

Lokalplan nr. 404 "Mimosavej"



Borgerrepræsentationen har den 23. marts 2006 vedtaget lokalplan nr. 404 "Mimosavej".
Lokalplanen er bekendtgjort den 5. april 2006 og tinglyst den 4. august 2006..

Baggrund for lokalplanen

Baggrund.....	3
Kvarteret og lokalplanområdet.....	3
Planlægning.....	6
Områdets bevaring og udvikling.....	6
Lokalplan og kommuneplantillæg.....	7
Områdets påvirkning af miljøet.....	7
Trafikstøj.....	8
Miljørigtigt byggeri.....	8

Lokalplanforslag

§ 1. Formål.....	9
§ 2. Området.....	9
§ 3. Anvendelse.....	9
Tegning nr. 1.....	10
§ 4. Vejforhold.....	11
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering.....	11
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	12
Tegning nr. 2.....	13
Tegning nr. 3.....	13
Tegning nr. 4.....	15
§ 7. Ubebyggede arealer.....	16
§ 8. Foranstaltninger mod forureningsgener.....	17
§ 9. Retsvirkninger.....	17
§ 10. Bortfald af byplanvedtægt.....	17
Kommentarer af generel karakter.....	18

Forsidefoto: Rækkehusbebyggelsen set fra Sallingvej mod nordøst



Luftfoto af området set mod øst (JW Luftfoto juni 2005). Rækkehusbebyggelsen er mod Sallingvej omgivet af etagebebyggelse og mod Mimosavej af villabebyggelse.

Baggrund

Bestyrelsen i vejlaugene bestående af ejerne af rækkehusbebyggelsen mellem Sallingvej og Mimosavej har anmodet Københavns Kommune om at udarbejde en bevarende lokalplan for rækkehusene.

Baggrunden for anmodningen er, at de gældende servitutter ikke giver tilstrækkelig mulighed for at sikre bevarelse af bebyggelsens helhed og karakteristika. Der er gennem tiden sket visse uheldige ændringer af bebyggelsen. Inden for de senere år er der i forbindelse med bl.a. tagudskiftninger og indretninger af tagrum flere steder isat meget store ovenlysvinduer, som bryder helheden.

Kvarteret og lokalplanområdet

Lokalplanområdet er en del af Grøndalskvarteret, som blev udbygget i perioden fra ca. 1915 til ca. 1930, inspireret af resultaterne af den i 1908 gennemførte konkurrence om en udbygning af Yderdistrikterne. Bebyggelserne blev tegnet

Billedet viser, hvordan de store, valmede tage understreger hver rækkehuslænge som en markant afsluttet helhed. Forskydning af de enkelte huse i hver længe medfører, at den store sammenhængende tagflade brydes i et zigzagmønster, der indgår som et væsentligt karkerskabende element og samtidig markerer de enkelte huse i helheden.



af flere af den tids førende arkitekter. Den korte udbygningsperiode, den forudgående planlægning og de enkelte bebyggelsers kvaliteter medvirker til at give kvarteret et helstøbt præg af høj arkitektonisk kvalitet.

Rækkehusene ved Mimosavej blev opført i 1924 ved arkitekt Thorkild Henningsen og blev samme år præmieret af Københavns Kommune som et smukt eksempel på engelsk-inspirerede rækkehuse.

De enkelte huse har et etageareal på op til ca. 230 m², svarende til en bebyggelsesprocent på ca. 120. Friarealprocenten er på ca. 50.

Bebyggelsen er opført med en bebyggelsesplan, hvor de enkelte huse forskyder sig for hinanden. Indgange er skiftevis fra øst og vest, således at alle husene har en terrasse, som er beskyttet mod indblik fra naboerne.

Bebyggelsen er opført i gule mursten og røde tegltage. Der er 2 etager mod indgangssiden og 1 etage i modsatte side.

Vinduer er udført med sprosser med farvede karme og hvide rammer. Hovedindgangen er med et glasparti over hoveddøren og glasfyldning i døren.

Rækkehusene er i bygningsregistreringen (SAVE) registreret med skalatrin 3, svarende til høj bevaringsværdi, som angivet i Bydelsatlas Vanløse.

Havearealerne er helt overvejende anlagt med græs, træer og buske. Hegn mod vej og naboer er oprindeligt udført ensartet med lodrette rafter og overliggere. Havelågerne er overvejende ensartede og bemalede i farver svarende til de enkelte huses døre og vindueskarme. Hegnene fremstår i dag overvejende som

Baggrund for lokalplanen

Set fra Sallingvej opleves rækkehusområdet som et grønt islæt i gadeforløbet. Rækkehusenes beliggenhed vinkelret på vejen gør, at det i særlig grad er de røde tegltage og skorstene, som er meget synlige.



Mod Mimosavej står gavlene bag raftehegn og er dækket af beplantning i haverne.



De interne veje er i hele bredden belagt med asfalt. Belysningen består af almindelig gadebelysning.



oprindeligt. Enkelte steder brydes helheden dog, hvor hegnet er skåret ned eller fjernet helt. Endvidere er der flere steder opført carporte og udhuse i meget forskellige udformninger, som ikke tager hensyn til områdets særlige karakter. De interne veje, Syrenstien, Klokkerstien og Vinløvstien, har en bredde på 5 m med asfaltbelægning i hele bredden. Vejene er forsynet med almindelig gadebelysning opsat på ordinære lysmaster.

Planlægning

I Kommuneplan 2001 er rækkehusbebyggelsen udpeget som en bevaringsværdig, samlet bebyggelse, som skal søges bevaret og sikret, om nødvendigt gennem en bevarende lokalplan.

Området er i rammerne for lokalplanlægningen fastlagt til boligformål (B1-område), bebyggelsesprocenten må højst være 40, det maksimale etageantal er 2 eksklusive tagetage, og friarealprocenten er 100 for boliger.

Rækkehusområdet er endvidere omfattet af Byplan nr. 85, der i punkt 5 fastlægger den eksisterende rækkehusbebyggelse som bebyggelsesplan. Byplanen indeholder ikke bebyggelsesregulerende, herunder bevarende, bestemmelser. I byplanen henvises der til deklaration, tinglyst den 27. august 1923, om bebyggelsen og dennes anvendelse. Det fremgår af punkt 2 i deklarationen, at bygningernes karakter af lav rækkehusbebyggelse ikke må forandres, og at taget eller facaderne ikke må forandres, hvidtes, farves eller males. Deklarationen indeholder dog ikke bestemmelser, der i tilstrækkeligt omfang sikrer områdets bevaringsværdier. Hertil kommer, at deklarationen kan ophæves, såfremt 3/4 af vejlavets medlemmer godkender det.

Områdets bevaring og udvikling

Rækkehusbebyggelsen blev i sin tid af arkitekten Thorkild Henningsen udformet som en enkel bebyggelse præget af en række karakteristiske arkitektoniske træk af meget høj kvalitet. Disse oprindelige, overordnede træk kan generelt sammenfattes i følgende:

- Hver af stokkene danner en velproportioneret helhed, som understreges af de markante, afvalmede tagformer. Med de skiftevis vendte rækkehuse er der opnået en enkel og fin variation i facadeflugterne og i tagformerne.
- De store, valmede tegltage er et meget dominerende træk, som i væsentlig grad præger bebyggelsen set fra de omgivende veje. Tagenes rytme var oprindeligt understreget af blot de lavtsiddende kviste på de midterste frempringende dele af tagfladerne, samt af de taktfast placerede, ens skorstene.
- De enkelte facadeudsnit, som i vid udstrækning har bevaret det oprindelige udtryk, er meget velproportionerede med ensartet dimensionerede og placerede vinduer og døre, som delvis er malet i røde, blå eller grønne farver.
- Gavlene mod Sallingvej danner med deres placering i gadelinien en taktfast afslutning mod gaden, som både understreger gaderummets forløb og samtidig med de brede åbninger med bebyggelsens haver tilfører vejen et grønt præg. Gavlene er overordentligt fint proportionerede med et fast mønster i vinduesplaceringen. Placeringen af vinduer er spejlvendt i de enkelte gavle, hvilket giver gavlene en diskret variation. Kun en enkelt af de markante valme er på uheldig måde brudt af et nyt, stort tagvindue.

- Den oprindelige ensartede hegning har medvirket til at give området et stærkt helhedspræg. Dette markante træk er dog i dag enkelte steder brudt ved beskæring eller fjernelse af dele af hegnet.

Rækkehusene er generelt velholdte, men har i dag en sådan alder, at større reparations- 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 bebyggelsens særlige karakter.

Lokalplan og kommuneplantillæg

Det er hensigten med lokalplanen at skabe et plangrundlag, der i højere grad end byplanen og deklarationen sikrer de oprindelige kvaliteter i den samlede bebyggelse, såvel med hensyn til den enkelte bygning som til have- og vejarealerne. Samtidig er det vigtigt, at der muliggøres en tilpasning af bebyggelsen og omgivelserne til en nutidig brug af bebyggelsen. Dette kan bl.a. ske ved at udvide boligen i øverste tagetage, at skabe bedre forbindelser mellem bebyggelsen og havearealerne, at muliggøre opførelse af carport og udhus samt lignende forbedringer.

Lokalplanen 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 vil endvidere indeholde bestemmelser om retablering af bebyggelse, som fjernes i forbindelse med brand eller anden force majeure situation. Da bebyggelsesprocenterne og friarealdækningen for den enkelte ejendom ikke overholder kommuneplanens rammebestemmelser, vil gennemførelse af lokalplanen derfor forudsætte, at der samtidig udarbejdes et tillæg til Kommuneplanen indeholdende bestemmelser, der muliggør genopførelse af eventuelt fjernet bebyggelse i samme omfang og udformning som den eksisterende rækkehusbebyggelse.

I forbindelse med lokalplanen vil punkt 5 i Byplan nr. 85 kunne aflyses i sin helhed.

Områdets påvirkning af miljøet

Lokalplanen skal - som nævnt foran - erstatte den for planområdet gældende del af byplanen (punkt 5), hvori der henvises til deklarationen, tinglyst den 27. august 1923. Endvidere skal den sikre rækkehusområdet bevaringsværdier med bestemmelser om, at den bevaringsværdige bebyggelse ikke nedrives eller ombygges, og at der, udover mindre skure og carporte, ikke må opføres ny bebyggelse. På den baggrund vurderes det, at der ikke vil ske væsentlige miljømæssige påvirkninger eller ændringer i forbindelse med lokalplanen.

Trafikstøj

Bebyggelsen ligger umiddelbart ud til Sallingvej, som er en regionalvej med et ækvivalent trafikstøjniveau beregnet til 71-72 dB(A) på rækkehusenes gavle mod denne. Midtvejs i bebyggelsen i retning mod Mimosavej er støjniveauet på ca. 64 dB(A) og langs Mimosavej er det på 55 dB(A). Den sydvestlige del af bebyggelsen er således støjplaget, hvilket ved gennemførelse af isoleringsforanstaltninger vil kunne afhjælpes for så vidt angår bebyggelsens indre, hvorimod trafikstøjen på friarealerne mod Sallingvej med de i lokalplanen fastsatte bevaringsbestemmelser for hegning m.v. kun i begrænset omfang vil kunne nedbringes.

Miljørigtigt byggeri

Københavns Kommune har besluttet, at der skal tænkes "miljørigtigt" i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer, byfornyelse og anlægsarbejder. Borgerrepræsentationen har den 23. februar 2006 tiltrådt retningslinierne "Miljø i byggeri og anlæg". Baggrunden for retningslinierne 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, energiforbrug, materialer, vand og afløb, byrum og natur, affald, støj, indeklima og byggepladsen. Hvert emne introduceres med det overordnede mål og problemstilling. Målet understøttes af en række minimumskrav og anbefalinger. Til hvert emne er der knyttet et idékatalog af relevante mulige løsninger og virkemidler. Minimumskravene skal følges i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger, samt ved støttet byggeri og byfornyelse. Private opfordres til at hente ideer fra retningslinierne.

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

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

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for området begrænset af Sallingvej, Gyvelvej, Mimosavej og Lupinvej.

§ 1. Formål

Formålet med lokalplanen er:

- at opretholde lokalplanområdet som et attraktivt, tidssvarende og familieegnet boligområde
- at sikre opretholdelse af den eksisterende bevaringsværdige rækkehusbebyggelse, der rummer særlige kulturhistoriske og arkitektoniske kvaliteter samtidig med, at boligen skal kunne udvikles til en nutidig brug. Det skal sikres, 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 og de væsentlige arkitektoniske træk, der oprindeligt har præget disse rækkehuse, således at de fremstår som en helhed
- at sikre områdets kvaliteter og grønne karakter med bestemmelser om opretholdelse af beplantede haver, om hegning samt om udformning af interne veje

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

§ 2. Område

Lokalplanen er afgrænset som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 2067, 2215 – 2258 og 3443 Brønshøj, København.

§ 3. Anvendelse

Området fastlægges til boligformål.
Boliger skal være helårsboliger, og det enkelte rækkehus skal rumme én bolig.

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.
Bestemmelsen om at det enkelte rækkehus kun må rumme én bolig skal sikre, at området opretholdes som et attraktivt haveboligområde med store familieboliger.



Tegning nr. 1

--- Lokalplangrænse

▨ Bevaringsværdig bebyggelse

▒ Vejudlæg, der kan ophæves, når betingelserne herfor er til stede

§ 4. Vejforhold

- Stk. 1.** De eksisterende vejlinier opretholdes. Det på tegning nr. 1 med grå tone viste vejudlæg kan ophæves, når betingelserne herfor er til stede.
- Stk. 2.** Vinløvstien, Klokkestien og Syrenstien skal opretholdes som vejareal med fast belægning, belysning og med en ensartet udformning efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse.
Belysningen skal være med parklamper med afskærmet armatur med en højde på op til 4 meter, og den skal være med en lyskilde, der med hensyn til lyskvalitet og farvetemperatur skal have tilsvarende egenskaber som glødepærer, og ikke være til gene for omgivende beboere.

Kommentar De tre interne veje er meget synlige fra bl.a. den befærdede Sallingvej. Det er derfor vigtigt, at de fremtræder med et ensartet udseende og i god kvalitet som en del af bebyggelsens samlede helhed.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

- Stk. 1.** Den på tegning nr. 1 viste bevaringsværdige bebyggelse må ikke nedrives uden Teknik- og Miljøudvalgets særlige tilladelse.
- Stk. 2.** Teknik- og Miljøudvalget kan tillade opførelse af nybyggeri til erstatning af den i stk. 1 nævnte bevaringsværdige bebyggelse, som ikke vil kunne istandsættes på grund af brand eller lignende "force majeure"- situation, når dette sker med bebyggelse svarende til den oprindelige bebyggelse.

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

- Stk. 3.** Der kan i haven til hvert rækkehus opføres et udhus på højst 3 m² og en carport på højst 15 m². Carporte, der ikke må sammenbygges med den i § 5, stk. 1, nævnte bevaringsværdige bebyggelse, skal placeres med gavl umiddelbart bag raftehegn mod vej og skal udføres med fladt tag, der er placeret i samme højde som raftehegnets overligger og ligger umiddelbart bag denne, jf. § 7, stk. 2 a). Udhuse må ikke sammenbygges med den i § 5, stk. 1, nævnte bevaringsværdige bebyggelse, og de skal udføres med fladt tag i samme højde som raftehegnets overligger.

Kommentar Rækkehusene er opført med en zigzagudformning, som er en væsentlig del af bebyggelsens særlige karakter. Eventuelle tilbygninger vil på uheldig måde sløre denne bebyggelsesform. Da boligerne endvidere er store, er en udvidelse af etagearealet ikke påkrævet til sikring af tidssvarende boliger. På denne baggrund medtager lokalplanen ikke muligheden for at etablere tilbygninger på rækkehusene.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

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

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1. Den i § 5, stk. 1, nævnte bevaringsværdige 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.

Stk. 2. I forbindelse med reparation, vedligeholdelse af bebyggelse i området samt opførelse af ny bebyggelse, jf. § 5, stk. 2, skal materialernes kvalitet og den håndværksmæssige standard svare til den eksisterende bevaringsværdige bebyggelse, og arbejdet skal udføres efter følgende retningslinier:

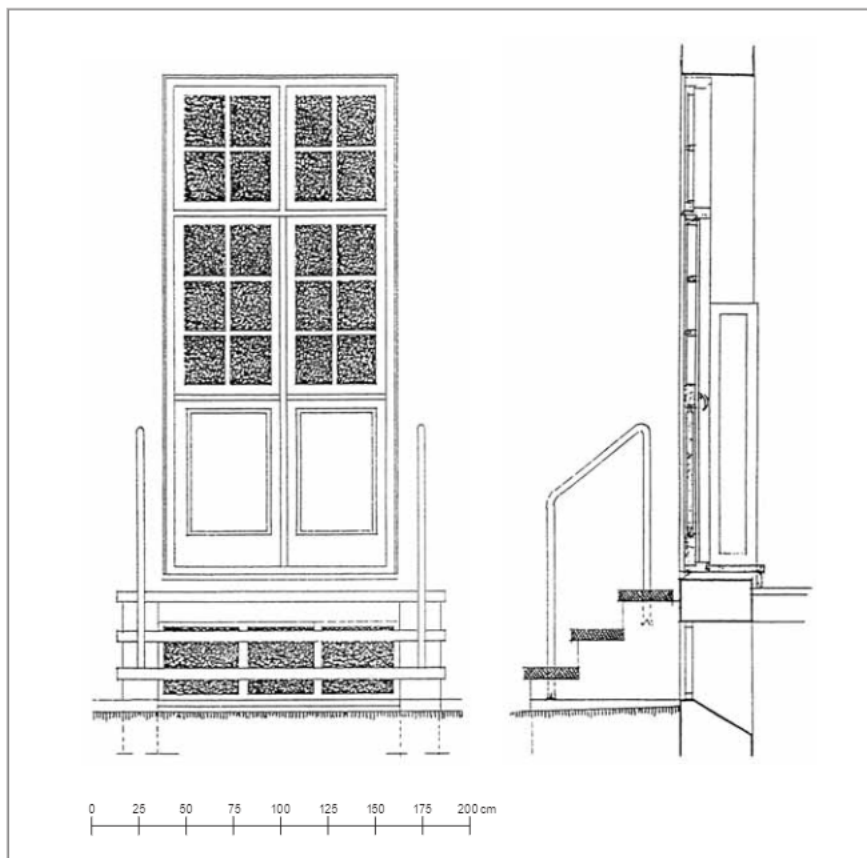
a) *Murværk*: Murværk skal udføres som blank mur med teglsten, fuge, forbandt og muredetaljer svarende til det oprindelige murværk. Ved fornyelse af murværk skal stentype og fugemateriale godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

Kommentar 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, fugning m.v. forudsætter Teknik- og Miljøforvaltningens tilladelse.

b) *Tag*: Tagdækningen skal være rød vingetegl som oprindeligt. Ved fornyelse af tag skal tagets sammenskæring med nabobygningens tag fremstå så diskret som muligt og skal godkendes 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.

Kommentar Udskiftning af tag på enkelttrækkehuse volder ofte på grund af underisolering og undertag store vanskeligheder i forbindelse med tilpasning til ældre nabotage, der ligger som oprindeligt. Der er generelt i byen mange eksempler på, at dette er uheldigt udført. Det er således vigtigt, at der anvendes løsninger, som ikke medfører stærkt synlige sammenskæringer af tagdelene. Der må derfor forinden påbegyndelse af et sådant arbejde fremsendes forslag til Teknik- og Miljøforvaltningen til godkendelse.

c) *Skorstene*: Skorstene skal bibeholdes med den oprindelige udformning og placering i tagkippen. Skorstene skal opmures med teglsten som oprindeligt, jf. a), og med en afdækning som oprindeligt. Skorstenens lysningshul kan dog afdækkes, når det sker på en sådan måde, at afdækningen ikke er synlig fra de umiddelbare omgivelser.



Tegning nr. 2

Opstalt og snit af dør i henhold til § 6, stk. 2 e), første afsnit



Tegning nr. 3 (foto)

Placering af vinduer i gavl. Placeringen af ovenlysvinduet er ikke i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

Kommentar

Skorstenene er et væsentligt træk i bebyggelsen set fra omgivelserne. Det er derfor af stor betydning, at disse bibeholdes i deres oprindelige form. Det gælder såvel murværket på skorstenspipen som afdækningen. Skorstene, der er ude af drift, bør have tildækket skorstenshullet. Dette kan ske ved et net over hullet eller en mindre, svagt hævet flise, som dels kan tilgodese nødvendig udluftning af skorstenen, dels ikke ses fra de umiddelbare omgivelser.

d) *Kviste:* De eksisterende kviste over lave facader på alle rækkehuse, som ikke er enderækkehuse, skal bibeholdes, og der må ikke herudover etableres nye kviste. Kviste skal med hensyn til størrelse og udformning fremtræde som oprindeligt. Kvistens front skal udføres som kvistkarm isat vinduesrammer. Kvisttaget skal udføres i zink. Flunker skal udføres med betonpuds som oprindeligt eller i zink. Kvistkarmens front og sider skal fremstå i træ med dækkende malerbehandling, jf. f). Udformning af kviste skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

Kommentar

Udover oprindelige kviste på de midterste rækkehuse er der på et par af enderækkehusene efterfølgende etableret kviste. Dette vil ikke kunne fremover. Udskiftning af kviste 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 kvistkarne, 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.



Eksempel på den oprindelige malede kvistkarm, der giver kvisten en lethed med en markering af konstruktionen som svævende over tagstenene, og som danner en præcis ramme om de hvide vinduesrammer.

e) *Døre og vinduer:*

- Eksisterende placering og proportionering af døre og vinduer må ikke ændres, idet dog ét vindue i lave facader kan erstattes af dør til have med en bredde svarende til det eksisterende vindue. Dør skal udføres som vist på tegning nr. 2. Trappen skal udformes som let konstruktion, i princippet som vist på tegning nr. 2.
- På gavle mod Mimosavej kan etableres i alt 3 vinduer på 1. sal, udført med dimensionering, placering og udformning, herunder med murstik, som vinduerne på tegning nr. 3 (foto) af ejendommen matr.nr. 2228 Brønshøj, København, Vinløvstien 13.
- Døre og vinduer skal udføres i træ. Hoved- og kælderdøre skal være fyldningsdøre med glas udformet som oprindeligt. Glasparti over hoveddør skal udføres i træ og udformes som oprindeligt. Vinduer i facader og gavle skal være 2-fags og i kviste 3-fags med sidehængte udadgående rammer i de oprindelige dimensioner, og de skal udføres med sprosser, enkelt lag glas og kitfals i yderste ramme som oprindeligt. Bundkarm skal udføres med vandnæse svarende til oprindelige vinduer.
- Alt glas skal være klart, ufarvet planglas.



Tegning nr. 4

Placering af nye ovenlysvinduer.

På den nederste del af tagfladen er vist principiel placering af eksisterende ovenlys til baderum.

Mål 1:200



Eksempel på dør i lav facade udformet og malet, så det kun er den nederste del af døren, som adskiller den fra det vindue, den erstatter.

f) *Maling og farver:*

- Vinduesrammer og vinduessprosser samt sprosser i udvendige døre og glasparti over hoveddøre skal males med hvid dækkende maling.
- Hoveddøre, kælderdøre og vindueskarme samt havelåger, jf. § 7, stk. 2 b), skal på det enkelte rækkehus males i samme farve med en dækkende maling i en af følgende farver:
 - Engelskrød (baseret på naturligt pigment)
 - Vogngrøn/portgrøn (NCS S 8010-G)
 - Pariserblå (baseret på naturligt pigment)
- Døre i lave facader skal males med dækkende maling med hvide vinduesrammer og dørfloje samt med karme og slagliste på døre i samme farve som vindueskarme i den pågældende bygning.

- g) *Ovenlysvinduer:* I tagfladen over høje facader kan der isættes 2 stk. ovenlysvinduer med en størrelse på 78 x 140 cm med underkant placeret 6 tagsten over gesims. I tagflade over lave facader kan der isættes 2 stk. ovenlysvinduer

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

med en størrelse på 54 x 76 cm svarende til Velux GVO med underkant placeret 18 tagsten over gesims. På enderækkehuse må der på taget over den høje facade kun isættes 1 ovenlysvindue med en størrelse på 78 x 140 cm. Der må ikke isættes ovenlys i enderækkehuses valm. Placering af ovenlysvinduer er vist på tegning nr. 4.

Kommentar

Bebyggelsens store tagflader er meget synlige fra omgivelserne og er en væsentlig del af bebyggelsens bevaringsværdige kvalitet. Det er vigtigt, at der ikke opsættes ovenlysvinduer i et antal eller med størrelser, der bryder den helhed, tagfladerne skaber. På denne baggrund fastlægges der bestemmelse 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 m.v.:* Tagrender og nedløb samt udluftninger og ventilation over tag skal udføres i zink og i øvrigt som oprindeligt.

Stk. 3. Skiltning udover almindelig husnummerskilt og navneplade må ikke finde sted uden Teknik- og Miljøudvalgets godkendelse.

Stk. 4. Antenner og paraboler må ikke placeres i en højde, der overstiger raftehegnets højde (ca. 2,10 m).

§ 7. Ubebyggede arealer

Stk. 1. De ubebyggede arealer skal anlægges som have. Der må kun etableres hævede terrasser ved høje facader på arealet afgrænset af nabohusenes facadelinie.

Stk. 2.



Eksempel på en havelåge, der er udformet i overensstemmelse med bestemmelsen.

- a) Haver skal såvel mod vej som mod nabo hegnes med raftehegn med lodrette rafter og overliggere som oprindeligt. Stolper og overliggere skal være afbarkede og runde med en diameter på 12,5 cm. Rafterne må ikke være afbarkede og skal have en diameter på 4-6 cm. Stolper skal have en højde på 2 meter og rafterne en højde på 1,80 m over terræn. Raftehegn kan begrønnes med klatreplanter og lignende.
- b) I forhaven skal havelåge udføres med åben bræddebeklædning og opsættes på firkantede 12 x 12 cm sidestolper med en højde på 1 meter. Havelåger og sidestolper skal overfladebehandles, jf. § 6, stk. 2 f).
- c) Låger i baghaven og ved eventuel indkørsel til carport skal udføres som integrerede dele af raftehegnet med overligger og lodrette rafter, jf. a).

§ 7. Ubebyggede arealer

Kommentar

I bestemmelserne om de ubebyggede arealer er der ikke stillet krav om særlige beplantninger m.v., og der åbnes således mulighed for, at beboerne i høj grad kan indrette haverne på individuelle måder. Dette er affødt af, at alle haver mod gader og naboer er indhegnet af høje raftehegn, som stort set udelukker indblik. Det skønnes, at opragende træer og buske i haverne samt klatreplanter m.v. på hegn i tilstrækkelig grad vil medvirke til at understrege områdets grønne karakter.

Stk. 3.

Udendørs belysning på bygning eller i have skal udføres med afskærmet armatur. Belysning skal være med en lyskilde, der med hensyn til lyskvalitet og farvetemperatur skal have tilsvarende egenskaber som glødepærer, og som ikke vil være 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 må ikke overstige 30 dB(A).

Kommentar

Krav til det indendørs støjniveau er beskrevet i Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984 om 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.

§ 10. Bortfald af byplanvedtægt

Punkt 5 i Byplan nr. 85 aflyses i sin helhed.

- 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 tilladelse i medfør af § 6 og § 7 skal foretage høring af bestyrelsen for "Vejlauget af ejere af matrikel 2215 – 2242 af Brønshøj"
- 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 repræsentant for Kulturarvsstyrelsen 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 overtrædelse 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.

Lokalplan nr. 404 er vedtaget af Borgerrepræsentationen den 23. marts 2006 og bekendtgjort den 5. april 2006.

Teknik- og Miljøforvaltningen, den 5. april 2006

Lise Palm
Teamchef

/ Finn Larsen
Eksp.sekr.

KØBRNHAVNS BYRET
Indført den 04.08.2006
Lyst under 132057
Lene Rasmussen

Københavns Kommune
Teknik- og Miljøforvaltningen
Plan & Arkitektur
Rådhuspladsen 77
1550 København V

Telefon 3366 1290
e-mail: planogarkitektur@tmf.kk.dk
www.planogarkitektur.kk.dk