

An aerial photograph of a city neighborhood, likely Valby in Copenhagen, showing a mix of residential and commercial buildings. White outlines are drawn on the image to highlight specific areas: a large rectangular area in the upper middle, a smaller rectangular area to its right, and a large irregular area in the lower middle. The text is overlaid on the left side of the image.

**Indledende borger/beboermøde om
Forfatterkvarteret, Trekronergade- og
Kløverbladskvarteret.
27. august i Valby Kulturhus**

Program

19.00 – 19.10	Velkomst
19.10 – 19.20	Baggrund for lokalplanarbejdet
19.20 – 19.35	Områdets egenart – lokalplanens indhold
19.35 – 20.30	Drøftelse bevaringsværdier og udviklingsmuligheder (evt. i grupper)
20.30 – 20.40	Opsamling
20.40 – 20.50	Tidsplan for lokalplanen
20.50 – 21.00	Tak for i dag

Baggrund for lokalplanarbejdet

Teknik- og Miljøudvalget besluttede den 18. november 2024

Der skal udarbejdes en bevarende lokalplan, der regulerer ny bebyggelse på en konkret ejendom og i Forfatterkvarteret (mm) i øvrigt, samt udpeger kvarterets bevaringsværdige bebyggelser.

Der skal udarbejdes en bevarende lokalplan for hele Forfatterkvarteret (mm), hvor bevaringsværdige bebyggelser og bevaringsværdig beplantning udpeges. Det anbefales derudover, at der i lokalplanen fastsættes bestemmelser om omfang og placering af ny bebyggelse, så villakvarterets helhedspræg bevares i fremtiden.

Behandling af byggesager

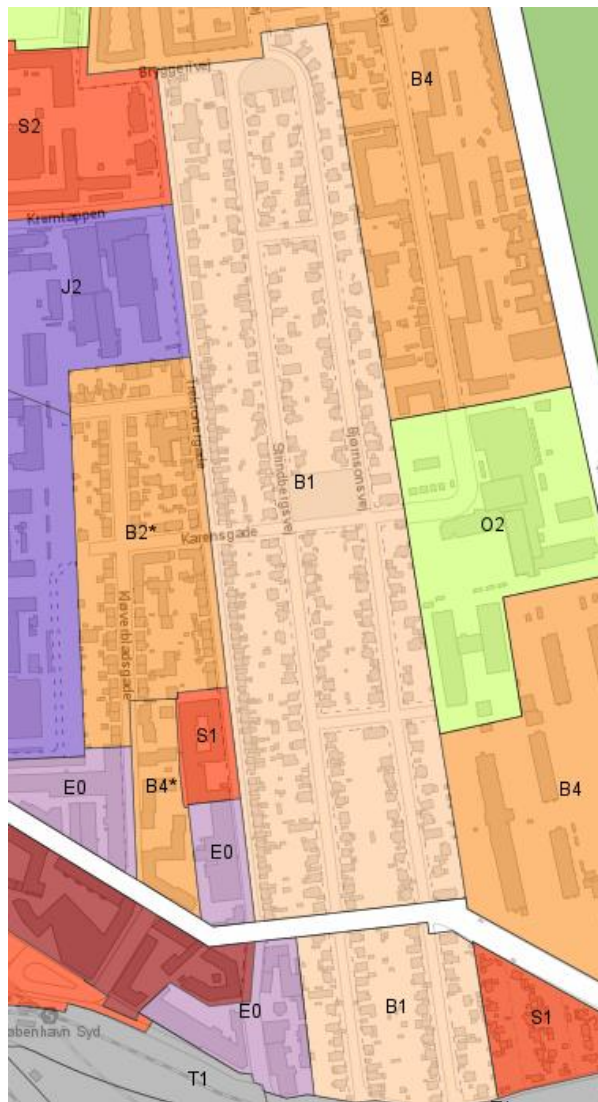
Teknik-og Miljøudvalget vedtog den 19. maj 2025 retningslinjer for behandling af byggesager indtil, der offentliggøres et lokalplanforslag

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

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

Gældende planlægning

Kommuneplan 2024



Rammeområder

B1-område

Boliger

Max 40 %

Max 10 m høj

Min 600 m²

Friareal 100%

B2- område

Boliger

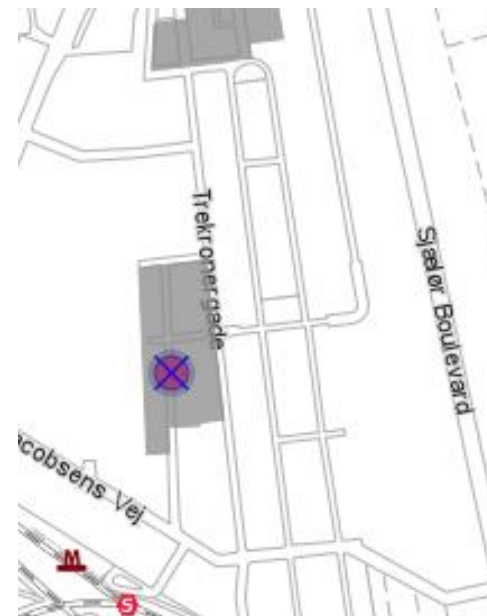
Max 60 %

Max 14 m høj

Friareal 80%

* Tilladelse til skole

Gerdasgade/Trekronergade



Byarkitektoniske helheder

I de udpegede byarkitektoniske helheder som vist på kortet skal om- og tilbygning samt nybyggeri ske under hensyntagen til at bevare områdernes arkitektoniske kvalitet og helhedspræg. Ved bygningsmæssige ændringer, der skønnes nødvendige for at fastholde en god brugsværdi eller følger af lovgivningsmæssige krav (tilgængelighed, energiforbrug, indeklima etc.), skal der tages særlige hensyn til en tilpasning til bebyggelsens arkitektoniske kvalitet og helhedspræg.

Gældende planlægning (KP24)

Bevaringsværdige bygninger

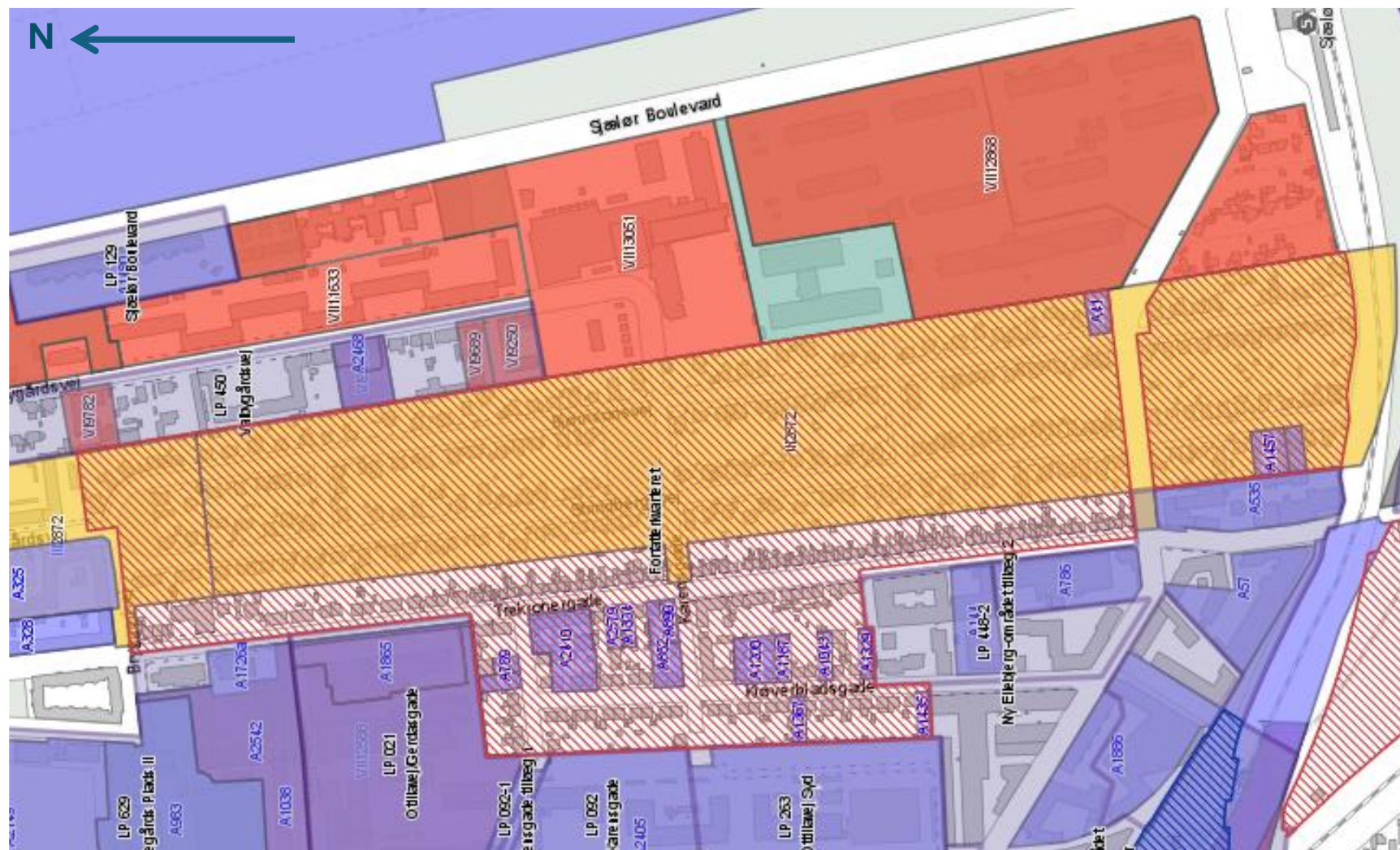


Fredede og bevaringsværdige bygninger ▲

- Fredede bygninger
- Høj bevaringsværdi (1-3)
- Middel bevaringsværdi (4-6)
- Lav bevaringsværdi (7-9)
- Uden bevaringsvurdering

Gældende planlægning

Lokalplaner og servitutter



- Lokalplaner** ▲
 - Vedtaget lokalplan
- Skødeservitut** ▲
 - Skødeservitut
- Servitut romertal** ▲
 - Villaservitutter
 - Bebyggelsesplaner
 - Erhvervsservitutter
 - Andre romertalsdeklarerationer
- Servitut A deklaration** ▲
 - A-deklaration
- Lokalplaner på vej** ▲
 - Lokalplanforslag
 - Startredegørelse
 - Lokalplan på vej

Områdets egenart

Overordnede træk

1855



2025



Områdets egenart

Bebyggelsesmønstre



Områdets egenart

Arkitektur mv.

Trekronergade og Kløverbladsgade – byggeforeningshuse 1895-1905

- Dybe smalle grunde – ens placering på grundene
- Dobbelt huse 1 og 2 etager
- Enkle, fine facader med meget lidt udsmykning
- Pudsede facader
- Tage i tegl/cementtagsten
- Halvvalmede gavle på mange

Forfatterkvarteret omkring Bjørnsonsvej og Strindbergsvej -individuelle villaer med stærkt fællespræg

1910'erne og 1920'erne

- Små grunde – ens facadeflugt
- 1910'ernes og 1920'ernes typiske arkitekturstrømninger (bedre byggeskik, nybarok og nyklassicisme)
- En eller to etager med udnyttet tagetage
- Facader i røde tegl – mange fine detaljer
- Tage i røde tegl. Flere med halvvalm.



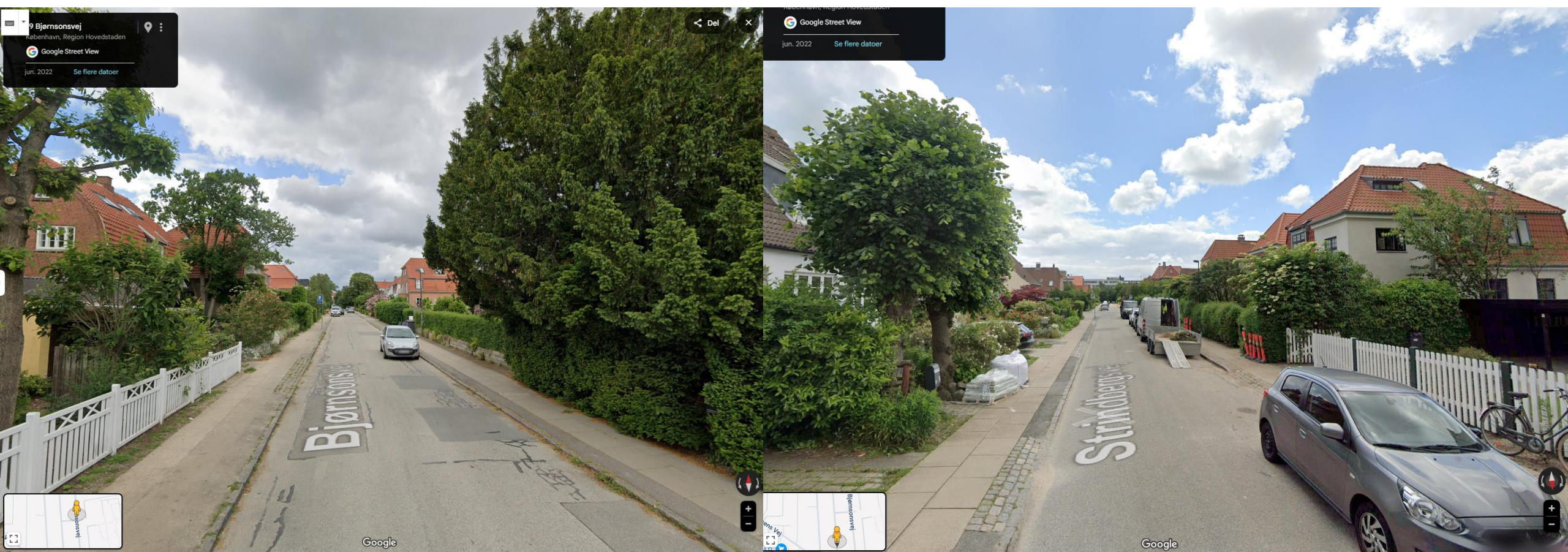
Områdets (grønne) egenart

Byrum, forhaver og træer

- Overordnet et grønt villa-by-kvarter
- Grønt bidrag fra hhv. store og små haver
 - Bidrager med forskellig karakter og kvalitet
- Enkeltstående huse kontra rækkehuse
 - Mødet og overgangen mellem vej/fortov og forhave

Bjørnsonsvej og Strindbergsgade

- Overgang mellem forhave og fortov/vej (stakit, hæk, åbent/parkering?)
- Graden af åbninger til de enkelte matrikler (beplantning/belægning?)



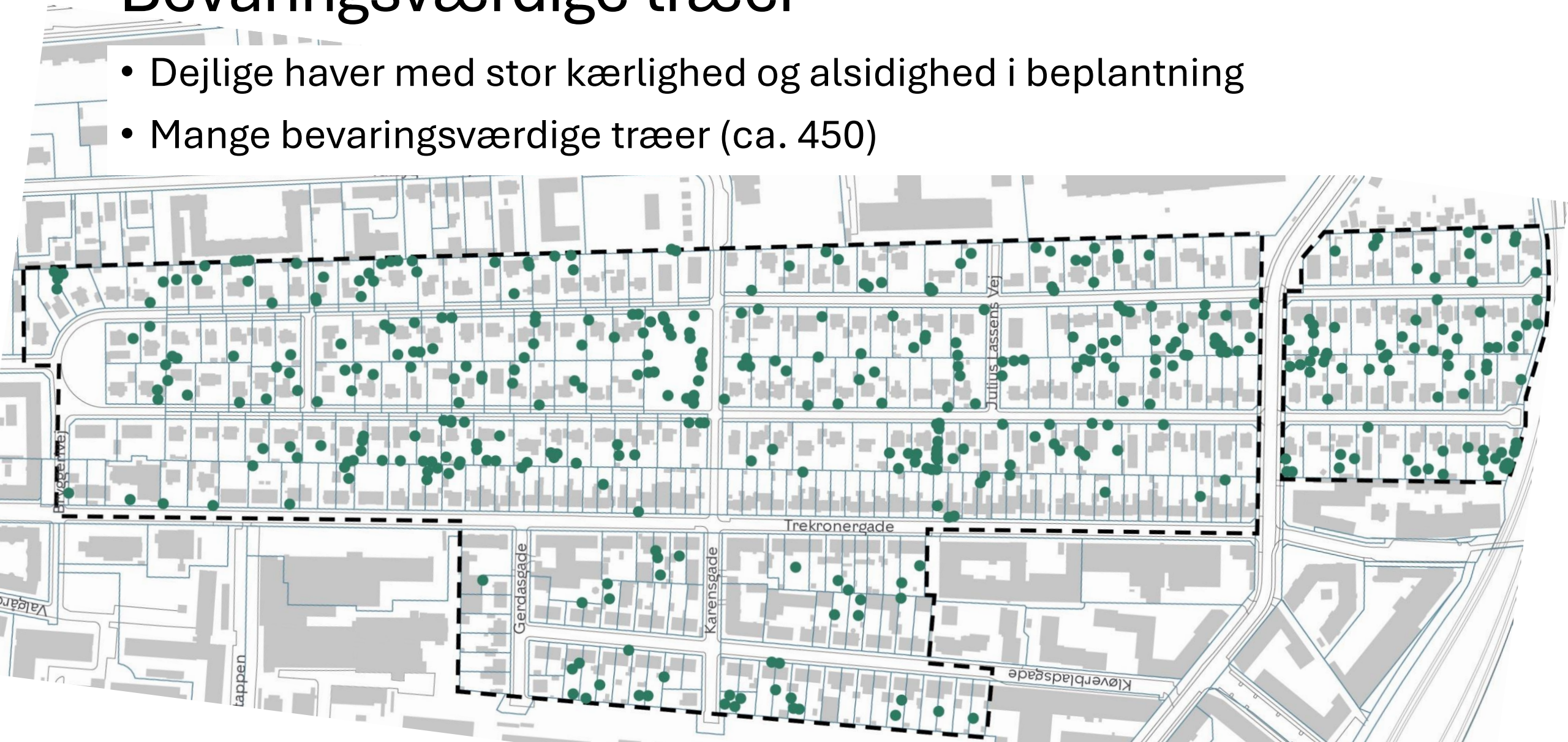
Trekronergade og Kløverbladsgade

- Overgang mellem forhave og fortov/vej (stakit, hæk, åbent/parkering?)
- Graden af åbninger til de enkelte matrikler (beplantning/belægning?)



Bevaringsværdige træer

- Dejlige haver med stor kærlighed og alsidighed i beplantning
- Mange bevaringsværdige træer (ca. 450)



Drøftelsespunkter

Overordnede bevaringsværdier

1. Byrum, parker, gaderum, stier, forhaver, træer
2. Arkitektur, udsmykninger, bygningsdetaljer
3. Materialer og farver
4. Særlige fokuspunkter i de tre kvarterer
 - Forfatterkvarteret
 - Trekronergadekvarteret
 - Kløverbladskvarteret

Drøftelsepunkter - udviklingsmuligheder

1. Bygningsændringer – nye kviste, tagvinduer, facadebehandling
2. Tilbygninger – hvor, hvad
3. Nye boliger – placering, arkitektur, materialer, farver
4. Indretning af butikker
5. Trafik og parkering
6. Andet

Tidsplan for lokalplanarbejdet

Lokalplanforslag

Teknik- og Miljøudvalget 27. oktober

Offentlig høring fra 31. oktober 2025 til 26. december 2025
(forventet)

Borgermøde november 2025

Endelig vedtagelse

Borgerrepræsentationen slut april 2026

Bekendtgørelse maj 2026

Tak for i after