

Københavns Kommune Lokalplan nr. xxx "Valby Vænge"

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 reoveringer. 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 træk 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

Stk. 1. 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 hussvamp, der truede med at brede sig til nabohuset, og måtte rives ned.

Stk. 4. Tilbygninger og havestuer skal opføres inden for de byggefelter, 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.

Tilbygninger på siden af hovedhuset i 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 samt overdækkede terrasser 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 1½ 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 skel jævnt stigende til 2,5 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:
- b) Sammenbyggede huse skal indbyrdes fremstå ens med hensyn til tagopbygning (spidsgavl eller halvvalm), vinduestakt, vindfang, materialer og facadeoverflade.
- c) Facadeoverflader skal 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 bilagene 10 og 11. Akryl- og plasticmaling kan ikke anbefales.

- 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 facader og gavle mod vej 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.
- 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, paraboler 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 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 opholdsareal, 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.

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 bygningskader.

§ 8. Foranstaltninger mod forureningsgener

Stk. 1. 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.

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

Tegninger:

1. Lokalplanområdets afgrænsning
2. Bebyggelsesregulerende byggelinjer, vejudlæg, der kan ophæves, og træer (ændret)
3. Bevaringsværdig bebyggelse og byggefelt (ændret)
4. Byggefelt for ”bred” tilbygning i 1 etage
5. Byggefelt for ”smal” tilbygning i 1 etage
6. Byggefelt for tilbygning i 1½ etage
7. Kviste, tegninger
8. Vinduer og døre, tegninger (ændret)
9. Vindfang, tegninger (ændret)
10. Farvekort kalkmaling/indfarvet puds
11. Farvekort silikatmaling