

# Forslag til lokalplan "Valby Vænge"

Offentlig høring fra xx. xx 2007 til xx. xx 2007

## Bilag



Borgerrepræsentationen har den xx. xx 2007 vedtaget forslag til lokalplan "Valby Vænge".  
Lokalplanområdet ligger i bydelen Valby.

## 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. ....	17
Tegning nr. 2. ....	18
Tegning nr. 3. ....	19
Tegning nr. 4. ....	20
Tegning nr. 5. ....	21
Tegning nr. 6. ....	22
Tegning nr. 7. ....	23
Tegning nr. 8. ....	24
Tegning nr. 9. ....	25

## Forhold til øvrig planlægning og lovgivning

Kommuneplan 2005 .....	26
Byens bevaring og fornyelse .....	26
By og lokalplanlægning .....	27
Miljøvurdering .....	27
Virksomheder .....	27
Jordforurening .....	27
Regnvand .....	28
Varmeplanlægning .....	28
Tilladelse i henhold til anden lovgivning .....	28

Hvad er en lokalplan? .....	29
Mindretalsudtalelser .....	31

Praktiske oplysninger .....	32
-----------------------------	----

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 byggelinje lidt tilbagetrukket fra vejen, med gavle mod vej. Bebyggelsen er forholdsvis tæt og rummer smukke, bymæssige vejforløb.*





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 kvistværreiser. 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 m<sup>2</sup>. Generelt fremtræder husene i dag med tilbygninger og bebos af én familie.

Grundstørrelsen er mellem 307 og 566 m<sup>2</sup> og gennemsnitligt omkring 350 m<sup>2</sup>. Det bebyggede areal af det oprindelige halve dobbelthus udgør ca. 55 m<sup>2</sup>. 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.*



De eksisterende vejudlægslinjer 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 m<sup>2</sup> vil der med bebyggelsesprocent 35 kunne opføres en tilbygning på ca. 42 m<sup>2</sup> til det oprindelige hus på ca. 81 m<sup>2</sup>. Ud over tilbygninger kan der opføres 10 m<sup>2</sup> overdækket terrasse, 20 m<sup>2</sup> carport/garage og 15 m<sup>2</sup> 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, indeklima 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](http://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 retningslinier, 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 gavmotiv, samt i detaljer, såsom kviste, døre og vinduer.
- Dobelthuse skal fremstå ens 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 mulige 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 udstykkedes 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.



### § 3. Anvendelse

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 fornys 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 m<sup>2</sup>, vil der med bebyggelsesprocent på 35 kunne opføres en tilbygning på ca. 42 m<sup>2</sup> til det oprindelige hus på ca. 81 m<sup>2</sup> 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.

## § 5. Bebyggelsens omfang og placering

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 byggefelter, der på tegning nr. 3 er vist med lysegrå raste.

Tilbygninger må opføres i 1 etage eller i 1½ etage og havestuer i 1 etage.

Tilbygninger i 1½ etage skal ske som forlængelse af og med samme bygnings- og tagprofil som den eksisterende hovedbygning. Tilbygninger i 1 etage skal rykkes 1,0 m tilbage fra facadeflugten.

Kommentar:

Tilbygninger på en "gennemsnitsgrund" på ca. 350 m<sup>2</sup> 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, skure, udhuse og lignende småbygninger i 1 etage.

Der kan på hver grund opføres 10 m<sup>2</sup> overdækket terrasse.

Åbne carporte kan opføres frem til 1½ m fra matrikelskel mod vej. Garager og skure kan placeres frem til mellembygningens facadeflugt, jf. eksempler vist med stiplede linje på tegning 4, 5 og 6. En garage eller carport må højst udgøre 20 m<sup>2</sup>. Højden må ikke overstige 2,5 m.

Småbygninger skal placeres i en afstand fra den bebyggelsesregulerende byg-gelinie på mindst 6 m og må have et samlet areal på højst 15 m<sup>2</sup>. Højden af ud-huse m.v. 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 disse bygninger i skel må ikke overstige 10 m.

Kommentar:

Skure skal medregnes i etagearealet, medmindre det drejer sig om småbygninger under 10 m<sup>2</sup>.

## § 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 frem-træden 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 dobbelthuse skal fremstå ens med hensyn til tagopbygning (spidsgavl eller halvvalm), vinduestakt, vindfang, materialer og farvevalg.



c) Facadeoverflader skal enten fremstå i blank mur eller pudset og fremtræde indfarvet, kalket eller malet. Farven skal harmonere med bebyggelsens udtryk og alder og kan være hvid, beige, gul eller rød i en varm tone.

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. Vinduer og døre behandles med heldækkende overfladebehandling i en farve, der harmonerer med husets øvrige farver (hvid, grøn, brun eller anden mørk nuance). Den enkelte ejendom skal fremtræde med ens vinduestyper. Der må kun anvendes klart planglas, dog evt. ufarvet råglas mod baderum.

g) Vindfang skal i sammenbyggede dobbelthuse opføres parvis ens. Vindfang skal fremstå som åbne halvtage uden facadebeklædning, jf. tegning nr. 9.

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) Der må i tagfladen kun isættes ét ovenlysvindue eller solfanger på maksimalt 55 x 78 cm med underkant placeret 5 tagsten over gesims.

### Stk. 3.

Egentlige tilbygninger skal udføres med facadeoverflader tilpasset det eksisterende hus, og tilbygninger med udnyttet tagetage skal tillige udføres med



## § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

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, dvs. uden sidebeklædning, 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. På ejendomme, hvor forhaven på grund af bebyggelsens placering ikke udgør det primære udendørs opholdsareal, må hegnet ikke have en højde over 1,6 m. For øvrige hegn må højden ikke overstige 1,8 m. 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 ikke vil kunne skabe skyggegener i private haver. Desuden således, at baghaverne bevares som et sammenhængende ubebygget areal med spredt beplantning.
- 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 beva-

## §7. Ubebyggede arealer

ringsværdige 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

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.

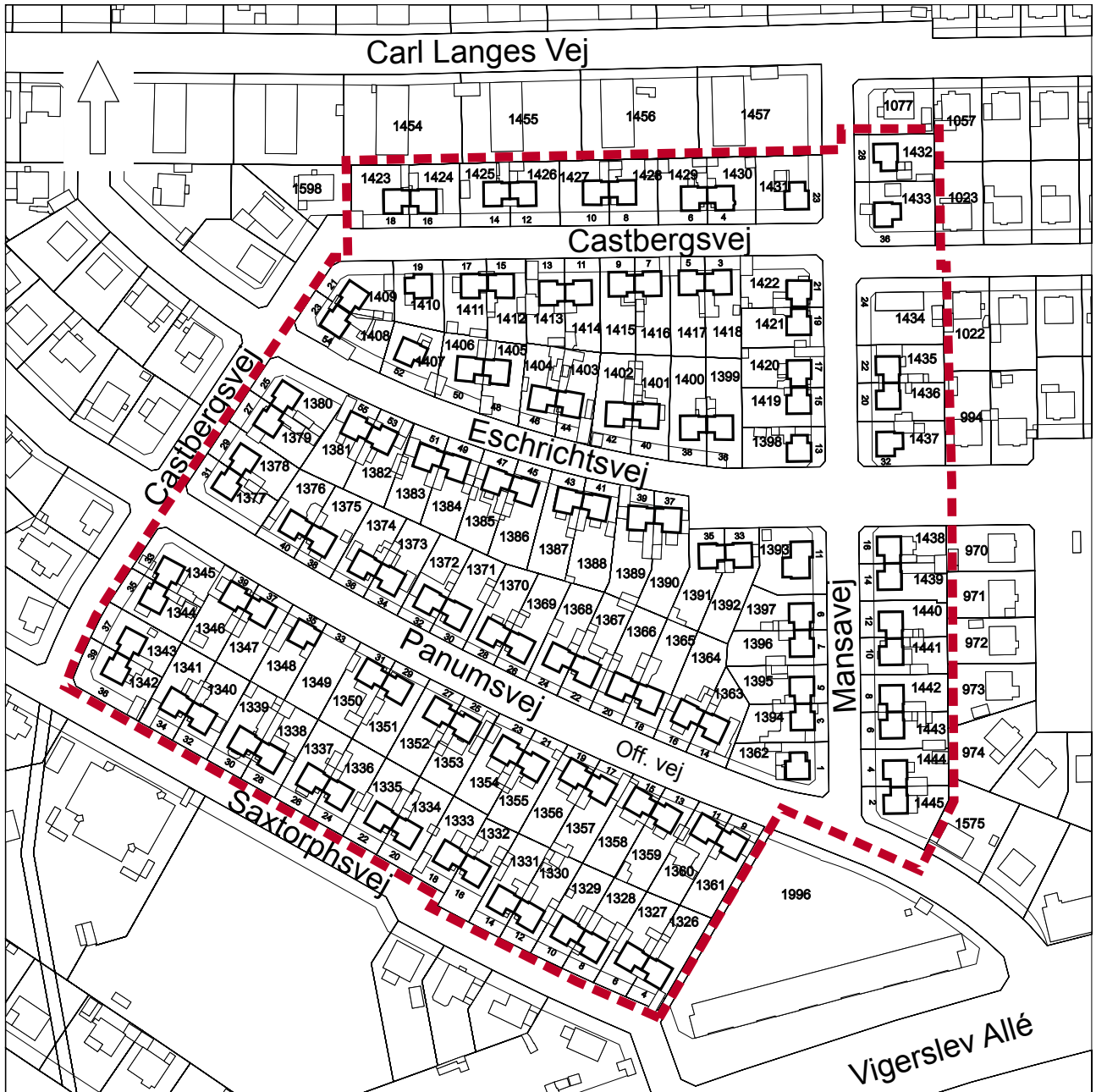
## § 10. Ophævelse af servitutter

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](http://www.miljoe.kk.dk)

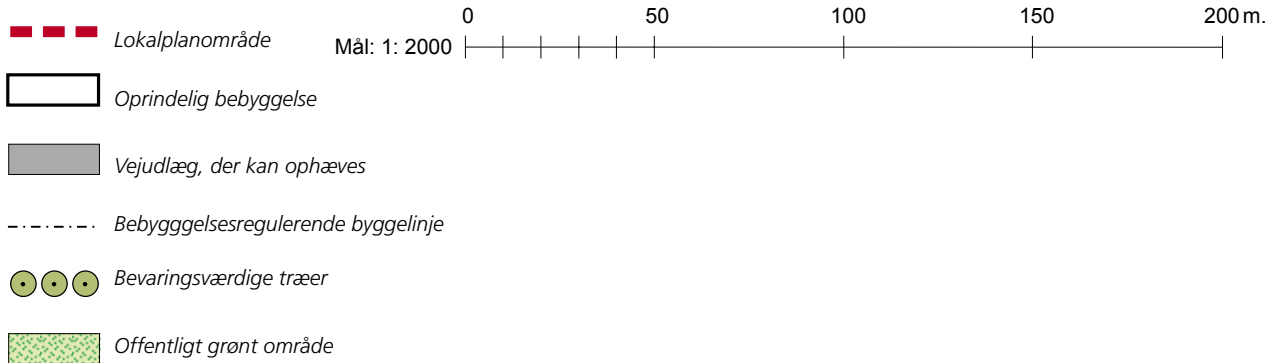
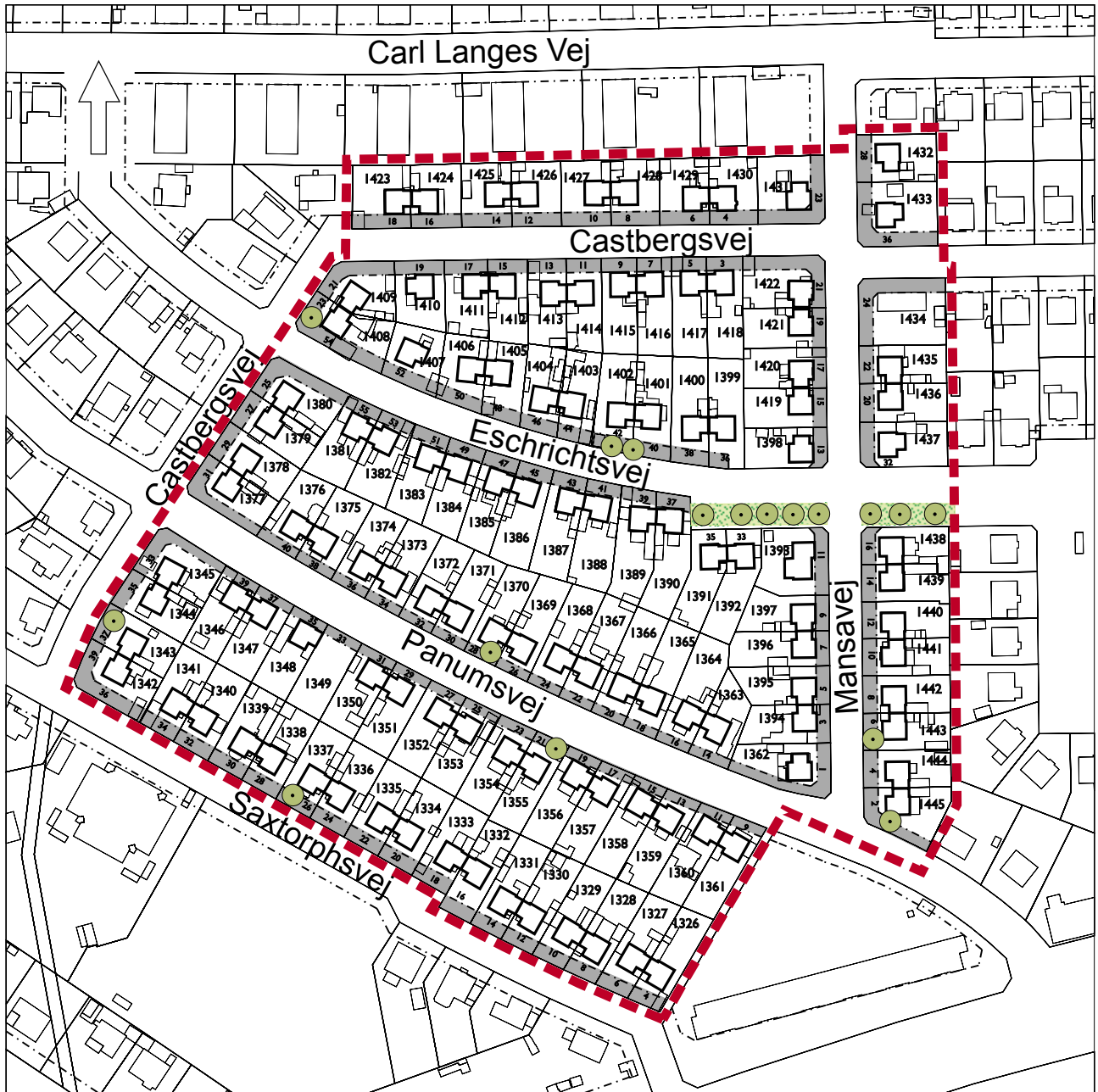


Mål: 1: 2000

--- Lokalplanområde

▭ Oprindelig bebyggelse, der fastlægges som bevaringsværdig








Mål: 1: 2000


0 50 100 150 200 m.

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




Mål 1:400 0 5 10 20 30 40 m.

 Eksempel på tilbygning i én etage (etageareal ca. 42 m<sup>2</sup>)

 Eventuel garage




Mål 1:400 0 5 10 20 30 40 m.

 Eksempel på tilbygning i én etage (etageareal ca. 42 m<sup>2</sup>)

 Eventuel garage

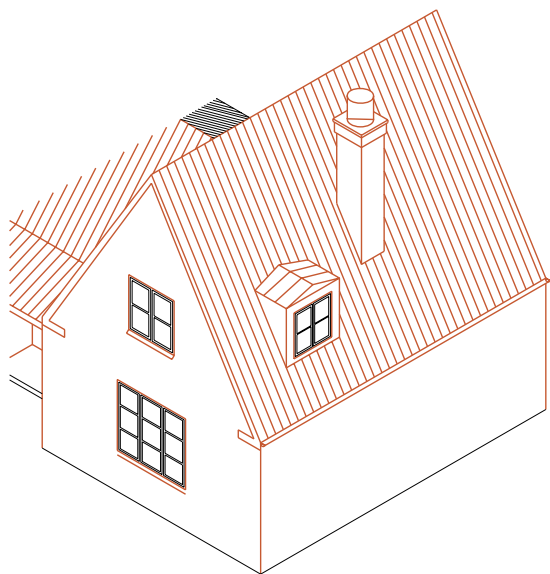
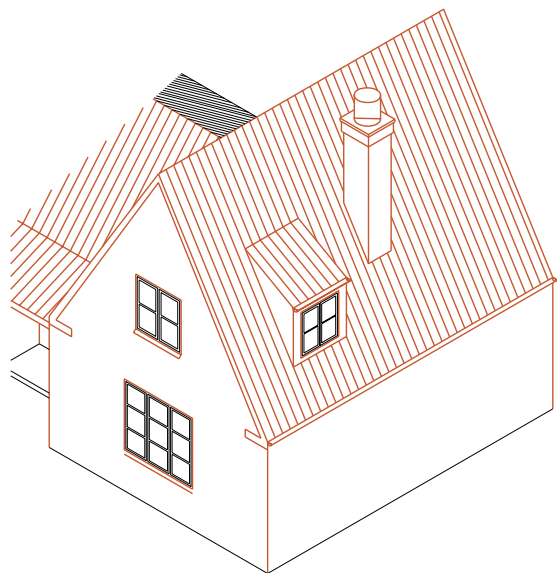


Mål 1:400 0 5 10 20 30 40 m.

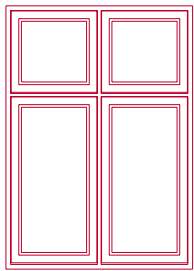
 Eksempel på tilbygning i 1½ etage (etageareal ca. 42 m<sup>2</sup>)

 Eventuel carport

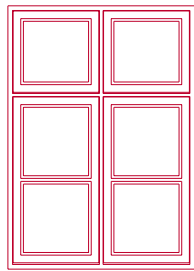




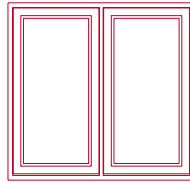
*Eksempler på kviste*



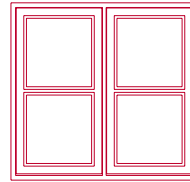
Dannebrogsvindue uden sprosser



Dannebrogsvindue med sprosser



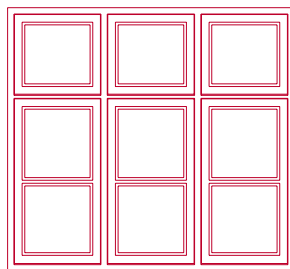
1. sal Vinduer uden sprosser



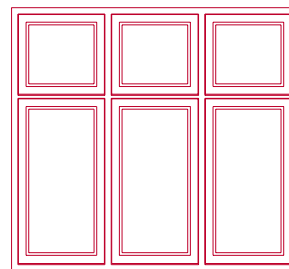
1. sal Vinduer uden sprosser



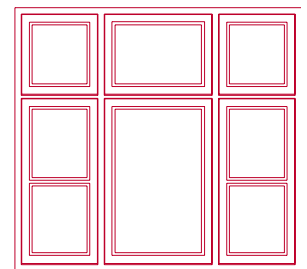
Dannebrogsvindue med dør



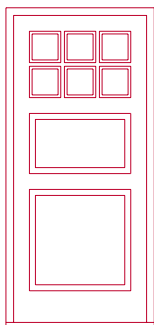
Trefags Dannebrogsvindue med sprosser



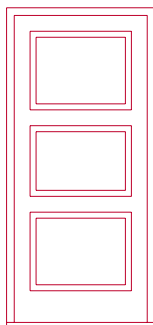
Trefags Dannebrogsvindue med sprosser



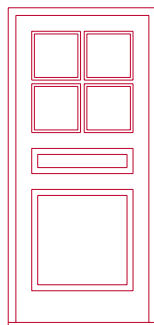
Dannebrogsvindue



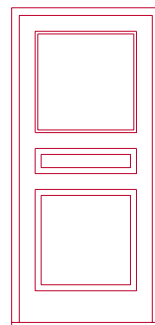
Hoveddør med



Hoveddør med

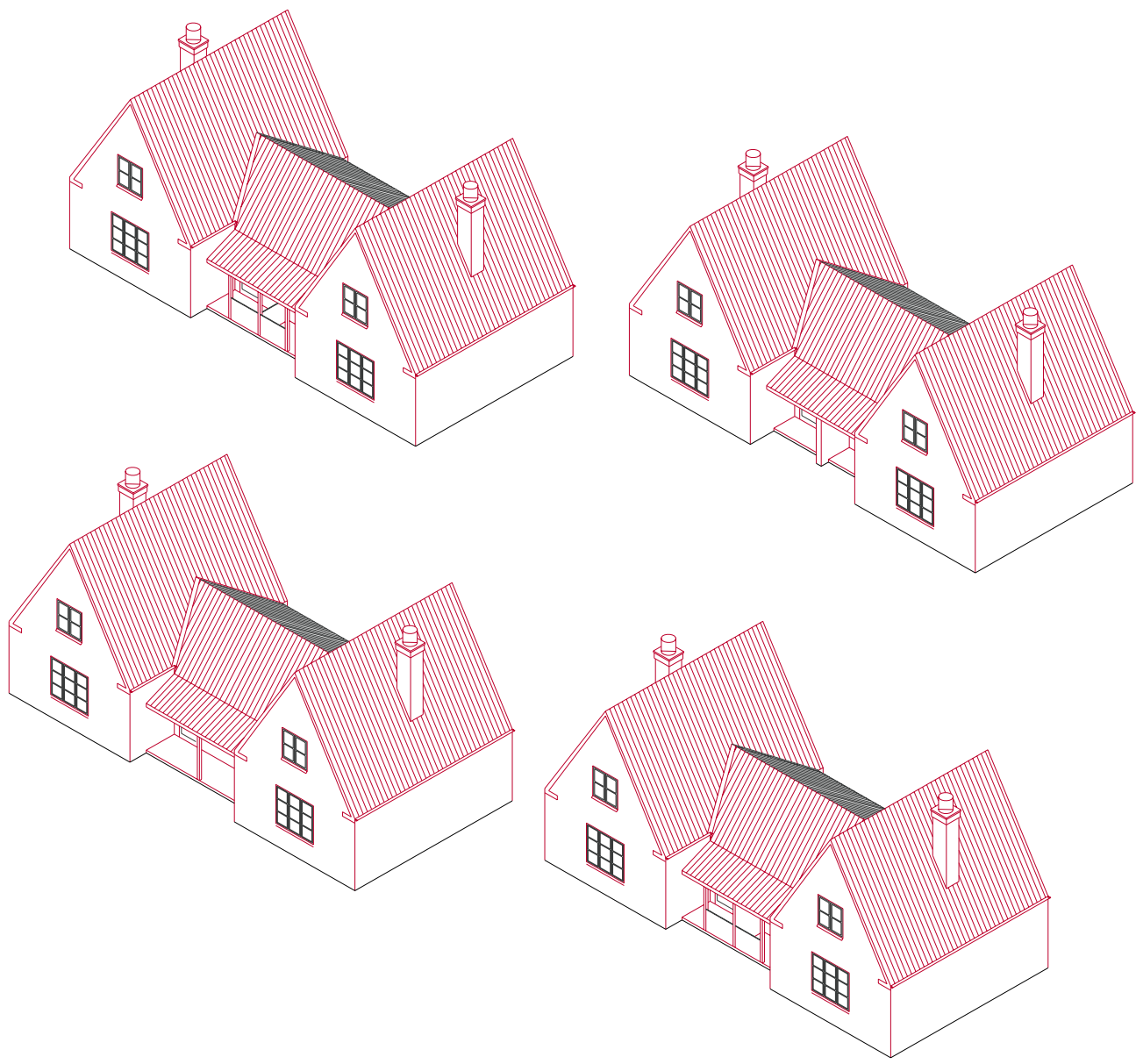


Hoveddør med



Hoveddør med

Eksempler på vinduer og døre



*Eksempler på vindfang*

### Kommuneplan 2005

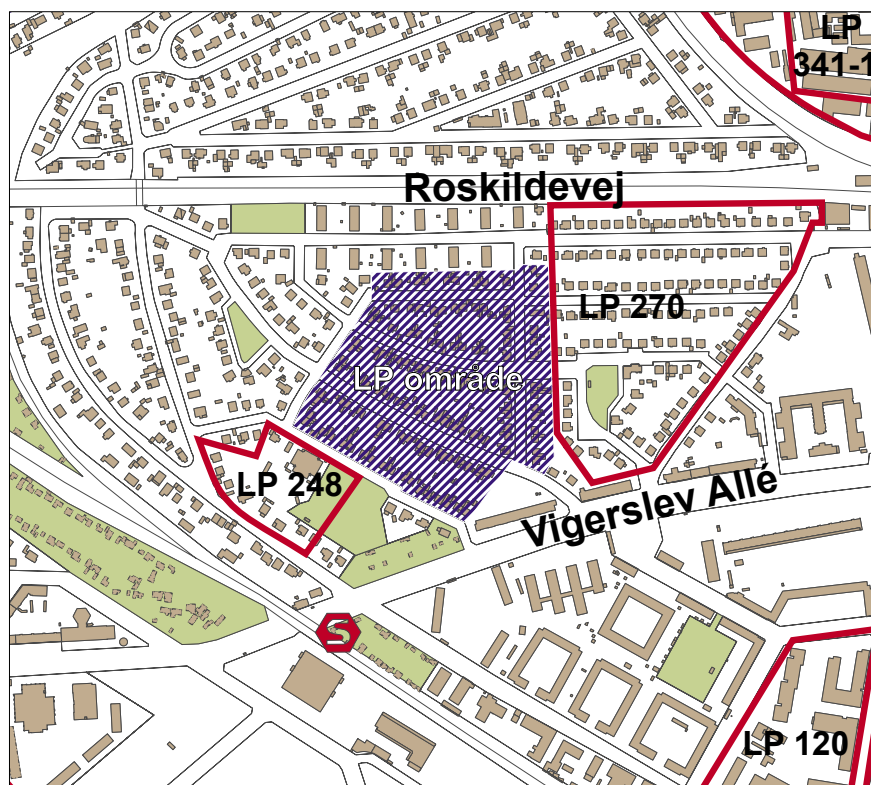
I rammerne for lokalplanlægning indgår Valby Vænge i et boligområde med en maksimal bebyggelsesprocent på 40 og et maksimalt etageantal på 2, ekskl. tagetage (B1-område). Ud over boliger kan der tillades kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle og miljømæssige 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.

### Byens bevaring og fornyelse

Københavns Kommune arbejder 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 gennemføres i planperioden en registrering for at udpege særligt bevaringsværdige kulturmiljøer, enkeltbygninger, anlæg og lignende som grundlag for bevaringsbestemmelser i lokalplaner. De fleste af de ældste bebyggelser er fredet, og store dele af bebyggelsen fra sidste halvdel af 1800-tallet og begyndelsen af 1900-tallet er byfornyset. Med vurdering af en række større bebyggelser og markante enkeltbygninger fra begyndelsen af 1900-tallet til begyndelsen af



På tegningen er det aktuelle lokalplanområde vist med blå skraver.

1960erne kan der udpeges bebyggelser, som skal sikres gennem bevarende lokalplaner. Målet er at bevare og genskabe værdifulde bymæssige, arkitektoniske og kulturhistoriske træk i byen.

### By- og lokalplanlægning

På kort side 26 er vist gældende lokalplaner omkring det aktuelle lokalplanområde.

Lokalplan nr. 120 "August Wimmers Vej" fastlægger området til dels erhverv, dels institutioner.

Lokalplan nr. 248 "Saxtorphsvej" fastlægger området til børneinstitution og offentligt rekreativt areal.

Lokalplan nr. 270 "Lyset" fastlægger området til boligformål med bevaringsbestemmelser.

Lokalplan nr. 341 "Det centrale Valby" med tillæg nr. 1 fastlægger området til erhverv og boliger med bevaringsbestemmelser.

Lokalplan nr. 391 "FL Smidth II" fastlægger området til boliger og serviceerhverv med bevaringsbestemmelser.

### Miljøvurdering

Forslaget til lokalplan vurderes ikke at medføre behov for at foretage miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lov nr. 316 af 5. maj 2004).

Baggrunden herfor er, at planerne 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 Valbybladet den 4. maj 2006.

### Virksomheder

Forvaltningen vurderer, at der ikke er virksomheder i eller i nærheden af lokalplanområdet, der giver væsentlige miljømæssige gener for lokalområdets beboere.

### Jordforurening

Forvaltningen har ingen oplysninger om forurening af jorden eller grundvandet inden for lokalplanområdet. Heller ikke på naboejendommene foreligger oplysninger om forurening.

Det er dog erfaringen, at der mange steder i København er en lettere jordforurening, der stammer fra storbyaktiviteter som bl.a. røg fra skorstene og udstødning fra bilerne.

### Regnvand

Det er Københavns Kommunes mål at fastholde grundvandet under byen til



drikkevandsformål og til søer og vandløb, jf. Københavns Kommunes Grundvandsplan 2005. Derfor anbefaler forvaltningen generelt, at denne ressource udnyttes. For eksempel til udløb til vandløb, nedsivning, til vaskeri, toiletskyl eller rekreative formål.

Forvaltningen kan efter vurdering af et konkret projekt give tilladelse til nedsivning af uforurenede regnvand til uforurenede undergrund, jf. Spildevandsplan 2004.

### **Varmeplanlægning**

Hele Københavns Kommune er i 1993 fastlagt som fjernvarmeområde i henhold til lov om varmforsyning. Borgerrepræsentationen har samtidig vedtaget, at der er tilslutningspligt til fjernvarme for nybyggeri og for bygninger, der får installeret nyt centralvarmeanlæg. Større ejendomme med varmekapacitet på over 0,25 MW må kun aftage fjernvarme, og eventuel dispensation fra dette krav skal gives af Energistyrelsen. Mindre ejendomme er ikke forpligtet til at aftage fjernvarme, men skal som minimum betale en fast årlig afgift.

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

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

### **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.







### **Offentlighedsperiode**

Københavns Borgerrepræsentation har den xx. xx 2007 besluttet at offentliggøre et forslag til lokalplan "Valby Vænge".

Offentlighedsperioden løber fra den xx. xx 2007 til den xx. xx 2007.

Enhver har ret til at komme med indsigelser, ændringsforslag eller bemærkninger til lokalplanforslaget.

Alle skriftlige henvendelser om forslaget vil indgå i den videre behandling.



### **Plancher**

Der vil fra den xx. xx til den xx. xx 2007 være opstillet plancher, der illustrerer lokalplanforslagets indhold. Plancherne er placeret i xxx xxx, xxx



### **Borgermøde**

Der vil blive afholdt et borgermøde om planforslaget i xxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxx

Mødet foregår xxsdag den xx. xx 2007 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 lokalplanforslaget kan endvidere sendes til:

Bygge- og Teknikforvaltningen

Plan & Arkitektur

Njalsgade 13, 2.sal

2300 København S

e-mail: [planogarkitektur@btf.kk.dk](mailto:planogarkitektur@btf.kk.dk)

tlf: 33 66 12 90

Sidste frist for indlevering af indsigelser og/eller ændringsforslag er den xx. xx 2007.