passe på.

Vi synes der er forhold, der gør sig gældende særligt for dobbelthusene i område 1b, som lokalplanforslaget ikke tager højde for. Vores bemærkninger handler først og fremmest om størrelsen på tilbygninger. Derudover har vi bemærkninger til muligheden for tagterrasser på tilbygninger samt højden på hække mod naboer.

Vores ønske er at justere enkelte bestemmelser i forslaget, så de bedre understøtter, at husene kan fungere som tidssvarende familieboliger – inden for samme bevarende ramme, som lokalplanen lægger op til.

1. Tilbygningers areal for dobbelthusene (§ 6, stk. 6h)

Formuleringen i lokalplanen:

Tilbygninger til dobbelthuse skal placeres i skel til anden halvdel af dobbelthus og med højst en bredde på 4 m og en længde på højst 6 m. Tilbygninger med en dybde på højst 4 m på placeres i hele husets længde. Tilbygninger må ikke være længere end hovedbygningen.

For et dobbelthus, der i dag står uden tilbygning, betyder det, at det maksimale boligareal inkl. tre kviste og tilbygning kan blive ca. 108 m^2 – svarende til en bebyggelsesprocent på 34. Lokalplanen lægger op til, at det skal være muligt at udnytte område 1b med en bebyggelsesprocent på 40 svarende til et boligareal på ca. 126 m^2 og en tilbygning på ca. 42 m^2. Vi foreslår derfor at man ændrer formuleringen, så det bliver muligt at opføre en større tilbygning, så den samlede bolig kan rumme en moderne familie.

Den mest optimale udformning af en tilbygning, der tager højde for dagslys, grundens friarealer, sammenhængen til den eksisterende bebyggelse og bevarelsen af de oprindelige huse og områdets karakter er at udforme den som en vinkel mod haven langs eksisterende facade og langs skel. Vi mener derfor, at lokalplanen bør understøtte denne mulighed.

Dette mener vi godt kan lade sig gøre, samtidig med at man understøtter lokalplanens formål om ”at bevare karakteren af det eksisterende boligområde, herunder bevaringsværdige bygninger.” Den mest fleksible løsning vil være at lade bebyggelsesprocenten på 40 være definerende for størrelsen på tilbygningen og lade byggefeltet, som allerede er udlagt i lokalplanen være styrende for at områdets og gadens karakter bevares. Sammen med det til enhver tid gældende bygningsreglements bestemmelser vil det skabe den rette balance mellem størrelsen på boligerne, bevarelsen af områdets og husenes karakter samt muligheden for at den enkelte familie kan skabe sin egne individuelle boliger.

Vores forslag går ikke på at ændre områdets karakter eller udtrykket mod vejen, men alene på at give lidt større fleksibilitet på havesiden, så dobbelthusene fortsat kan fungere som tidssvarende familieboliger. Forslaget ændrer ikke udtrykket mod vejen og påvirker ikke helhedspræget i gadeforløbet.

Vi foreslår, at § 6, stk. 6h justeres, og peger på to mulige løsninger, men anbefaler forslag 1:

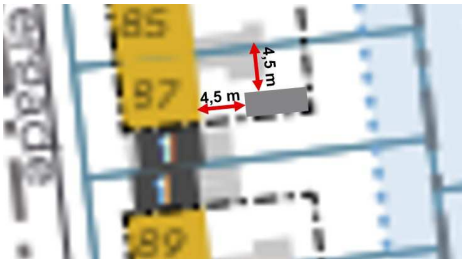
Forslag 1

Tilbygninger til dobbelthuse skal placeres i skel til den anden halvdel af dobbelthuset og må kun opføres inden for de viste byggefelter på tegning 3a, 3b og 3c.

Forslag 2

Tilbygninger til dobbelthuse skal placeres i skel til den anden halvdel af dobbelthuset og må kun opføres inden for de viste byggefelter på tegning 3a, 3b og 3c. Tilbygningen placeres i skel og langs husets facade med en dybde på højst 4,5 m målt vinkelret på hhv. skel og facade.

Forslag 2 medfører en de facto indskrænkning af byggefeltet til primær bebyggelse, jf. skitse nedenfor (det grå felt må ikke bebygges).



Som bilag er vedhæftet to plantegninger der er mulige ved både forslag 1 og 2.

2. Husdybde område 1a, 1b og II (§ 6, stk. 5)

Formuleringen i lokalplanen:

Husdybden må maksimalt være 10 m for boliger, 14 for erhverv og 18 m for institutioner.

Denne formulering harmonerer ikke med boligerne i område 1b. Husdybden for husene inklusive tilbygninger vil overstige 10 m og derfor bør område 1b undtages fra denne bestemmelse.

3. Højde på tilbygninger (§ 7, stk. 7d – dobbelthusene i delområde 1b)

Formuleringen i lokalplanen:

Ved bygninger i en etage skal tage på tilbygningen indpasses i eksisterende tag, udføres som forlængelse af eksisterende tagfod/kant eller placeres mindst 0,3 m under gesims.

Afstanden fra gulv i stueetagen til underkant gesims er ca. 3 m. Med normale konstruktioner (isolering, tagopbygning, minimum taghældning mv.) betyder det i praksis, at loftshøjden inde i en tilbygning bliver ca. 225 cm - altså mærkbart lavere end i resten af huset og ikke i overensstemmelse med bygningsreglementets § 205 vedrørende loftshøjde i boliger.

Samtidig kan vi se, at alle eksisterende tilbygninger til dobbelthusene[1] – og formentlig også de oprindelige retiradebygninger – ligger meget tæt på gesimsbåndet, ofte kun få centimeter under. Det viser, at man godt kan bevare hovedhusets tydelige afslutning, uden at der er et stort mellemrum mellem gesims og tilbygningens tag.

[1] Nogen kan vi se fra vores hus, resten er undersøgt på Google Earth.

På den baggrund foreslår vi, at kravet i § 7, stk. 7d justeres for dobbelthusene i delområde 1b, så tilbygningen ikke er højere end gesimsen. Herved sikres, at tilbygningen underordner sig hovedhuset, men får mulighed for en mere normal loftshøjde. Dette harmonerer samtidig med § 6, stk. 6d. Vi foreslår følgende ændring:

Ved bygninger i en etage skal tage på tilbygningen indpasses i eksisterende tag, udføres som forlængelse af eksisterende tagfod/kant eller placeres under gesims.

3. Tagterrasser på tilbygninger (§7, stk. 11)

Formuleringen i lokalplanen:

Der må indrettes tagterrasser på tilbygninger i en etage mod baghave…

I et område som vores, hvor husene ligger tæt, og tilbygningerne placeres i skel, vil tagterrasser i 1. sals højde efter vores vurdering give et meget stort indkig på tværs af naboskel og ind i naboernes haver.

Vi foreslår derfor, at:

- **muligheden for tagterrasser på tilbygninger til dobbelthusene i delområde 1b udgår,**

eller:

- **at tagterrasser ikke må placeres i skel og derved skal placeres 2,5 meter fra skel samt overholde det skrå højdegrænseplan. Samtidig bør der fastsættes krav til afskærmning mod nabo.**

5. Lokal afledning af regnvand

Formulering s. 23 i lokalplanen:

Byggematerialer, der kan afgive forurenende stoffer til regnvandet fx kobber, zink og tombak, må kun bruges, hvis regnvandet bliver renset, inden det nedsives eller udledes til et vandområde.

Der findes i øjeblikket ikke reelle alternativer til brug af zink til inddækninger og tagrender på bevaringsværdige bygninger.
Det vil derfor ikke være muligt at overholde lokalplanens formål om at bevare de bevaringsværdige bygninger uden at tillade brugen af zink. Vi foreslår derfor at denne passage udelades af lokalplanen.

6. Kvistflunker (§7, stk. 5h)

Formuleringen i lokalplanen:

Kviste må udføres med flunker på højst 0,15 m.

Kvistflunker på 0,15 m vil ikke overholde bygningsreglementets krav til energiforbrug, og de er på grænsen til om de overhovedet er bygbare efter de nuværende regler. Det foreslås at det ændres til 0,18 m, så det er muligt at opbygge kvistflunker i 120 mm spærtræ med 120 mm Kingspan eller lignede højtisolerende isoleringsmateriale samt den nødvendige ventilation af facadematerialet. Dette vil stadig ikke overholde bygningsreglementets krav til energiforbrug, men er et bedre balancepunkt mellem at overholde bevaringsværdierne og bygningsreglements krav. Der foreslås følgende formulering:

Kviste må udføres med flunker på højst 0,18 m.

7. Tagvinduer (§7, stk. 5i)

Formuleringen i lokalplanen:

Tagvinduer må have en bredde på højst 0,6 m og en højde på maksimalt 0,8 m. Tagvinduer skal placeres mindst fire tagsten fra gesims og mindst seks tagsten fra tagryg.

Det foreslår at tilbygninger i område 1b undtages fra denne bestemmelse, så det er muligt at bruge nogle større tagvinduer i tilbygninger, som placeres i skel og derfor ikke får dagslys fra den ene facade.
Dette vil ikke ændre på lokalplanens formål, om "at bevare karakteren af det eksisterende boligområde, herunder bevaringsværdige bygninger," da tilbygningerne placeres mod haven, men det vil skabe nogle bedre boliger.

8. Hække (§8, stk. 6)

Formuleringen i lokalplanen:

Der må kun hegnes med hæk/levende hegn mod byrum og nabo. Hækken/det levende hegn må være suppleret med et trådhegn med en højde på maksimalt 1,2 m. Hække må højest være 1,5 m høje målt i forhold til det omgivende terræn.

Bebyggelsen i område 1b er meget tæt og det foreslås derfor at der gives mulighed for at hække mellem de enkelte grunde kan være 1,8 m. Dette vil skabe mindre indkig, men stadig bevare områdets grønne karakter. Der foreslås følgende formulering:

Der må kun hegnes med hæk/levende hegn mod byrum og nabo. Hækken/det levende hegn må være suppleret med et trådhegn med en højde på maksimalt 1,2 m. Hække må højest være 1,8 m høje målt i forhold til det omgivende terræn.

Afslutningsvis vil vi gerne understrege, at vi deler ønsket om at bevare områdets særlige udtryk, og at vores forslag netop handler om at give lidt mere fleksibilitet inden for den ramme, ikke om at ændre områdets grundkarakter.

Da vi købte huset, var det med en forventning om at kunne blive boende i mange år, også med store børn. Som reglerne er formuleret nu, er vi i tvivl, om det kan lade sig gøre. Vi håber derfor, at I vil overveje vores forslag og evt. tage fat i os til yderligere dialog.

Med venlig hilsen

Mette Berner Dyrberg og Jonatan Sandager Hansen
Trekronergade 87
mettedyrberg@gmail.com
Tlf.: 25153417

Svarnr.: 133 Borger

Vejnavn: Trekronergade

Postnr. og by: 2500 Valby

Høringssvar:
Nedenstående høringssvar indgives på vegne af en række af vores naboer:

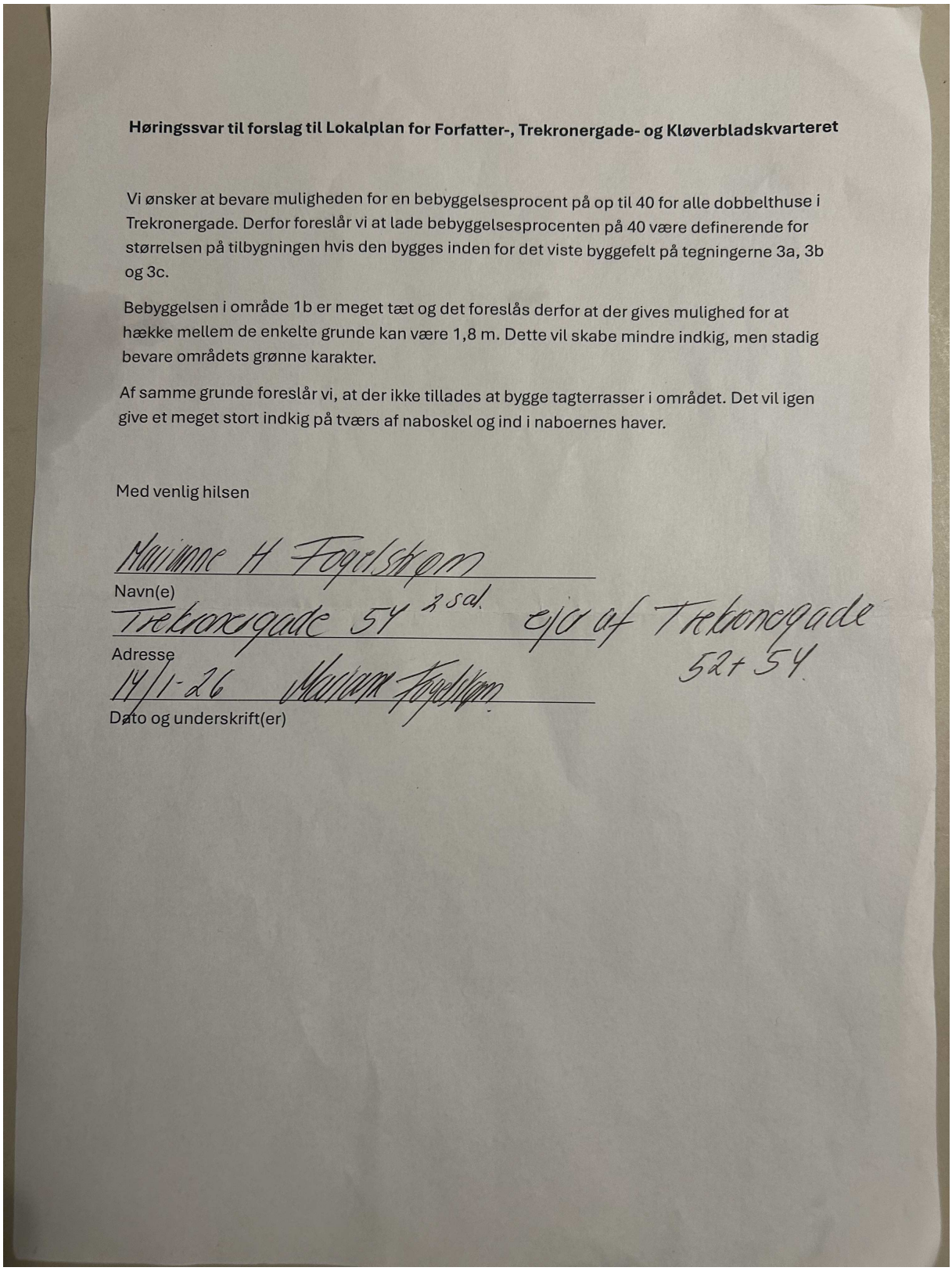
Vi ønsker at bevare muligheden for en bebyggelsesprocent på op til 40 for alle dobbelthuse i Trekronergade. Derfor foreslår vi at lade bebyggelsesprocenten på 40 være definerende for størrelsen på tilbygningen hvis den bygges inden for det viste byggefelt på tegningerne 3a, 3b og 3c.

Bebyggelsen i område 1b er meget tæt og det foreslås derfor at der gives mulighed for at hække mellem de enkelte grunde kan være 1,8 m. Dette vil skabe mindre indkig, men stadig bevare områdets grønne karakter.

Af samme grunde foreslår vi, at der ikke tillades at bygge tagterrasser i området. Det vil igen give et meget stort indkig på tværs af naboskel og ind i naboernes haver.

Med venlig hilsen
Freddy Larsen og Maja Nielsson, Trekronergade 117,
JuelstrømBryde Aps, Marianne Fogelstrøm, Trekronergade 143,
Mette Holm Kyrpø, Trekronergade 141,
Anna Lise Hansen og Vibeke Lind, Trekronergade 137,
Lise Bundgård Jeppesen, Trekronergade 131,
Wendy Nielsson og Karsten Koch, Trekronergade 85,
Niklas Overby, Trekronergade 61,
Gitte og Rene B. Larsen, Trekronergade 55,
Marianne H. Fogelstrøm, Trekronergade 52+54

Bilag 1 af 9 for Svarnr. 133: 20260116T21-19_IMG_4917.jpg



Høringssvar til forslag til Lokalplan for Forfatter-, Trekronergade- og Kløverbladskvarteret

Vi ønsker at bevare muligheden for en bebyggelsesprocent på op til 40 for alle dobbelthuse i Trekronergade. Derfor foreslår vi at lade bebyggelsesprocenten på 40 være definerende for størrelsen på tilbygningen hvis den bygges inden for det viste byggefelt på tegningerne 3a, 3b og 3c.

Bebyggelsen i område 1b er meget tæt og det foreslås derfor at der gives mulighed for at hække mellem de enkelte grunde kan være 1,8 m. Dette vil skabe mindre indkig, men stadig bevare områdets grønne karakter.

Af samme grunde foreslår vi, at der ikke tillades at bygge tagterrasser i området. Det vil igen give et meget stort indkig på tværs af naboskel og ind i naboernes haver.

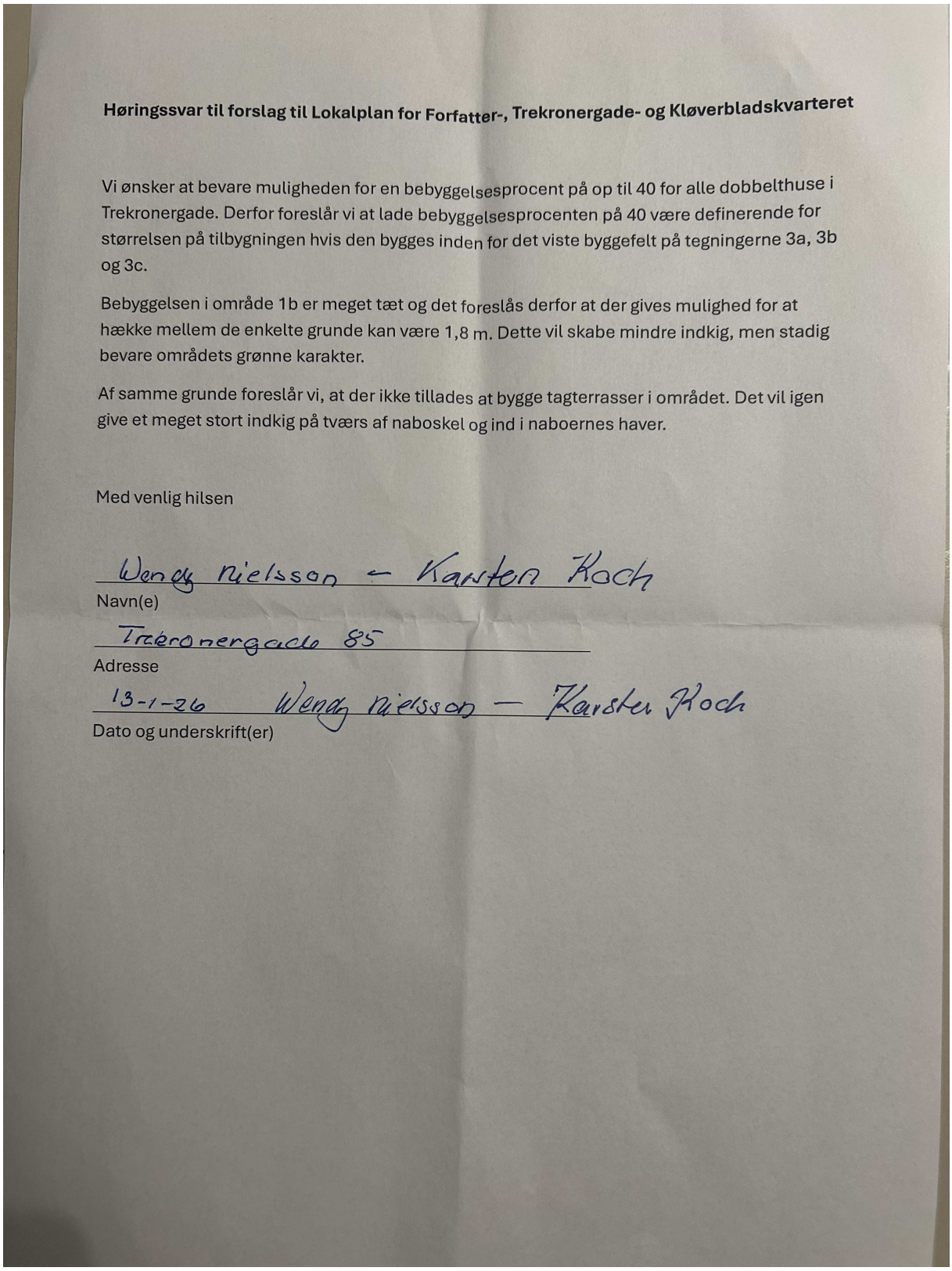
Med venlig hilsen

Navn(e)

Adresse

Dato og underskrift(er)

Bilag 2 af 9 for Svarnr. 133: 20260116T21-19_IMG_4920.jpg



Høringssvar til forslag til Lokalplan for Forfatter-, Trekronergade- og Kløverbladskvarteret

Vi ønsker at bevare muligheden for en bebyggelsesprocent på op til 40 for alle dobbelthuse i Trekronergade. Derfor foreslår vi at lade bebyggelsesprocenten på 40 være definerende for størrelsen på tilbygningen hvis den bygges inden for det viste byggefelt på tegningerne 3a, 3b og 3c.

Bebyggelsen i område 1b er meget tæt og det foreslås derfor at der gives mulighed for at hække mellem de enkelte grunde kan være 1,8 m. Dette vil skabe mindre indkig, men stadig bevare områdets grønne karakter.

Af samme grunde foreslår vi, at der ikke tillades at bygge tagterrasser i området. Det vil igen give et meget stort indkig på tværs af naboskel og ind i naboernes haver.

Med venlig hilsen

Wendy Nielsson – Karsten Koch

Navn(e)

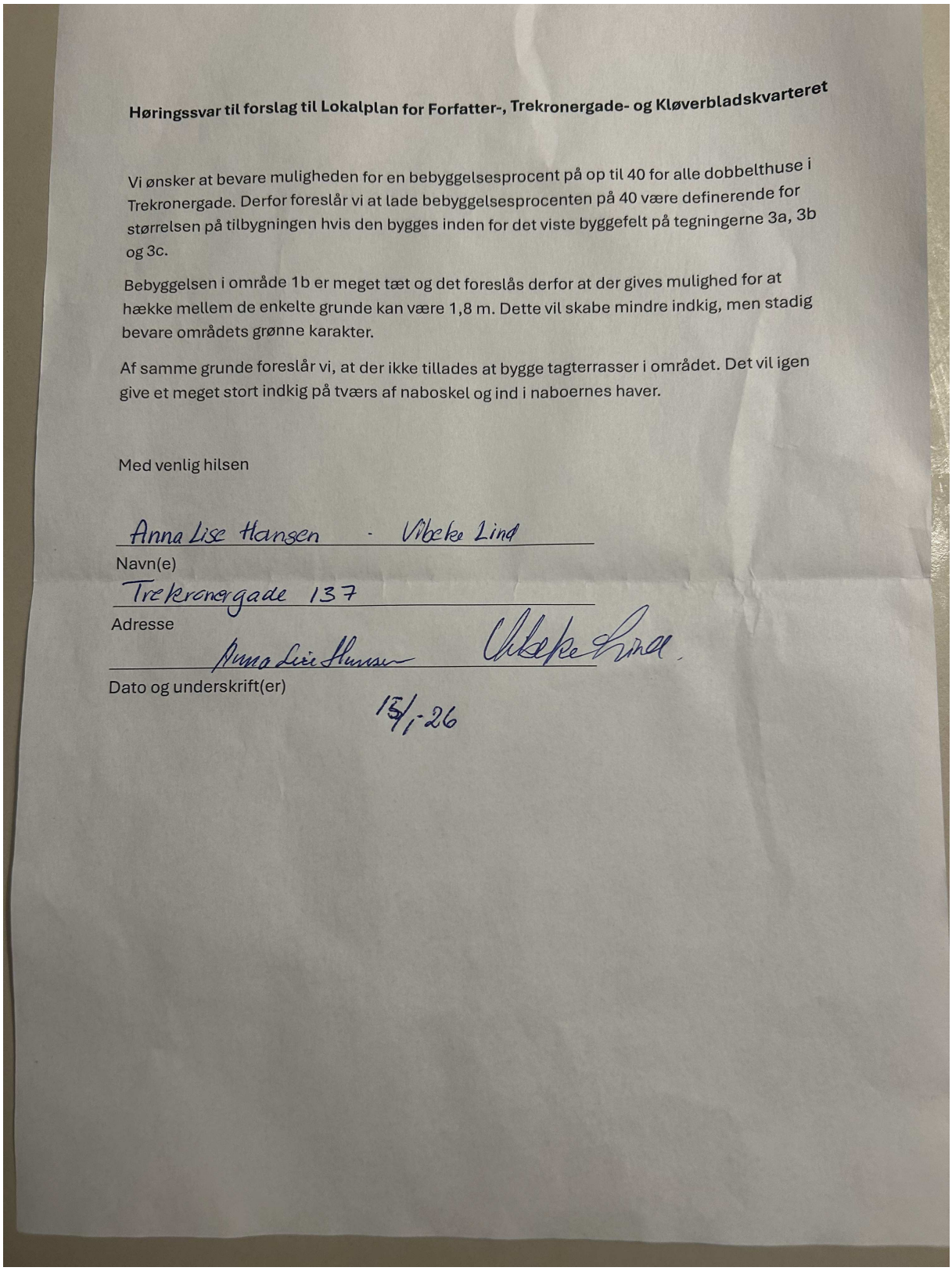
Trekronergade 85

Adresse

13-1-26 Wendy Nielsson – Karsten Koch

Dato og underskrift(er)

Bilag 3 af 9 for Svarnr. 133: 20260116T21-19_IMG_4922.jpg



Høringssvar til forslag til Lokalplan for Forfatter-, Trekronergade- og Kløverbladskvarteret

Vi ønsker at bevare muligheden for en bebyggelsesprocent på op til 40 for alle dobbelthuse i Trekronergade. Derfor foreslår vi at lade bebyggelsesprocenten på 40 være definerende for størrelsen på tilbygningen hvis den bygges inden for det viste byggefelt på tegningerne 3a, 3b og 3c.

Bebyggelsen i område 1b er meget tæt og det foreslås derfor at der gives mulighed for at hække mellem de enkelte grunde kan være 1,8 m. Dette vil skabe mindre indkig, men stadig bevare områdets grønne karakter.

Af samme grunde foreslår vi, at der ikke tillades at bygge tagterrasser i området. Det vil igen give et meget stort indkig på tværs af naboskel og ind i naboernes haver.

Med venlig hilsen

Anna Lise Hansen - Vibeke Lind

Navn(e)

Trekronergade 137

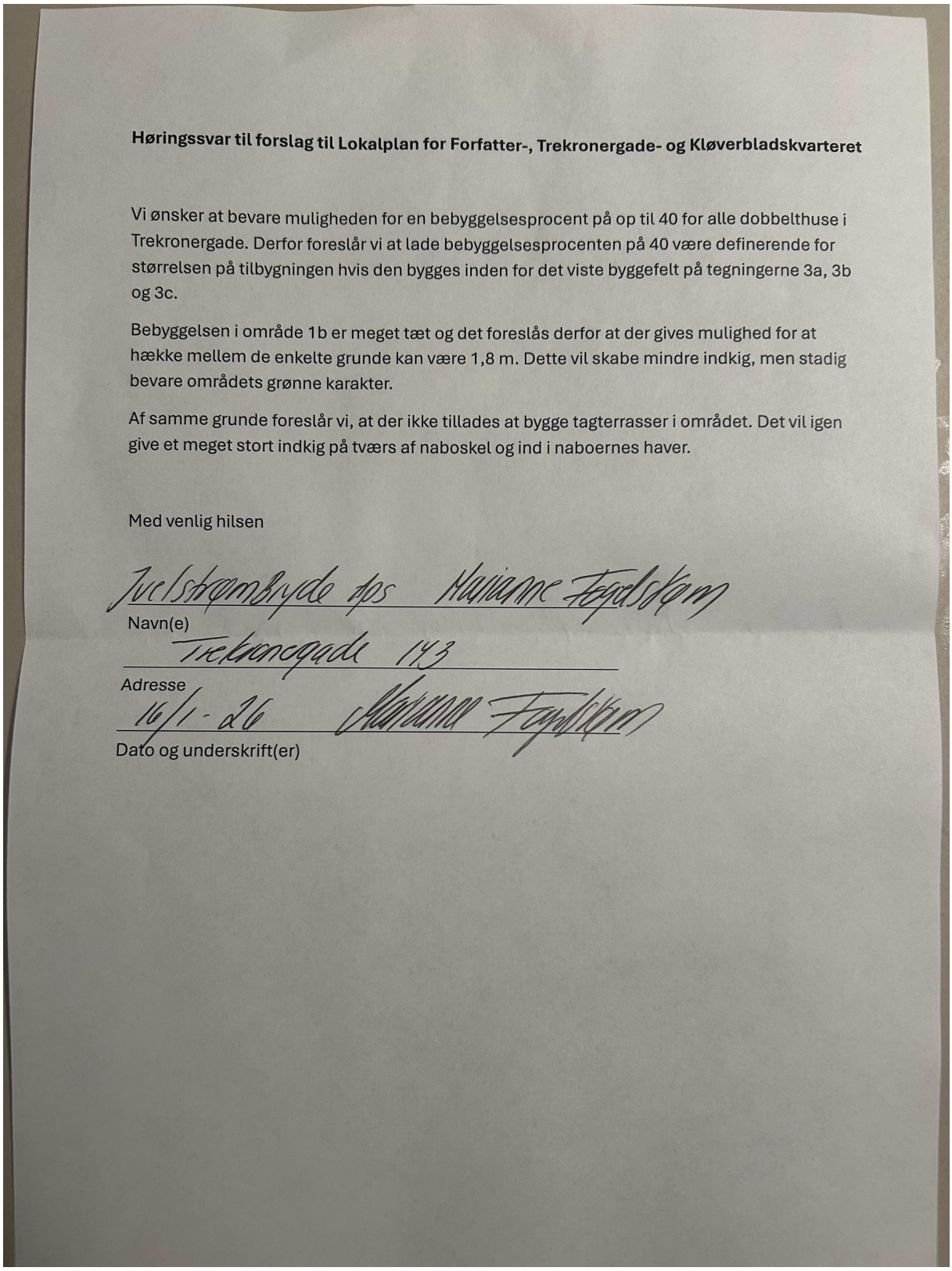
Adresse

Anna Lise Hansen Vibeke Lind

Dato og underskrift(er)

15/1-26

Bilag 4 af 9 for Svarnr. 133: 20260116T21-19_IMG_4924.jpg



Høringssvar til forslag til Lokalplan for Forfatter-, Trekronergade- og Kløverbladskvarteret

Vi ønsker at bevare muligheden for en bebyggelsesprocent på op til 40 for alle dobbelthuse i Trekronergade. Derfor foreslår vi at lade bebyggelsesprocenten på 40 være definerende for størrelsen på tilbygningen hvis den bygges inden for det viste byggefelt på tegningerne 3a, 3b og 3c.

Bebyggelsen i område 1b er meget tæt og det foreslås derfor at der gives mulighed for at hække mellem de enkelte grunde kan være 1,8 m. Dette vil skabe mindre indkig, men stadig bevare områdets grønne karakter.

Af samme grunde foreslår vi, at der ikke tillades at bygge tagterrasser i området. Det vil igen give et meget stort indkig på tværs af naboskel og ind i naboernes haver.

Med venlig hilsen

Ivelstrømbryde aps Marianne Fogdstrøm

Navn(e)

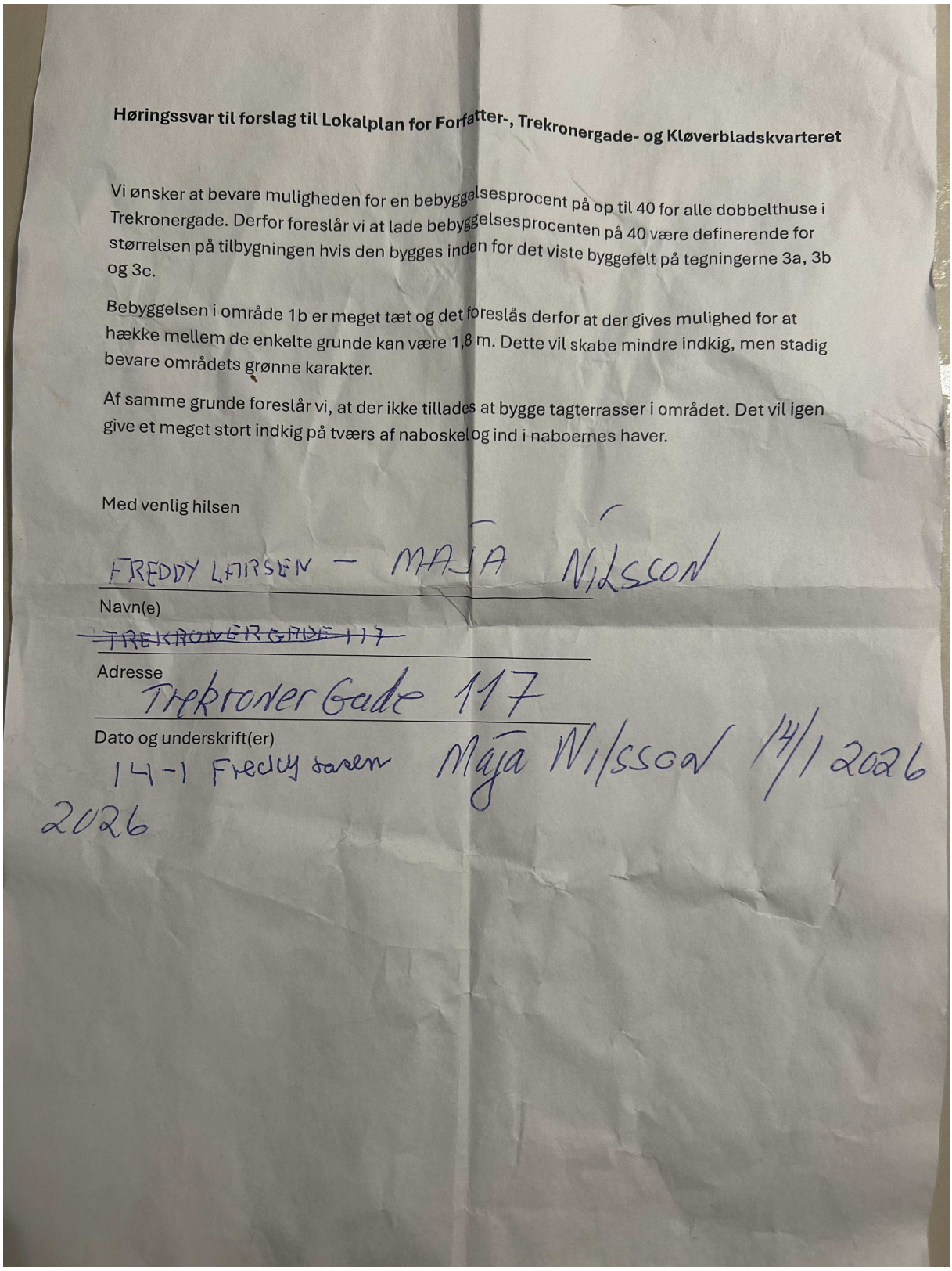
Trekronergade 143

Adresse

16/1-26 Marianne Fogdstrøm

Dato og underskrift(er)

Bilag 5 af 9 for Svarnr. 133: 20260116T21-19_IMG_4925.jpg



Høringssvar til forslag til Lokalplan for Forfatter-, Trekronergade- og Kløverbladskvarteret

Vi ønsker at bevare muligheden for en bebyggelsesprocent på op til 40 for alle dobbelthuse i Trekronergade. Derfor foreslår vi at lade bebyggelsesprocenten på 40 være definerende for størrelsen på tilbygningen hvis den bygges inden for det viste byggefelt på tegningerne 3a, 3b og 3c.

Bebyggelsen i område 1b er meget tæt og det foreslås derfor at der gives mulighed for at hække mellem de enkelte grunde kan være 1,8 m. Dette vil skabe mindre indkig, men stadig bevare områdets grønne karakter.

Af samme grunde foreslår vi, at der ikke tillades at bygge tagterrasser i området. Det vil igen give et meget stort indkig på tværs af naboskel og ind i naboernes haver.

Med venlig hilsen

FREDDY LARSEN – MAJA NILSSON

Navn(e)

~~TREKRONERGADE 117~~

Adresse

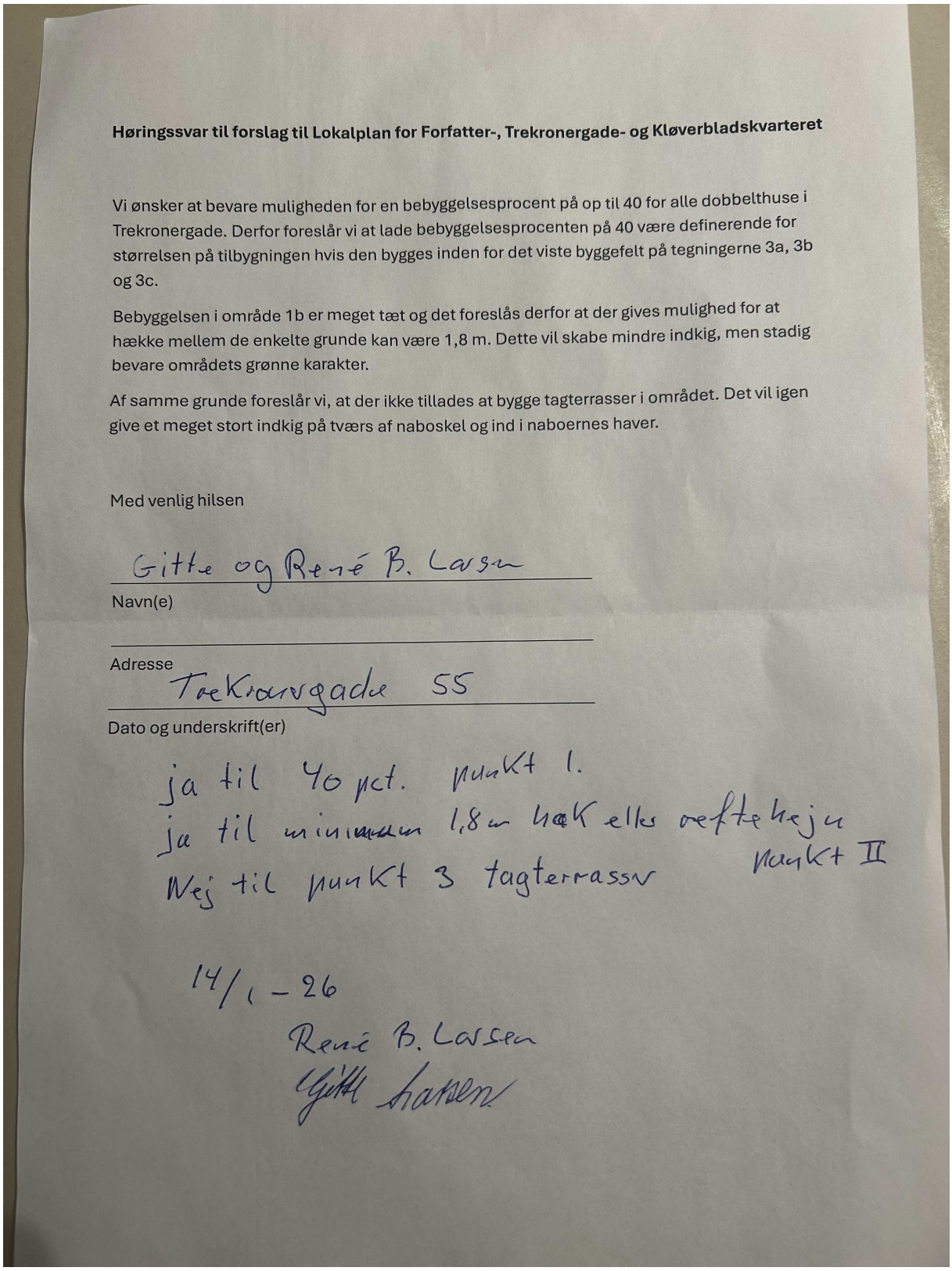
Trekroner Gade 117

Dato og underskrift(er)

14-1 Freddy Larsen Maja Nilsson 14/1 2026

2026

Bilag 6 af 9 for Svarnr. 133: 20260116T21-19_IMG_4918.jpg



Høringssvar til forslag til Lokalplan for Forfatter-, Trekronergade- og Kløverbladskvarteret

Vi ønsker at bevare muligheden for en bebyggelsesprocent på op til 40 for alle dobbelthuse i Trekronergade. Derfor foreslår vi at lade bebyggelsesprocenten på 40 være definerende for størrelsen på tilbygningen hvis den bygges inden for det viste byggefelt på tegningerne 3a, 3b og 3c.

Bebyggelsen i område 1b er meget tæt og det foreslås derfor at der gives mulighed for at hække mellem de enkelte grunde kan være 1,8 m. Dette vil skabe mindre indkig, men stadig bevare områdets grønne karakter.

Af samme grunde foreslår vi, at der ikke tillades at bygge tagterrasser i området. Det vil igen give et meget stort indkig på tværs af naboskel og ind i naboernes haver.

Med venlig hilsen

Gitte og René B. Larsen

Navn(e)

Adresse

Trekronergade 55

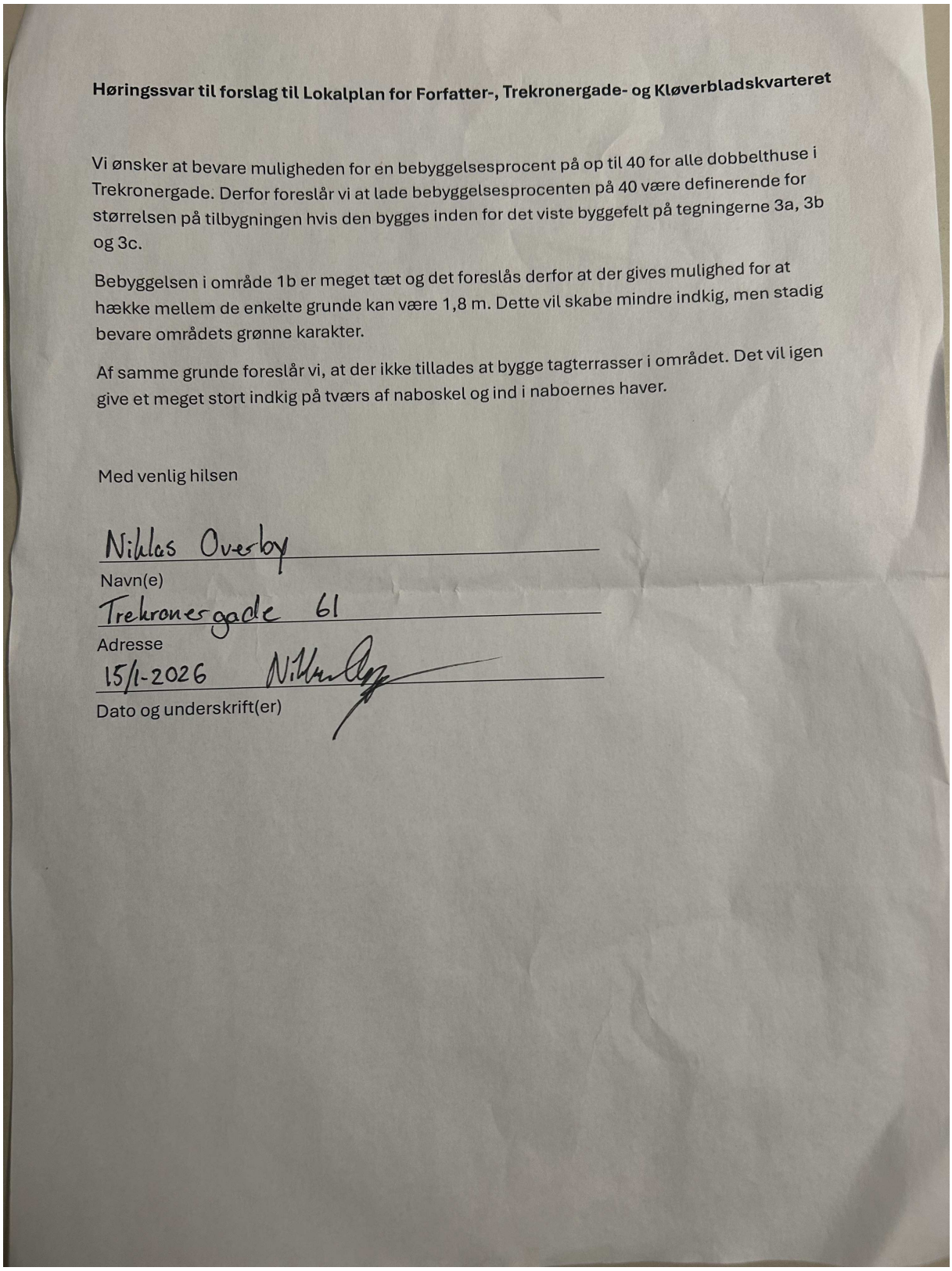
Dato og underskrift(er)

ja til 40 pct. punkt 1.
ja til minimum 1,8 m hæk eller redskabshus punkt II
Nej til punkt 3 tagterrasser

14/1 - 26

René B. Larsen
Gitte Larsen

Bilag 7 af 9 for Svarnr. 133: 20260116T21-19_IMG_4919.jpg



Høringssvar til forslag til Lokalplan for Forfatter-, Trekronergade- og Kløverbladskvarteret

Vi ønsker at bevare muligheden for en bebyggelsesprocent på op til 40 for alle dobbelthuse i Trekronergade. Derfor foreslår vi at lade bebyggelsesprocenten på 40 være definerende for størrelsen på tilbygningen hvis den bygges inden for det viste byggefelt på tegningerne 3a, 3b og 3c.

Bebyggelsen i område 1b er meget tæt og det foreslås derfor at der gives mulighed for at hække mellem de enkelte grunde kan være 1,8 m. Dette vil skabe mindre indkig, men stadig bevare områdets grønne karakter.

Af samme grunde foreslår vi, at der ikke tillades at bygge tagterrasser i området. Det vil igen give et meget stort indkig på tværs af naboskel og ind i naboernes haver.

Med venlig hilsen

Niklas Overby

Navn(e)

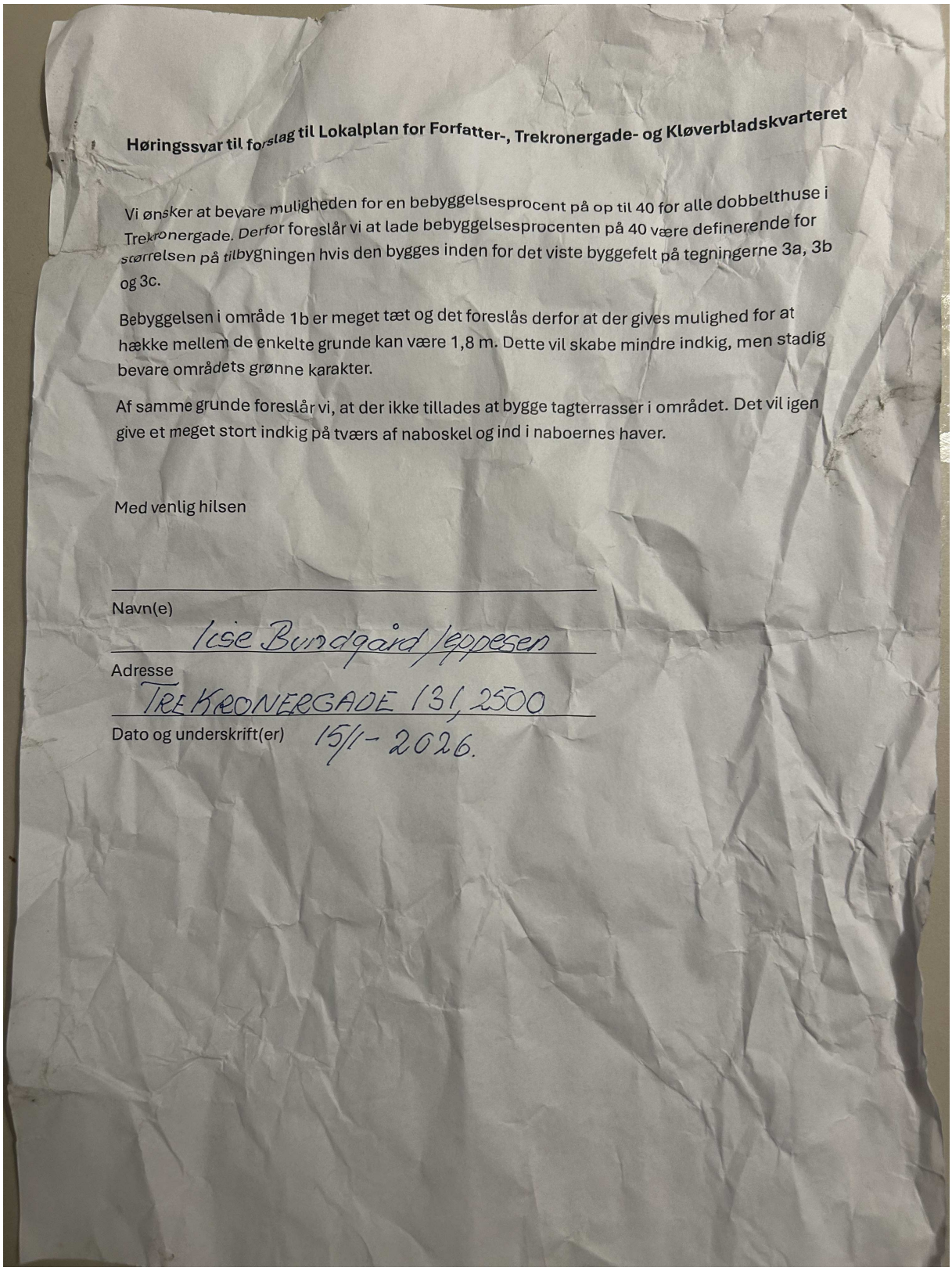
Trekronergade 61

Adresse

15/1-2026

Dato og underskrift(er)

Bilag 8 af 9 for Svarnr. 133: 20260116T21-19_IMG_4921.jpg



Høringssvar til forslag til Lokalplan for Forfatter-, Trekronergade- og Kløverbladskvarteret

Vi ønsker at bevare muligheden for en bebyggelsesprocent på op til 40 for alle dobbelthuse i Trekronergade. Derfor foreslår vi at lade bebyggelsesprocenten på 40 være definerende for størrelsen på tilbygningen hvis den bygges inden for det viste byggefelt på tegningerne 3a, 3b og 3c.

Bebyggelsen i område 1b er meget tæt og det foreslås derfor at der gives mulighed for at hække mellem de enkelte grunde kan være 1,8 m. Dette vil skabe mindre indkig, men stadig bevare områdets grønne karakter.

Af samme grunde foreslår vi, at der ikke tillades at bygge tagterrasser i området. Det vil igen give et meget stort indkig på tværs af naboskel og ind i naboernes haver.

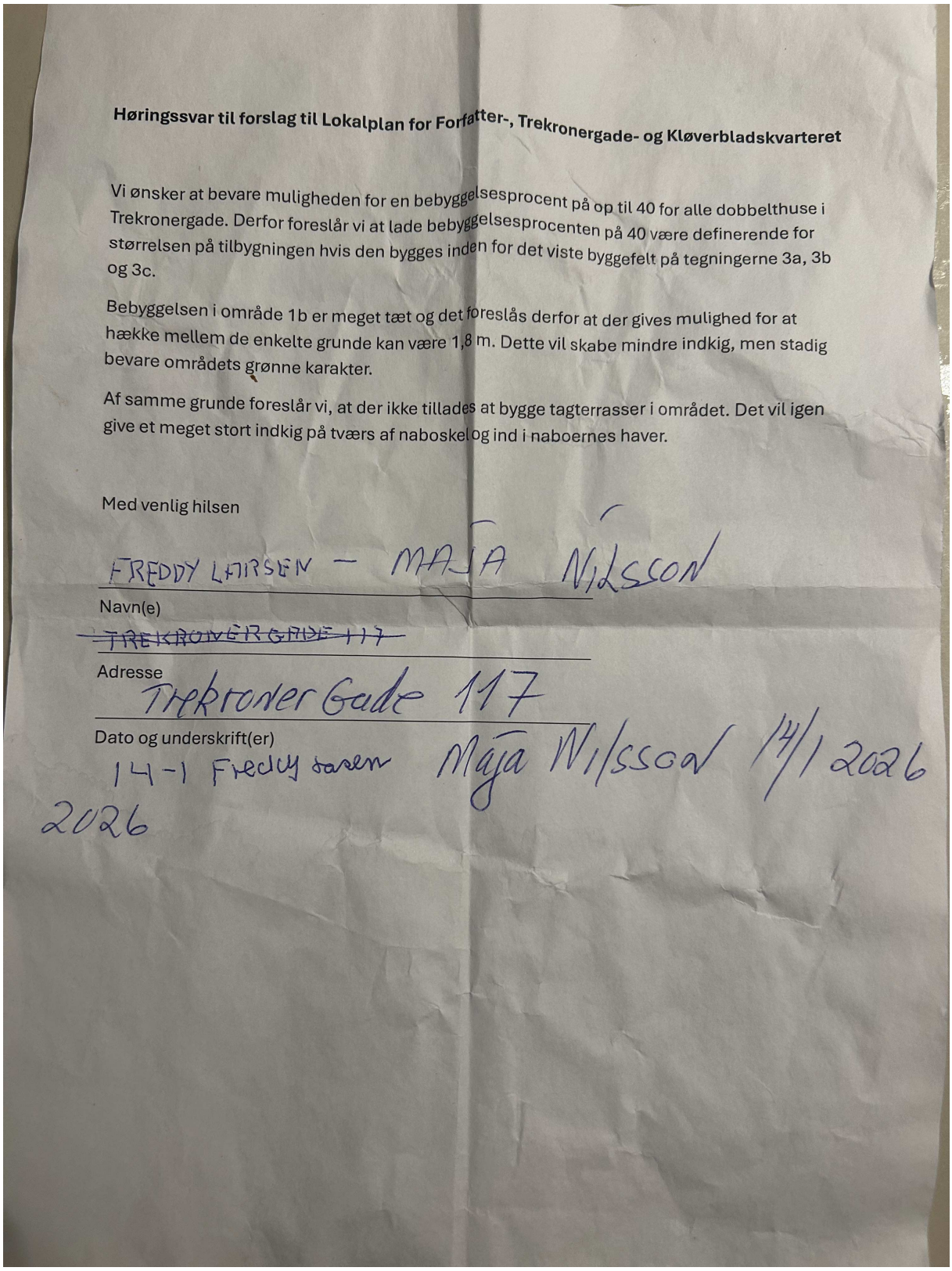
Med venlig hilsen

Navn(e)
Ilse Bundgård Jeppesen

Adresse
TREKRONERGADE 131, 2500

Dato og underskrift(er) 15/1 - 2026.

Bilag 9 af 9 for Svarnr. 133: 20260116T21-19_IMG_4925.jpg



Høringssvar til forslag til Lokalplan for Forfatter-, Trekronergade- og Kløverbladskvarteret

Vi ønsker at bevare muligheden for en bebyggelsesprocent på op til 40 for alle dobbelthuse i Trekronergade. Derfor foreslår vi at lade bebyggelsesprocenten på 40 være definerende for størrelsen på tilbygningen hvis den bygges inden for det viste byggefelt på tegningerne 3a, 3b og 3c.

Bebyggelsen i område 1b er meget tæt og det foreslås derfor at der gives mulighed for at hække mellem de enkelte grunde kan være 1,8 m. Dette vil skabe mindre indkig, men stadig bevare områdets grønne karakter.

Af samme grunde foreslår vi, at der ikke tillades at bygge tagterrasser i området. Det vil igen give et meget stort indkig på tværs af naboskel og ind i naboernes haver.

Med venlig hilsen

FREDDY LARSEN – MAJA NILSSON

Navn(e)

~~TREKRONERGADE 117~~

Adresse

Trekroner Gade 117

Dato og underskrift(er)

14-1 Freddy Larsen Maja Nilsson 14/1 2026

2026

Svarnr.: 134 Borger

Vejnavn: Strindbergsvej

Postnr. og by: 2500 Valby

Høringssvar:
Jeg vil gerne takke for et overordnet set meget vellykket lokalplanforslag. Kommunen har tydeligvis lagt et stort arbejde i forslaget. Ja, det kommer med nogle begrænsninger for os beboere, men til gengæld får vi bevaret vores fantastiske kvarter. Området udgør et af de få tilbageværende homogene villakvarterer i København. Mange andre villakvarterer i blandt andet Valby, Vanløse og Brønshøj er desværre blevet væsentligt forringet af nyere byggerier, der ikke harmonerer med den eksisterende bebyggelse og den samlede helhed.

Jeg kan se at enkelte anfører, at lokalplanen er foranlediget af specifikke enkeltsager. Muligvis, men det er netop disse sager, der har skabt opmærksomhed hos både beboere og politikere omkring problemstillingen. Såfremt der ikke handles nu, vil kvarteret hurtigt kunne blive præget af nye, moderne byggerier, som vil være til betydelig skade for det samlede arkitektoniske udtryk. Selv såkaldte palævillaer fra HusCompagniet vil i denne sammenhæng fremstå fremmede og malplacerede.

Efter min opfattelse vil det derfor være en alvorlig fejl at tillade de allerede foreslåede nedrivninger. Hvis disse ikke kan forhindres, bør der som minimum stilles meget skrappe krav til udformningen af eventuelle nybyggerier, ikke mindst på grund af deres prominente og centrale beliggenhed i kvarteret. Og spar mig venligst for argumenter om at større huse og fortætning i kvarteret skal afhælpe Københavns boligmangel. I praksis handler dette udelukkende om økonomisk gevinst for dem, der ønsker at bygge nyt. Mange synes ikke at være bevidste om, hvor unikt og arkitektonisk værdifuldt dette kvarter er – et særpræg, som der bør værnes langt bedre om.

I forlængelse heraf har jeg et par konkrete bemærkninger til lokalplanens bestemmelser. Det forekommer direkte modstridende med den bevarende intention, at man i § 7, stk. 13, foreslår at forbyde sprossede vinduer, valmtage, mansardtage m.v., samtidig med at lokalplanen andre steder lægger vægt på, at bygninger, der oprindeligt er opført med disse elementer, skal bevare dem. At man herudover vil tillade flade tage fremstår helt uforståeligt, idet denne tagform ikke harmonerer med kvarterets karakter og helhed.
Formålet med lokalplanen må netop være at muliggøre en vis udvikling i området, men på en måde der respekterer og understøtter det eksisterende arkitektoniske udtryk frem for at underminere det.

Bortset fra det kan jeg fuldt støtte op om lokalplanen.

Svarnr.: 135 På vegne af interesseorganisation eller borger Tyrone Cobcroft

Høringssvar:
This local plan does not reflect the purpose for which it was requested by the community- namely, to protect and preserve the street's existing character and prevent gentrification.

Nor is it in keeping with the spirit of the murermesterhuse, which were founded on principles of modest, individual expression, practical craftsmanship, and adaptability to the needs of ordinary families. The proposed regulations instead impose a rigid and uniform framework that runs counter to this tradition.

Furthermore, the plan represents a clear overreach in how individual property owners may maintain and update their homes. The level of restriction proposed is disproportionate and undermines reasonable stewardship of private property.

For these reasons, the local plan fails both in intent and execution. It does not protect the existing character of the area, nor does it respect the historical and cultural values it claims to uphold. I therefore find the plan unacceptable and strongly object to its adoption in its current form.

Svarnr.: 136 Borger

Vejnavn: Trekronergade

Postnr. og by: 2500 Valby

Høringssvar:
Kære Københavns Kommune

Tak for et informativt borgermøde og en god dialog om lokalplanforslaget. Med dette høringssvar vil vi kommentere på bebyggelsen i område 1b samt bestemmelserne om hække.

Tilbygninger i område 1b
De oprindelige dobbelthuse i område 1b er opført med et meget begrænset boligareal. Med de foreslåede rammer vil flere boliger fortsat have et samlet areal under 100 m², hvilket er vanskeligt at forene med nutidige familiebehov. Samtidig får boliger, der allerede er større eller tidligere er udvidet, væsentligt bedre mulighed for at udnytte bebyggelsesprocenten.

Vi efterspørger derfor større fleksibilitet i udformningen af tilbygninger inden for byggefeltet i baghaven. En fast standard for størrelse og form tager ikke højde for forskelle i husenes proportioner og eksisterende arkitektur. En mere konkret vurdering af den enkelte tilbygning – inden for lokalplanens bevaringshensyn – vil give mere lige muligheder uden at ændre områdets karakter.

Garager
Den foreslåede maksimale garagebredde på 3 m er ikke funktionel i praksis, særligt når garagen også skal rumme cykler og ladeløsninger. Vi foreslår, at garagebredde kan tillades fra hovedhus til skel (ca. 3,9 m). Denne løsning findes allerede i gaden og vil være i tråd med det eksisterende bebyggelsesmønster.

Tagterrasser
Muligheden for tagterrasser på tilbygninger i område 1b vurderes at give væsentlige indbliksgener i et tæt bebygget område med små haver. Området har ingen tradition for tagterrasser, og behovet for opholdsarealer kan dækkes i terrænniveau. Vi opfordrer derfor til, at denne mulighed fjernes eller begrænses væsentligt.

Hække og hegn
Bestemmelsen om maksimalt 1,5 m høje hække tager ikke tilstrækkeligt hensyn til privatliv i et tæt område. Vi foreslår, at der gives mulighed for både hæk og stakit mellem nabogrunde, og at maksimal højde hæves til 1,8 m. Dette vil forbedre de private forhold uden betydning for gadebilledet.

Vi håber, at disse bemærkninger vil indgå i det videre arbejde med lokalplanen.

Med venlig hilsen
Trekronergade 109

Svarnr.: 137 Borger

Vejnavn: Kjeldsgårdsvej

Postnr. og by: 2500 Valby

Høringssvar:
En del af lokalplanen vedrører et grønt areal (kaldet byrum A i lokalplanen) i krydset Bjørnsonsvej, Strindbergsvej og Bryggerivej.
Dette anlæg har været et privat fællesareal for AB Kjeldsbogård siden 1923 hvor matrikel nr. 969 blev overdraget til foreningen

Derfor mener jeg, at det grønne anlæg skal fjernes fra lokalplanen, da det ikke er kommunens areal at råde over.
Foreningens beboere har stor glæde af dette grønne anlæg, som desværre også er blevet brugt af elever fra nærliggende skoler til eksempelvis rygning af hash, samt til handel af hash, ødelagte havemøbler OG som toilet for hunde. Disse episoder gjorde beboerne utrygge og foreningen valgte derfor at sætte en låge op med lås på.
Vi frygter at disse tilstande vil vende tilbage, hvis anlægget bliver offentligt tilgængeligt.
Derudover har foreningen i alle disse år varetaget og betalt for vedligeholdelse og beplantning af det grønne anlæg.

Svarnr.: 138 På vegne af interesseorganisation eller borger Advokat

Høringssvar:
Høringssvar modtaget på mail

DONATZKY & PARTNERE

Københavns Kommune, Teknik- og Miljøforvaltningen
Njalsgade 13
2300 København S

Sendt via høringsportalen

Den 16. januar 2026
J.nr. 5905-001

Niels Kjær
T: +45 31223285
M: nkj@donatzky.com

HØRINGSSVAR TIL FORSLAG TIL LOKALPLAN FORFATTERKVARTERET, TREKRONERGADE- OG KLØVERBLADSKVARTERET

Jeg retter henvendelse på vegne af Andelsboligforeningen Vesterparken ("Andelsboligforeningen"). Jeg henviser til Teknik- og Miljøforvaltningens brev af 14. november 2025, hvoraf det fremgår, at Københavns Kommune fremsætter forslag til lokalplan ("Forslaget") for Forfatterkvarteret, Trekronergade- og Kløverbladskvarteret.

Forslagets formål er at bevare Forfatterkvarteret og Trekronergade- og Kløverbladskvarterets arkitektoniske kvalitet og herlighedsværdi.

Forslaget indebærer bl.a., at 6 træer ("Træerne"), der er beliggende i skellet mellem Andelsboligforeningens ejendom og naboejendommene på Bjørnsonsvej 11, 13 og 17, skal være bevaringsværdige.

Andelsboligforeningens ejendom er ikke direkte omfattet af Forslaget, men er direkte påvirket, idet Træerne går over Andelsboligforeningens ejendom.

Det er Andelsboligforeningens opfattelse, at Københavns Kommune ikke har besigtiget Træerne på en måde, der tilstrækkeligt belyser forholdene i skellet, og at Andelsboligforeningen som nabo ikke er blevet inddraget.

Jeg skal på vegne af Andelsboligforeningen rejse **indsigelse** mod den del af Forslaget, der vedrører Træerne i skellet mellem Andelsboligforeningens ejendom og naboejendommene beliggende på Bjørnsonsvej 11, 13 og 17.

For det første fordi Træerne udgør en sikkerhedsrisiko for Andelsboligforeningen. Dette belyses i afsnit 2.

For det andet fordi Træerne med overvejende sandsynlighed ikke opfylder Københavns Kommunes egne kriterier for, hvornår træer er bevaringsværdige. Dette belyses i afsnit 3.

For det fjerde medfører Træerne betydelige gener for Andelsboligforeningens beboere. Dette belyses i afsnit 4.

Jeg vil i det følgende gøre nærmere rede for Andelsboligforeningens synspunkter.

1 Indledning

Andelsboligforeningen er beliggende Valbygårdsvej 44-58 i Valby og består af 64 andelslejligheder. Beboerne er fordelt over flere aldersgrupper, fra unge og familier til ældre beboere.

Andelsboligforeningens bygning er formet som en hestesko. Nr. 48-54 er de opgange, som er på langsiden i hesteskoen, og som vender mod de tilstødende villaer beliggende på Bjørnsonsvej 9-17.

De 6 træer, som denne henvendelse angår, er placeret i skellet mellem Andelsboligforeningens ejendom og villahaverne til Bjørnssonvej 11, 13 og 17. Som følge af manglende vedligeholdelse og beskæring samt deres placering, rager Træerne ind over Andelsboligforeningens ejendom.

Træernes præcise placering fremgår af kortbilag, **bilag 1**, hvilket bilag indgår i Lokalplanforslaget.

Fotos af Træerne er fremlagt som **bilag 2.**

2 Sikkerhedsrisikoen

Ved vurderingen af bevaringsværdien må sikkerheden altid veje tungest.

Træerne er skønsmæssigt op mod 20 meter høje og vurderes at være meget ustabile.

I sommeren 2025 væltede et træ på en af Andelsboligforeningens øvrige naboejendomme under blæst og ramte ind over Andelsboligforeningens ejendom. Det pågældende træ var mindre i højden end Træerne i nærværende sag.

Nedenfor vedlægges fotos fra nedstyrtningen af det pågældende træ. Disse fotos fremlægges tillige som **bilag 3.**





Det var et held, at ingen personer kom til skade, og at der ikke skete skade på Andelsboligforeningens ejendom.

Hvis der havde været personer på arealet, hvor træet styrtede ned, ville de pågældende personer med overvejende sandsynlighed være kommet alvorligt til skade.

Træerne udgør derfor en overhængende risiko for personskade samt skade på Andelsboligforeningens ejendom, idet der er en umiddelbar fare for nedstyrtning over Andelsboligforeningens ejendom.

Københavns Kommune foreslår at gøre Træerne bevaringsværdige, skønt de udgør en betydelig sikkerhedsrisiko.

Dette vil være særdeles problematisk, da det kun i begrænset omfang vil være muligt at beskære Træerne, hvis de erklæres bevaringsværdige.

Allerede grundet sikkerhedsrisikoen bør Træerne ikke være bevaringsværdige.

3 Manglende opfyldelse af kommunens egen træpolitik og lokalplanens formål

Det fremgår af Københavns Kommunes administrationsgrundlag for træpolitikken, at kommunen kun må registrere træer som bevaringsværdige, hvis Træerne som minimum (i) er over 20 år gamle og (ii) har en restlevetid på over 25 år.

Træerne er med overvejende sandsynlighed ikke over 20 år gamle.

Som **bilag 4** fremlægges udskrift fra Geodatastyrelsens satellitkort anno 2005. I hvert fald birketræerne, som udgør hovedparten af Træerne, er ingensteds at finde på kortet, modsat i dag.

Træerne lever således ikke op til alderskriteriet på 20 år.

Når der er tale om forholdsvis unge træer, indgik de heller ikke i kvarterets oprindelige arkitektoniske udtryk og herlighedsværdi, som sigtes bevaret ved Forslaget.

Når der tale om nye træer, vil en bevaring af disse heller ikke være i overensstemmelse med lokalplanens formål om at bevare områdets arkitektoniske herlighedsværdi.

Træerne har ikke en restlevetid på over 25 år, idet de, jf. ovenfor, er i overhængende fare for at styrte ned over Andelsboligforeningens ejendom.

Københavns Kommunes praksis blev bl.a. drøftet på møde i Teknik- og Miljøudvalget den 5. oktober 2020. https://www.kk.dk/dagsordener-og-referater/Teknik-%20og%20Milj%C3%B8udvalget/m%C3%B8de-05102020/referat/punkt-11

Det fremgår endvidere af Københavns Kommunes træpolitik, at træers bevaringsværdighed vurderes efter standarden VAT19 på grundlag af følgende kriterier:

- Basisværdi
- Alder
- Levetid
- Sundhedstilstand
- Størrelse
- Miljømæssige og biologiske egenskaber
- Arkitektonisk egenart

Det er Andelsboligforeningens opfattelse, at Træerne ikke opfylder kriterierne for bevaringsværdighed i henhold til Københavns Kommunes egen træpolitik. Andelsboligforeningen hæfter sig bl.a. ved følgende:

- Grundet manglende pleje over tid, og grundet tydelige sikkerhedsrisici i forbindelse med vind, må det lægges til grund, at Træerne har en begrænset restlevetid.
- Træernes sundhedstilstand vurderes som meget dårlig, bl.a. fordi et sammenligneligt træ kunne nedstyrte, jf. ovenfor.
- Træerne har ingen særlig arkitektonisk egenart. Træerne er ikke unikke arter.
- Træerne er placeret i skellet mellem Andelsboligforeningen og villahaverne på Bjørnsonsvej. Der er således ingen fra offentligheden, som har glæde af Træerne, idet Træerne er beliggende op ad skellet mellem to private ejendomme.

4 Øvrige gener

Som det fremgår af bilag 2-4, vokser Træerne meget hurtigt.

Dette medfører betydelige skyggegener for Andelsboligforeningen, idet så hurtigt voksende træer skærmer for solen, hvilket illustreres af yderligere fotos, som fremlægges som **bilag 5.** Til sammenligning fremlægges fotos fra 2020 som **bilag 6**.

Desuden medfører Træerne et stort behov for vedligeholdelse og fejning, da mange af Træernes blade lander på Andelsboligforeningens ejendom, herunder kælderskakter, med udgifter til fjernelse til følge. Hvis bladene ikke fjernes fra eksempelvis kælderskakterne, kan de blokere regnvandsafløb og skabe risiko for vandskader. På tilsvarende måde trænger blade og andet plantemateriale ind i boligerne, når beboerne har åbne vinduer og døre, hvilket medfører betydelig gene for beboerne.

Endelig er Træerne mange steder på vej til at umuliggøre passage på Andelsboligforeningens ejendom, og Træerne er næsten ved at nå ind over altanerne til flere af lejlighederne.

5 Det videre forløb

Jeg skal på vegne af Andelsboligforeningen anmode Københavns Kommune om at revidere forslaget, således at Træerne ikke får status som bevaringsværdige.

Som minimum bør Københavns Kommune deltage på en besigtigelse sammen med beboerne i Andelsboligforeningen, så Københavns Kommune kan oplyses bedre, herunder om sikkerhedsrisikoen og generne som beskrevet ovenfor.

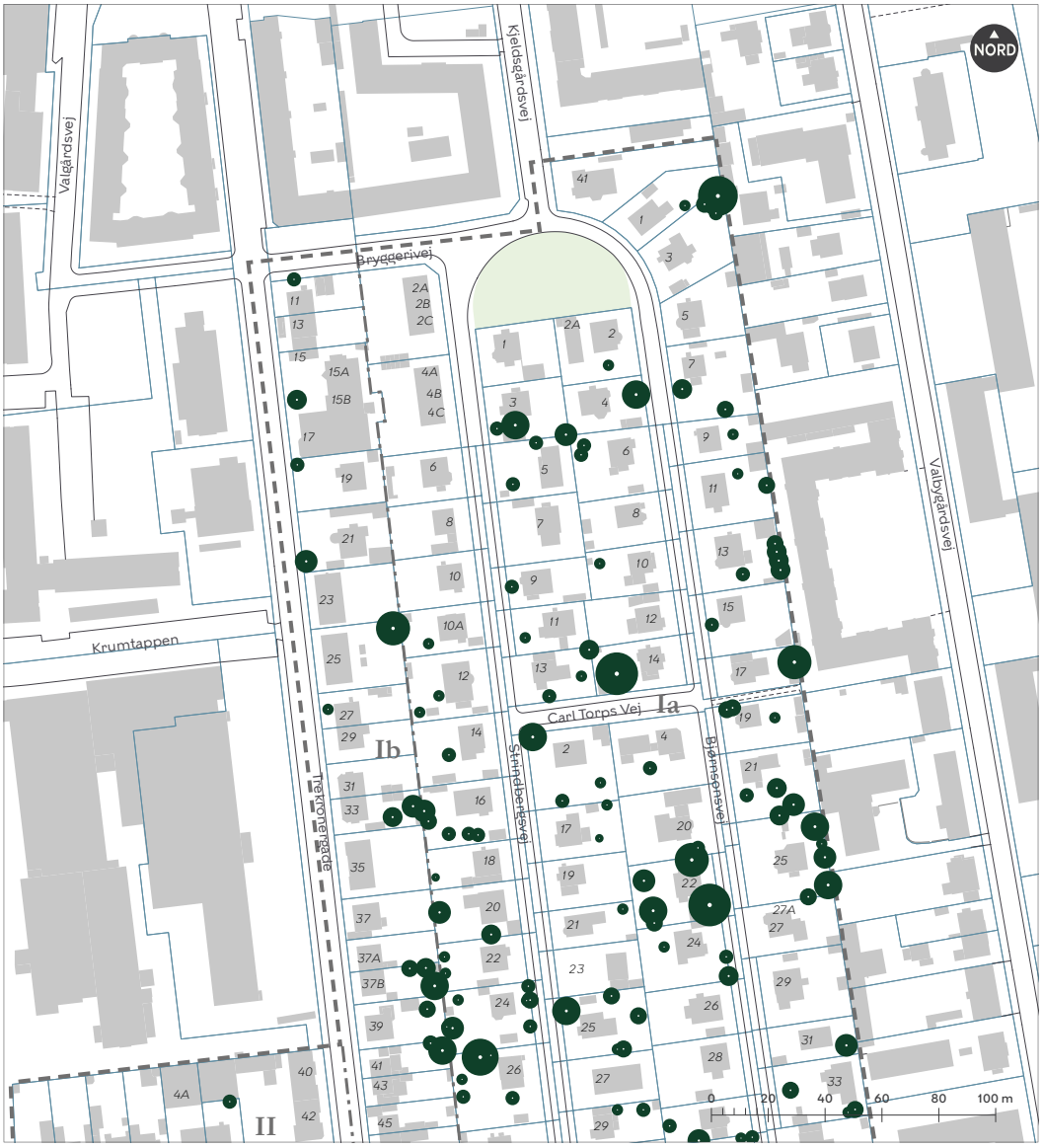
Hvis Københavns Kommune måtte have spørgsmål, står både Andelsboligforeningen og jeg til rådighed.

Med venlig hilsen

Niels Kjær
Advokat (L)

Bilag 1
Donatzky & Partnere

Tegning 4c • Beplantning



Bevaringsværdigt træ

Lokalplanområdets afgrænsning

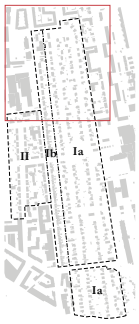
Grænse mellem delområder

Ia-II Delområde

Matrikelskel

xx Husnummer

Eksisterende bygning



Forslag til lokalplan Forfatterkvarteret, Trekronergade- og Kløverbladskvarteret














BIOPOSER

Geodatastyrelsen

Bilag 4
Donatzky & Partnere

Udskrevet fra: Matriklen.dk Udskriftsdato: 16.01.2026 Målforhold: 1:920



© Geodatastyrelsen, © GeoDanmark , © Septima

