

# Forslag til lokalplan "Svanevænget" med kommuneplantillæg

Offentlig høring fra xx. xxxxxx 2006 til xx. xxxxx 2006

## Bilag I



Borgerrepræsentationen har den xx. xxxxxxx 2006 vedtaget forslag til lokalplan "Svanevænget" med tilhørende kommuneplantillæg.  
Lokalplanområdet ligger i bydelen Ydre Østerbro ved Strandvænget, Strandvejen og Vesterled.

<b>Baggrund for lokalplanen og kommuneplantillægget</b>	
Baggrund.....	3
Kvarteret og lokalplanområdet.....	4
Etagehusene langs Strandvejen.....	5
Planlægning.....	8
Gældende servitutter.....	8
Områdets bevaring og udvikling.....	9
Lokalplan og kommuneplantillæg.....	10
Områdets påvirkning af miljøet.....	10
Trafikstøj.....	10
Miljørigtigt byggeri.....	11
<b>Lokalplanforslag</b>	
§ 1. Formål.....	12
§ 2. Område.....	12
§ 3. Anvendelse.....	12
Lokalplantegning nr. 1.....	13
Lokalplantegning nr. 2.....	14
Lokalplantegning nr. 3.....	15
Lokalplantegning nr. 4.....	16
§ 4. Vejforhold.....	17
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering.....	17
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	19
§ 7. Ubebyggede arealer.....	25
§ 8. Foranstaltninger mod forureningsgener.....	27
§ 9. Retsvirkninger.....	27
Kommentarer af generel karakter.....	27
<b>Forslag til tillæg til Københavns Kommuneplan 2005.....</b>	<b>28</b>
<b>Forhold til øvrig planlægning og lovgivning</b>	
Kommuneplan 2005 - Rammer for lokalplanlægningen.....	29
Byens bevaring og fornyelse.....	29
Forslag til kommuneplantillæg.....	29
By- og lokalplanlægning.....	30
Lov om miljøvurdering af planer og programmer.....	31
Virksomheder.....	31
Forurening af undergrunden.....	31
Varmeplanlægning.....	32
Regnvand.....	32
Tilladelse i henhold til anden lovgivning.....	32
<b>Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg?.....</b>	<b>34</b>
<b>Mindretalsudtalelser.....</b>	<b>35</b>
<b>Praktiske oplysninger.....</b>	<b>36</b>

Forsidefoto: Svanevænget set mod Strandvejen.



Luftfoto af lokalplanområdet set mod nordøst. (JW Luftfoto marts 2004).

### Baggrund

Grundejerforeningen for rækkehusbebyggelsen Svanevænget 6-34 – Ejerlauget Svanevænget – har anmodet Københavns Kommune om at udarbejde en bevarende lokalplan for rækkehusene.

Baggrunden for henvendelsen er, at de nuværende servitutter efter foreningens opfattelse ikke i nødvendigt omfang sikrer bebyggelsens helhed og karakteristika ved ombygninger. Ønsker om etablering af kviste samt etablering af store udhus-/garagebebyggelser i baghaverne har aktualiseret ønsket om en bedre sikring af bebyggelsen.

Plan & Arkitektur har i den forbindelse vurderet hele kvarteret mellem Strandvejen, kommunegrænsen mod Gentofte Kommune, Strandpromenaden og Strandvænget med henblik på fastlæggelse af en eventuel lokalplans afgrænsning.

Sikring af bevaringsværdierne i områdets etage- og rækkehusbebyggelser, herunder i særlig grad en fastholdelse af de arkitektoniske værdier i de bevaringsværdige sammenhænge, som de enkelte bygninger indgår i, forudsætter detaljerede bestemmelser, som fastlægger omfanget og udformningen af eventuelle ombygninger på de enkelte ejendomme. Endvidere er det nødvendigt i større omfang at kunne regulere eventuelle skur- og garagebebyggelser mv. samt hegning, beplantning og lignende.

På den baggrund er det besluttet, at lokalplanen skal omfatte de 4 sydligste karébebyggelser langs Strandvejen, rækkehusene langs Svanevænget og Soldalen samt ved Kildevænget af hensyn til disses oprindelige helhedspræg og for at fastlægge et ensartet og i fornødent omfang detaljeret administrationsgrundlag, som er kendt af ejere og borgere i øvrigt.

### Kvarteret og lokalplanområdet

Kvarteret ligger i bydelen Ydre Østerbro i området mellem Strandvejen og Svanevænget og mellem kommunegrænsen og Strandvænget. Det blev udbygget i slutningen af 1920'erne og var stort set udbygget i løbet af 1940'erne.



Lokalplanområdet ligger i bydelen Ydre Østerbro ved Strandvænget, Strandvejen og Vesterled.

Kystlinien forløb dengang langs Vesterled, og strandgrundene blev opkøbt af Harald Simonsen og udstykket med KAB som forretningsfører i en blandet bebyggelse bestående af etagehusene samt rækkehuse og villaer. I forbindelse med udgravning til Boulevardbanen blev opfyldningsjord fra de gamle volde kørt ud til det ydre Østerbro og danner nu området mellem Vesterled og kysten. Denne del af området blev udstykket af Københavns Kommune.

Ved udbygningen bidrog en lang række af den tids store arkitekter med projekter, hvis originalitet og kvaliteter er med til at give området den særlige karakter, som præger det i dag.

Byggestilen er præget af brydningerne mellem 1920'erne og 30'erne, hvor nyklassicismen blev afløst af funktionalismen, repræsenteret med både den internationale kubistiske "hvide" funktionalisme og en mere pragmatisk dansk udgave, som bygger på dansk byggetradition. Områdets bebyggelse har på trods af den korte udbygningsperiode stor variation i de arkitektoniske udtryk. En rækkehusbebyggelse fra 1960 indgår med sin tids formsprog som en naturlig del af den samlede bebyggelsesstruktur. Området er præget af værdifuld ældre beplantning, der giver området en meget grøn karakter.

### **Etagehusene langs Strandvejen**

Langs Strandvejen er der opført 4 etageboligbebyggelser i 4 etager som lukkede, næsten kvadratiske karreer med en facadelængde på ca. 50 m. Mod øst optages et fald i terrænet af garagetilbygninger og tilkørselsareal i kælderniveau. Adgang til boliger fra østsiden sker fra adgangsvej på garagetaget. Bebyggelserne fremstår med ensartede dimensioner og proportioner, og trods de enkelte

*Østerled giver visuel kontakt til Svanemøllebugten fra Strandvejen.*





*Etagehusene danner en præcis væg mod Strandvejen.*



*Mod øst danner etagehusene en klar grænse mod villa- og rækkehusområdet.*



*Strandvejen 8-10 med Strandvænget til højre i billedet.*



*Strandvejen 12-14 med Østerled til venstre i billedet.*

bygningers særlige arkitektoniske udtryk opstår her en harmonisk facaderække med ensartede proportioner og fælles træk.

Bygningerne har en beliggenhed og en udstrækning, så de sammen skaber en markant overgang mellem haveboligområdet mod øst og Strandvejens byrum mod vest, hvor de indgår som vægdannende elementer. Bygningerne har et ensartet bygningsprofil med en kraftig gesims over 3. etage og med en let tilbagetrukket 4. etage. Tagene er udformet som saddeltage med ca. 40 graders hældning beklædt med sorte teglsten. Facaderne er udformet med markante vindues- og hoveddørspartier.

Mod Svanevænget, Østerled og Solvænget er der fine, grønne anlæg afgrænset af ens hegn udformet med lodrette balustre af jern. Grønne forarealer langs Svanevænget, Østerled og Solvænget, understreger afstanden mellem de enkelte bebyggelser således, at deres monumentale firkantede form fremhæves. Bygningen på ejendommen *Strandvejen 8-10* m.fl. er tegnet af arkitekt Hans Dahlerup Berthelsen og opført i 1929. Bygningens facader mod gaden er opmuret med røde mursten, og vinduer er to-fags palævinduer som er hvidmalede. Bygningens tagetage er forsynet med kviste, hvoraf flere i nyere tid er forsynet med altaner. Stueetagen langs Strandvejen er indrettet til butiksanvendelse og anvendes i dag af en bank, butikker og en pub.

*Strandvejen 12-14* er også tegnet af arkitekt Hans Dahlerup Berthelsen og opført i 1931. Bygningen er opført i gule mursten med vandrette bånd og vinduesindramninger af rødbrune sten. Vinduerne er brunmalede to-fags palævinduer med meget smalle sprosser. På begge sider af hoveddøren er der markante karnapper med store vinduespartier. Karnapperne afsluttes som altaner til boligerne på 4. etage.



*Strandvejen 16B-16C set fra Østerled op mod Strandvejen.*

*Strandvejen 16B-16C* er tegnet af arkitekt Louis Hygom og opført i 1928. Bygningen er som nabobebyggelsen opført i gule mursten med en opdeling med vandrette bånd og vinduesindramninger af rødbrune sten. Vinduerne er udført som hvidmalede 4-fagsvinduer med en lav brystning, og de er indrammet af et markant rødmalet støbejernsparti med et "altanværn" med lodrette balustre. Foran den øverste tilbagetrukne etage er der opsat et tilsvarende sammenhængende rødmalet altanværn.

Tagetagen er i 2004 ombygget og indrettet med boliger. Mod gaden er der etableret kviste i en takt og med proportioner svarende til de nedenfor liggende vinduer.

Den nordligste af de 4 etageboligbebyggelser på *Strandvejen 18-20C* er som de to førstnævnte bebyggelser tegnet af arkitekt Hans Dahlerup Berthelsen. Bebyggelsen er opført i 1931, og den er opført med facader i gule mursten opdelt med vandrette bånd af rødbrune sten. Bygningen er opført med markante karnapper der afsluttes som altaner til boligerne på den øverste etage. Herudover er bygningen forsynet med lange altaner mod vest, syd og øst.

*Rækkehusbebyggelsen langs Svanevænget* er tegnet af arkitekt Louis Hygom og opført i perioden 1929-31 som 15 individuelle huse i 2 etager, der indgår i en rækkehusstruktur. Husene er udformet i et nyklassicistisk formsprog med facader i røde mursten med udsmykning i gule mursten eller pudsede partier. Tagfladen er med sorte uglaserede tegtagsten og opdelt af brandkamme. Tagene er uden kviste mod vej og skorstene er placeret i kip.

Med enkelte undtagelser er vinduerne udformet med palæruder og hoveddørspartier med et fast glasparti og fyldningsdøre.

Forhaver er anlagt som prydhaver og hegnet med hegn svarende til hegnet ved etageboligbebyggelserne langs Strandvejen. Værn ved kældernedgange, gelænder ved trapper til hoveddør samt værn på franske altaner på husenes haveside har samme udformning med lodrette balustre af jern.



*Rækkehusene langs Svanevænget er opført i røde mursten og med sorte tagsten. Husene er udformet med individuelle facader, således at det enkelte hus har sin egen karakter.*



Rækkehusene langs Soldalen.



Rækkehusene ved Kildevænget.

*Rækkehusene ved Soldalen* er tegnet af Arkitekt Hans Dahlerup Bertelsen og opført i 1931. Bebyggelsen med 30 rækkehuse er opført omkring Soldalen som 4 bygningsstokke med 7 og 8 huse i hver. Husene er opført med røde mursten udsmykket med enkle mønstre i gule sten. Tagene er gennemgående ubrudte flade med røde tegltagsten, og skorstenene er placeret i kippen. Mod Soldalen er tagfladerne – med enkelte undtagelser – uden kviste, mens der på "havesiden" er etableret kviste. Mod øst er facaderne udformet med en bred karnap med muret brystninger. Mellem karnapperne er der en overdækket terrasse og altan. Vestfacaderne er enkle murstensvægge med altaner. Bag 3 af de 4 stokke er der en 6 m bred sti, der muliggør etablering af en garage/carport i baghaven. Bag den sidste stok er der en 3 m bred adgangssti til baghaverne.

Da adgangsforholdene er forskellige for rækkehusene øst og vest for Soldalen, er der også forskelle i facadeudformningen. Disse forskelle er dog af en sådan karakter, at de ikke bryder bebyggelsens helhed.

*Rækkehuse omkring Kildevænget* er tegnet af Arkitekt Svend Fournais og opført i 1960. Bebyggelsen fremstår som en helhed med 17 i princippet ens huse placeret i 2 rækker. Husene er opført med murede hvidmalede facader og røde tegltage. Ensartetheden er her så markant, at blot mindre brud på denne vil have en uheldig virkning på bebyggelsens enkle og klare udformning.

### Planlægning

I Kommuneplan 2005 beskrives det: "På baggrund af en vurdering af en række større bebyggelser og markante enkeltbygninger fra begyndelsen af 1900-tallet til begyndelsen af 1960'erne vil der blive udpeget bebyggelser, som bør sikres gennem bevarende lokalplaner. Målet er at bevare og genskabe værdifulde bymæssige, arkitektoniske og kulturhistoriske træk i byen."

De fire karrébebyggelser, rækkehusbebyggelsen ved Svanevænget samt rækkehusbebyggelsen ved Soldalen er i kommuneplanen angivet som bevaringsværdige bebyggelser.

I "Østerbro Bydelsatlas", der er udgivet i 1992 af Miljøministeriet i samarbejde med Københavns Kommune, er bebyggelse ældre end 1940 registreret. I atlasset er etage- og rækkehusbebyggelserne i lokalplanområdet registreret med skatrin 3 svarende til "høj bevaringsværdi". Herudover er rækkehusbebyggelsen ved Kildevænget – opført omkring 1960 i den tids enkle og klare formsprog – af forvaltningen vurderet som værende bevaringsværdig med væsentlige arkitektoniske kvaliteter.

I kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen er etagehusbebyggelserne fastlagt som et boligområde (B3-område) med en bebyggelsesprocent på højst 110 og et maksimalt etageantal på 5 samt udnyttet tagetage. Rækkehusbebyggelserne er fastlagt som et boligområde (B1-område) med en bebyggelsesprocent på højst 40 og et maksimalt etageantal på 2 samt udnyttet tagetage.

### Gældende servitutter

Etagehusene er omfattet af servitutter, som bl.a. fastlægger, at bebyggelsen skal anvendes til boliger, og at der kun må indrettes butikker langs Strandvejen og Strandvænget. Herudover må der ikke udøves erhverv, som kan være til gene for beboerne eller er i strid med områdets karakter af et roligt boligområde.



Servitutterne fastlægger endvidere bestemmelser om bebyggelsernes profil og bygningshøjde mod gaden og anvendelse af ensartede materialer, samt at bebyggelserne udformes, så de harmonerer med hinanden.

For rækkehusbebyggelserne ved Svanevænget og Soldalen bestemmes ligeledes, at der kun må opføres beboelsesbygninger, og at der ikke må indrettes erhverv, som er til ulempe for beboerne og ikke er i strid med områdets karakter af et roligt boligområde. For rækkehusene ved Soldalen skal den ydre materialebehandling have et ensartet præg, og tagene skal, når de er synlige, have samme hældning.

Det bestemmes endvidere, at bebyggelserne ikke må ændres uden kommunens tilladelse. Herudover rummer deklARATIONERNE bestemmelser om etablering af garager, lyst- og udhuse samt de ubebyggede arealers anlæg og vedligeholdelse.

Rækkehusbebyggelsen ved Kildevænget er omfattet af en deklARATION, der fastlægger bebyggelsen som bebyggelsesplan med angivelse af de enkelte bygningers etageantal. Herudover fastlægges i deklARATIONEN en 2 m bred stiforbindelse fra Kildevænget langs vest og sydskel på den sydligst beliggende rækkehusstok.

Servitutterne fastlægger endvidere vejudvidelseslinier og bestemmelser om bebyggelsernes placering og etageantal.

For alle bebyggelser gælder det, at disse ikke må ændres uden kommunens tilladelse.

### Områdets bevaring og udvikling

Området mellem Strandvejen, Strandøre og Strandpromenaden har en klar struktur, hvor karrébebyggelserne langs Strandvejen danner en veldefineret overgang fra gaderummet til rækkehuse og villabebyggelserne på arealerne ned mod Svanemøllebugten. De tværgående veje, som formidler kontakten til Svanemøllebugten, tilfører området de særlige kvaliteter, som nærheden til vandet giver. Bebyggelserne har – på trods af den korte udbygningsperiode – stor variation i de arkitektoniske udtryk.

Området er – i overensstemmelse med de gældende servitutter – opretholdt som et helårsboligområde, uden erhvervsanvendelse.

Etageboligbebyggelserne fra 1930-erne fremstår med ensartede dimensioner og proportioner, og trods de enkelte bygningers særlige arkitektoniske udtryk opstår her en harmonisk facaderække med ensartede proportioner med fælles træk.

Rækkehusbebyggelserne ved Svanevænget er opført med individuelle facader, således at de enkelte huse har hver deres særlige identitet, men fælles arkitektoniske træk knytter dem sammen i en helhed:

Rækkehusene ved Soldalen er udformet, så de fremtræder som ensartede huse, der danner en helhed omkring Soldalen.

Rækkehuse omkring Kildevænget fremstår som en helhed, hvor mindre individuelle løsninger vil have en uheldig virkning på bebyggelsens enkle og klare udformning.

Bebyggelserne er generelt velholdte, men har i dag en sådan alder, at større re-

parations- og vedligeholdelsesarbejder kan forventes igangsat, og at en udskiftning af vinduer og udvendige døre kan blive aktuel. Udnyttelse af loftrum har – som tidligere nævnt – indtil nu medført isætning af ovenlysvinduer, der med en placering og størrelse på uheldig måde bryder den arkitektonisk betydningsfulde helhed, som de ubrudte tagflader skaber.

Herudover kan der forventes ønsker om nedtagning af skorstene, etablering af udhuse, carporte, udestuer, halvtage og andet, som i væsentlig grad vil påvirke bebyggelsernes særlige karakter.

**Lokalplan og kommuneplantillæg** Det er hensigten med lokalplanen at skabe et plangrundlag, der i højere grad end de nugældende servitutter kan sikre de oprindelige kvaliteter i såvel de enkelte huse som i de samlede bebyggelser med tilhørende haveanlæg. Samtidig er det vigtigt, at der muliggøres en tilpasning af bebyggelsen og omgivelserne til en nutidig brug. Dette kan bl.a. ske ved med udnyttelse af uudnyttede tagetager.

Lokalplanens skal derfor sikre, at de ovenfor beskrevne oprindelige træk bibeholdes i en kommende udvikling, samt at der med respekt herfor fastlægges bestemmelser, der muliggør en udvikling af bebyggelsen hen imod et hensigtsmæssigt, nutidigt boligområde. I det omfang, der gennem tiden er sket uheldige ændringer af bebyggelsen, skal det med lokalplanen tilstræbes, at de oprindelige kvalitative træk genskabes.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om reetablering af bebyggelse, som fjernes i forbindelse med brand eller anden force majeure situation. En sådan reetablering vil medføre, at kommuneplanens krav til bebyggelsesprocent og friarealprocent ikke kan overholdes. Derfor vil gennemførelse af lokalplanen forudsætte, at der samtidig udarbejdes et tillæg til kommuneplanen indeholdende bestemmelser, der muliggør genopførelse af eventuelt fjernet bebyggelse i samme omfang og udformning, som bebyggelsen der fjernes.

**Områdets påvirkning af miljøet** Lokalplanen skal sikre lokalplanområdets bevaringsværdier med bestemmelser om, at den bevaringsværdige bebyggelse ikke nedrives eller ombygges, og at der, ud over mindre skure, carporte og garager, ikke må opføres ny bebyggelse. På denne baggrund vurderes det, at der ikke vil ske væsentlige miljømæssige påvirkninger eller ændringer i forbindelse med lokalplanen.

**Trafikstøj** Etagelusene i lokalplanområdet ligger ud til Strandvejen og Strandvænget, som er dele af det regionale vejnet. Det ækvivalente støjniveau er beregnet til henholdsvis 64-66 dB(A) og 62-64 dB(A). På disse strækninger er bebyggelsen således støjplaget, hvilket ved gennemførelse af isoleringsforanstaltninger vil kunne afhjælpes for så vidt angår bebyggelsens indre. Resten af lokalplanområdets bebyggelse er skærmet af anden bebyggelse.

### Miljørigtigt byggeri



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

Københavns Kommune har besluttet, at der skal tænkes "miljørigtigt" i forbindelse med byfornyelse og nybyggeri. Borgerrepræsentationen har den 1. marts 2001 tiltrådt revideret udgave af retningslinierne i pjecen "Miljøorienteret byfornyelse og nybyggeri". Baggrunden for pjecen 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 befolkningen.

Pjecen berører emnerne miljørigtig projektering, vand varme, el/gas, affald, materialer og grønne områder. Inden for hvert emne opstilles en række minimumskrav, anbefalinger og visioner.

Minimumskravene i pjecen skal følges i forbindelse med byfornyelse, støttet nybyggeri samt kommunalt byggeri, mens private opfordres til at hente ideer herfra. Pjecen oplyser i øvrigt adresser på kommunale og statslige instanser, hvor der kan hentes oplysninger i forbindelse med miljøorienteret nybyggeri. Eksemplarer af pjecen udleveres i Miljøkontrollen og Plan & Arkitektur.

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for området begrænset af Strandvænget, Strandvejen, den nordlige del af Kildevænget og Vesterled.

## § 1. Formål

Formålet med lokalplanen er:

at opretholde områderne som attraktive, tidssvarende familieboligområder, at sikre opretholdelse af den eksisterende bevaringsværdige etage- og rækkehusbebyggelse, der rummer særlige kulturhistoriske og arkitektoniske kvaliteter – herunder sikre, at den løbende vedligeholdelse og fornyelse sker med respekt for bebyggelsens oprindelige arkitektoniske kvaliteter. Bebyggelsens ydre fremtræden skal sikres ved bevaring af bygningsdetaljer på de enkelte huse. Det anses i den forbindelse for vigtigt at opretholde/genetablere den ensartethed, der oprindeligt har præget disse bebyggelser, således at de hver især fremstår som en helhed, samt at sikre de ubebyggede arealers kvalitet som haver, der tilfører området en grøn karakter.

Det skal endvidere tilstræbes, at ældre byområder i muligt omfang respekterer miljørigtige principper, herunder udnyttelse af den eksisterende infrastruktur, bl.a. fjernvarmenettet, samt gennem bevaring af eksisterende bebyggelse.

### Kommentar

Baggrunden for lokalplanen er ønsket om at sikre de bevaringsværdige arkitektoniske helheder, som bebyggelserne i lokalplanområdet rummer. Disse helheder skabes dels af en sammenstilling af ensartede huse og dels af huse udformet efter fælles retningslinier, der er dannet af den tids arkitektoniske holdning. Der er med lokalplanen foretaget en vurdering af hvilke arkitektoniske elementer på de enkelte huse, der skaber de arkitektoniske sammenhænge. Det er samtidig hensigten, at bebyggelserne på denne baggrund skal kunne fungere som tidssvarende boligområder uden at være fastlåst af fredningslignende bestemmelser.

## § 2. Område

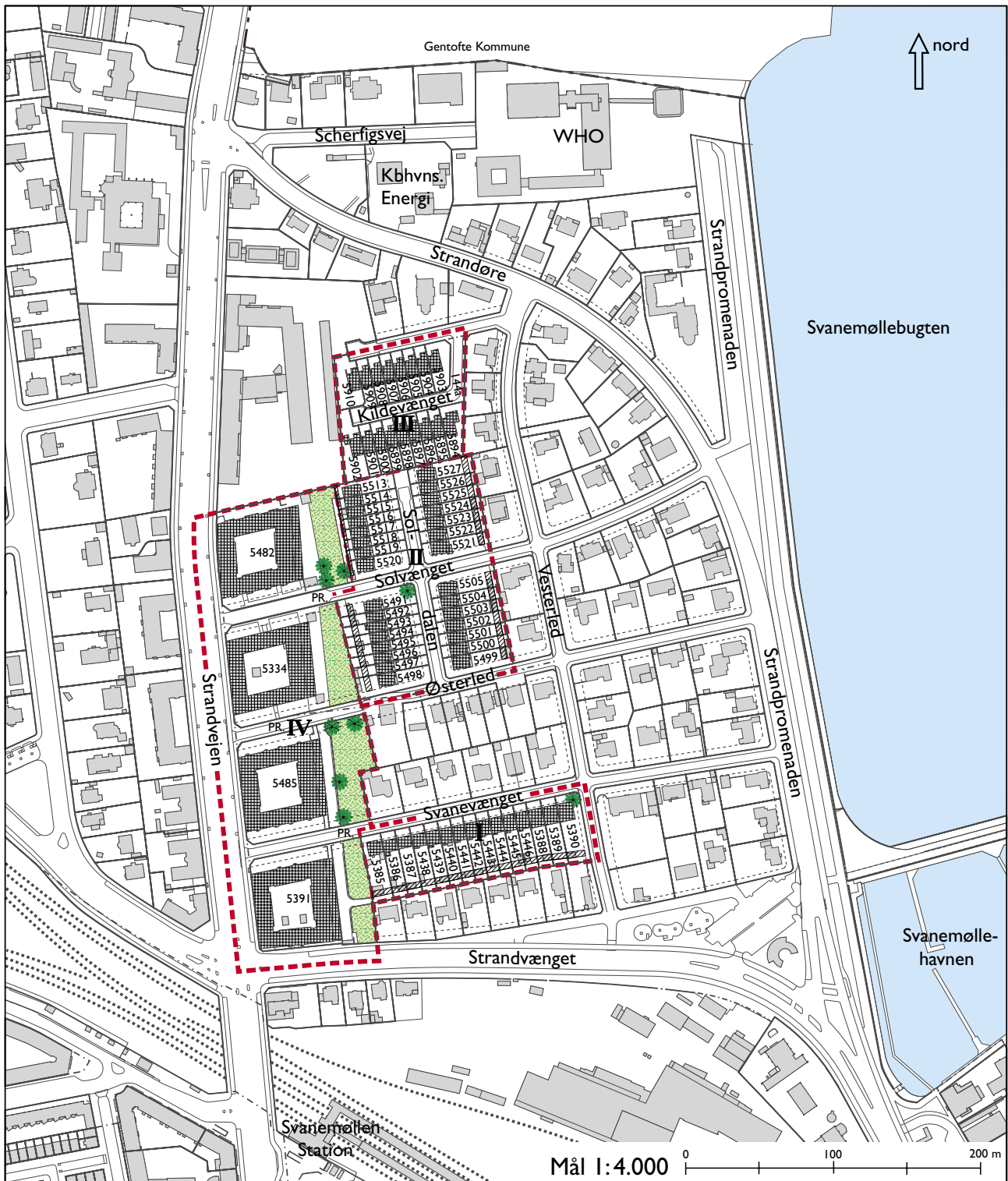
**Stk. 1.** Lokalplanen er afgrænset som vist på lokalplantegning nr. 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 144a, 5334, 5385-5391, 5438-5446, 5482, 5485, 5491-5505, 5513-5527, 5894-5910 samt umatrikuleret vejareal Soldalen og del af Svanevænget, Østerled og Solvænget Udenbys Klædebo Kvarter, København.

**Stk. 2.** Lokalplanområdet opdeles i underområderne I, II, III og IV, som vist på tegning nr. 1.

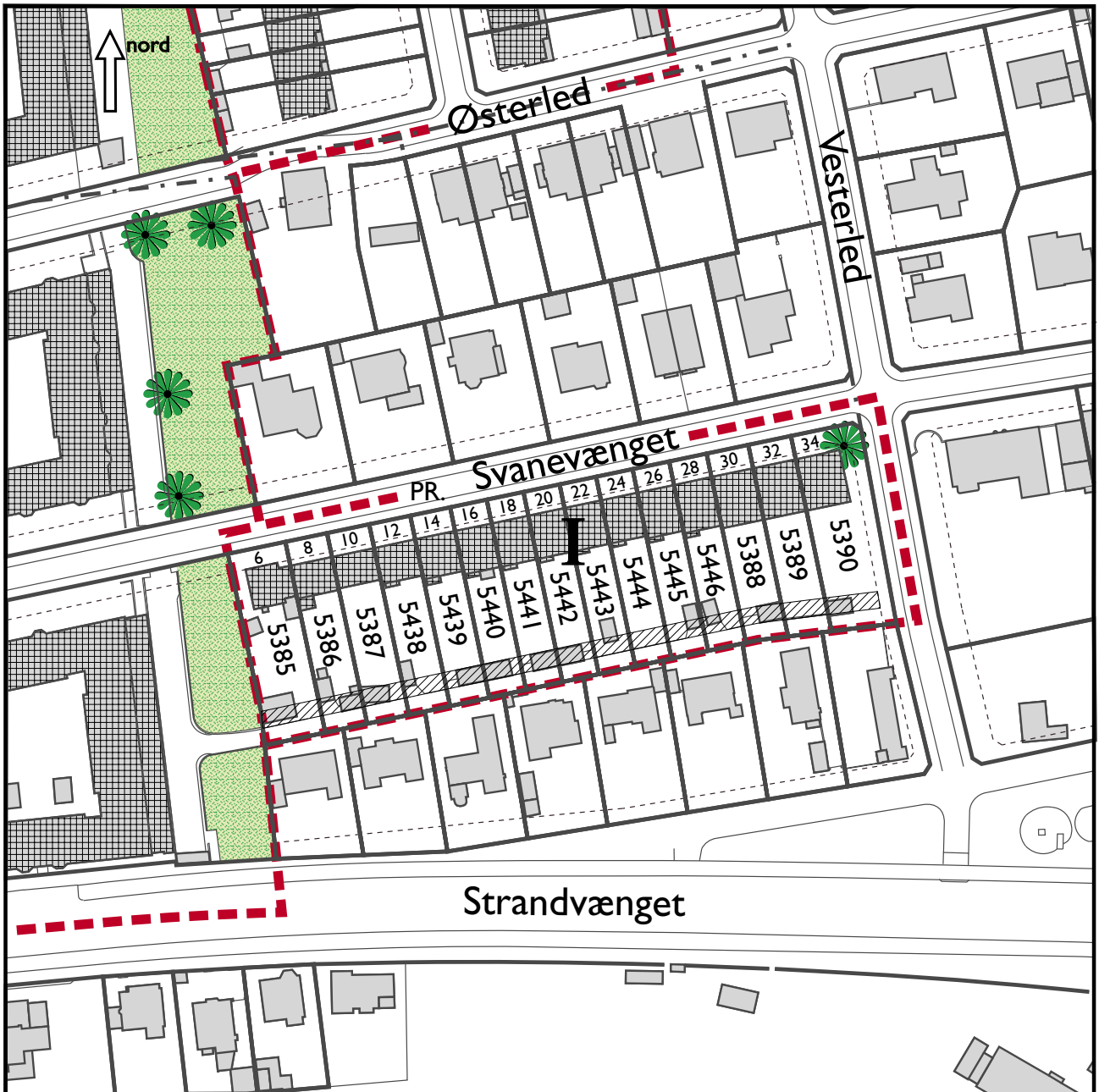
## § 3. Anvendelse

**Stk. 1.** Området fastlægges til boligformål. Boliger skal være helårsboliger.

**Stk. 2.** For områderne I, II og III gælder: På hver ejendom må der kun være 1 bolig.



- Grænse for lokalplanområde
- Grænse mellem underområder
- Bevaringsværdig bebyggelse
- Bevaringsværdige træer
- Bevaringsværdige grønne områder
- Byggefelt for carporte og udhuse



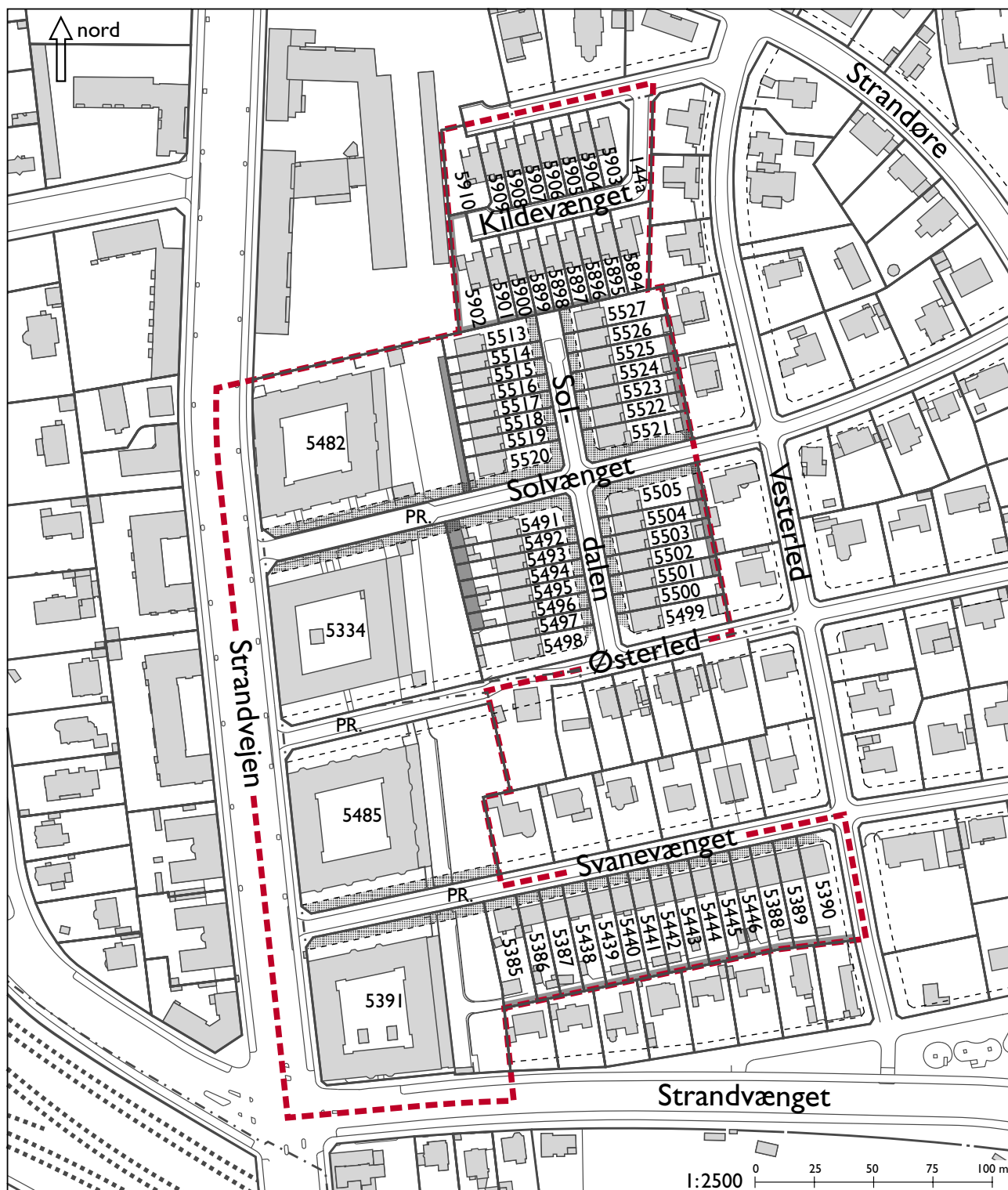
- Grænse for lokalplanområde
- Grænse mellem underområder
- Bevaringsværdig bebyggelse
- Byggefelt for carporte og udhuse
- Bevaringsværdige træer
- Bevaringsværdige grønne områder

0 25 50 100 m  
Mål 1:1500



- Grænse for lokalplanområde
- Grænse mellem underområder
- Bevaringsværdig bebyggelse
- Byggefelt for carporte og udhuse
- Bevaringsværdige træer
- Bevaringsværdige grønne områder

0 25 50 100 m  
Mål 1:1500



- Grænse for lokalplanområde
- Stipassager, der skal opretholdes
- Vejudlægslinier
- Vejudlæg, der kan ophæves, når betingelserne herfor er til stede



### § 3. Anvendelse

#### Stk. 3.

For område IV gælder:

- a) De enkelte boliger må ikke opdeles i flere mindre boliger.
- b) Nye boliger i udnyttet tagetage skal mindst være 100 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.
- c) I stueetagen langs Strandvejen kan oprindelige butikslokaler i stueetagen mod Strandvejen på ejendommene matr.nr. 5391 og 5482 Udenbys Klædebo Kvarter, København, anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, liberale erhverv eller lignende.

#### Kommentar

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

Bestemmelserne om, at der kun må være én bolig på hver rækkehusejendom, at de enkelte boliger i etagehusbebyggelserne ikke må opdeles, samt at nye tagboliger skal være mindst 100 m<sup>2</sup>, er en videreførelse af bestemmelserne i de oprindelige servitutter som skal sikre, at områderne opretholdes som attraktive boligområder med store familieegnede boliger.

### § 4. Vejforhold

- a) De eksisterende vejlinier opretholdes. De på tegning nr. 4 med grå tone viste vejudlæg kan ophæves, når betingelserne herfor er til stede.

#### Kommentar

En ophævelse af vejlinierne muliggøres, fordi der trafikalt ikke er behov for udvidelse af de pågældende veje, samt fordi en opretholdelse af forhaverne er af stor betydning for områdets grønne karakter.



Den 2,5 m brede passage ved Svanevænget anvendes bl.a. som tilkørsel til garager.

- b) Passager som opretholdes.

- 6 m bred passage langs vestskele på ejendommene matr.nr. 5491-5496 Udenbys Klædebo Kvarter, København,
- 3 m bred passage langs østskele på ejendommene matr.nr. 5482, 5501-5505 og 5521-5525 UK, København,
- 2,5 m bred passage langs sydskele på ejendommene matr.nr. 5385-5390 og 5438-5446 Udenbys Klædebo Kvarter, København, samt
- 2 m bred passage langs sydskele på ejendommen matr.nr. 5896-5901 og nord-, vest- og sydskele på ejendommen matr.nr. 5902 Udenbys Klædebo Kvarter, København.

### § 5. Bebyggelsens omfang og placering

#### Stk. 1.

For hele lokalplanområdet gælder:

- a) Den på lokalplantegning nr. 1, 2 og 3 viste bevaringsværdige bebyggelse må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden Teknik- og Miljøudvalgets særlige tilladelse, jf. dog § 6.
- b) Teknik- og Miljøudvalget kan tillade opførelse af nybyggeri til erstatning af bevaringsværdig bebyggelse, som ikke vil kunne istandsættes p.g.a. brand eller lignende "force majeure"-situation, når dette sker med en placering, et

## § 5. Bebyggelsens omfang og placering

volumen og en udformning, jf. § 6, stk. 2-4 og 6, så nybyggeriet kan indgå som en del af den oprindelige bebyggelse.

### Kommentar

Bestemmelsen muliggør, at bebyggelsen, efter at eventuelt dele heraf er fjernet, vil kunne genopføres med samme størrelse og udformning, således at bebyggelsens oprindelige helhed fortsat kan opretholdes.

### Stk. 2.

For område I gælder:

Der kan på hver ejendom i byggefeltet angivet på tegning nr. 2 opføres et udhus på højst 3 m<sup>2</sup> og en carport eller garage på højst 15 m<sup>2</sup>. Højden på carport/garage og udhus må ikke overstige 2,50 m. Udhus og carport/garage kan sammenbygges. Herudover må der ikke opføres yderligere bebyggelse i området.

### Stk. 3.

For område II gælder:

Der kan på hver ejendommene matr.nr. 5513-5519 Udenbys Klædebo Kvarter, København, opføres et udhus på højst 3 m<sup>2</sup> i byggefelt vist på tegning nr. 3. På ejendommen matr.nr. 5520 Udenbys Klædebo Kvarter, København kan der i byggefeltet opføres en carport/garage på højst 15 m<sup>2</sup> og et udhus på højst 3 m<sup>2</sup>. I de øvrige byggefelter kan der på hver ejendom opføres en carport/garage på højst 15 m<sup>2</sup> og et udhus på højst 3 m<sup>2</sup>. Højden på fritliggende udhuse må ikke overstige 2,20 m. Udhus og carport/garage kan sammenbygges, Højden på carport/garager og eventuelt sammenbygget udhus må ikke overstige 2,60 m. På ejendommene matr.nr. 5513-5520 Udenbys Klædebo Kvarter, København, kan der i forbindelse med pergola, jf. § 7, stk. 2 b, opføres et udhus på højst 3 m<sup>2</sup>. Herudover må der ikke opføres yderligere bebyggelse i området.

### Stk. 4.

For område III gælder:

Der må i baghaven opføres et udhus på højst 6 m<sup>2</sup> og med en højde på højst 2,20 m. På ejendommene matr.nr. 5896-5902 skal udhusene opføres i grænsen mod den fastlagte 2 m brede sti langs sydskel. På øvrige ejendomme skal udhuse opføres i bagskel.

### Kommentar

Lokalplanen muliggør ikke opførelse af tilbygninger med boligareal f.eks. i form af udestuer, da boligerne i områderne generelt er så store, at en tidssvarende boligstandard kan opretholdelse alene ved en eventuel inddragelse af eksisterende uudnyttet tagrum.

Muligheden for at kunne opføre fritliggende skur og carport/garage på den enkelte ejendom har til formål at kunne imødekomme umiddelbare behov samtidig med, at området grønne karakter i videst muligt omfang opretholdes. Endvidere sikrer bestemmelserne, at hegningen i området ikke derved antastes i væsentligt omfang.

### Stk. 5.

For område IV gælder:

Der må i bebyggelsens indre gård opføres de for opholdsarealernes anvendelse fornødne mindre udhuse og halvtage efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse. Herudover må der ikke opføres yderligere bebyggelse i området.

### Stk. 1.

For hele lokalplanområdet gælder:

Eksisterende bebyggelse må med hensyn til materialer, udformning, farve og øvrige ydre fremtræden ikke ændres uden Teknik- og Miljøudvalgets tilladelse, medmindre ændringerne iagttager bestemmelserne i stk. 2-7.

I forbindelse med reparation, vedligeholdelse af bebyggelse i området skal materialernes kvalitet og den håndværksmæssige standard svare til den eksisterende bevaringsværdige bebyggelse, og arbejdet skal udføres efter retningslinierne i stk. 2-7:

### Stk. 2.

For område I gælder:

- a) *Murværk*: Murværk skal fremstå som blankt murværk med teglsten, fuger, forbandt og murdetaljer svarende til det oprindelige murværk. Murværk må ikke males eller puds. Oprindeligt pudsede felter skal opretholdes med puds i samme farve som oprindeligt. Ved fornyelse af murværk skal stentype og fugemateriale godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

#### Kommentar



*Svanevænget 14 fremstår som et fint eksempel på rækkehusenes oprindelige udformning.*

Bebyggelsen i område I er opført med et formsprog præget af klassicistiske træk, og de enkelte huse er udformet med forskellige facader, som giver bygningen et individuelt præg. Det fælles formsprog giver den samlede bebyggelse en homogen karakter, som skal fastholdes. Det er fælles for husene, at de er opført med røde mursten, og facaderne er udsmykket med pudsede partier eller mønstre udført med gule mursten.

De originale mursten vil ikke kunne skaffes i dag. Det er derfor vigtigt, at der i tilfælde af behov for nyt murværk findes en sten, der ligger så tæt på den originale som muligt. Udskiftning af sten, opførelse af nyt murværk samt ommuring mv. forudsætter Teknik- og Miljøforvaltningens tilladelse.

- b) *Tag*: Tagdækningen skal være grå/sorte ikke glaserede teglsten svarende til de eksisterende. Eksisterende brandkamme skal opretholdes med afdækning af sorte teglsten som oprindeligt. Ved udskiftning af oprindeligt tag og etablering af undertag, skal det tilstræbes at undgå synlige inddækninger. Forskælling skal udføres med indfarvet mørtel tilpasset tagstenenes farve efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse. Tudsten kan opsættes efter nærmere godkendelse af Teknik- og Miljøforvaltningen.

#### Kommentar

Tagene, hvor der alene er kviste på havesiden, fremstår ens med brandkamme og blåtonede vingetegl. Hvor tagrummet er anvendt til beboelse, kan det være nødvendigt at reparere taget udefra med forskælling. En forskælling udført med mørtel vil normalt fremstå med markant synlige mørtelfuger. Disse vil skabe et uheldigt brud på de ensartede tagflader, som er karakteristisk for den samlede rækkehusbebyggelse. En forskælling må derfor udføres efter aftale med Teknik- og Miljøforvaltningen på en måde, så den ikke er synlig, f.eks. med indfarvet mørtel tilpasset tagstenens farve.

- c) *Skorstene*: Skorstene skal bibeholdes med den oprindelige udformning og placering i tagkippen. Skorstene skal opmures med teglsten og afdækning som oprindeligt.
- d) *Kviste*: På havesiden kan der etableres 3 kviste med en udformning som oprindeligt med 2 eller 3 fags vinduer og med smalle flunker beklædt med zink. Taget skal udføres i zink med helvalm og lav hældning. Hele kvistens frontparti skal fremstå som en malet trækonstruktion. Kvistvinduer skal males med dækkende maling i farve som husets øvrige vinduer. Der må ikke etableres kviste på gadesiden.

### Kommentar

Udskiftning af kviste – eller etablering af nye – medfører ofte ønske om en bedre isolering end i de oprindelige, som i flunker og tag normalt har en meget begrænset isolering. Mere isolering medfører som oftest kraftigere dimensioner på udformningen af kvistkarme, ligesom der ofte er ønske om at zinkinddække hele kvistkarmen. De oprindelige kviste på bebyggelsen er meget fint dimensionerede og med fine detaljer. Disse kvaliteter bør fastholdes. Nye kviste og ombygning af eksisterende forudsætter derfor, at der findes løsninger, der imødekommer dette, eller at man er rede til at acceptere en mere begrænset isolering af kvistflunker. Forslag til kvistfornyelser skal fremsendes til Teknik- og Miljøforvaltningen til godkendelse.

- e) *Døre og vinduer*: Eksisterende faginddeling og proportioner på vinduer og døre må ikke ændres. Udvendige døre og vinduer skal udføres i træ. Hoveddøre skal være fyldingsdøre med glas udformet som oprindeligt. Glasparti over hoveddør skal udføres i træ og udformes som oprindeligt. Vinduer i facader, gavle og kviste skal være sidehængte udadgående i de oprindelige dimensioner, og de skal udføres med sprosser og med enkelt lag glas og kitfals i yderste ramme som de oprindelige. Der må ikke etableres altaner på bebyggelsen. Mod haven kan et facadevindue dog erstattes af en fransk altan med samme bredde som det oprindelige vindue, og med værn udført i jern med lodrette balustre. Alt glas skal være klart, ufarvet planglas (badeværelsevinduer).
- f) *Maling og farver*: Vinduesrammer og vinduessprosser skal males med hvid dækkende maling. Karme og dørflader skal på hvert rækkehus males med dækkende maling i en af følgende farver:
- hvid
  - sort
  - blå NCS S 8010-R70B
  - vogngrøn NCS S 8010-G
- g) *Ovenlysvinduer*: I tagfladen på gadesiden kan der isættes 3 stk. ovenlysvinduer med en størrelse på 78 x 140 cm med underkant 6 tagsten over gesims. Der skal være mindst 1 spærafstand mellem ovenlysene. I tagflade på havesiden kan der i stedet for kviste isættes ovenlysvinduer med en størrelse på 78 x 140 cm med mindst 1 spærafstand til kvist eller mellem vinduerne.

Oprindelige støbejernsvinduer kan bibeholdes eller erstattes af vinduer svarende til Velux GVO.

### Kommentar

Da tagfladerne er en væsentlig del af bygningernes arkitektur og dermed indgår i den bevaringsværdige helhed, der skal fastholdes, er det afgørende at disse ikke brydes eller opdeles af ovenlys i forskellig størrelser og med forskellige placeringer. På denne baggrund fastlægges bestemmelser om antal, størrelse og placering af ovenlysvinduer, som vurderes at kunne indgå i tagfladen med en rolig rytme, der ikke anfægter dette særlige træk.

- h) *Tagrender mv.:* Tagrender og nedløb samt udluftninger og ventilation over tag skal udføres i zink. Udluftningshætter skal udføres som cylindriske rør.
- i) *Udhus og carport/garage* kan opføres med mur med teglsten og fuger svarende til de bevaringsværdige rækkehuse eller som mørkbejdet træ. Taget skal være med maksimalt 15° hældning, eventuelt som sadeltag og udført med sort tagpap.

### Stk. 3.



Vestfacade på rækkehus ved Soldalen med mønstre af gule mursten i den røde facade og med den oprindelige hoveddør.



Østfacade på rækkehus ved Soldalen med kvist, karnap og overdækket altan.

For område II gælder:

- a) *Murværk:* Murværk skal fremtå som blankt murværk med teglsten, fuger, forbandt og murdetaljer svarende til det oprindelige murværk. Fuger er plan skræbefuge udført med bakkegrusmørtel. Murværk må ikke males eller pudses.

**Kommentar** Se kommentar til stk. 2. a.

- b) *Tag:* Tagdækningen skal være røde falstagsten som oprindeligt. Ved fornyelse af tag skal tagets sammenskæring med nabobygningens tag fremstå så diskret som muligt og skal udføres efter forudgodkendelse af Teknik- og Miljøforvaltningen. Forskælling skal udføres med indfarvet mørtel tilpasset tagstenenes farve efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse. Tudsten kan opsættes efter nærmere godkendelse af Teknik- og Miljøforvaltningen. Tag over karnapper og altaner på østfacader skal være med sort tagpap.

**Kommentar** Se kommentar til stk. 2. b.

- c) *Skorstene:* Skorstene skal bibeholdes med den oprindelige udformning og placering i tagkippen. Skorstene skal opmures med teglsten og en afdækning som den oprindelige. Skorstene må ikke pudses eller males.
- d) *Kviste:* Eksisterende oprindelige kviste skal bibeholdes, og der må herudover ikke etableres nye kviste. Kviste skal med hensyn til størrelse og udformning fremtræde som oprindeligt. Kvistens front skal udføres som kvistkarm isat vinduesrammer. Kvisttaget og flunker skal udføres med zink som oprindeligt. Kviste kan etableres med kvistaltaner på den østlige side af bebyggelsen øst for Soldalen. Værn på kvistaltaner skal udføres med spinkle lodrette stålprofiler.

### Kommentar

Se kommentar til stk. 2. d.

- e) *Døre og vinduer*: Eksisterende faginddeling og proportioner på vinduer og døre må ikke ændres. Udvendige døre og vinduer skal udføres i træ. Hoveddøre skal være fyldingsdøre med glas udformet som oprindeligt. Have- og altandøre skal udføres med sprosser som oprindeligt. Vinduer i facader gavle og kviste skal være sidehængte udadgående i de oprindelige dimensioner. Alt glas skal være klart, ufarvet planglas.
- f) *Kældervinduer* skal udføres i jern med den oprindelige udformning og dimensionering.
- g) *Altanværn* skal udføres i jern som oprindeligt.
- h) *Maling og farver*:
  - Vindues- og dørkarme samt kvistes flunker og forside skal males med mørk brun dækkende maling NCS S6030-Y90R.
  - Vinduesrammer undtagen kældervinduer samt udvendige døre skal males med hvid eller svagt cremegul dækkende maling NCS S 0505-Y50R.
  - Kældervinduer og altanværn skal males sort eller grafitgrå.
- i) *Ovenlysvinduer*: I tagfladen på gadesiden kan der på hver ejendom, hvor der ikke er etableret en kvist, isættes 2 stk. ovenlysvinduer med en størrelse på 78 x 140 cm med underkant 6 tagsten over gesims. Der skal være mindst én spærafstand mellem ovenlysvinduerne. På tagfladen, som vender væk fra Soldalen kan der med mindst en spærafstand fra kvist isættes ét ovenlysvindue med en størrelse på 78 x 140 cm med underkant 6 tagsten over gesims. Oprindelige ovenlysvinduer af støbejern kan opretholdes og erstattes af Velux GVO eller lignende.

### Kommentar

Se kommentar til stk. 2. g.

- j) *Tagrender mv.*: Tagrender og nedløb samt udluftninger og ventilation over tag skal udføres i zink. Udluftningshætter skal udføres som cylindriske rør.
- k) *Udhuse, carporte/garager* skal udføres med lodret bræddebeklædning bejdsat med mørk brun farve og med fladt tag med sort tagpap.

### Stk. 4.



Rækkehus ved Kildevænget med hvide facader og røde tage.

For område III gælder:

- a) *Murværk*: Murværk skal fremstå som blankt murværk med teglsten, fuge, forbandt og murdetaljer svarende til det oprindelige murværk.
- b) *Facade på 1. sal* skal opretholdes med træbeklædning.
- c) *Tag*: Tagdækningen skal være røde vingetagsten som oprindeligt. Ved fornyelse af tag på hovedhuset skal tagets sammenskæring med nabobygningens tag fremstå så diskret som muligt og skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen. Sammenskæring må ikke dækkes af rygningsten. Forskælling skal udføres med indfarvet mørtel tilpasset tagstenenes farve efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse. Tudsten kan opsættes efter nærmere godkendelse af Teknik- og Miljøforvaltningen.

### Kommentar

Se kommentar til stk. 2. b.

- d) *Skorstene*: Skorstene skal bibeholdes med den oprindelige udformning og placering. Skorstene skal opmures med gule teglsten og en afdækning som den oprindelige. Skorstene må ikke pudses eller males.
- e) *Døre og vinduer*: Eksisterende faginddeling og proportioner på vinduer og døre må ikke ændres. Eksisterende garageporte kan efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse udskiftes med facadeparti med vinduer i princippet med et højsiddende smalt vinduesbånd og opretholdelse af et teaktræsbeklædt felt svarende til en lidt lavere garageport. Hoveddøre skal være fyldingsdøre med glas udformet som oprindeligt. Havedøre skal udformes som oprindeligt. Alt glas skal være klart, ufarvet planglas.
- f) *Ovenlysvinduer*: Der må ikke etableres ovenlysvinduer ud over de oprindelige vinduer på hovedtag. På garagetag kan der etableres et ovenlysvindue på højst 78 x 98 cm. Vinduet skal placeres i det øverste østlige hjørne. Udskiftning af eksisterende ovenlys skal udføres med vinduer i samme størrelse som de oprindelige.

### Kommentar

Da de sammenhængende røde tagflader på hovedhuset og de mindre, rektangulære tagflader over garager og stue er et væsentligt arkitektonisk træk ved bebyggelsen, er det vigtigt at fastholde disse uden de brud, som yderligere etablering af ovenlys kan medføre.

- g) *Tagrender mv.*: Tagrender og nedløb skal udføres i hvidmalet zink jf. h) eller hvid plast. Udluftninger og ventilation over tag skal udføres i zink. Udluftningshætter skal udføres som cylindriske rør.

### Kommentar

Det er væsentligt, at tagrender og nedløb fremstår som hvide. Da zink er et uheldigt materiale at male på, og som derfor forudsætter genmaling med stils ca. hvert 5. år, muliggør lokalplanen, at der kan anvendes hvide plasttagrender.

- h) *Maling og farver*:
- Tagrender og nedløbsrør i zink skal males hvide.
  - Murværk skal males hvidt.
  - Facader med træbeklædning på 1. sal skal males sort NCS S 8505-B20G.
  - Dør- og vindueskarme skal males hvide.
  - Udvendige døre – herunder garageporte – og vinduesrammer skal fremstå som oliebehandlet i teaktræ eller andet hårdtræ med samme farve.
  - Tagrende og nedløbsrør skal males hvide.
- i) *Terrasseoverdækning* skal opretholdes med udformning, materialer og farve som oprindeligt. Baldakin over hoveddør skal opretholdes som sortmalet træramme med akrylplade eller lignende.
- j) *Udhuse* skal udføres i mørkt bejdset eller imprægneringsgrønt træ med fladt tag med sort tagpap.

### Stk. 5.

For områderne I, II og III gælder:

- a) Der kan opsættes en *stofmarkise* for hvert hus i forbindelse med terrasse i stueetage. Markisen skal udføres i lyst, hvidligt, ensfarvet stof.
- b) *Skiltning* udover almindelig husnummerskilt og navneplade må ikke finde sted uden Teknik- og Miljøudvalgets godkendelse.
- c) *Antenner og paraboler* må ikke placeres på bygninger, og må ikke placeres højere end 1 m over terræn.

### Stk. 6.

For område IV gælder:

- a) *Murværk*: Murværk skal udføres som blankt murværk med teglsten, fuge, forbandt og muredetaljer svarende til det oprindelige murværk. Murværk må ikke males eller pudses.

### Kommentar

Se kommentar til stk. 2. a.



Fransk altan på karrébebyggelsen mellem Svanevænget og Østerled.



Vindue med karakteristisk, rødmalet støbejernsparti på karreen mellem Østerled og Solvænget.

- b) *Tage*: Tagdækningen skal være sorte vingetagsten som oprindeligt.
- c) *Skorstene*: Skorstene skal bibeholdes med den oprindelige udformning og placering. Skorstene skal opmures med teglsten og en afdækning som den oprindelige. Skorstene må ikke pudses eller males.
- d) *Kviste*: På ejendommene matr.nr. 5334 og 5391 Udenbys Klædebo Kvarter, København, skal eksisterende kviste bibeholdes med den oprindelige udformning. På ejendommen matr.nr. 5391 Udenbys Klædebo Kvarter, København, kan der på kviste uden altaner etableres altaner med samme udformning som de eksisterende. På ejendommene matr.nr. 5482 og 5485 Udenbys Klædebo Kvarter, København, kan der etableres kviste i forbindelse med indretning af tagetagen til boliger efter Teknik- og Miljøudvalgets nærmere godkendelse. Kvistes udformning skal harmonere med bygningens arkitektur, og de skal placeres således, at der sammen med de underliggende vinduer dannes en synlig og regelmæssig takt. Kviste skal udføres med smalle flunker og beklædes med zink. Kvistvinduer skal udføres med samme udformning og proportioner som de underliggende vinduer. Zinkinddækninger mod tag må ikke være synlig.
- e) *Døre og vinduer*: Eksisterende faginddeling og proportioner på vinduer og døre må ikke ændres. Udvendige døre og vinduer skal udføres i træ. Hoveddøre skal være fyldingsdøre udformet som oprindeligt. Facadeparti i natursten eller tegl omkring hoveddøren skal opretholdes. Vinduer i boliger skal være sidehængte i de oprindelige dimensioner. Alt glas skal være klart, ufarvet planglas.
- f) *Altanværn* skal udføres i jern som oprindeligt.
- g) *Maling og farver*:  
Ejendommen matr.nr. 5334 Udenbys Klædebo Kvarter, København
  - Vinduer : Hvid
  - Udvendige døre: Rødbrun NCS S 6030-Y90R eller lakeret træ
  - Støbejernsramme ved vinduer og altanværn: Rød NCS S 5040-Y70R eller grafitalgrå
  - Kvistforside: Hvid



## § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden



Facadeudsnit fra ejendommen på Hjørnet af Strandvejen og Strandvænget. Øverst anes den markante gesims mellem 3. og 4. etage.

Ejendommen matr.nr. 5391 Udenbys Klædebo Kvarter, København

- Vinduer: Hvid
- Udvendige døre: Lakeret træ
- Stakit: Sort
- Altanværn: Grå NCS S4502-G
- Kvistes forside: Hvid

Ejendommen matr.nr. 5482 Udenbys Klædebo Kvarter, København

- Vinduer: Grøn NCS S 6010-G30Y
- Udvendige døre: Lakeret træ
- Stakit og altanværn: Sort

Ejendommen matr.nr. 5485 Udenbys Klædebo Kvarter, København

- Vinduer: Brun NCS S 8010-Y70R
- Udvendige døre: Lakeret træ
- Stakit: Sort

- h) *Ovenlysvinduer:* I tagfladen på gadesiden må der ikke opsætte ovenlysvinduer. På tagflader mod gård kan der etableres ovenlysvinduer i en takt tilpasset de underliggende vinduer. Oprindelige støbejernsvinduer kan opretholdes og erstattes af vinduer svarende til Velux GVO.
- i) *Tagrender mv.:* Tagrender og nedløb samt udluftninger og ventilation over tag skal udføres i zink. Udluftningshætter skal udføres som cylindriske rør.
- j) *Antenner og paraboler* skal placeres på tagfladen og de må ikke være synlige fra gaden.

### Stk. 7.



Facadeparti med hoveddør på den nordligste af de 4 karrébebyggelser.

Skiltning og reklamering:

- a) For facader langs Strandvejen gælder: Skiltning, reklamering, opsætning af facadebelysning, markiser, solafskærmning, udhængsskabe og andet facadeudstyr, må ikke ske uden Teknik- og Miljøudvalgets tilladelse og skal udformes således, at der opnås en god helhedsvirkning i forhold til den samlede bebyggelses arkitektoniske karakter. Facadebelysning, reklameskilte og lignende må ikke ved blænding og reflekser være til ulempe for omgivelserne. Der må ikke opsættes signboards, lysviser og reklameskilte med løbende eller blinkende effekt. Butiksfacader skal fremtræde med udstillingsvinduer. Vinduer må ikke blændes ved tilklæbning og lignende, således at de får karakter af facadebeklædning.
- b) For den øvrige del af området gælder: Skiltning udover almindelig husnummerskilt og navneplade må ikke finde sted uden Teknik- og Miljøudvalgets godkendelse.

## § 7. Ubebyggede arealer

### Stk. 1.

For område I gælder:

- a) De ubebyggede arealer skal anlægges som have. Der må der ikke etableres hævede terrasser. Forhaver må ikke anvendes til parkering.
- b) Hegn om forhaven og værn ved indgangspartier og kældernedgang skal udføres i sortmalet jern som oprindeligt.

### Stk. 2.

For område II gælder:

- a) De ubebyggede arealer skal anlægges som have. Der må der ikke etableres hævede terrasser uden for bygningsvoluminerne. Forhaver må ikke indrettes med parkeringsplads.
- b) Hegn mod vej skal udføres som raftehegn som oprindeligt eller i vinkeljern med diagonalt flettet ståltråd. Havelåge skal udføres i vinkeljern med diagonalt flettet ståltråd. Hegn og låger af metal males sort eller grafitalgrå. Hegn mod nabo og mod bagsti skal udføres som raftehegn. Pergola langs vestsiden af Soldalen kan bibeholdes eller retableres som oprindeligt.
- c) Raftehegn skal udføres med lodrette rafter og overligger som oprindeligt. Stolper og overligger skal være afbarkede og have en diameter på 12,5 cm. Rafterne må ikke være afbarkede og skal have en diameter på 4-6 cm. Stolperne skal have en højde på 2 m og rafterne en højde på 1,80 m.

### Stk. 3.

For område III gælder:

- a) Arealer foran husene skal anlægges med fliser eller med beplantning. Arealet skal fremstå med et grønt præg og må ikke hegnes.
- b) Baghaven anlægges som have. Der må der ikke etableres hævede terrasser.

### Stk. 4.

For område IV gælder:

- a) De ubebyggede arealer langs Strandvænget, Svanevænget, Østerled og Solvænget skal anlægges som hegned grønt anlæg. Hegn skal udføres i jern med lodrette balustre som det oprindelige.
- b) De ubebyggede arealer langs ejendommenes østskel vist på tegningen er klassificeret som bevaringsværdige grønne anlæg og må ikke ændres uden Teknik- og Miljøudvalgets godkendelse.
- c) Karreernes indre gård skal opretholdes til ophold og må ikke anvendes til parkering.
- d) Ved udnyttelse af tagetage skal parkeringsdækningen være af størrelsesordenen 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal.

### Stk. 5.

For hele lokalplanområdet gælder:

- a) De på tegningerne nr. 1, 2 og 3 angivne bevaringsværdige træer må ikke beskæres eller fældes og de på tegningerne viste bevaringsværdige grønne områder må ikke fjernes uden tilladelse fra Teknik- og Miljøforvaltningen.
- b) Udendørs oplag af både, campingvogne og lignende større genstande må ikke finde sted.
- c) Udendørs belysning på bygning eller i have skal udføres med afskærmet armatur. På bygninger skal ledningsføring udføres skjult, eller hvis dette ikke kan lade sig gøre så diskret som muligt og uden synlige samledåser. Belysning skal være med en lyskilde, der med hensyn til lyskvalitet og farvetemperatur skal have tilsvarende egenskaber som glødepærer og ikke er til gene for beboere.

## § 8. Foranstaltninger mod forureningsgener

Bebyggelse og primære opholdsarealer skal i overensstemmelse med miljømyn-  
dighedernes krav, placeres, jf. dog § 5, udføres og indrettes således, at beboere  
og brugere i fornødent omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forure-  
ning fra vej. Det indendørs støjniveau i boliger og institutioner må ikke overstige  
30 dB(A).

### Kommentar

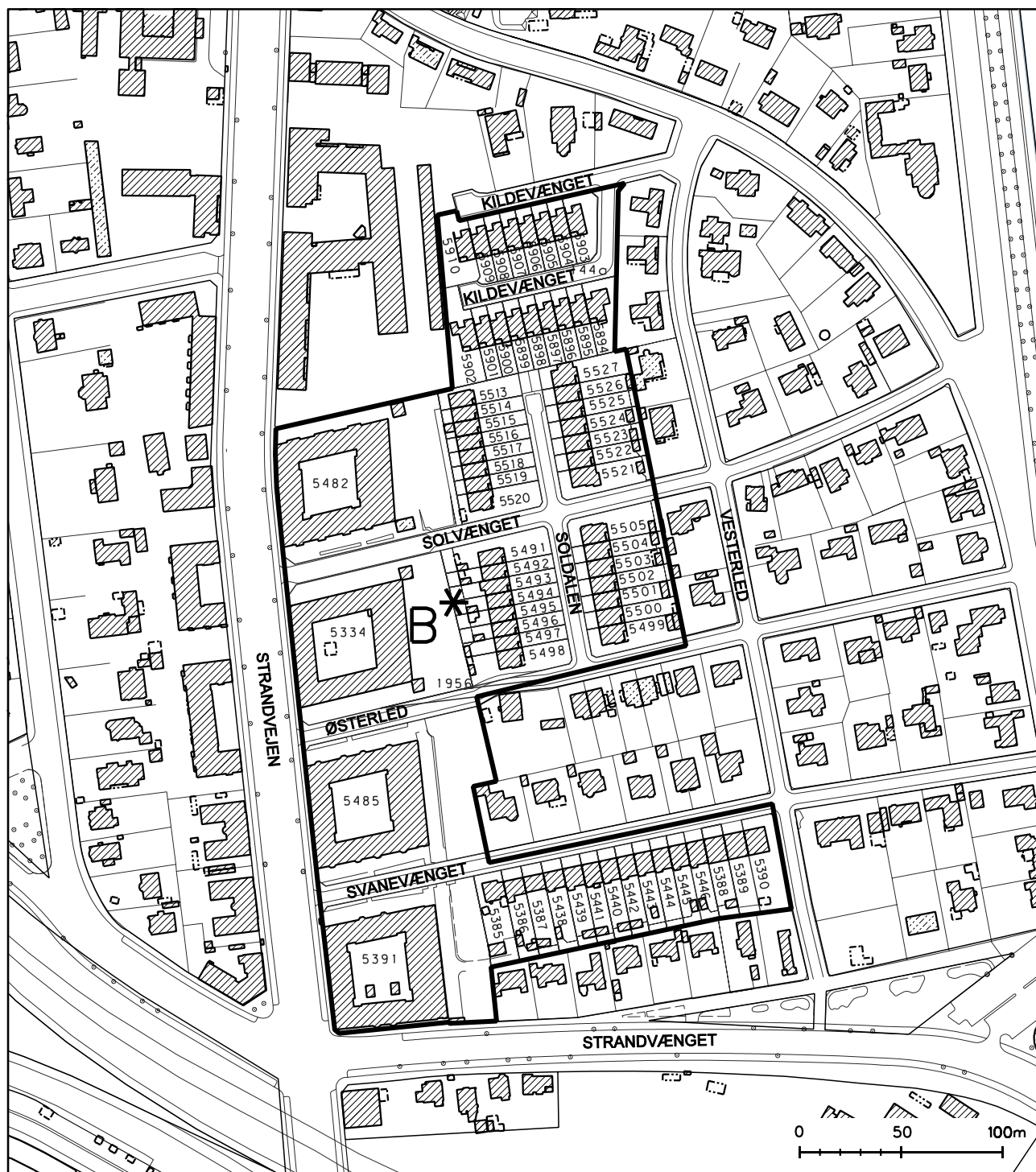
Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984 "Trafikstøj i boligområder".

## § 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 eksiste-  
rende bebyggelse og dennes anvendelse kan opretholdes, hvis såvel bebyggel-  
sen som anvendelsen ikke strider mod de i givne byggetilladelser tagne forbe-  
hold og i øvrigt er lovlig.

### 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. Borgerrepræsentationen har i forbindelse med lokalplanens vedtagelse truffet beslutning om, at Teknik- og Miljøforvaltningen forud for meddelelse af til-  
ladelse i medfør af § 6 og § 7 vedrørende rækkehusbebyggelserne skal fore-  
tage høring af bestyrelsen for det pågældende ejerlaug.
- c. Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om  
midlertidig standsning af arbejdet i henhold til museumslovens § 27 om den  
arkæologiske kulturarv.  
Opmærksomheden henledes på, at Københavns Bymuseum som repræsen-  
tant for Kulturarvstyrelsen bør kontaktes i god tid, forinden et jordarbejde  
påbegyndes, således at en forundersøgelse kan iværksættes med henblik på  
at imødegå påbud om midlertidig standsning af arbejdet.
- d. Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for over-  
trædelse af bestemmelserne i lokalplanen.
- e. 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.  
Dispensationer meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.



I medfør af lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004) ændres hermed rammebestemmelserne for det på tegningen viste område på Ydre Østerbro ved Strandvænget, Strandvejen og Vesterled.

Del af det nuværende B1-område og B3-område ændres til et B\*-område med følgende særlige bestemmelser:

B\*- Svanevænget: Ved ombygning og retablering stilles ekstraordinære krav om arkitektonisk helhedsvirkning. I lokalplaner fastsættes bebyggelsesregulerende bestemmelser, som opretholder områdernes særlige karakter.

Vedtaget af Borgerrepræsentationen den

Økonomiforvaltningens 8. kontor

### **Kommuneplan 2005**

#### **Rammer for lokalplanlægningen**

I Kommuneplan 2005 indgår etageboligbebyggelsen langs Strandvejen i et boligområde med en maksimal bebyggelsesprocent på 110 og et maksimalt etageantal på 5 ekskl. tagetage (B3-område) og rækkehusområderne i et boligområde med en maksimal bebyggelsesprocent på 40 og et maksimalt etageantal på 2 ekskl. tagetage (B1-område). Ud over boliger kan der tillades kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger. Endvidere kan der tillades serviceerhverv såsom butikker, liberale erhverv og erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk.

Der må kun udøves virksomhed i forureningsklasse 1 (ingen forurening), der skønnes forenelig med boliganvendelsen eller på nærmere vilkår højst virksomhed i forureningsklasse 2 med vejledende afstandskrav på 20 m til boliger og lignende.

I bebyggelse langs de særligt støjbelastede regionale veje kan det efter en konkret vurdering tillades, at stueetagen og 1. sal anvendes til erhverv. Erhverv, institutioner o. lign. må ikke indrettes over etager med beboelse.

#### **Byens bevaring og fornyelse**

Københavns Kommune vil arbejde for at sikre, at byens kulturarv afspejler forskellige epoker af byens historie, og for at udvikle sunde bykvarterer med identitet og kvalitet i arkitektur og bymiljø.

Der skal i planperioden gennemføres en registrering med henblik på at udpege særligt bevaringsværdige kulturmiljøer, enkeltbygninger, anlæg og lignende som grundlag for bevaringsbestemmelser i lokalplaner. Størstedelen af de ældste bebyggelser er fredet, og store dele af bebyggelsen fra sidste halvdel af 1800-tallet og begyndelsen af 1900-tallet er byfornyset. På baggrund af en vurdering af en række større bebyggelser og markante enkeltbebyggelser fra begyndelsen af 1900-tallet til begyndelsen af 1960'erne vil der blive udpeget bebyggelser, som bør sikres gennem bevarende lokalplaner. Målet er at bevare og genskabe værdifulde bymæssige, arkitektoniske og kulturhistoriske træk i byen.

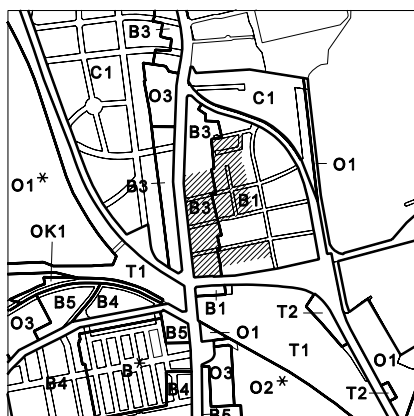
#### **Forslag til kommuneplantillæg**

Samtidig med lokalplanforslaget er der udarbejdet et forslag til tillæg til Kommuneplan 2005 for lokalplanområdet. Heri foreslås rammerne for lokalplanlægningen ændret fra boligformål (B1- og B3-områder med en maksimal bebyggelsesprocent på henholdsvis 40 og 110) til boligformål (B\*-område med den særlige bestemmelse, at der ved ombygning og retablering stilles ekstraordinære krav om arkitektonisk helhedsvirkning. I lokalplaner fastsættes bebyggelsesregulerende bestemmelser, som opretholder områdernes særlige karakter).

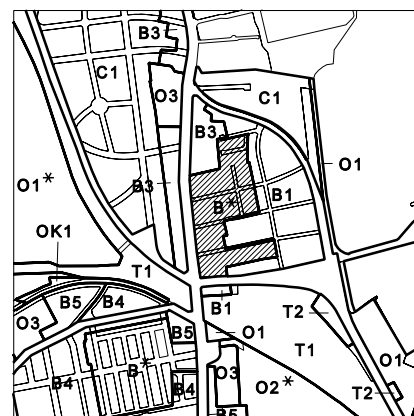
I boligområder kan der udover boliger tillades kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger. Endvidere kan der tillades serviceerhverv såsom butikker, liberale erhverv og erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk.

Der må kun udøves virksomhed i forureningsklasse 1 (ingen forurening), der skønnes forenelig med boliganvendelsen eller på nærmere vilkår højst virksom-

Rammer for lokalplanlægningen.  
 B-områder til boliger.  
 C-områder til blandet boliger og serviceerhverv.  
 O-områder til fritidsformål eller institutioner.  
 T-områder til tekniske formål (her især jernbanearealer).  
 \*-bemærkninger angiver særlige bestemmelser udover de standardmæssige rammebestemmelser.



Rammer for lokalplanlægningen i henhold til Kommuneplan 2005.



Kommuneplantillæggets forslag til ny ramme.

hed i forureningsklasse 2 med vejledende afstandskrav på 20 m til boliger og lignende.

Erhverv, institutioner og lignende må ikke indrettes over etager med beboelse.

## By- og lokalplanlægning

På tegningen side 31 er vist gældende byplanvedtægt og lokalplaner omkring det aktuelle lokalplanområde.

Byplanen nr. 8 fastlægger området til boligformål.

Lokalplan nr. 15 "Borgervænget" fastlægger området til offentlige formål. Mod sydvest til behandlingsklinik, kollektivboliger håndværkerskole værksteder primært for handicappede samt til hospital. Mod nordvest til statsformål herunder Meteorologisk Institut. Et område mod øst fastlægges til tekniske anlæg, skoleidrætsplads mv. Endelig er 2 mindre områder fastlagt til børne- og ungdomsinstitutioner.

Lokalplan nr. 55 "Vangehusvej" fastlægger området til boligformål med mulighed for butikker og liberale erhverv i stueetagen mod Strandvejen.

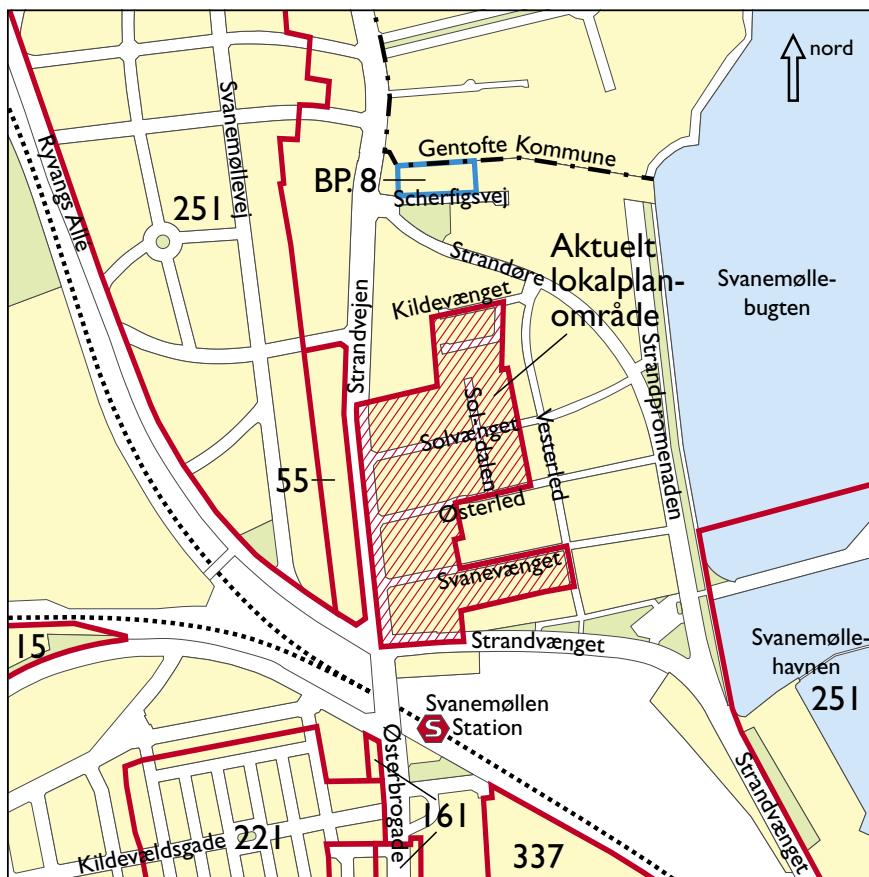
Lokalplan nr. 161 "Østerbrogade" er en strøggadelokalplan som fastlægger anvendelsen af stueetagen til publikumsorienterede serviceerhverv.

Lokalplan nr. 221 "Kildevældsgade" er en bevarende lokalplan, som fastlægger området til boligformål, samt i meget begrænset omfang erhverv, herunder butikker.

Lokalplan nr. 251 "Ryvangskvarteret" fastlægger området til boliger og serviceerhverv.

Lokalplan nr. 282 "Svanemøllehavnen" fastlægger den nordlige del af området til rekreative formål og Svanemølleværket og et mindre område ved Strandvænget til tekniske forsyningsanlæg.

Lokalplan nr. 337 "Øresundshospitalet" fastlægger den vestlige del af området Institutioner, skoler, sportsanlæg, hospitaler mv. og den østlige del til fritidsfunktioner, herunder sportsanlæg.



Gældende lokalplaner i området.

### Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Forslagene til lokalplan og kommuneplantillæg er vurderet ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lov nr. 316 af 5. maj 2004).

Baggrunden herfor er, at planforslagene ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag, eller projekter, der i størrelse og omfang samt i forhold til lokalområdets nuværende udformning og karakter vurderes at få en væsentlig indflydelse på dette.

Afgørelsen er offentliggjort i ØbroBladet 20. juli 2005. Afgørelsen er ikke påklaget til Naturklagenævnet.

### Virksomheder

Det er Miljøkontrollens vurdering, at der ikke ligger virksomheder i området, som giver anledning til væsentlige gener for beboerne.

### Forurening af undergrunden

Miljøkontrollen har ingen konkrete eller historiske oplysninger om forurening af jorden eller grundvandet i lokalplanområdet. Der har dog været en del sager om nedgravede olietanke i området. Det er endvidere erfaringen, at der mange steder i København er en lettere jordforurening, der stammer fra storbyaktiviteter som bl.a. røg fra skorstenene og udstødning fra biler.

### **Varmeplanlægning**

Hele Københavns Kommune er fastlagt som fjernvarmeområde i den kommunale varmeplan, der er vedtaget af Borgerrepræsentationen og godkendt af Energiministeriet (nu Økonomi- og Erhvervsministeriet) i 1988. I forlængelse heraf har Borgerrepræsentationen i 1993 vedtaget et projekt om tilslutningspligt til fjernvarme. I henhold til projektet må større ejendomme med en kapacitet over 0,25 MW kun anvende fjernvarme. Alternativ varmforsyning med f.eks. solenergi forudsætter dispensation i henhold til varmforsyningslovgivningen. For mindre ejendomme tillades sædvanligvis alternativ varmforsyning.

### **Regnvand**

Det er Københavns Kommunes mål at fastholde grundvandet under byen til drikkevandsformål og til søer og vandløb (jf. Grundvandsplan 2000 for Københavns Kommune). Derfor anbefaler Miljøkontrollen generelt, at denne ressource udnyttes. For eksempel til nedsivning, til vaskeri, toiletskyl eller rekreative formål. Miljøkontrollen kan efter vurdering af et konkret projekt give tilladelse til nedsivning af uforurenet regnvand til uforurenet grundvand (jf. Spildevandsplan 2004).

### **Tilladelse i henhold til anden lovgivning**

Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning i henhold til museumslovens § 27.





## Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg?

### Lokalplan

En lokalplan er en detaljeret plan, der bestemmer, hvad der kan ske i et område. Planen kan indeholde bestemmelser om anvendelse, vejforhold, bebyggelsens omfang, placering og udformning, evt. bevaring af bebyggelse, friarealer og parkering m.v.

Kommunen har ret og ofte pligt til at udarbejde en lokalplan. Kommunen skal således ifølge planloven tilvejebringe en lokalplan, inden dereksempelvis kan gennemføres bl.a. større bygge- og anlægsarbejder.

Lokalplanen kan ændres eller suppleres med en ny lokalplan – eventuelt i form af et lokalplantillæg.

Lokalplaner skal sikre en sammenhæng i den kommunale planlægning samt borgernes indsigt og indflydelse på planlægningen. Lokalplanforslaget skal derfor offentliggøres således, at alle interesserede har mulighed for at tage stilling og komme med bemærkninger, inden Borgerrepræsentationen vedtager den endelige plan.

### Lokalplanforslagets retsvirkninger

Ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget, må ikke ændres, bebygges eller ændre anvendelse i perioden, fra lokalplanforslaget er offentliggjort, til den endelige lokalplan er vedtaget og bekendtgjort. Forbudet gælder dog højst ét år.

Når fristen for at komme med bemærkninger til lokalplanforslaget er udløbet, og ingen statslig myndighed har modsat sig, at lokalplanen vedtages endeligt, kan kommunen tillade ejendommene bebygget eller anvendt som beskrevet i lokalplanforslaget. En sådan tilladelse forudsætter, at det, der gives tilladelse til, er i overensstemmelse med kommuneplanen og lokalplanforslaget.

### Lokalplanens endelige retsvirkninger

Når Borgerrepræsentationen har vedtaget den endelige lokalplan, og den er bekendtgjort, må der ikke foretages ændringer på de ejendomme, der er omfattet af planen, i strid med lokalplanens bestemmelser. Den eksisterende lovlige bebyggelse kan blive liggende og anvendelsen fortsætte som hidtil. Lokalplanens bestemmelser vil kun gælde, hvis ejeren ønsker gennemført ændringer på ejendommen.

### Kommuneplantillæg

Kommuneplanen indeholder en hovedstruktur for den fysiske udvikling i kommunen og fastlægger rammer for, hvad lokalplaner i de enkelte områder i kommunen kan indeholde.

Rammerne angiver således de overordnede retningslinier for bestemmelser i lokalplaner om anvendelse, bebyggelsens art og tæthed m.m.

Kommuneplanen kan ændres - f.eks. i forbindelse med en lokalplan, der ikke er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer. Dette kan ske ved vedtagelse af et kommuneplantillæg.

Et forslag til kommuneplantillæg skal offentliggøres således, at interesserede har mulighed for at tage stilling og komme med bemærkninger, inden Borgerrepræsentationen vedtager kommuneplantillægget.

### Kommuneplantillæggets retsvirkninger

En endelig kommuneplan eller et endeligt kommuneplantillæg medfører, at kommunen inden for byzoner kan modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebemmelser.

Kommunen kan endvidere inden for byzoner modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelser i kommuneplanens rammedel. Forbudene kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt. Forbud begrundet med uoverensstemmelse med kommuneplanens rammedel, kan endvidere ikke nedlægges, hvis området i kommuneplanen er udlagt til offentlige formål.





### **Offentlighedsperiode**

Københavns Borgerrepræsentation har den xx. xxxxx 2006 besluttet at offentliggøre et forslag til lokalplan og kommuneplantillæg „Svanevænget“.

Offentlighedsperioden løber fra den xx. xxxxx 2006 til den xx. xxxxx 2006.

Enhver har ret til at komme med indsigelser, ændringsforslag eller bemærkninger til planforslagene. Alle skriftlige henvendelser om forslagene vil indgå i den videre behandling.



### **Plancher**

Der vil fra den xx. xxxxx 2006 til den xx. xxxxx 2006 være opstillet plancher, der illustrerer planforslagenes indhold. Plancherne er placeret i XXXXXXXXXXX XXXXXX, XXXXXXX xx.



### **Borgermøde**

Der vil blive afholdt et borgermøde om planforslagene i XXXXXXXX XXXXXXX, XXXXXXXX XXXXXX. Mødet foregår tirsdag den xx. xxxxx 2006 kl. 19.00-21.00.



### **Debatforum**

På Plan & Arkitekturs hjemmeside [www.planogarkitektur.kk.dk](http://www.planogarkitektur.kk.dk) har du mulighed for at komme med din mening i debatforum eller sende en indsigelse.



### **Adresse**

Indsigelser mod eller ændringsforslag og bemærkninger til planforslagene kan endvidere sendes til:

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Plan & Arkitektur  
Rådhuspladsen 77  
1550 København V  
e-mail: [planogarkitektur@tmf.kk.dk](mailto:planogarkitektur@tmf.kk.dk)  
tlf: 33 66 12 90

**Sidste frist for indlevering af indsigelser og/eller ændringsforslag er den xx. xxxxx 2006.**