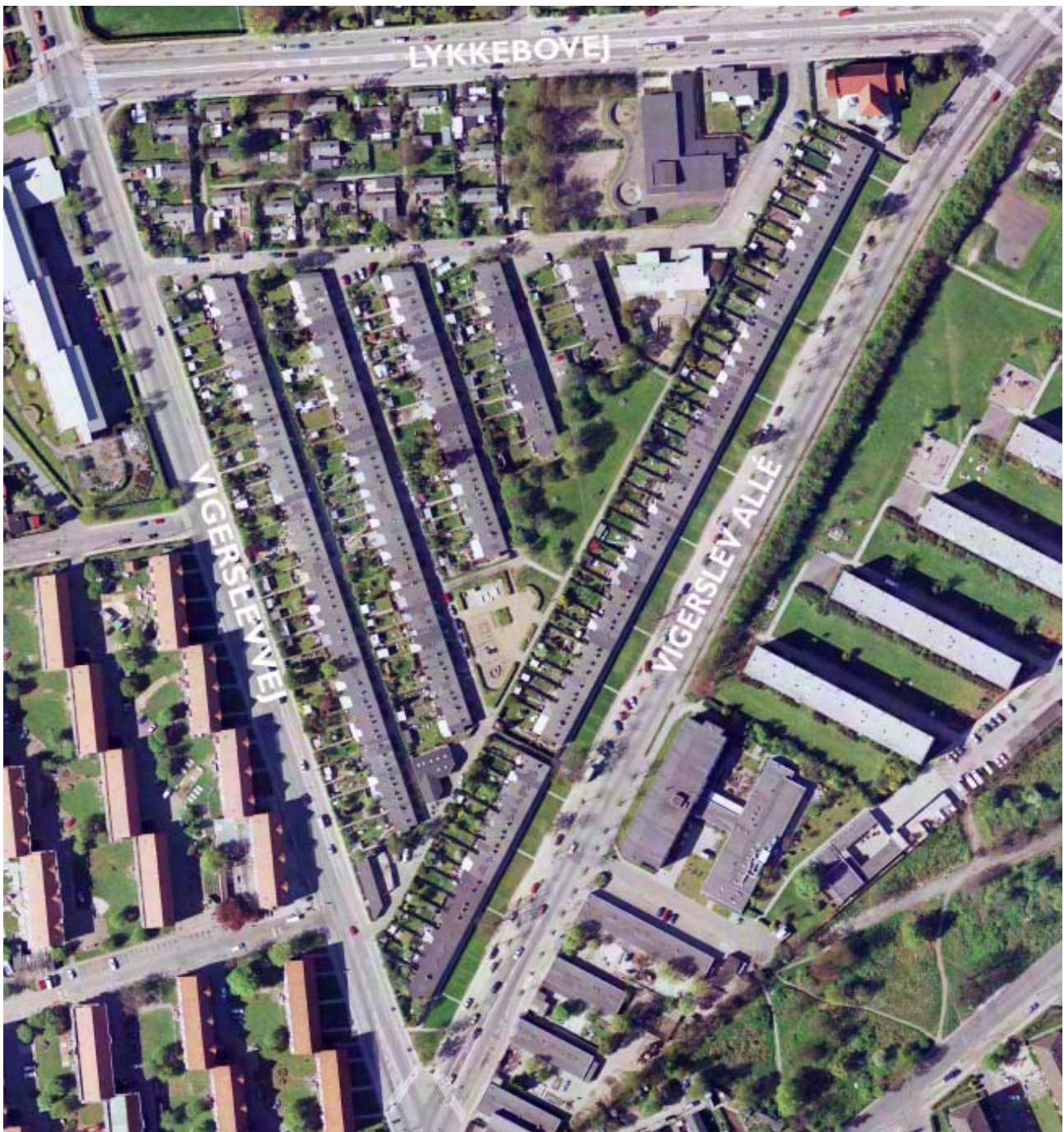


Lokalplan nr. 400 “Kærskiftevej”



Borgerrepræsentationen har den 1. december 2005 vedtaget lokalplan nr. 400 „Kærskiftevej“. Lokalplanen er bekendtgjort den 18. januar 2006 og tinglyst den 27. februar 2006.

BAGGRUND FOR LOKALPLANEN OG KOMMUNEPLANTILLÆGGET	3
LOKALPLANENS FORMÅL	3
BAGGRUND	4
LOKALPLANOMRÅDET OG KVARTERET	4
PLANFORHOLD	6
FORSLAG TIL TILLÆG TIL KOMMUNEPLAN 2001	6
SKITSEPROJEKT TIL UDVIDELSE AF RÆKKEHUSBOLIGERNE	6
BYARKITEKTONISK VURDERING	7
TRAFIKSTØJ	8
VIRKSOMHEDER	8
FORURENING AF UNDERGRUNDEN	8
REGNVAND	8
FJERNVARME	9
MILJØRIGTIG BYGGERI	9
SKYGGEDIAGRAM	10
LOKALPLANEN	11
§ 1. FORMÅL	11
§ 2. OMRÅDE	11
§ 3. ANVENDELSE	11
LOKALPLANTEGNING NR. 1	12
§ 4. VEJFORHOLD OG BYGGELINIER	13
LOKALPLANTEGNING NR. 2	14
§ 5. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	15
LOKALPLANTEGNING NR. 3	16
LOKALPLANTEGNING NR. 4	17
§ 6. Udstykning	17
§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN	18
§ 8. UBEBYGGEDE AREALER	19
§ 9. FORANSTALTNINGER MOD FORURENINGSGENER	19
§ 10. RETSVIRKNINGER	19
§ 11. SERVITUTBORTFALD	20



Lodfoto fra 2003 med den eksisterende bebyggelse.

Lokalplanens formål

Lokalplanens hovedformål er at muliggøre påbygning af en ekstra etage på rækkehusbebyggelsen AVB Kærskifte, kaldet "Hønsehusene". Det skal sikres, at påbygningen fremtræder som en moderne tilføjelse af høj arkitektonisk kvalitet, og sammen med den eksisterende bevaringsværdige bebyggelse danner en arkitektonisk tilfredsstillende helhed. Herudover fastlægges rammer for bevaring og fornyelse af énfamiliehusene ved Lykkebovej, for opretholdelse af eksisterende institutioner og for bevaring af områdets grønne karakter.



Havefacaden med store vinduespartier.



Rækkehusenes takfaste facade set fra Vigerslev Allé. Flere af de oprindelige skorstene er fjernet.

Baggrund



A/B Lykkebo,- oprindeligt midlertidige husvildeboliger opført efter 2. verdenskrig.

Lokalplanen er foranlediget af, at andelsboligforeningen A/B Kærskifte, der købte rækkehusene af TOR i 1996, ønsker at foretage en tiltrængt renovering og forbedring af bebyggelsen og boligerne. Især er det påkrævet at udskifte bebyggelsens tage, der er angrebet af råd, og samtidig ønskes de relativt små boliger udvidet med en 1. sal for at sikre en tidssvarende boligstandard.

På baggrund af dårlige erfaringer med de eksisterende næsten flade tage har bestyrelsens udgangspunkt været, at påbygningen blev udformet med en regulær taghældning, og fra forvaltningens side er der lagt vægt på, at udformningen dels respekterer den bevaringsværdige bebyggelses enkle formsprog og geometri, dels ved valg af en let konstruktion og lette materialer klart fremtræder som en moderne tilføjelse.

Nord for A/B Kærskifte ligger énfamiliehusene A/B Lykkebo, og fra forvaltningens side er det et ønske at muliggøre udstykning af ejendommen i lodder samt fastlægge retningslinier for fremtidig udvidelse af den eksisterende bebyggelse.

Lokalplanområdet og kvarteret

Lokalplanområdet ligger i bydelen Valby, afgrænset af Vigerslev Allé, Vigerslevvej og Lykkebovej.

Foruden rækkehusbebyggelsen og de nord for beliggende énfamiliehuse rummer lokalplanområdet to institutioner og Vigerslev Kirke, som ligger markant i det spidse hjørne mod Lykkebovej og Vigerslev Allé.

Rækkehusbebyggelsen er opført af Københavns Kommune i 1939 efter lov om "Støtte til boligbyggeri for børnerige familier" og rummer 158 boliger med en gennemsnitlig boligstørrelse på 66 m². På nær 12 lidt større gavlboliger fordeler boligerne sig ligeligt på to typer på henholdsvis 61 m² for en tre-rums bolig og 74 m² for en fire-rums bolig. Bebyggelsesprocenten er 24, og friarealprocenten er 184, beregnet for bebyggelsen under ét.

Bebyggelsen, der er tegnet af arkitekt Ivar Bentsen i samarbejde med arkitekterne Ole Buhl og T. Miland-Petersen, er præget af tidens idealer om lys, luft og grønne arealer og har et enkelt, funktionalistisk inspireret formsprog. Bebyggelsesplanens boligstokke i varierende længder udnytter den trekantede grund optimalt og skaber et smukt internt grønt areal i mødet mellem de fem stokke pa-



Til venstre for stien ses det kommunale grønne areal med legeplads og store træer.



Enfamiliehusene A/B Lykkebo ligger omkring 2 grønne fællesarealer.



Institutionen ved Kærskiftevej med nyere tilbygning.

rallelt med Vigerslevvej og de to stokke langs med Vigerslev Allé. Boligstokkene er orienteret med indgang mod øst og haver mod vest. I tilknytning til indgangen har boligerne en høj kælder. Overskudsjorden herfra er udnyttet til at anlægge terrasser mod haven i niveau med det hævede stueetagedæk. Bebyggelsen er opført i rød blank mur med ensidig let skrå tagflade beklædt med tagpap. Facadeskemaet er enkelt og taktfast med indgangsdøre og smalle helrammede vinduer med hvidmalede overpartier mod vej/sti og med karnapper og store vinduespartier mod haven. Vinduer i facaden mod vej/sti var oprindeligt vandret opdelt som mod haven. Den oprindelige tætte bestand af skorstene, hvoraf flere er nedrevet, understregede facadeskemaets taktfaste rytme og de relativt små boligstørrelser. Bebyggelsen er i Bydelsatlas Valby vurderet med høj bevaringsværdi (trin 3). Det interne grønne areal på matr.nr. 2699 Vigerslev, København er forsat ejet af kommunen. Arealet er beplantet med store træer, og mod syd indrettet med legeplads.

De små énfamiliehusene mod nord er en af tre husvildebebyggelser i København, der blev opført i 1947 af stadsarkitekt F.C. Lund for at afhjælpe bolig mangelen efter krigen. De røde træhuse med hvide sprossede vinduer og papbeklædte sadeltage blev fremstillet i Sverige og var oprindeligt sparsomt forsynet med faciliteter, da de var tænkt som midlertidige boliger. Husene er efterfølgende blevet istandsat og moderniseret af beboerne og ejes i dag af andelsboligforeningen Lykkebo. Uanset at der over tid er sket tilbygninger, kan den oprindelige stramme bebyggelsesplan med forskudt placerede huse omkring to grønninger stadig opfattes. Bebyggelsen repræsenterer en kulturhistorie og et bebyggelsesmiljø med en uhøjtidelig charme og er på denne baggrund vurderet med høj bevaringsværdi (trin 3) i Bydelsatlas Valby.

Institutionen ved Kærskiftevej er opført af Københavns Kommune i 1943 få år efter, at rækkehusbebyggelsen stod færdig. Bygningen er udvidet med en tilbygning i 1979. Den oprindelige bygning er opført i rød blank mur med sadeltag som en fritliggende villa med have mod syd. Bygningen har fået middel bevaringsværdi (trin 4) i Bydelsatlas Valby.

Institutionen mod Lykkebovej er opført af Københavns Kommune i 2000. Bygningen er i én etage med træbeklædte facader og tag med ensidigt fald. Vest for bygningen ligger en offentlig tilgængelig legeplads.

Parkering i lokalplanområdet foregår på de interne veje, herunder på mindre trekantarealer ved boligstokkenes gavle, og omfatter ca. 100 pladser.

Kvarteret er et udpræget boligområde med en åben grøn karakter. Større ældre og nyere etageboligbebyggelser grænser op til lokalplanområdet mod sydvest og øst. Nord for Lykkebovej ligger villabebyggelse, og ud til Vigerslevvej ligger Lykkebo Skole. Vest for Vigerslevvej ligger Store Vigerslevgård, en stor 3-etages parkbebyggelse, opført i 1947-49, med parallelforskudte boligblokke og gen-

nemgående grønninger, der munder ud i Vigerslevparken. Et supermarked er indpasset i bebyggelsens stueetage mod Vigerslevvej. Nord for langs vejen ligger Vigerslevhus, en 3 etages institution med plejeboliger og nord herfor en boligkarré i 2 etager. Øst for Vigerslev Allé på den tidligere Valby Gasværksgrund ligger en nyere 4-etages boligbebyggelse Vigerslev Vænge, opført som en åben stokbebyggelse med gavle mod et grønt areal med legeplads langs Vigerslev Allé. Syd herfor ligger to plejehjem, henholdsvis William Boas Gården og Henriksgården, som er en del af Vigerslev Vænge.

Planforhold

I Københavns Kommuneplan 2001 er rækkehusbebyggelsen A/B Kærskifte, én-familiehusene A/B Lykkebo og Vigerslev Kirke fastlagt til boligformål (B1-område) med en bebyggelsesprocent på 40, et maksimalt etageantal på 2½ og en friarealprocent på 100. Institutionen mod Lykkebovej er fastlagt til offentlige formål (O2-område) med en bebyggelsesprocent på 60.

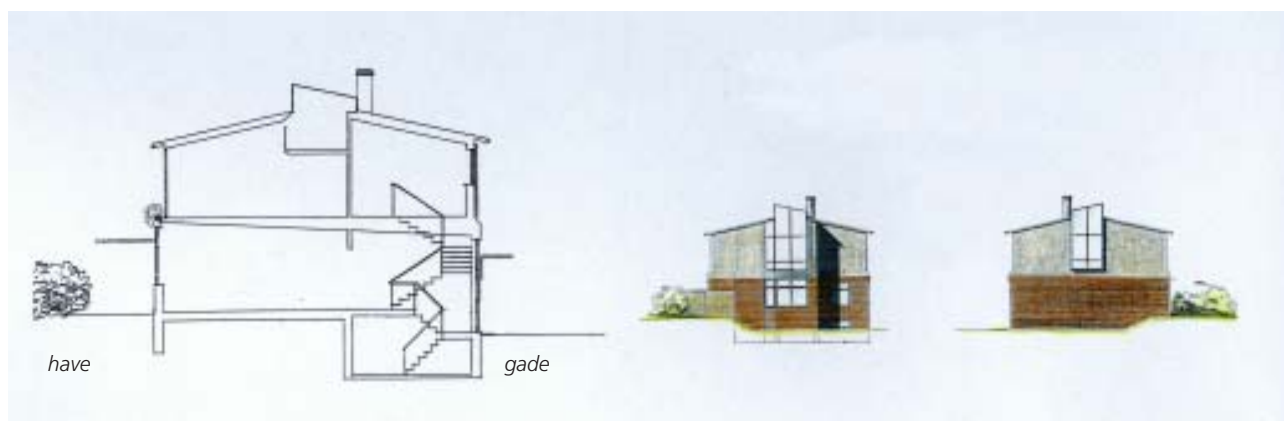
Endvidere er rækkehusbebyggelsen omfattet af en deklaration, lyst i forbindelse med bebyggelsens opførelse i 1939, som forudsættes erstattet af lokalplanen og afløst i forbindelse hermed.

Forslag til tillæg til Kommuneplan 2001

Påbygning af en ekstra etage på rækkehusbebyggelsen øger bebyggelsesprocenten til 49 for ejendommene under ét. Samtidig med lokalplanforslaget er der derfor udarbejdet et forslag til kommuneplantillæg, hvori området med rækkehusbebyggelsen fastlægges som B1*-område med en maksimal bebyggelsesprocent på 50, en friarealprocent på 100 og med særlig bestemmelse om, at bebyggelsesprocent og friarealprocent kan beregnes for boligbebyggelsen under ét.

Skitseprojekt til udvidelse af rækkehusboligerne

Det fremsendte skitseprojekt, der er resultatet af drøftelser med forvaltningen, anses at leve op til den arkitektoniske standard, der med afsæt i den bevaringsværdige bebyggelse fordres af en ny tilbygning. Tilbygningen udformes med facader i lette materialer som stål og glas og et facadeskema, der i proportioner og rytme modsvarer den eksisterende bebyggelses facadeudformning. Mod vej/sti forsynes facaden med solafskærmning i form af skydeskodder med stållamel-



Snit og gavludformning for rækkehusbebyggelsen efter påbygning.



ler. Mod haven danner tilbygningen en overdækket terrasse mellem stueetagens karnapper. Taget udformes som sadeltag med lille hældning og beklædes med sort tagpap på lister. Som lysindfald for hems og inddækning af installationer etableres et gennemgående rytterlys, der videreføres som frempringende vinduesparti i gavlene, og der genetableres skorstene til alle boliger. Boliger på 61 m² udvides til 128 m², og boliger på 74 m² udvides til 156 m². Den gennemsnitlige boligstørrelse stiger fra 66 til 137 m² og det samlede etageareal fra 10.700 til 21.680 m². Beregnet for ejendommene under ét vil bebyggelsesprocent andrage 49 og friarealprocenten 108.

Byarkitektonisk vurdering

Den funktionalistisk inspireret étetages rækkehusbebyggelse, der afspejler datidens idealer om sunde boliger med lys og luft, har over tid mistet elementer af det oprindelige arkitektoniske udtryk, som i dag får bebyggelsen til at fremtræde lidt mistrøstigt i gadebilledet.



Luftfoto af lokalplanområde og omgivelser.

Flere af de oprindelige skorstene, der i taktfast rytme understregede boligstørrelserne og det enkle facadeskema, er i dag nedrevet. Hovedparten af vinduerne er udskiftet til plastikvinduer og mod gade delvis blændet med plader.

Genetablering af facadernes oprindelige udtryk og udvidelse af boligerne med en 1. sal med et nutidig arkitektonisk udtryk og nye skorstene vil tydeliggøre bebyggelsens kulturhistoriske udvikling frem til i dag. Samtidig vil bygningsvolumet og udformningen gøre bebyggelsen mere synlig i gadebilledet, stramme gaderummene mod Vigerslev Allé og Vigerslevvej op og internt indramme det grønne areal.

Trafikstøj

Vigerslevvej og Vigerslev Allé er henholdsvis regionalvej og fordelingsvej, hvor det ækvivalente trafikstøjniveau på facaderne er henholdsvis 64-65 dB(A) og 63.

Langs Lykkebovej, som er en bydelsgade, vurderer Miljøkontrollen, at det døgn-ækvivalente trafikstøjniveau er ca. 60 dB(A).

Påbygningen af den ekstra etage på "Hønsesusene" skal ifølge Miljøkontrollen opfylde de samme krav, som stilles til et nybyggeri, mens der ikke vil blive stillet yderligere krav til de eksisterende udearealer.

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for støjniveauet for primære udendørs opholdsarealer i boligområder er 55 dB(A) og 30 dB(A) for det indendørs støjniveau.

Virksomheder

Miljøkontrollen vurderer, at der ikke findes virksomheder i området, der vil være til gene for den påtænkte anvendelse af lokalplanområdet.

Forurening af undergrunden

Miljøkontrollen har ingen oplysninger om forurening af jorden eller grundvandet i området, men bemærker, at lokalplanområdet ligger over for det tidligere Valby Gasværk, hvor der er konstateret kraftig forurening af såvel jord som grundvand. Det kan derfor ikke udelukkes, at denne forurening kan have spredt sig ind i lokalområdet.

Derudover er det Miljøkontrollens erfaring, at der mange steder i København er en lettere jordforurening, der stammer fra storbyaktiviteter som bl.a. røg fra skorstene og udstødning fra bilerne.

Miljøkontrollen kræver derfor, at der udføres en forureningsundersøgelse af arealer, hvor der ikke tidligere er udført undersøgelser eller afværgetiltag, hvis der planlægges etablering af nye boliger, legeplads m.m.

Regnvand

Lokalplanområdet ligger i et område med drikkevandsinteresser, hvor nedsivning ikke umiddelbart tillades. Endvidere ligger en stor del af området inden for et kildepladsområde for nødforsyningsboring. Det er Københavns Kommunes mål at fastholde grundvandet under byen til drikkevandsformål og til søer og vandløb, jf. Grundvandsplan 2000 for København Kommune, hvorfor Miljøkontrollen efter vurdering af et konkret projekt kan give en tilladelse til nedsivning af uforurenat regnvand til uforurenat undergrund.

Fjernvarme

Området er fastlagt som fjernvarmeområde i den kommunale varmeplan, der i 1988 er vedtaget af Borgerrepræsentationen og godkendt af Energiministeriet (nu Økonomi- og Erhvervsministeriet). Som led i planen har Borgerrepræsentationen i 1993 vedtaget et projekt om tilslutningspligt til fjernvarme.

For lokalplanområdet indebærer dette, at der ved nybyggeri og ved udskiftning af hovedvarmekilde er krav om tilslutning til fjernvarme.

Miljørigtigt byggeri

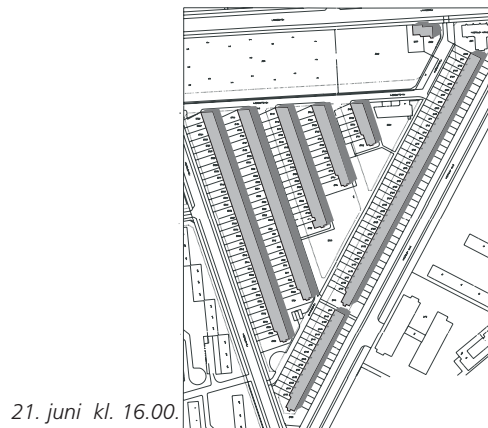
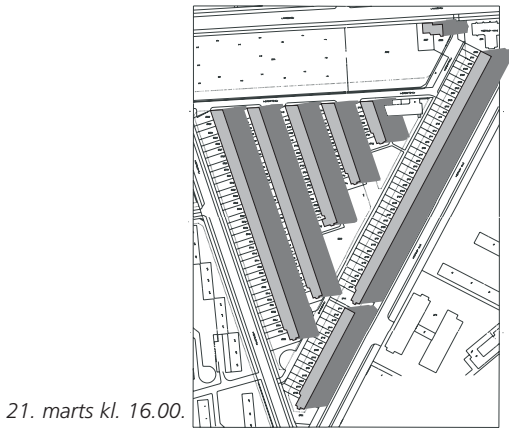
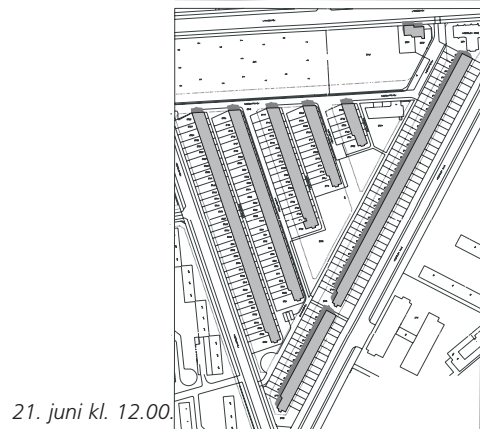
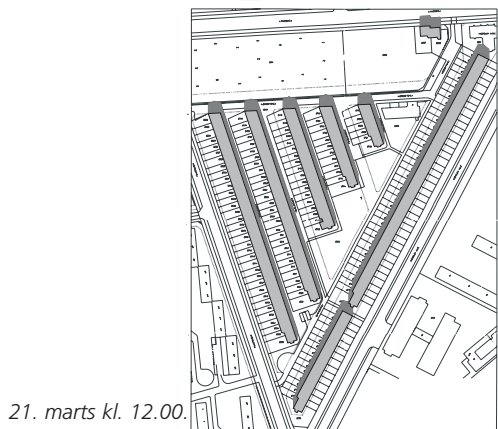
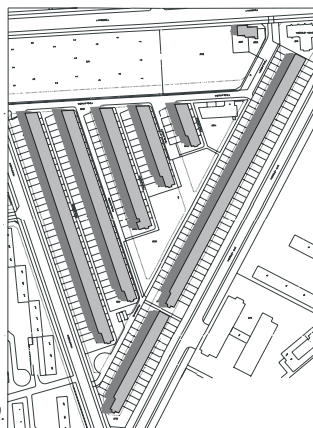
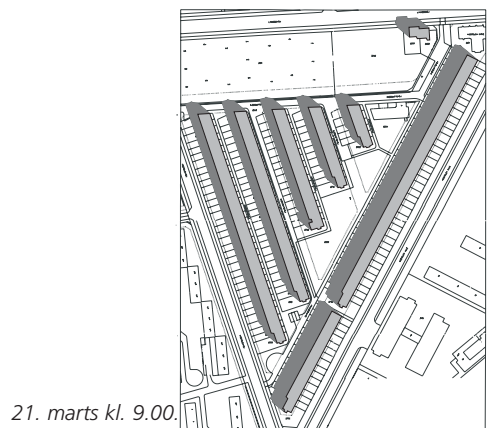


Pjecen „Miljøorienteret byfornyelse og nybyggeri“, kan bestilles på Internettet, hos Miljøkontrollen eller Plan & Arkitektur.

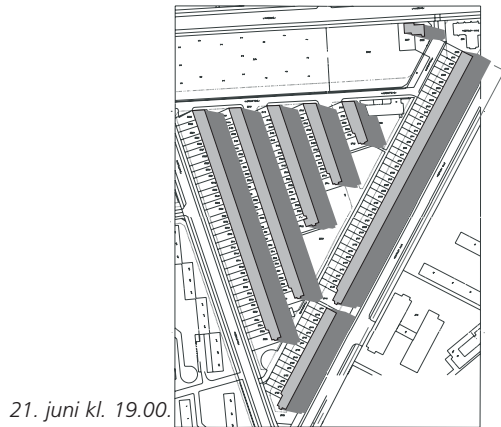
Københavns Kommune har besluttet, at der skal tænkes "miljørigtigt" i forbindelse med byfornyelse og nybyggeri. Borgerrepræsentationen har i 2001 tiltrådt den reviderede udgave af vejledningen "Miljøorienteret byfornyelse og nybyggeri". Kommunen ønsker, at der lægges vægt på miljø- og ressourcemæssige forhold, når der bygges, og at der arbejdes for en bæredygtig udvikling i dialog med befolkningen.

Pjecens emner er: miljørigtig projektering, vand, varme el/gas, affald, materialer og grønne områder. Hvert emne indeholder en række minimumskrav, anbefalinger og visioner.

Minimumskravene skal følges ved byfornyelse, støttet byggeri og ved kommunalt byggeri, mens private anbefales at hente ideer i pjecen, der udleveres i Miljøkontrollen og Plan & Arkitektur. Pjecen indeholder adresser på kommunale og statslige instanser, hvor der kan hentes oplysninger om miljøorienteret nybyggeri.



Skyggevirkning af påbygninger.



I henhold til lov om planlægning fastsættes hermed følgende bestemmelser for området begrænset af Vigerslev Allé, Vigerslevvej og Lykkebovej.

§ 1. FORMÅL

Lokalplanen skal udgøre det planmæssige grundlag for udvidelse af de små boliger i den bevaringsværdige 1-etages rækkehusbebyggelse A/B Kærskifte og i den ligeledes bevaringsværdige 1-etages træhusbebyggelse A/B Lykkebo samt for opretholdelse af eksisterende børneinstitutioner, Vigerslev Kirke og områdets grønne karakter. Som led heri skal følgende overordnede hensyn tilgodeses:

- Boliger skal i overensstemmelse med kommunens boligpolitik være attraktive familieegnede helårsboliger.
- Den eksisterende tidstypiske rækkehusbebyggelse fastlægges som bevaringsværdig og som bebyggelsesplan med udvidelsesmulighed i form af påbygning af én etage. Ændringer og istandsættelse af facader skal ske i overensstemmelse med bebyggelsens arkitektur og oprindelige fremtræden. Påbygningen skal klart fremtræde som en moderne tilføjelse af høj arkitektonisk kvalitet og samtidig respektere den eksisterende bebyggelses enkle geometri, facaderytme og formsprog således, at eksisterende og ny bebyggelse danner en arkitektonisk tilfredsstillende helhed.
- Træhusenes fællespræg og områdets grønne karakter skal fastholdes og styrkes ved retningslinier for istandsættelse og tilbygninger, og ved fastlæggelse af byggelinier mod de omgivne veje og interne grønninger.
- Tilbygninger til og ombygninger af eksisterende institutioner skal ved placering og udformning tilpasses den eksisterende bebyggelse og omgivelserne iøvrigt.
- Ved bevaring af den eksisterende bebyggelse, ved opretholdelse af områdets grønne karakter med store træer og levende hegn, ved brug af naturlige og/eller genanvendelige materialer, ved mulighed for miljømæssige servicefunktioner og ved hensyn til fodgængere og cyklister tilstræbes, at området udvikles efter miljørigtige principper, hvor økologiske tiltag integreres med arkitekturen og indikerer en bæredygtig by.

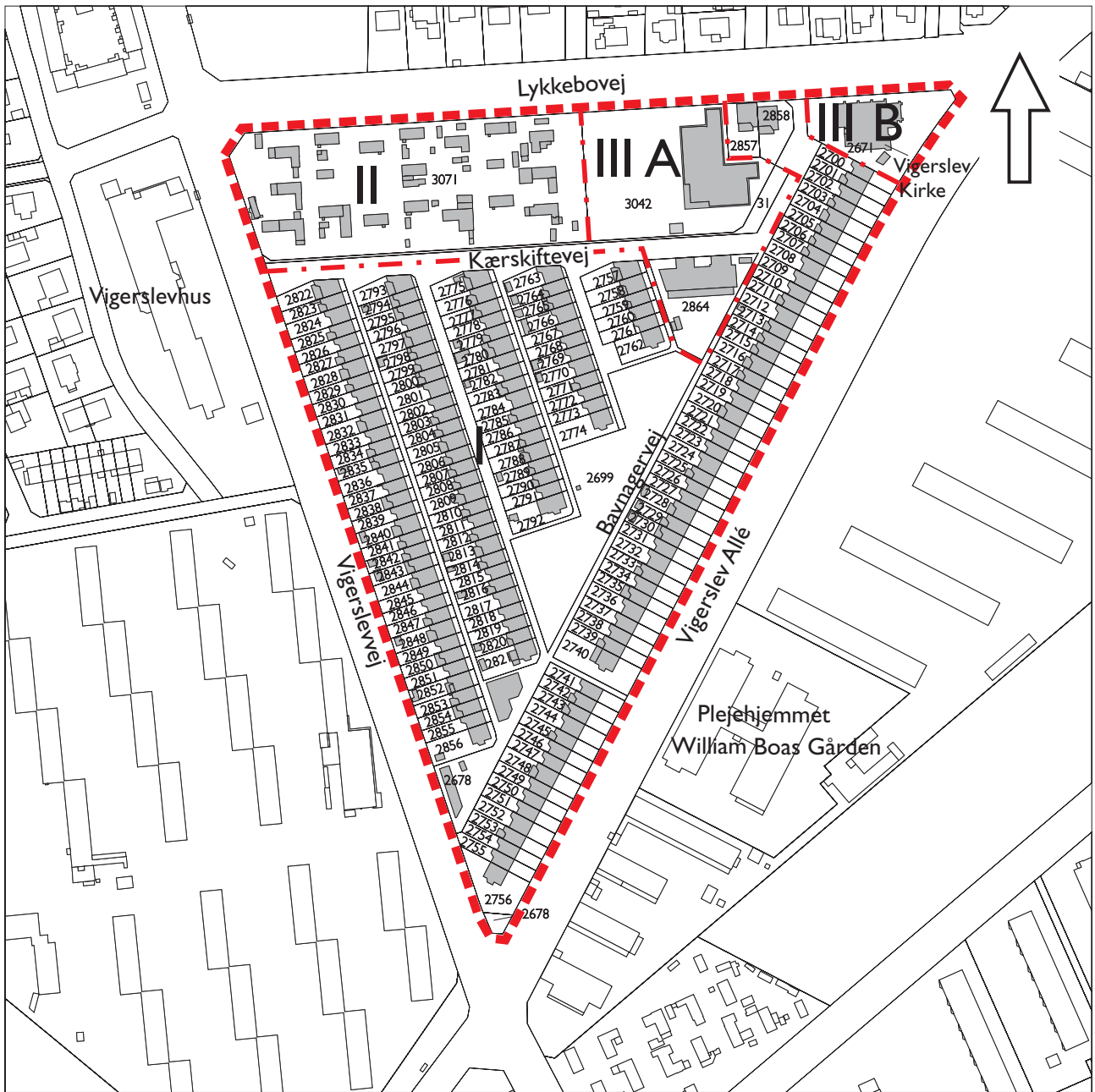
§ 2. OMRÅDE

Stk. 1. Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendomme matr. nr. 31, 2671, 2678 (2 parceller), 2699, 2700-2858, 2864, 3042 og 3071 Vigerslev, København, samt alle parceller, der efter den 1. august 2004 udstykkes i området.

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

§ 3. ANVENDELSE

Stk. 1. For område I og II gælder:
Områderne fastlægges til helårsboliger. På hver parcel må der kun opføres



Lokalplantegning

Mål: 1:3.000



Lokalplanområde



Grænse mellem underområder

§ 3. ANVENDELSE

én beboelsesbygning med én bolig, jf § 6.

Herudover kan der efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, sundhedsmæssige, uddannelsesmæssige, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med områdernes anvendelse til boliger.

Indretning af bebyggelse må ikke ske således, at institutioner og lignende placeres over etager med boliger.

Kommentar

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

Der er ikke aktuelle planer om at indrette institutioner, men muligheden holdes åben i forhold til et fremtidigt behov. I givet fald vil en tilladelse kræve dispensation fra lokalplanen efter forudgående nabohøring i området.

Stk. 2.

For område III A og III B gælder:

Områderne fastlægges til offentlige formål samt private institutioner mv. af almen karakter, såsom institutioner og andre sociale, sundhedsmæssige formål, kirke og andre kulturelle formål, legeplads og andre rekreative formål samt miljømæssige servicefunktioner.

Til hver institution må der opføres eller indrettes én bolig til brug for bestyrer, portner eller andre personer med lignende tilknytning til institutionen

§ 4. VEJFORHOLD OG BYGGELINIER

Stk. 1.

Mod Vigerslevvej opretholdes den eksisterende vejudlægslinie med tilhørende hjørneafskæring ved Vigerslev Allé, som vist på tegning nr. 2. Mod Lykkebovej og Vigerslev Allé opretholdes de eksisterende vejlinier. Mod Kærskiftevej og Bavnagervej opretholdes de eksisterende vejlinier undtagen på strækningerne ved det grønne areal, hvor eksisterende og nye vejudlægslinier opretholdes/fastlægges som vist på tegning nr. 2.

Der må ikke etableres overkørsler mod Vigerslev Allé og Vigerslevvej undtagen fra det midterste lod mod Vigerslevvej i område II.

Stk. 2.

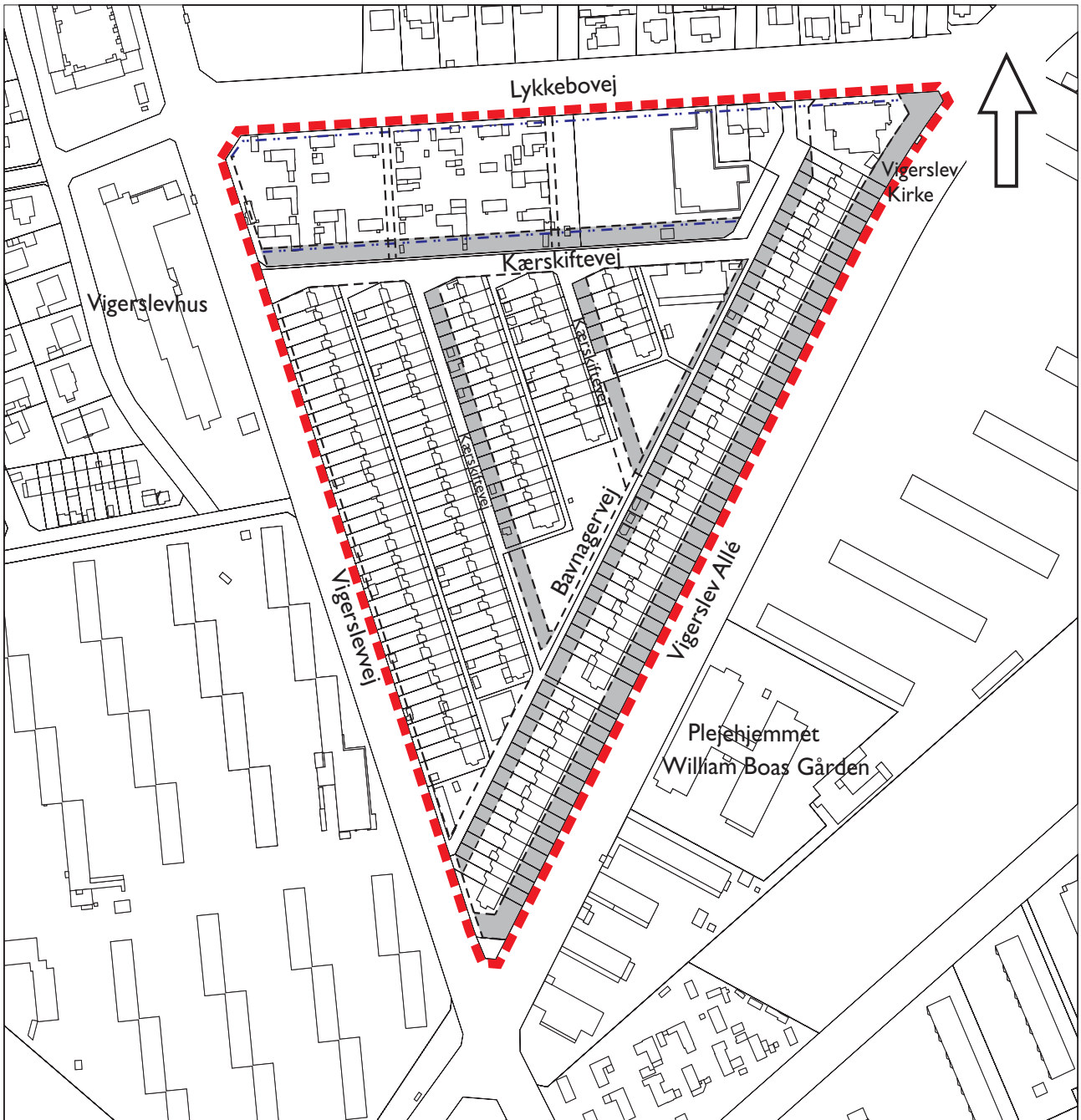
Vejudlæg, der på tegning nr. 2 er vist med grå tone kan ophæves, når betingelserne herfor i hvert enkelt tilfælde er opfyldt.

Kommentar

Mod Bavnagervej opretholdes vejudlægget delvis af hensyn til mulighed for evt. fremtidig anlæg af parkeringspladser, mens vejudlæg i haver forudsættes ophævet, da de er unødvendige for betjening af området, ligesom vejudlæg i det grønne areal, der forbinder Kærskiftevej med Bavnagervej, reduceres i bredden.

Stk. 3.

Der fastlægges bebyggelsesregulerende byggelinier mod Lykkebovej i en afstand af 2,5 m fra vejlinien og mod Kærskiftevej i en afstand af 8 m fra vejlinien som vist på tegning nr. 2.



Mål: 1:3.000 0 50 100 200 300 m.

- Lokalplanområde
- Bebyggelsesregulerende byggelinie
- Vejudlægslinie
- Privat fællesvej
- Vejudlæg, der kan ophæves

§ 4. VEJFORHOLD OG BYGGELINIER

- Stk. 4.** Eksisterende stier opretholdes, og i område II kan der efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse udlægges og anlægges private fællesveje i en bredde af 3 m som vist på tegning nr. 2 og 4 til betjening af de enkelte ejendomme ved en eventuel udstykning af lodderne, jf. § 6.

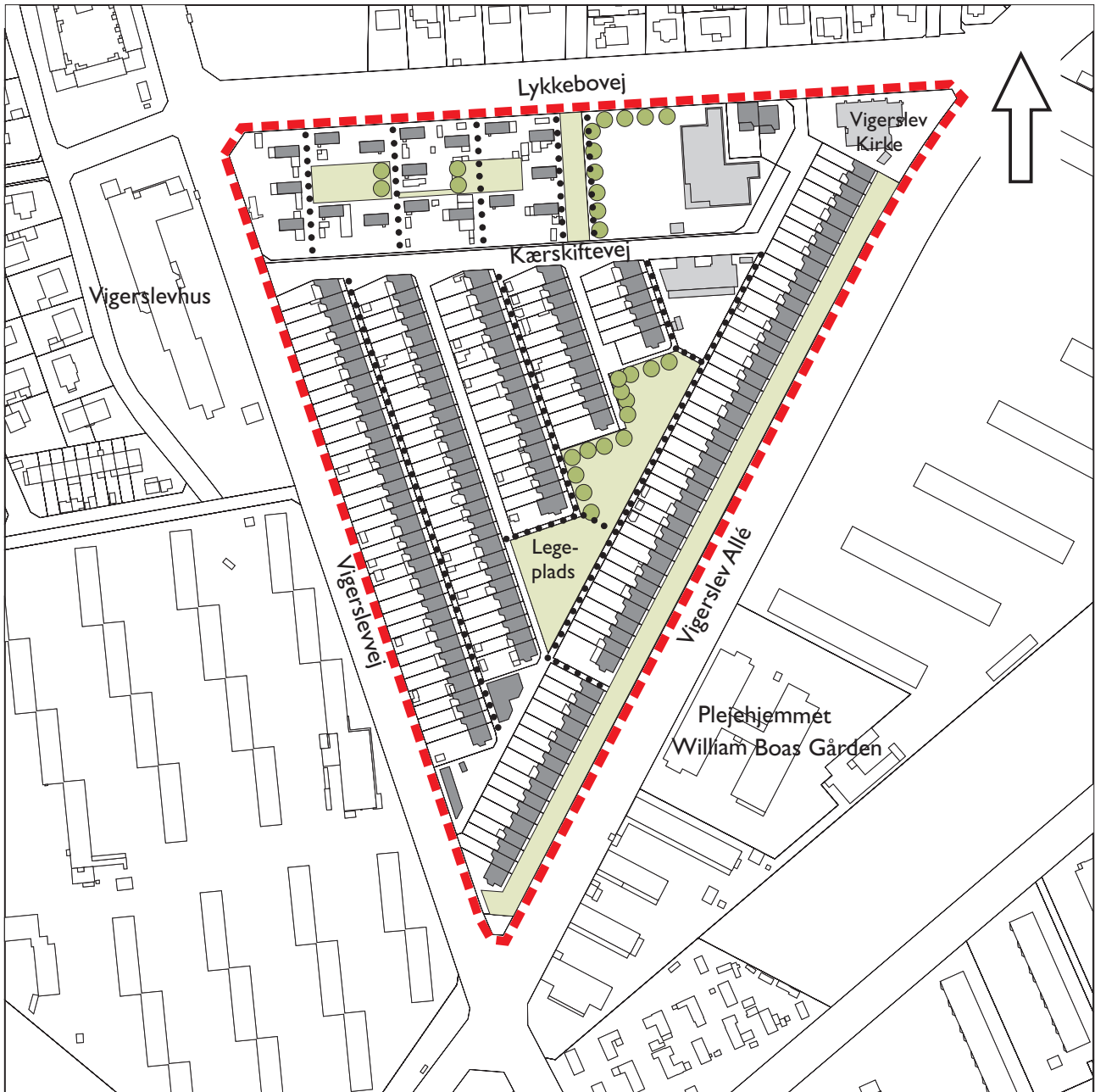
§ 5. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- Stk. 1.** For område I gælder:
- Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50, beregnet for boligbebyggelsen under ét.
 - Den eksisterende rækkehusbebyggelse må ikke nedrives uden Teknik- og Miljøudvalgets særlige tilladelse, jf. tegning nr. 3.
 - Den i pkt. b nævnte bebyggelse fastlægges som bebyggelseplan med mulighed for påbygning af én etage til udvidelse af de eksisterende boliger. Taget skal udformes med skrå tagflader med en hældning på højst 13 grader. Bebyggelsens gesimshøjde mod gade må ikke overstige 6,6 m, og påbygningens husdybde må ikke overstige 10,5 m. jf. illustrationen s. 7 og 8.
 - På hver parcel må opføres ét udhus på maksimalt 10 m². Udhuse kan placeres i skel, dog med en afstand på 1 m fra skel mod interne veje og stier.
 - Herudover må der opføres enkelte mindre bygninger i én etage, såsom cykelskure, legehuse og lignende samt byøkologiske anlæg.
 - Ændringer af eksisterende bebyggelse må ikke ske uden Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse medmindre retningslinierne i § 6 følges.

Kommentar Det er forudsat, at den ekstra etage på rækkehusene påbygges stokvis.

- Stk. 2** For område II gælder:
- De oprindelige træhuse, jf. lokalplantegning nr. 3, må ikke nedrives uden Teknik- og Miljøudvalgets særlige tilladelse.
 - Ny bebyggelse, herunder tilbygninger, må opføres i højst én etage. Gesims- og bygninghøjden samt husdybden må ikke overstige højderne og dybden på de oprindelige huse. Taghældning skal svare til de oprindelige huses taghældning.
 - Det bebyggede areal af hvert énfamiliehus, inklusive tilbygninger, må ikke overstige 125 m².
 - Herudover må der på fællesareal opføres op til to mindre 1-etages bygninger til beboer- og klublokaler eller lignende fællesfunktioner på tilsammen maksimalt 100 m², jf. lokalplantegning nr. 4.
 - Tilbygninger til beboelsesbygninger skal opføres med en afstand på mindst 2,5 m til skel, dog kan tilbygninger til beboelsesbygninger beliggende i skel opføres i skel, jf. den på tegning nr. 4 viste lodplan.

Kommentar Afstanden mellem beboelsesbygningerne skal overholde kravene i Bygningsreglementet for småhuse.



Bebyggelsesplan m.m.

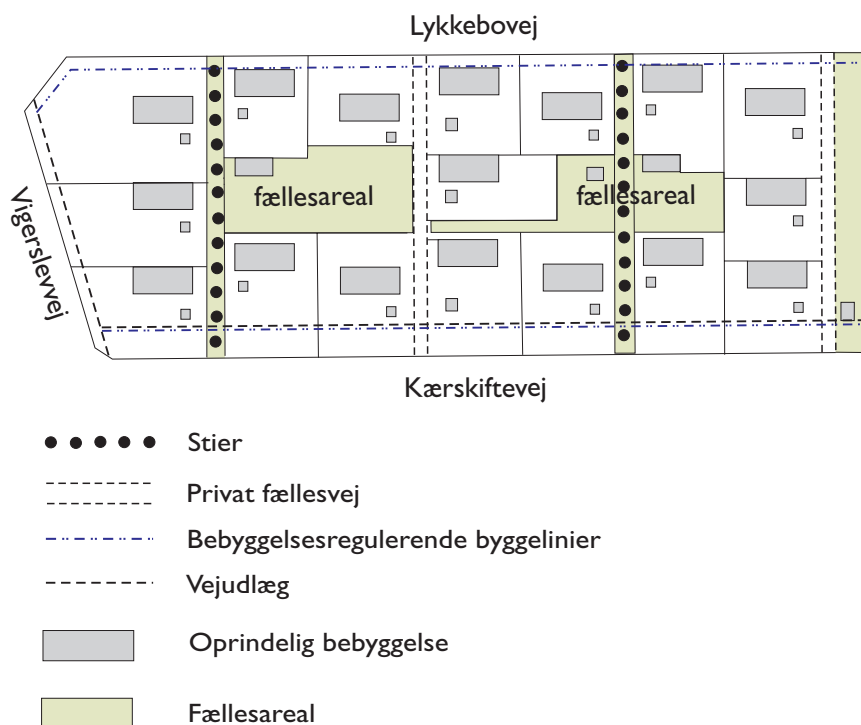


- Lokalplanområde
- Bevaringsværdig bebyggelse
- Stier
- Fællesarealer
- Træer

BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- f) Udover den i pkt. d-e nævnte bebyggelse kan der på hver parcel opføres én carport på maksimalt 17 m² med mindst 2 åbne sider, ét skur på maksimalt 10 m² og én åben overdækket terrasse på 15 m². Bygningshøjden må ikke overstige 2,3 m.
- g) Carporte og udhuse kan opføres i skel internt i området, men inden for de på tegning nr. 2 og 4 viste byggelinier. Langs Kærskiftevej og Lykkebovej kan carporte dog placeres 1,5 m fra vejlinien regnet fra tagkant. Carporte og udhuse kan opføres med en samlet længde på 10 m. Længde af carporten måles 0,5 m inden for tagfladens begrænsning.
- h) Bebyggelseprocenten for den enkelte parcel må ikke overstige 40, og for området under ét må den ikke overstige 25.

Tegning nr. 4.: Lodplan



Stk. 3.

For område III A og III B gælder:

- a) Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50.
- b) Ny bebyggelse, herunder tilbygninger, må opføres i højst 1½ etage og skal efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse placeres og udformes under hensyntagen til den eksisterende bebyggelse og omgivelserne i øvrigt.

Stk. 4.

Teknik- og Miljøudvalget kan tillade enkelte mindre, arkitektonisk begrundede afvigelser fra bebyggelsesplan, etageantal, gesimshøjder, bygningshøjder og husdybder fastsat i stk. 1 - 3.

§ 6. Udstykning

For område II gælder:

§ 6. Udstykning

Udstykning må kun finde sted i overensstemmelse med den på tegning nr. 4 viste udstykningsplan, der er identisk med den eksisterende inddeling i lodder, færdselsarealer og fællesareal. Såfremt udstykning ikke finder sted, opretholdes den eksisterende lodinddeling. I lokalplanen i øvrigt gælder bestemmelserne for parceller også for lodder.

Kommentar

Ifølge Byggelovens § 10A skal hver boligenhed på en ejendom, hvor der opføres mere end et énfamiliehus til helårsbeboelse, opføres og anbringes således, at hver boligenhed med tilhørende grundareal kan udstykkes til en selvstændig ejendom med lovlig vejadgang. Det er ikke et krav, at der skal ske en udstykning i området, men muligheden skal være til stede.

§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

Stk. 1.

Bygningernes materialer, udformning, farve og øvrige ydre fremtræden skal skabe en god helhedsvirkning sammen med omgivelserne og give de enkelte bebyggelser et velargumenteret fællespræg med en arkitektonisk tilfredsstillende fremtræden. Eksisterende bebyggelse må ikke ændres uden Teknik- og Miljøudvalgets tilladelse, jf. dog stk. 2 og 3.

Bygningernes overflader skal fremstå i naturlige og/eller genanvendelige materialer såsom tegl, pudset mur, natursten, træ, metal, beton og glas.

Ny bebyggelse skal efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn fremtræde med en høj arkitektonisk standard i et nutidigt formsprog.

Stk. 2.



Eksempel på udformning af påbygningens facade mod gade og have.

For område I gælder:

- Eksisterende rækkehuses facader skal fremtræde i blank mur. Vinduer og døre skal udføres i træ. Vinduers oplukkemåde, inddeling og dimensioner på ramme og karm skal svare til de oprindelige og være hvide. Alle døre skal males med heldækkende maling i en afdæmpet farve inden for jordfaveskalaen. Over hoveddøre kan opsættes en let overdækning af materet glas, stål eller lignende.
- Påbygningen skal fremtræde med facader i lette materialer som ikke reflekterende stål og glas, malede metalplader og lamelskydeskodder i metal eller træ. Mod haven skal facaden fremtræde med store vinduespartier. Glas skal være klart planglas uden toning eller spejlende virkning. Facaderne skal i proportioner og rytme modsvare den eksisterende bebyggelses facadeudformning. Taget skal beklædes med sort tagpap med lister. Der kan etableres langsgående rytterlys i kip, der kan videreføres som fremspringende vinduesparti i gavlene.
- Der skal etableres skorstene til alle boliger.
- Overdækning af terrasser skal udføres ensartede efter forudgående godkendt projekt.

Stk. 3.

For område II gælder:

- Bygningernes facader skal udføres af træ med profilering som eksisterende

§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- og malerbehandles med rød farve som eksisterende.
- b) Vinduer og døre skal males hvide, som eksisterende.
- c) Tage skal udformes som sadeltage med hældning som eksisterende og belægges med sort tagpap.

§ 8. UBEBYGGEDE AREALER

- Stk. 1.** Friarealet skal være af størrelsesordenen 100 procent af etagearealet. Til friarealet medregnes interne veje og stier forbeholdt fodgængere og cyklister. For område I beregnes friarealprocenten for boligbebyggelsen under et. De ubebyggede arealers karakter med haver, fælles grønninger og store træer skal opretholdes.
- Stk. 2.** Arealer vist med lysegrøn raste på tegning nr. 3 skal henligge som fælles grønne arealer, fortrinsvis græsbelædt med træer. Ingen hegning må finde sted. En begrænset del af arealet langs facaderne mod Vigerslev Allé kan dog efter Teknik- og Miljøudvalgets nærmere godkendelse indrettes som forhaver til rækkehusene. Hegn må her højst være 1,2 m høje. Hegn skal fremtræde som levende hegn. Eksisterende stier opretholdes.
- Stk. 3** Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 plads pr. 100 m². Parkering kan indrettes på terræn. Parkering på interne private fællesveje og stier medregnes i parkeringsdækningen.
- Stk. 4.** Bepantning, belægning, belysning og inventar i øvrigt på de ubebyggede arealer skal udformes på en måde, der efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse kan give området et helhedspræg af høj kvalitet.
- Stk. 5.** Adgangs- og opholdsarealer skal udformes således, at de tilgodeser bevægelseshæmmet færdsel på arealerne.

§ 9. FORANSTALTNINGER MOD FORURENINGSENER

Bebyggelse og primære opholdsarealer, skal efter Teknik- og Miljøudvalgets nærmere godkendelse i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav, placeres jf. dog § 5, stk. 1 og stk. 2, udføres og indrettes således, at beboere og brugere i fornødent omfang skærmes mod, støj og anden forurening fra vej.

§ 10. 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.

Lokalplanen ophæver deklaration VI 9642, tinglyst 27.05.39, for så vidt angår bestemmelse om, at bebyggelsen kun må være i én etage.

På tidspunktet for lokalplanens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004.

KOMMENTARER AF GENEREL KARAKTER

Påtaleret

Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelserne i lokalplanen.

Dispensationer

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.

Fortidsminder


Arbejder, der forudsætter udgravning af grund, kan medføre påbud om midlertidig standsning af arbejdet i henhold til lov om museer mv. § 26 (beskyttelse af jordfaste fortidsminder). Opmærksomheden henledes på, at Københavns Bymuseum som repræsentant 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.

Andre myndigheder

I forbindelse med eventuelt nybyggeri, skal Miljøkontrollen søges om tilladelse i henhold til jordforureningslovens § 8, stk. 2, inden bygge- og anlægsarbejder påbegyndes.

Bortskaffelse af forurenede overskudsjord skal anmeldes til Miljøkontrollen og bortskaffes i henhold til Regulativ for anvisning af forurenede jord i Københavns Kommune.

Miljøkontrollen kan efter forudgående undersøgelser og vurdering af et konkret projekt for nedsivning af uforurenede regnvand til uforurenede undergrund give tilladelse til nedsivning af regnvand.



Lokalplan nr. 400 er vedtaget af Borgerrepræsentationen den 1. december 2005 og bekendtgjort den 18. januar 2006.

Teknik- og Miljøforvaltningen, den 21. februar 2006

Peter Høiriis Nielsen
chefkonsulent

/Kirsten Mølgaard
specialkonsulent

KØBENHAVNS BYRET
Indført den 27. februar 2006
Lyst under nr. 36302
Rigmor Jensen





Københavns Kommune
Teknik- og Miljøforvaltningen
Plan & Arkitektur
Rådhuspladsen 77
1550 København V
tlf: 33 66 12 90
e-mail: planogarkitektur@tmf.kk.dk
www.planogarkitektur.kk.dk