

Lokalplan nr. 420 "Valby Vænge"



Borgerrepræsentationen har den 24. januar 2008 vedtaget lokalplan nr. 420 "Valby Vænge".
Lokalplanen er bekendtgjort den 20. februar 2008.

Baggrund for lokalplanen

Baggrund	3
Eksisterende forhold	4
Bebyggelsen er ændret - ofte uheldigt	7
Planforhold	7
Lokalplanindhold	9
Områdets påvirkning af miljøet	9
Miljørigtigt byggeri	9

Lokalplanforslag

§ 1. Formål	11
§ 2. Området	11
§ 3. Anvendelse	11
§ 4. Vejforhold og byggelinjer	12
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering	12
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden	13
§ 7. Ubebyggede arealer	15
§ 8. Foranstaltninger mod forureningsgener	16
§ 9. Retsvirkninger	16
§ 10. Ophævelse af servitutter	16
Kommentarer af generel karakter	16
Tegning nr. 1.	18
Tegning nr. 2.	19
Tegning nr. 3.	20
Tegning nr. 4.	21
Tegning nr. 5.	22
Tegning nr. 6.	23
Tegning nr. 7.	24
Tegning nr. 8.	25
Tegning nr. 9.	26
Tegning nr. 10.	26
Tegning nr. 11.	26

Forsidefoto: Mansasvej set mod nord.



Grundejerforeningen Valby Vænge udgør ca. 5,3 ha, mellem, Mansasvej, Saxtorphsvej og Castbergsvej i Valby. Luftfoto af området set mod nord (JW Luftfoto juni 2005).

Baggrund

Grundejerforeningen Valby Vænge har anmodet om at få udarbejdet en lokalplan for bebyggelsen. Der er et stigende ønske om at kunne udvide etagearealet på de ca. 90 år gamle og relativt små dobbelthuse. En skødeservitut fra 1918 for området tillader udvidelse af boligen ved påbygning af en ekstra etage sådan, at bygningerne fremstår i 2½ etage. Dette vil efter grundejerforeningens mening ødelægge bebyggelsens helhedspræg. Da skødeservitutten desuden fastlægger, at maksimalt ¼ af grunden må bebygges, begrænses udbygningsmulighederne i form af tilbygninger. Foreningen påpeger desuden, at der er behov for retningslinjer, der sikrer, at bebyggelsens ensartede præg og særlige arkitektoniske fremtræden fastholdes.

Bebyggelsen Valby Vænge tæller i alt 54 dobbelthuse, 10 huse, der er opført som halve dobbelthuse, og et enkelt hus, der i dag står som et halvt dobbelthus, idet nabohuset er revet ned.

Eksisterende forhold

I forhold til de øvrige københavnske bydele rummer Valby mange byggefor- eningsbebyggelser. En af grundene er bl.a., at der i forbindelse med etablering af Valbys store industrivirksomheder opstod et behov for at bygge billige boliger til de ansatte. Valby Vænge ligger syd for jernbanen til Roskilde og umiddelbart vest for byggeforeningen "Lyset".

Bebyggelsen blev opført i røde mursten fra nedrivningen af Københavns første hovedbanegård, der lå ved Paladsteatret. Enkelte huse blev pudset, da en del af murstenene ikke kunne renses. Husene blev opført af en privat bygmester på et areal med kommunal tilbagekøbsret.



Doppelthusene, der er i 1½ etage, er udformet med muremsterhuse som forbillede, og er sammenbyggede med en mellembygning i 1 etage. Husene er opført i en bygge linje lidt tilbagetrukket fra vejen, med gavle mod vej. Bebyggelsen er forholdsvis tæt og rummer smukke, bymæssige vejforløb.



Baggrund for lokalplanen

De oprindelige huse er indrammet. Tilbygninger er typisk opført på bagsiden af de oprindelige huse og har – sammen med garager, carporte og skure – et betydeligt omfang.



Valby Vænge blev opført efter en samlet bebyggelsesplan af arkitekt L. Meulengracht på en tidligere kommunalt ejet grund. Husene er opført i 1917-18. Bebyggelsen må i henhold til skødeservitutten opføres med højst 2 etager foruden enkelte kvistværelser. Maksimalt $\frac{1}{4}$ af grunden må bebygges, og bebyggelsen skal holdes mindst 15 alen (9,415 m) fra vejens midte. Vejudlægsarealet er ikke byggeretsgivende. Husene kan sammenbygges med nabobygningen til den ene side på betingelse af, at de to bygninger opføres samtidig og gives og for stedse bevarer et ensartet ydre. Herudover er der bestemmelser om omfang af udhuse, begrænsninger i anvendelse, indretning af de ubebyggede arealer m.v.

De enkelte ejendomme, altså et halvt dobbelthus, blev opført med et etageareal på ca. 81 m². Generelt fremtræder husene i dag med tilbygninger og bebos af én familie.

Grundstørrelsen er mellem 307 og 566 m² og gennemsnitligt omkring 350 m². Det bebyggede areal af det oprindelige halve dobbelthus udgør ca. 55 m². Hertil kommer eventuelle tilbygninger, garager, carporte og skure, hvorved 14 – 36 pct. af grundarealet er bebygget. I gennemsnit udgør det bebyggede areal ca. 24 pct. af grundarealet, inklusive vejudlægsarealer.

Bebyggelsesprocenterne varierer mellem 17 og 40 alt efter grundstørrelse og omfanget af tilbygninger og skure m.v.



Vinduesudskiftninger og ombygninger præger flere bygninger og sænker det arkitektoniske helhedsindtryk.



Ændringerne på ejendommene er i mange tilfælde udført meget forskelligartet og med manglende tilpasning til bygningernes oprindelige udtryk.

Bebyggelsen er ændret - ofte uheldigt

En lokalplan med bevaringsbestemmelser og med retningslinjer for, hvordan bygningsændringer skal udføres, vil være et godt redskab til at sikre Valby Vænges kvaliteter.

På grund af ændringer og ombygninger har bebyggelsen delvis mistet helhedspræget. De mest gennemgående ændringer er udskiftning af vinduer til andre formater og typer, ændringer af vindues- og dørhuller samt nye facade- og tagmaterialer. Der er udført en række forskelligartede tilbygninger mod have-siden, og mod gadesiden er der udført karnapper, vindfang m.v. Servitutts bestemmelser om, at de sammenbyggede huse skal bevare et ensartet udtryk, er i mange tilfælde tilsidesat.

Planforhold

I Kommuneplan 2005 er bebyggelsen udpeget som bevaringsværdig bebyggelse af særlig byarkitektonisk værdi på grund af helhedspræg eller større sammenhængende træk. Målet er at fastholde bebyggelserne gennem bevarende lokalplaner. I rammerne for lokalplanlægningen er området udlagt som B1-område, et boligområde med maksimal bebyggelsesprocent på 40 og maksimalt etageareal 2, eksklusiv tagetage.

I Bydelsplan Valby, der er en del af kommuneplanen, er Valby Vænge fremhævet som en bebyggelse, der ifølge Valby Lokaludvalg skal bevares og udvikles, så den lever op til nutidige krav og behov.

Dobbelthusene udpeges som bevaringsværdige i lokalplanen. Tilbygninger og udbygninger er ikke bevaringsværdige og vil derfor kunne ændres i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser om bebyggelsens omfang, placering og udformning.



Baggrund for lokalplanen

De eksisterende vejdlægslinjer ophæves og erstattes af bebyggelsesregulerende byggelinjer. En klar afgrænsning af bebyggelsen mod vej skal fastholde bebyggelsens helhed og områdets grønne præg.



Valby Vænge er i ByskabsAtlas København 2003 udpeget som karakteristisk bebyggelse.

Husene har i SAVE-registreringen fået middel bevaringsværdi med karakteren 5, bortset fra 2 huse, der har fået karakteren 6.



En af Valby Vænges kvaliteter er det grønne gadebillede - derfor skal værdifulde træer bevares.

Alle områdets veje har status som offentlige veje. Vejene er udlagt i en bredde af 18,83 m og overvejende anlagt i en bredde af 10 m. De private arealer, som er udlagt til vejenes udvidelse, mindsker byggeretten.

Lokalplanindhold

Formålet med at udarbejde en lokalplan for området er dels at fastholde bebyggelsens helhedspræg og arkitektoniske særpræg, dels at muliggøre mere tidssvarende boliger ved at udvide etagearealet med respekt for bebyggelsens arkitektoniske fremtræden mod vej.

Lokalplanen skal fastlægge området til helårsboliger.

Bebyggelsesprocenten på de enkelte ejendomme må ikke overstige 35, og der fastlægges bestemmelser for, hvor og i hvilket omfang tilbygninger kan etableres.

Tilbygninger må opføres i én etage, der skal trækkes mindst 1 m tilbage i forhold til hovedbygningens facadeflugt. Tilbygninger i 1½ etage følger hovedhusets facadelinje og tagprofil.

På en gennemsnitsgrund på ca. 350 m² vil der med bebyggelsesprocent 35 kunne opføres en tilbygning på ca. 42 m² til det oprindelige hus på ca. 81 m². Ud over tilbygninger kan der opføres 10 m² overdækket terrasse, 20 m² carport/garage og 15 m² skur/udhus.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om bygningernes ydre fremtræden, der sikrer, at bebyggelsens arkitektoniske særpræg fastholdes og reetableres ved tilbygninger.

Der henvises i øvrigt til lokalplanens bestemmelser om ny bebyggelse, herunder om tilbygninger. Ny bebyggelse på den ubebyggede grund ved Panumsvej, matr. nr. 1349, Valby, København, tilpasses eksisterende bebyggelse i området.

Områdets påvirkning af miljøet

Lokalplanforslaget skal sikre områdets bevaringsværdier med bestemmelser om, at bevaringsværdig bebyggelse ikke må nedrives. Ombygninger skal følge lokalplanens retningslinjer. Fremtidige tilbygninger, bortset fra vindfang, skal placeres mod havesiden i lighed med størsteparten af de tilbygninger, der allerede eksisterer i området i dag. Lokalplanforslaget giver alene mulighed for at opføre et enkelt hus på den ubebyggede grund, matr. nr. 1349, Valby.

Det vurderes på den baggrund ikke, at planforslaget vil få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Miljørigtigt byggeri

Københavns Kommune har besluttet, at der skal tænkes miljørigtigt i forbindelse med byggeri og anlæg. Borgerrepræsentationen har den 23. februar 2006 tiltrådt retningslinjerne "Miljø i byggeri og anlæg". Baggrunden for retningslinjerne er et ønske om, at der lægges vægt på miljø- og ressourcemæssige forhold, når der bygges, og at der arbejdes for en bæredygtig udvikling i dialog med borgerne.

"Miljø i byggeri og anlæg" berører emnerne miljørigtig projektering, energifor-



Pjecen „Miljøorienteret byfornyelse og nybyggeri“, kan bestilles på Internettet, hos Miljøkontrollen eller hos Plan & Arkitektur.

brug, materialer, vand og afløb, byrum og natur, affald, støj, indeklime og byggepladsen. Hvert emne introduceres med overordnede mål og problemstillinger. Målene understøttes af en række minimumskrav og anbefalinger. Til hvert emne er der knyttet et idékatalog over relevante mulige løsninger og virkemidler. Minimumskravene skal følges i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer, byfornyelse og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontaktmæssig bruger, samt ved støttet byggeri og byfornyelse. Private opfordres til at hente ideer i retningslinjerne.

„Miljø i byggeri og anlæg“ oplyser i øvrigt om love, regulativer og publikationer om emnet samt adresser på kommunale og statslige instanser, hvor der kan hentes oplysninger om miljøorienteret byggeri.

„Miljø i byggeri og anlæg“ kan hentes på www.planogarkitektur.dk samt fås ved henvendelse til Miljøkontrollen og Plan & Arkitektur.

I henhold til lov om planlægning fastsættes hermed følgende bestemmelser for området begrænset af Saxtorphsvej, Castbergsvej, østskellet af ejendommen matr.nr. 1598 Valby, København, sydskelellene af ejendommene matr.nr.ne 1454-1457 ibid. og 1077 ibid., vestskelellene af ejendommene matr.nr.ne 1057, 1023, 1022, 994, 970- 974 og 1575 ibid., Panumsvej og nordvestskellet af ejendommen matr.nr. 1996 ibid.

§ 1. Formål

Lokalplanen skal udgøre det planmæssige grundlag for, at et område med bevaringsværdige beboelsesbygninger fra 1917-18 i Valby Vænge, overvejende opført som dobbelthuse, kan udvikles med respekt for de arkitektoniske kvaliteter og grønne gaderum. Som led heri skal følgende overordnede hensyn tilgodeses:

- Området skal opretholdes som énfamiliehuse til helårsbeboelse.
- Boligerne skal kunne gøres mere tidssvarende ved mulighed for at udvide etagearealet. Udvidelse skal ske efter nærmere retningslinjer, der tilgodeser bevaringshensynet, især set fra vejene.
- Husenes oprindelige arkitektoniske særpræg skal opretholdes/genskabes i forbindelse med ændringer og renoveringer. Det gælder både i helheden, herunder især det gennemgående gavlmotiv, samt i detaljer, såsom kviste, døre og vinduer.
- Sammenbyggede huse skal indbyrdes fremstå harmoniske med hensyn til tagudformning, vindfang, facadebehandling og hegning mod vej.
- Områdets grønne helhedspræg og værdifulde træer skal opretholdes. Det gælder både forhaverne kantet af lave hegn, lindealleen langs Eschrichtsvej og enkeltstående bevaringsværdige træer.
- Området skal i videst mulig omfang udvikles efter miljørigtige og bæredygtige principper, hvor økologi er integreret i arkitekturen og indikerer en bæredygtig by. Det skal ske gennem bevaring af eksisterende bebyggelse, ved krav til friarealer og ved udnyttelse af den eksisterende infrastruktur, bl.a. fjernvarmenettet.

§ 2. Område

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommene matr.nr.ne 1326-1445 og umatrikulerede offentlige vejarealer Valby, København, samt alle parceller, der efter den 1. oktober 2006 udstykkes i området.

§ 3. Anvendelse

Området fastlægges til helårsboliger. Der må på hver ejendom kun opføres eller indrettes én beboelsesbygning med én bolig. Der kan endvidere efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse indrettes fælleslokaler samt mindre, kollektive anlæg og institutioner, der er forenelige med områdets anvendelse til boliger.

Kommentar

Ved krav om helårsboliger forstås, at det er i strid med lokalplanen at anvende boligen til eksempelvis feriebolig. Folkeregistertilmelding på adressen vil normalt opfylde kravet om helårsbeboelse.

§ 4. Vejforhold og byggelinjer

- Stk. 1.** De eksisterende vejlinjer opretholdes.
- Stk. 2.** Mod Castbergsvej, Mansasvej, Panumsvej og Saxtorphsvej samt den 10 m brede del af Eschrichtsvej fastlægges der bebyggelsesregulerende byggelinjer i en afstand af 4,415 m fra vejlinjerne som vist på tegning nr. 2.
- Stk. 3.** Vejudlæg, der på tegning nr. 2 er vist med rastesignatur, kan ophæves, når betingelserne herfor er opfyldt.

Kommentar Vejudlæggene kan ophæves, fordi der ikke trafikalt er brug for bredere veje, og fordi forhaverne har stor betydning for områdets grønne karakter.

- Stk. 4.** Eksisterende lindetræer langs den brede del af Eschrichtsvej skal bevares eller i tilfælde af udgåede træer fornyes med træer af samme art, jf. tegning nr. 2.
- Stk. 5.** Del af Eschrichtsvej ud for ejendommene matr.nr.ne 1391, 1392, 1393 og 1438 Valby, skal vedligeholdes som offentlig grøn rabat med træer, jf. tegning nr. 2.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

- Stk. 1.** Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 35.

Kommentar På en grund af gennemsnitsstørrelse, 350 m², vil der med bebyggelsesprocent på 35 kunne opføres en tilbygning på ca. 42 m² til det oprindelige hus på ca. 81 m² med forbehold for skelafstandsbestemmelser.

- Stk. 2.** De oprindelige huse, vist med mørk raste på tegning nr. 3, fastlægges som bevaringsværdige og må ikke nedrives eller ændres uden Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse, jf. dog § 6, stk. 2.
- Stk. 3.** Teknik- og Miljøudvalget kan tillade, at der opføres nybyggeri til erstatning for den bevaringsværdige bebyggelse, hvis den pga. brand eller lignende "force majeure"-situation ikke vil kunne istandsættes. Erstatningsbebyggelsen skal – ligesom ny bebyggelse på ejendommen matr.nr. 1349 ibid. - placeres og udformes som den oprindelige bebyggelse, jf. § 6, stk. 2.

Kommentar Bestemmelsen gør det muligt at genopføre fjernet bebyggelse, således at bebyggelsens oprindelige helhed kan opretholdes. Bebyggelsen på ejendommen matr.nr. 1349 Valby blev angrebet af ægte hus-svamp, der truede med at brede sig til nabohuset, og måtte rives ned.

- Stk. 4.** Tilbygninger og havestuer skal opføres inden for de byggefeltet, der på tegning nr. 3 er vist med lysegrå raste. Tilbygninger i forlængelse af hovedhuset må opføres i 1 etage eller i 1½ etage. Tilbygninger i 1 etage skal rykkes 0,5 m tilbage fra hovedhusets facadeflugt.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

Tilbygninger på siden af hovedhuset må opføres i 1 etage med tilbagerykning, således at tilbygningens facade mod vej flugter med mellembygningen. Tilbygninger til mellembygningen samt havestuer må opføres i 1 etage. Tilbygninger i 1½ etage skal ske som forlængelse af og med samme bygnings- og tagprofil som den eksisterende hovedbygning. Opføres tilbygninger i 1 etage med sadeltag, skal dette have samme højde og profil som mellembygningens tag.

Kommentar

Tilbygninger på en "gennemsnitsgrund" på ca. 350 m² kan fx placeres som vist på tegning nr. 4 og tegning nr. 5, hvis den er i 1 etage, eller som vist på tegning nr. 6, hvis den er i 1½ etage.

Stk. 5.

Der må ud over den bebyggelse, der i medfør af stk. 2 - 4 er muliggjort på hver ejendom, opføres garager, carporte, vindfang, skure og lignende småbygninger i 1 etage, hvis samlede areal højst må udgøre 50 m².

a) En garage eller carport må højst udgøre 20 m² og skal placeres sådan, at den korte side vender mod vej. Højden må ikke overstige 2,5 m. Åbne carporte kan opføres frem til 1 ½ m fra matrikelskel mod vej. Garager kan opføres frem til mellembygningens facadeflugt, jf. eksempler vist med stiplede linje på tegning 4, 5 og 6.

Kommentar

Der vil under særlige omstændigheder kunne opnås dispensation til at opføre en carport nærmere end 1½ m fra matrikelskel mod vej. Sådanne særlige omstændigheder kan fx være en meget lille ejendom med begrænsede opholdsmuligheder i haven.

b) Skure må have et samlet areal på højst 20 m² og kan opføres frem til mellembygningens facadeflugt. Højden af skure må ikke overstige 1,8 m i en afstand af 2,5 m fra skel. Den samlede længde af skure i skel må ikke overstige 10 m.

c) Der kan på hver grund etableres indtil 20 m² overdækket terrasse.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1.

Ændringer af eksisterende bebyggelse samt opførelse af ny bebyggelse og tilbygninger skal med hensyn til udformning, materialer og øvrige ydre fremtræden efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn være i overensstemmelse med Valby Vænges oprindelige arkitektoniske udtryk. Bygningsændringer skal i øvrigt harmonere med omgivelserne og områdets karakter.

Stk. 2.

For den på tegning nr. 3 med mørk raste viste bevaringsværdige bebyggelse gælder særligt:

a) Enhver ombygning, ændring eller istandsættelse skal udføres i overensstemmelse med bebyggelsens oprindelige fremtræden, udtryk og detaljering og må kun ske efter godkendelse fra Teknik- og Miljøforvaltningen, medmindre ændringerne respekterer nedenstående bestemmelser:

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

- b) Sammenbyggede huse skal indbyrdes fremstå ens med hensyn til tagopbygning (spidsgavl eller halvvalm), vinduestakt, vindfang, materialer og facadeoverflade.
- c) Facadeoverflader skal enten fremstå i blank mur eller glatpudsede og fremtræde indfarvet, kalket eller silikatmalet. Farven skal harmonere med bebyggelsens udtryk og alder. På sammenbyggede dobbelthuse skal farven harmonere med den farve, der er brugt på nabohuset.

Kommentar

Grundejerforeningen for Valby Vænge har udarbejdet en vejledning med anbefalede kalk og silikatfarver, jf. farveeksemplerne gengivet i bilagende 10 og 11. Akryl- og plasticmaling kan ikke anbefales.



Eksempler på gesimser og gesimsbånd.

- d) Oprindelige bygningsdele, såsom kviste og lignende, skal bevares eller retableres således, at de i udformning, materialer m.v. i princippet svarer til den oprindelige udformning, jf. tegning nr. 7. Flunker på kviste skal beklædes med zink eller lignende plant materiale.
- e) Gesimser og eventuelle gesimsbånd skal med hensyn til udformning, detaljering, materialer m.v. bevares eller genskabes som oprindeligt, jf. fotoeksempler.
- f) Oprindelige vindues- og dørhuller i gadefacade og gavl skal bevares eller retableres. Nye vinduer og døre skal udføres i træ og svare til de oprindelige vindues- og dørtyper, hvad angår opdeling, oplukkemåde, m.v. i princippet som vist på tegning nr. 8. Den enkelte ejendom skal fremtræde med ens vinduestyper. Vinduer, døre og andet træværk behandles med heldækkende maling eller træbeskyttelse i en farve, der harmonerer med husets øvrige farver. Farven kan være standardhvid, antikgrøn eller mørkebrun. Der må kun anvendes klart planglas, dog evt. ufarvet råglas mod baderum og i hoveddør.
- g) Vindfang skal i sammenbyggede huse fremstå parvis ens, men kan opføres som adskilte. Vindfang skal fremstå som åbne halvtag uden facadebeklædning, jf. tegning nr. 9.

Kommentar

Der vil under særlige omstændigheder kunne opnås dispensation fra kravet om åbne vindfang. Sådanne særlige omstændigheder kan være særligt begrænsede udbygningsmuligheder på ejendommen, hvilket kan begrunde en udvidelse af entreen med et lukket vindfang. En eventuel dispensation vil kun kunne gives under forudsætning af, at det lukkede vindfang fremstår harmonisk i forhold til det eksisterende hus.

- h) Ved udskiftning af tagmateriale skal anvendes uglaseret rød tegl med traditionel oplæggemåde. Tag på kviste kan desuden udføres med tagpap eller zink. Tagrender, nedløb, skotrender m.v. skal udføres i zink eller stål. Skorstene skal bibeholdes. Nye skorstene opmures i tegl.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

i) I den del af sidebygningen, der vender mod vej, må der ikke isættes ovenlysvinduer eller solfanger.

Stk. 3. Egentlige tilbygninger skal udføres med facadeoverflader tilpasset det eksisterende hus, og tilbygninger med udnyttet tagetage skal tillige udføres med tagmateriale tilpasset det eksisterende hus, idet bestemmelserne i stk. 2 så vidt muligt skal respekteres. Vinduer skal tilpasses tilbygningens udformning.

Stk. 4. Ny bebyggelse på ejendommen matr. nr. 1349 Valby skal svare til den oprindelige bebyggelse og for så vidt angår tagopbygning, vinduestakt, vindfang, materialer og farvevalg respektere bestemmelserne i stk. 2.

Stk. 5. Placering og udformning af antenner, parabler eller lignende samt andet teknisk udstyr skal ske så diskret som muligt og så vidt muligt ikke være synlig fra vej.

Stk. 6. Carporte skal udføres i let konstruktion efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse.

§ 7. Ubebyggede arealer

Stk. 1. De ubebyggede arealer skal anlægges og vedligeholdes som have med beplantning.

Stk. 2. Arealer mod vej kan fremstå åbne uden skelhegn. Hegning mod vej samt hegning mellem ejendomme med dobbelthuse skal ske med træstakit eller levende, klippede hegn. Som hovedregel må hegn mod vej ikke have en højde over 1,6 m. For hegn mellem haver kan højden være 1,8 m. For hegn mod vej, hvor forhaven udgør det primære udendørs opholdareal, og for hegn langs hjørnegrunde kan højden være 1,8 m, forudsat at hegnet fremstår grønt (levende hegn eller beplantet træhegn). Stave i træstakit skal monteres lodret. Stakittet skal overfladebehandles med hvidt eller naturfarve såsom grøn, brun eller anden mørk nuance. Terrænforskel i grænsen mod vej kan udlignes med plantestensmur i cementgrå knækfliser. Forhaver og hegn mod vej skal ved sammenbyggede dobbelthuse fremstå med et helhedspræg med hensyn til hegnets udformning, materialer og farvevalg. Udendørs belysning må ikke være til gene for naboer.

Stk. 3. Der må højst indrettes 2 parkeringspladser på hver ejendom placeret på terræn og/eller i carport eller garage. Ved opførelse af en ny beboelsesbygning, jf. § 5, stk. 3 skal der indrettes mindst 1 parkeringsplads.

Stk. 4. Sunde træer skal bevares i videst mulige omfang. Efterplantning eller supplerende træplantning skal ske således, at nye træer skaber så få skyggegener som muligt.

Stk. 5. De værdifulde træer, der er vist på tegning nr. 2, skal bevares og må ikke fjernes uden Teknik- og Miljøforvaltningens tilladelse.

§ 7. Ubebyggede arealer

Kommentar

Teknik- og Miljøforvaltningen stiller ikke særlige krav om vedligehold af bevaringsværdige træer.
Forvaltningen kan give dispensation med tilladelse til at beskære store træer, der giver skyggegener, og til at fælde, hvis træerne giver anledning til bygningsskader.

§ 8. Foranstaltninger mod forureningsgener

Bebyggelse og ubebyggede arealer skal i overensstemmelse med Teknik- og Miljøforvaltningens krav placeres, anvendes, udføres og indrettes således, at beboere og brugere i fornødent omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vej- og jernbanetrafik.

For forureningsfølsom anvendelse som boliger og daginstitutioner gælder, at trafikstøjbelastningen på facader ikke må overstige 65 dB(A), og at mindst én facade ikke må belastes med mere end 55 dB(A). Det udendørs støjniveau på primære opholdsarealer må ikke overstige 55 dB(A).

Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984 "Trafikstøj i boligområder" og Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 om "Støj og vibrationer fra jernbaner"

§ 9. Retsvirkninger

I henhold til planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser.

Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse kan opretholdes, hvis såvel bebyggelse som anvendelse ikke strider mod de i givne byggetilladelser tagne forbehold og i øvrigt er lovlig.

§ 10. Ophævelse af servitutter

Servitut tinglyst den 5. januar 1918 ophæves for så vidt angår lokalplanområdet.

Kommentarer af generel karakter

- a) På tidspunktet for lokalplanens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004.
- b) Teknik- og Miljøforvaltningen har påtaleret for overtrædelser af bestemmelserne i lokalplanen.
- c) I henhold til planlovens § 19, stk. 1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.
- d) Bygge- og anlægsaktiviteter på forurenede arealer kræver tilladelse fra Miljøkontrollen.

Kommentarer af generel karakter

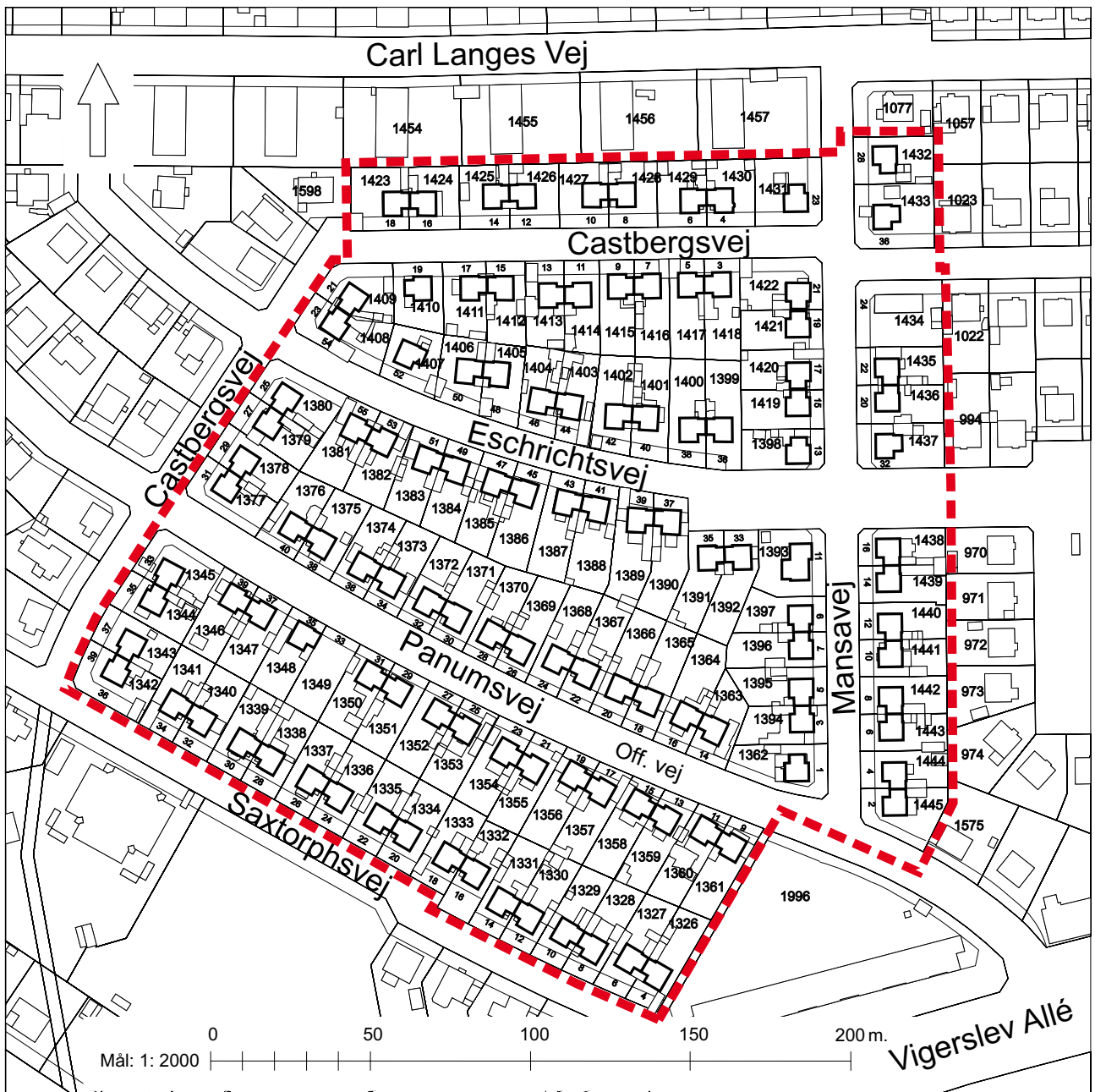
Miljøkontrollen har udgivet vejledningerne "Arbejder du med jord fra Københavns Kommune, 2006" og "Håndtering af vand ved byggeri og anlæg, 2004". Regler og retningslinjer kan findes på www.miljoe.kk.dk

Lokalplan nr. 420 er vedtaget af Borgerrepræsentationen den 24. januar 2008 og bekendtgjort den 20. februar 2008

Teknik- og Miljøforvaltningen, den 20. februar 2008

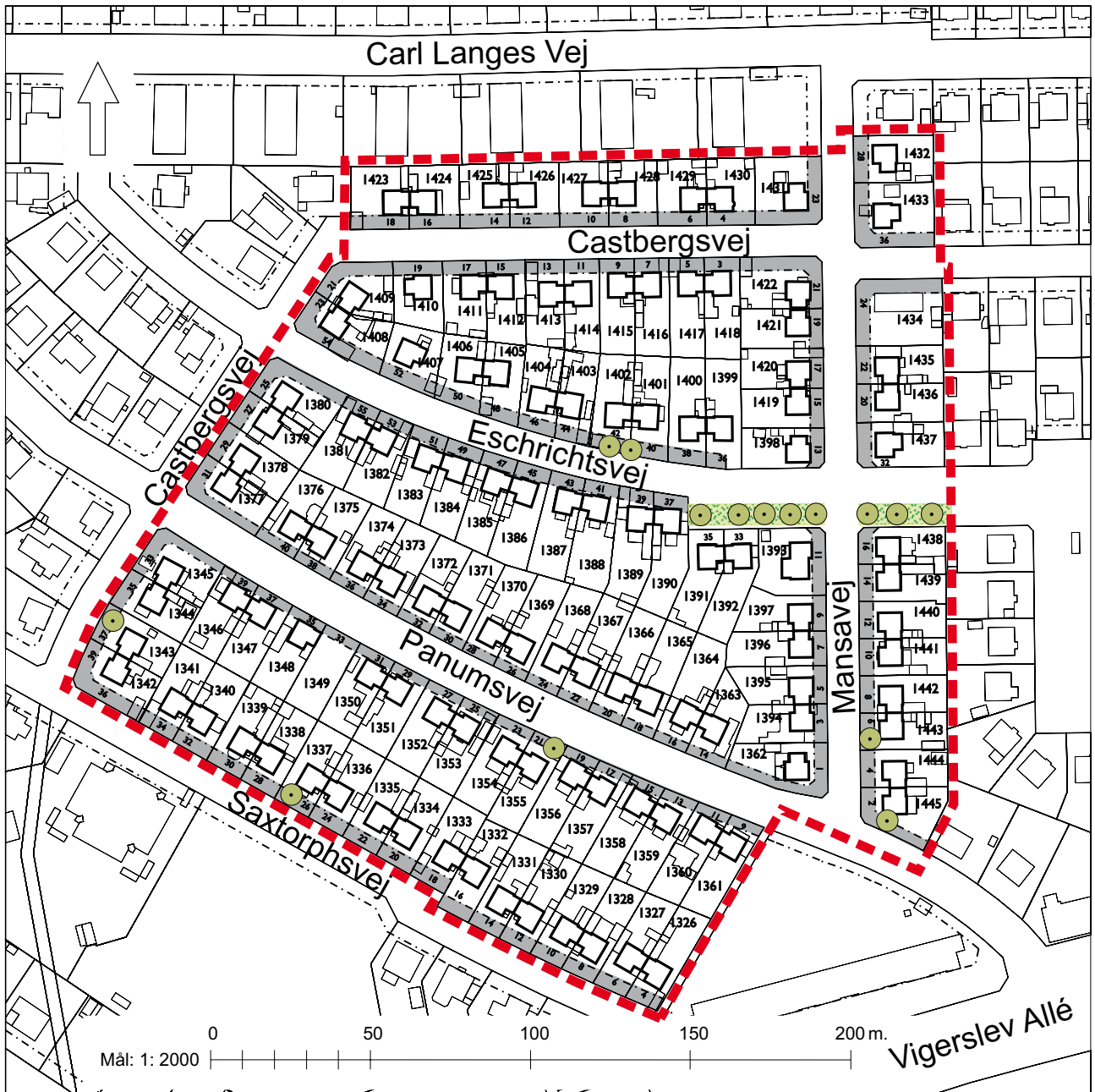
Bertha Lysgaard
områdechef







/Michaele Brüel
specialkonsulent



--- Lokalplanområde

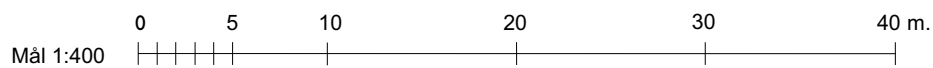
▭ Oprindelig bebyggelse, der fastlægges som bevaringsværdig




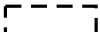
-  Lokalplanområde
-  Oprindelig bebyggelse
-  Vejudlæg, der kan ophæves
-  Bebyggelsesregulerende byggelinje
-  Bevaringsværdige træer
-  Grønt område




- Lokalplanområde
- Oprindelig bebyggelse, der fastlægges som bevaringsværdig
- Øvrig oprindelig bebyggelse
- Principielt byggefelt for tilbygninger og havestuer
- Ny bebyggelse i 1½ etage
- Principielt byggefelt for ny bebyggelse i 1 eller 1½ etage



 Eksempel på tilbygning i én etage (etageareal ca. 42 m²)


 Eventuel garage



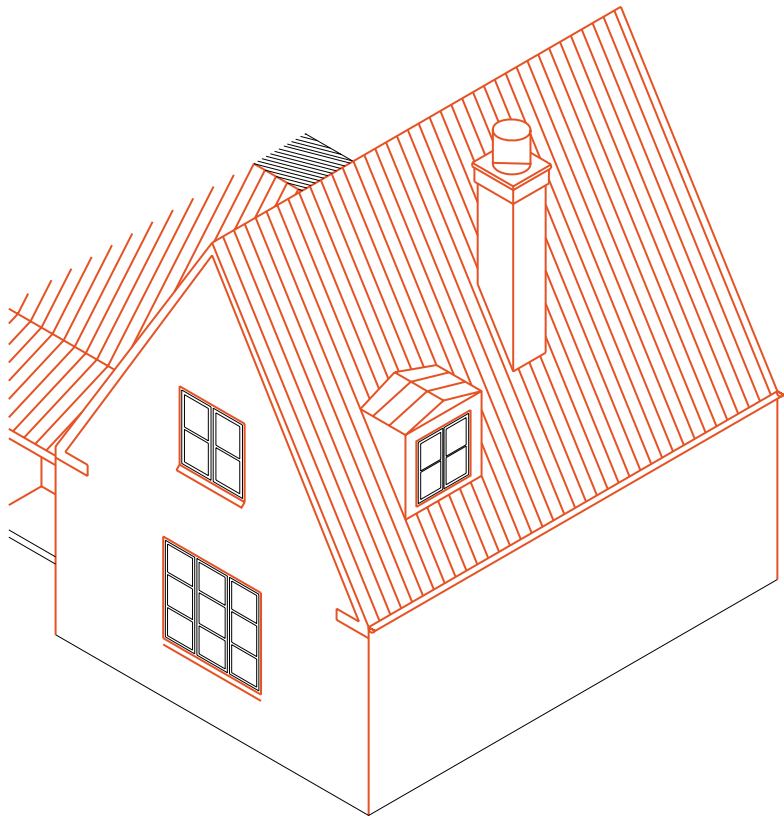
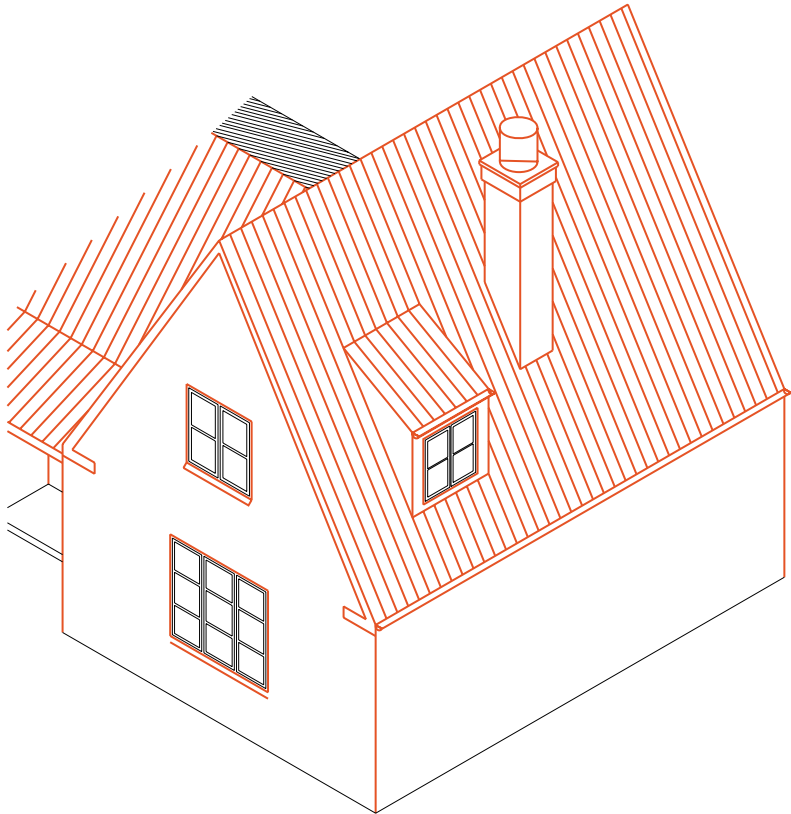
 Eksempel på tilbygning i én etage (etageareal ca. 42 m²)

 Eventuel garage

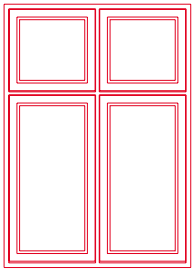


 Eksempel på tilbygning i 1½ etage (etageareal ca. 42 m²)

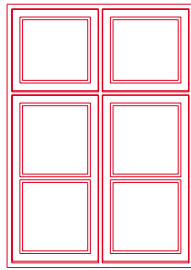
 Eventuel carport



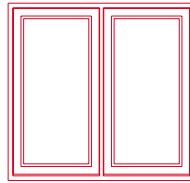
Tegning nr. 8



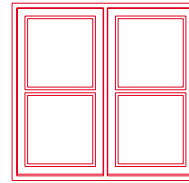
Dannebrogsvindue
uden sprosser



Dannebrogsvindue
med sprosser



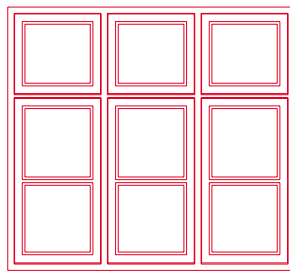
1. sal
Vinduer uden sprosser



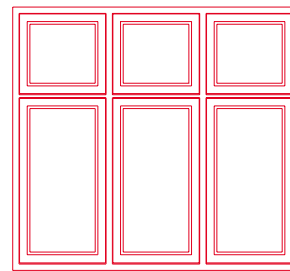
1. sal
Vinduer uden sprosser



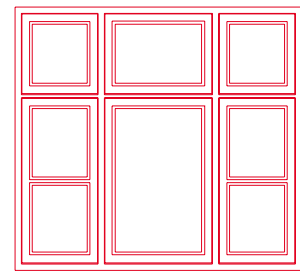
Dannebrogsvindue
med dør



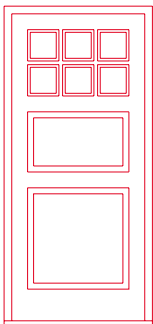
Trefags Dannebrogsvindue
med sprosser



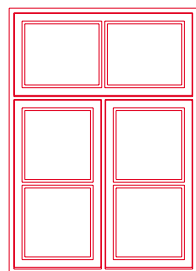
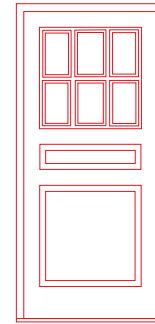
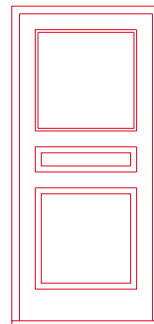
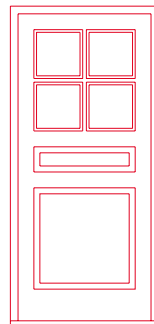
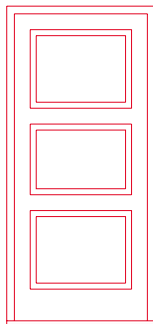
Trefags Dannebrogsvindue
med sprosser



Dannebrogsvindue

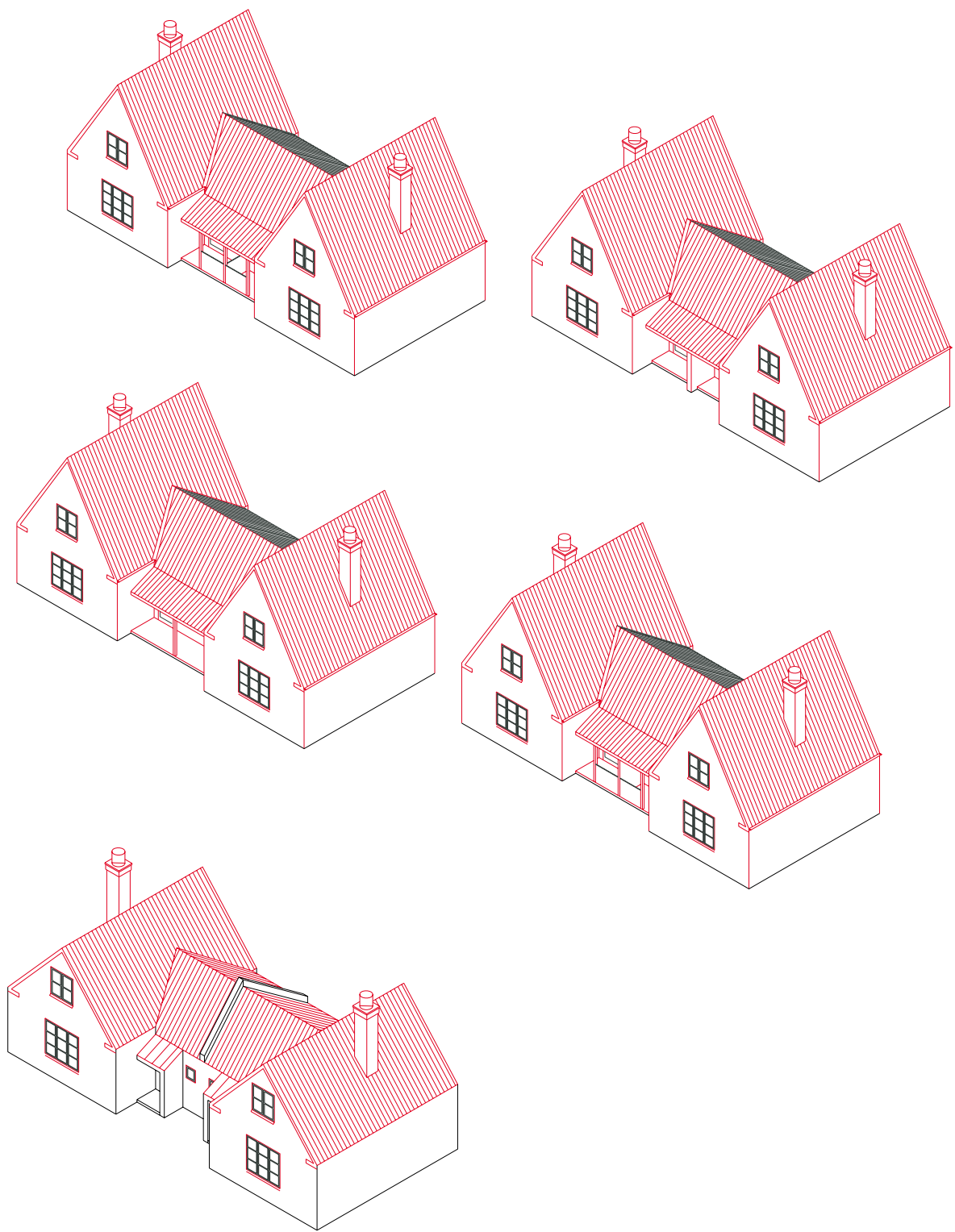


Eksempler på hoveddør



Dannebrogsvindue med sprosser
oprindelig vindue

Eksempler på vinduer og døre



Eksempler på vindfang

Lokalplantegning nr. 10
Kalkmaling indfarvet puds

RØD



BL 2A



BL 31A



BL 13A



BL 24A

BEIGE



BL 32A



BL 11A



BL 6A



BL 6-11A og 46/23

GRØN



BL 38A



BL 28A

GUL



BL 42A



BL 34A



BL 5A



BL 7A

HVID



BL 8A

Bilag 3

BRUN



BL 3/11A og
BL 23/46



BL 3/11A og
46/23

Alle farver er eksempler fra Skandinavisk Jura-Kalk A/S

Lokalplantegning nr. 11
Silikat

RØD



GUL



BEIGE



HVID



GRØN



BRUN



Alle farver er eksempler fra Keim A/S







Københavns Kommune
Teknik- og Miljøforvaltningen
Center for Bydesign
Njalsgade 13, 2. sal
2300 København S

Telefon 33 66 12 90
E-mail bydesign@tmf.kk.dk
www.tmf.kk.dk