

# KØBENHAVNS KOMMUNE PLANORIENTERING



## Lokalplan nr. 297

Bygge- og Teknikforvaltningen • Plan & Arkitektur

### „Grøndalsvænge“

Vanløse

Bevaring m.v.

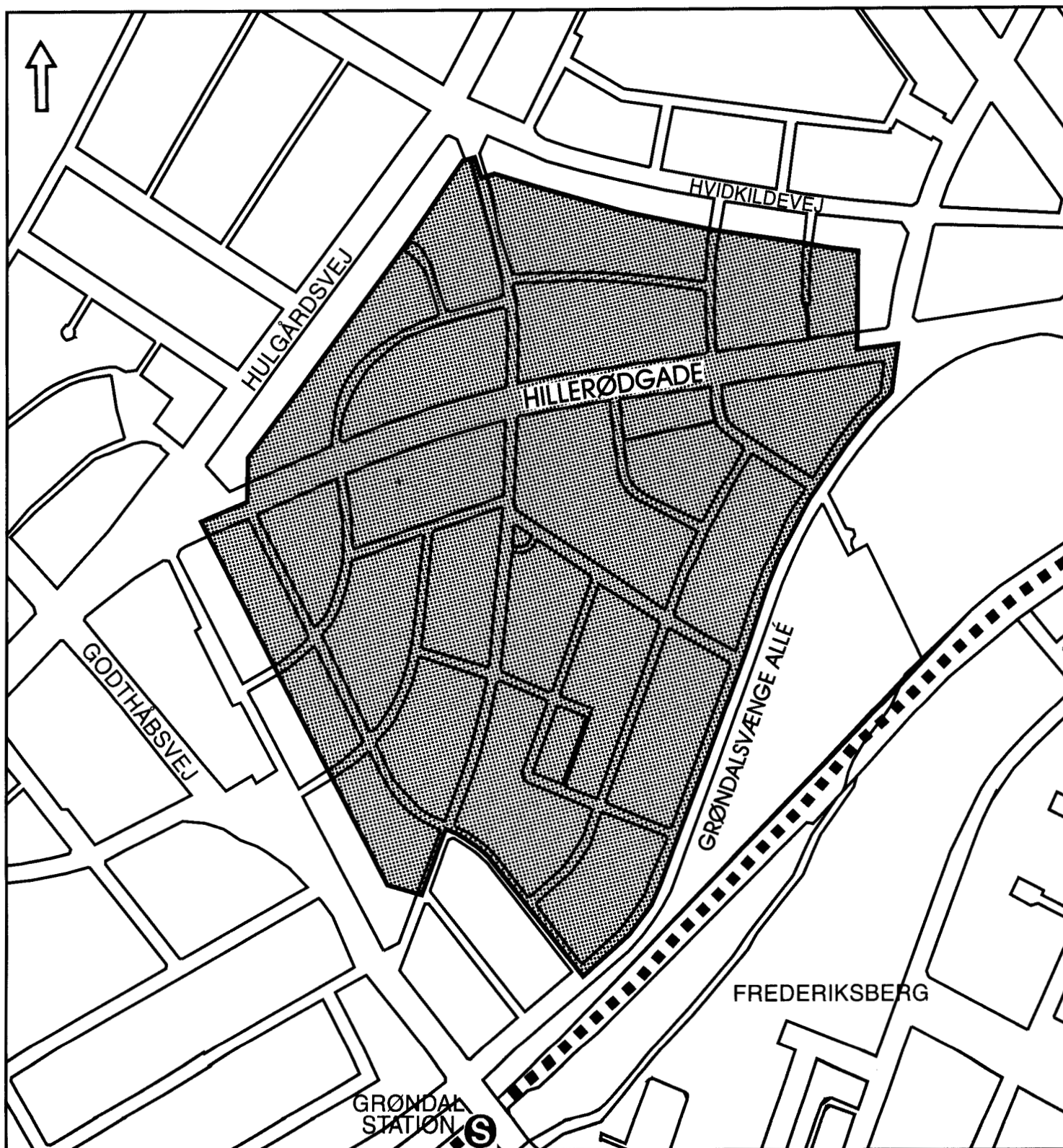
Boligområde

Maj 1999

# Københavns Kommunes Planorientering



## Lokalplan nr. 297



# Københavns Kommune

## Lokalplan nr. 297

Lokalplan for området begrænset af nordvestskellet af ejendommen matr.nr. 811 Utterslev, København, Æblevej, nord- og østskellet af ejendommen matr.nr. 812 ibid., Hillerødgade, Grøndalsvænge Allé, Fordresgårdvej, Æblevej, sydvestskellet af ejendommene matr.nr. 809, 853, 567 og 810 ibid. samt Hillerødgade.

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 746 af 16. august 1994) fastlægges herved følgende bestemmelser for området.

### § 1. Formål

Formålet med lokalplanen er

at sikre opretholdelse af den eksisterende bevaringsværdige haveboligbebyggelse, der rummer særlige kulturhistoriske og arkitektoniske kvaliteter, herunder sikre, at den løbende vedligeholdelse og fornyelse sker med respekt for bebyggelsens oprindelige arkitektoniske kvaliteter, herunder variationen i bebyggelsen, der sammen med kvarterets øvrige bebyggelse skaber Grøndalskvarterets særlige byarkitektoniske karakter,

at områdets åbne, grønne karakter fastholdes,

at afløse de hidtil gældende servituttedrørende anvendelse og bebyggelse med mere tidsvarende bestemmelser, samt

at opretholde lokalplanområdet som et attraktivt, tidssvarende familieboligområde.

### § 2. Område

Lokalplanen afgrænses som vist på tegning nr. 27.243 og omfatter ejendommene matr.nr. 300, 303, 304, 307, 341, 534, 567, 568, 809, 810, 811, 812, 853, dele af matr.nr. 11a (vejareal) og 12 (vej- og pladsareal), alle Utterslev, København, og umatrikuleret offentligt vejareal ibid. i Hillerødgade, samt alle parceller, der efter den 1. januar 1997 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

### § 3. Anvendelse

*Stk. 1.* Området fastlægges til boligformål. Der kan efter Bygge- og Teknikudvalgets nærmere godkendelse indrettes fælleslokaler, samt mindre, kollektive anlæg og institutioner - herunder vuggestuer og børnehaver - der naturligt finder plads i et boligområde. Kollektive anlæg og institutioner må ikke have et sådant omfang, at de hver især omfatter mere end én lod. Der må ikke udøves virksomhed, som efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn er til ulempe for de omboende.

*Stk. 2.* Uanset stk. 1 kan bebyggelse på ejendommen matr.nr. 534 Utterslev, København, anvendes til butikker, liberale erhverv og håndværk, der af Bygge- og Teknikforvaltningen skønnes forenelige med boliganvendelsen. Der må kun udøves virksomhed, som ikke medfører forurening eller på nærmere vilkår højst giver anledning til ubetydelig forurening.

### § 4. Vejforhold og byggelinier

*Stk. 1.* De eksisterende vejlinier opretholdes som anlagt med tilhørende hjørneafskæringer .

*Stk. 2.* Vejudvidelseslinier langs Valnøddevej, Reinettevej, Pomonavej, Montagnevej, Mirabellevej, Ferskenvej, Vindruevej, Brombærvej, Morbærvej, Hyldebærvej, Hindbærvej, Slåenvej, Tyttebærvej, Blåbærvej, Fordresgårdvej mellem Hillerødgade og Æblevej og den del af Æblevej, som er beliggende på ejendommen matr.nr. 341 Utterslev, København, samt den del af Abrikosvej, som ligger på ejendommen matr.nr. 568 ibid. til udvidelse af vejene til 16 m vejbredde kan ophæves, når betingelserne herfor er opfyldt.

Vejudvidelseslinier langs den del af Fordresgårdvej, der ligger mellem Æblevej og Grøndalsvænge Allé, langs den del af Æblevej, som ligger

nord for Hillerødgade og langs den del, der er beliggende på ejendommene matr.nr.ne 11b og 809 ibid. samt langs den del af Abrikosvej, som ligger på ejendommen matr.nr. 300 ibid. til udvidelse af vejene til 19 m vejbredde kan ligeledes ophæves, når betingelserne herfor er opfyldt.

*Stk. 3.* Hillerødgades karakter af allé med vejtræer må ikke ændres.

### § 5. Bebyggelsens omfang og placering

*Stk. 1.* De på tegning nr. 27.243 viste bevaringsværdige bygninger må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden Bygge- og Teknikudvalgets særlige tilladelse, jf. dog § 6.

*Stk. 2.* Retablering af de i stk. 1 nævnte bygninger skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse ske i samme omfang og med samme placering og udformning som den eksisterende bevaringsværdige bebyggelse samt med en ydre fremtræden i overensstemmelse med § 6.

*Stk. 3.* Der må ikke opføres yderligere bebyggelse i området, jf. dog stk.erne 4 og 5.

*Stk. 4.* Der kan opføres mindre tilbygninger i form af udestuer, vindfang og lignende. Udestuer må ikke opføres på facade eller gavl mod vej.

*Stk. 5.* Der kan på hver lod opføres én garage eller carport på højst 20 m<sup>2</sup>, placeret i eller bag facadeflugt mod vej, samt udhuse på tilsammen højst 20 m<sup>2</sup>, som skal placeres i baghaven eller kan sammenbygges med garage eller carport.

### § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

*Stk. 1.* Ændringer i bebyggelsen, for så vidt angår bygningernes materiale, udformning, farve og øvrige fremtræden, skal være samstemmende med omgivelserne og områdets karakter. Eksisterende bebyggelse må i nævnte henseende ikke ændres uden Bygge- og Teknikudvalgets tilladelse, medmindre ændringerne iagttager bestemmelserne i stk 2.

*Stk. 2.* For den bevaringsværdige bebyggelse gælder:

- a) De to halvdele af dobbelthuse skal - foruden at iagttage bestemmelserne i punkterne b - f samt stk.erne 3 og 4 - fremtræde ens med hensyn til materialer, overfladebehandling, farve, skorstene, vinduestype, sokkelhøjde, m.v.
- b) Facader og gavle med blankt murværk skal opretholdes som blankt murværk og skal vedligeholdes med blødstrøgne mursten i samme farve og med fuger som de oprindelige. Øvrige murstensfacader skal være pudsede og skal kalkes eller males \*). Der må ikke anvendes stenk- eller strukturpuds. Oprindelige fagdelinger og proportioner på vinduer og døre må ikke ændres. Et vindue i facade eller gavl, som vender bort fra vej, må dog erstattes af en havedør, såfremt murhullets bredde fastholdes. Sålbænke skal udføres som de oprindelige i skifer, zink eller murværk. Sokler skal udføres pudsede og kan males sorte.
- c) Hoveddøre skal udføres med en opdeling som oprindeligt med fyldninger af træ eller glas som vist på tegning nr. 27.244. Eventuelt glasfelt over døren skal bibeholdes.

\*) Pudsede ydermure skal fremstå i en af følgende farver: hvid, NCS nr. gul S 0520-Y20R, gul S 0530-Y20R, gul S 2030-Y20R, gul S 2040-Y20R, rød S 5030-Y80R, grå S 2000-N.

Vinduer og havedøre samt træværk på kviste skal males således, at karme samt træværk på kviste er i farven hvid, creme, grå, blå, grøn, brun eller rød. Rammer skal være hvide eller creme. Følgende farver bør anvendes: hvid, NCS nr. creme S 0502-Y50R, grå S 4000-N, blå S 8010-R90B, grøn S7020-G10Y, grøn S 8010-G10Y, brun S8010-Y70R, rød S 5040-Y80R.

Vinduer i facader, gavle og kviste skal være sidehængte og udadgående med en opdeling og dimensionering som oprindeligt, dog kan kældervinduer udføres top- eller bundhængte.

Vinduer og døre skal udføres med sprosser som oprindeligt. Typerne 1 og 3, vist på tegningerne nr. 27.245 og 27.247, skal udføres med enkelt lag glas og kitfals som oprindeligt. På type 2, som vist på tegning nr. 27.246, skal rammer, sprosser og glaslister med hensyn til dimensionering og detaljering udføres således, at vinduerne og dørene i størst muligt omfang fremtræder som oprindeligt.

Havedøre skal harmonere med vinduerne i det pågældende hus som vist på tegningerne nr. 27.245, 27.246 og 27.247.

Glas i vinduer og døre skal være klart, ufarvet planglas.

Vinduer og døre skal udføres i træ og have en dækkende malerbehandling\*).

- d) Tage skal dækkes med røde falstagsten i tegl. Tag på kviste og karnapper samt flunker på kviste skal udformes som de oprindelige beklædt med zink og bly, som vist på tegningerne nr. 27.245 og 27.246.

Træværk på kviste skal have en dækkende malerbehandling\*).

Skotrender og inddækninger skal udføres i zink, bly eller tegl.

Ventilation og udluftning over tag samt tagrender og nedløbsrør skal udføres af zink.

Tagvinduer skal udføres enkeltstående. Lysningsarealet må ikke overstige ca. 55x78 cm, og afstand til gavlkant skal være minimum 4 tagsten. I tagflader uden kviste kan der etableres ét stk. tagvindue med et lysningsareal på højst 55x98 cm (brandredning). Overkant tagvindue skal flugte med overkant på kvistvindue eller overkant gavlvindue. Tagvinduer på spidsloft skal udformes som oprindeligt.

- e) Skorstene i tagkip skal bibeholdes med oprindeligt udseende eller med en overfladebehandling og farve svarende til husets facadebehandling\*).
- f) Skodder og faste markiser må ikke opsættes. Oprullelig markise kan opsættes ved terrasse på facade eller gavl, som vender bort fra vej.

Stk. 3. Udestuer, vindfang og lignende skal udføres som lette konstruktioner hovedsagelig i glas med en størrelse og udformning tilpasset den eksisterende arkitektur efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse.

Stk. 4. Garager og carporte skal udføres i let konstruktion efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse.

Stk. 5. Antenner og paraboler må ikke placeres på bygninger.

Stk. 6. Udendørs belysning må ikke være til gene for naboer.

Stk. 7. Ingen form for skiltning eller reklamering må finde sted uden Bygge- og Teknikudvalgets godkendelse.

## § 7. Foranstaltninger mod forureningsgener

Bebyggelse og primære opholdsarealer skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse, i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav, placeres, jf. dog § 5, udformes og indrettes, således at beboere og brugere i fornødent omfang skærmes mod støj og anden forurening fra vej og bane.

Det indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv, undervisning og lignende må ikke overstige 35 dB(A)\*\*).

## § 8. Kollektiv varmforsyning

Bebyggelse må ikke uden Bygge- og Teknikforvaltningens tilladelse tages i brug, før bebyggelse efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere anvisning er tilsluttet Københavns Belysningsvæsens fjernvarmesystem. Alternativ energiforsyning i større ejendomme forudsætter dispensation i henhold til varmforsyningslovgivningen.

\*\*\*) Jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984 om trafikstøj i boligområder og vejledning nr. 6/1985 om togstøj.

## § 9. Ubebyggede arealer

*Stk. 1.* De ubebyggede arealer skal anlægges og vedligeholdes som have.

*Stk. 2.* Haver skal hegnes mod vej med træstakit udført i overensstemmelse med tegning nr. 27.248. Stakittet skal overfladebehandles med hvid imprægnering eller maling. Ved indkørsler til carport eller garage kan hegn føres ind på grunden.

Terrænforskel i grænsen mod vej kan udlignes af plantestensmur i cementgrå knækfliser.

*Stk. 3.* Pladsen ved Hillerødgade mellem Brombærvej og Abrikosvej på ejendommen matr.nr. 12 Utterslev, København, pladsen ved Mørbærvej, Mirabellevej og Montagnevej på ejendommen matr.nr. 341 ibid. samt pladsen Hyldebærvej, Hindbærvej og Æblevej på ejendommen matr.nr. 811 ibid. skal anlægges og vedligeholdes som offentligt tilgængelige, rekreative, grønne anlæg. Træer på pladserne skal i videst muligt omfang bevares.

## § 10. Retsvirkninger

I henhold til planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser, jf. dog lokalplanens § 12.

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.

## § 11. Påtaleret

Bygge- og Teknikforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelserne i nærværende lokalplan.

## § 12. 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 Bygge- og Teknikudvalget i Københavns Kommune.

## § 13. Servitutbortfald

Bestemmelser i skødedeclarationer om grundenes udnyttelse, indretning og hegning samt bestemmelser om bebyggelsens anvendelse, placering, omfang og højde tinglyst den 21. juni 1915 på ejendommene matr.nr. 300, 303, 304 og 307 Utterslev, København; den 8. januar 1917 på ejendommene matr.nr. 341 og 534 ibid.; den 10. februar 1919 på ejendommene matr.nr. 567 og 568 ibid.; samt den 17. januar 1927 på ejendommene matr.nr. 809, 810, 811, 812 og 853 ibid. ophæves.

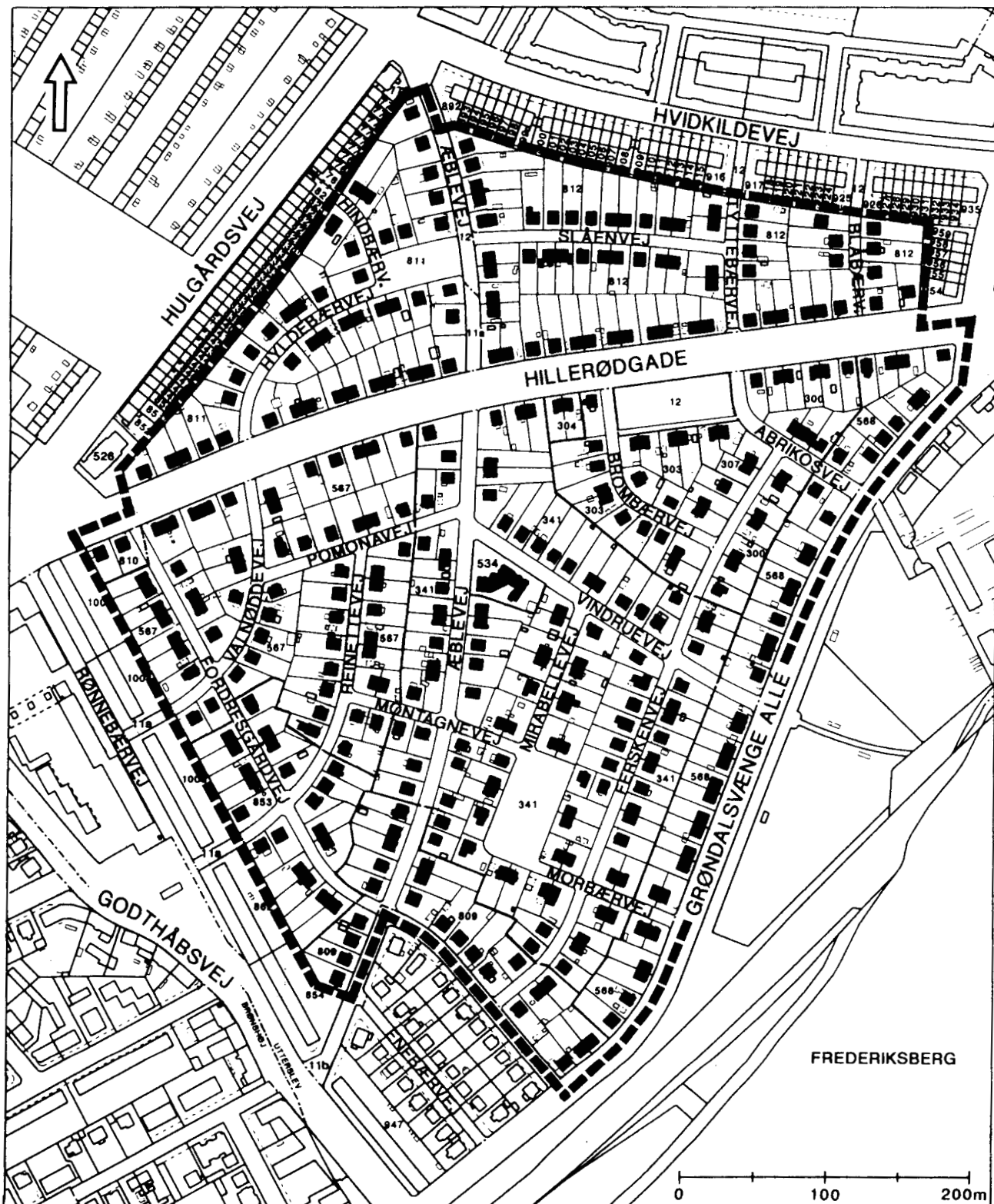
Nærværende lokalplan med indhæftede tegninger nr. 27.243, 27.244, 27.245, 27.246, 27.247 og 27.248 er vedtaget af Borgerrepræsentationen i mødet den 27. august 1998 og endeligt bekendtgjort den 24. september 1998.

*Bygge- og Teknikforvaltningen, Plandirektoratet, den 5. maj 1999.*

**Søren Stenz**  
kontorchef

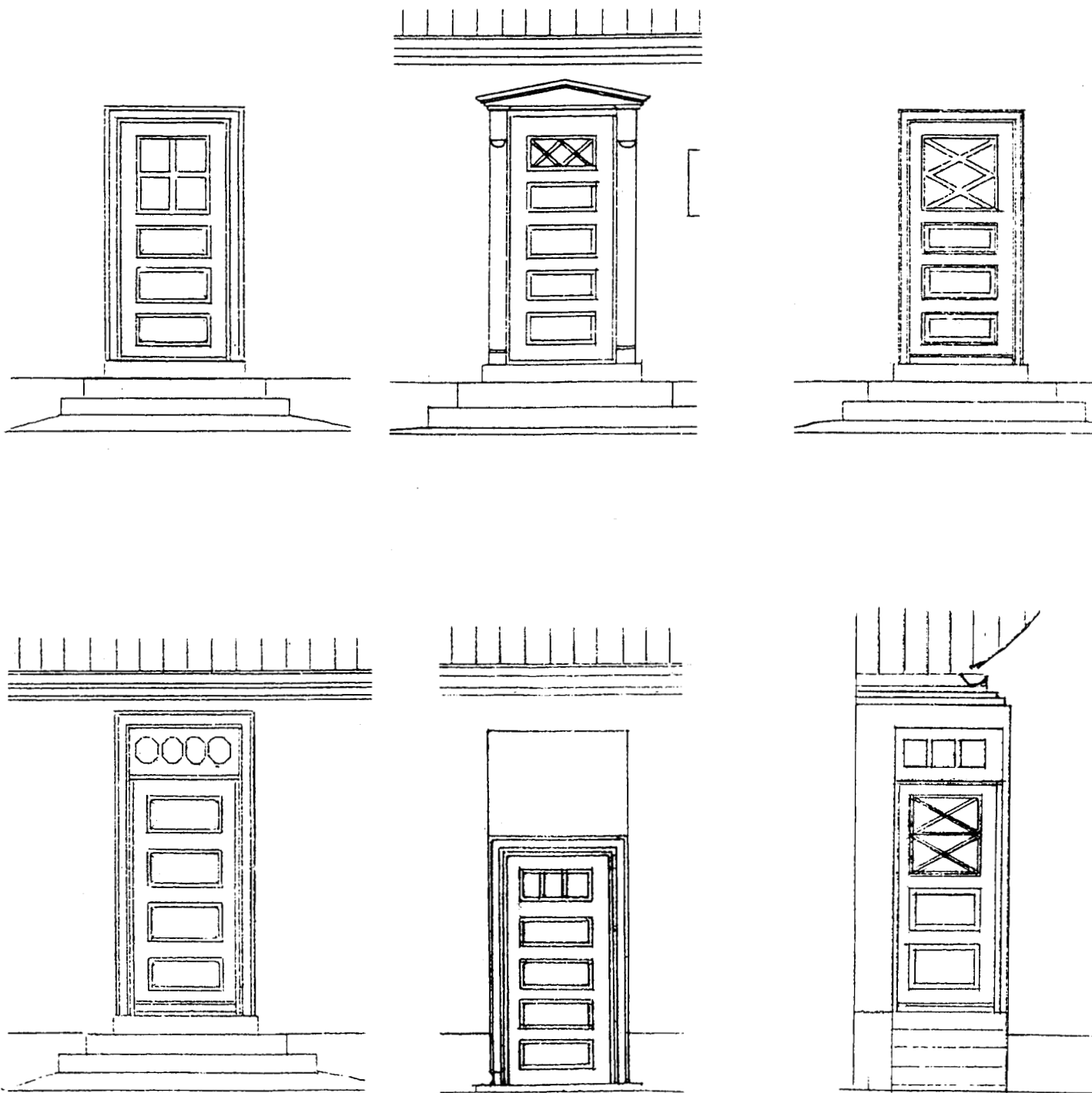
/Kim Brodersen  
fuldmægtig

KØBENHAVNS BYRET  
Indført den 5. maj 1999  
Lyst under nr. 54435  
Doris Nielsen



- GRÆNSE FOR LOKALPLANOMRÅDE
- BEVARINGSVÆRDIG BEBYGGELSE

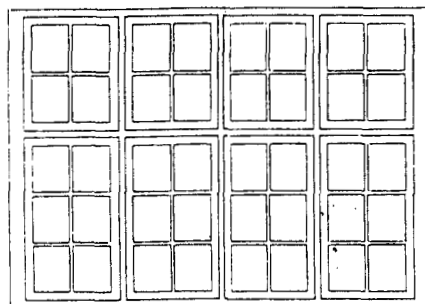
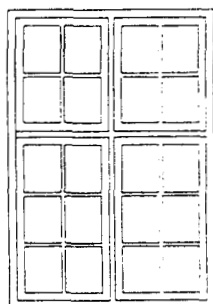
EMNE LOKALPLAN "GRØNDALSVÆNGE"	MÅL 1:4000	JOURN. NR. PD 827
EJERLAV UTTERSLEV, KØBENHAVN	TEGN. DATO FEBRUAR 1998	TEGN. NR. 27.243
BYGGE- OG TEKNIKFORVALTNINGEN, PLAN- OG EJENDOMSDIREKTORATET KØBENHAVNS RÅDHUS, 1599 KØBENHAVN V.		



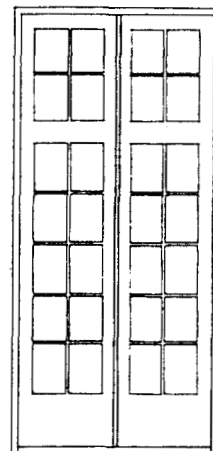
Eksempler på oprindelige hoveddørspartier med fyldningsdøre

EMNE <b>LOKALPLAN "GRØNDALSVÆNGE"</b>		JOURN. NR. <b>PD 827</b>
EJERLAV <b>UTTERSLEV, KØBENHAVN</b>	TEGN. DATO <b>FEBRUAR 1998</b>	TEGN. NR. <b>27.244</b>
BYGGE- OG TEKNIKFORVALTNINGEN, PLAN- OG EJENDOMSDIREKTORATET KØBENHAVNS RÅDHUS, 1599 KØBENHAVN V.		

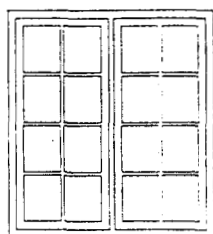




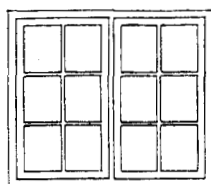
*Karnapvinduer*



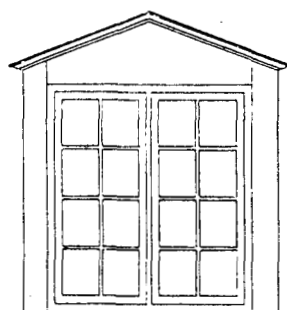
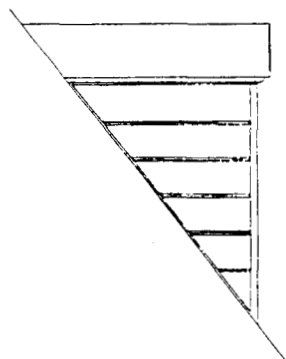
*Havedør*



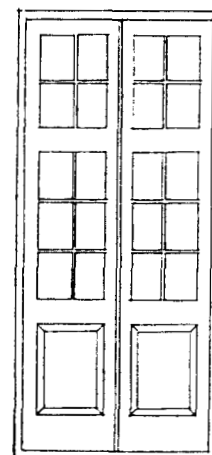
*Gavlvindue, type 1a*



*Gavlvindue, type 1b*

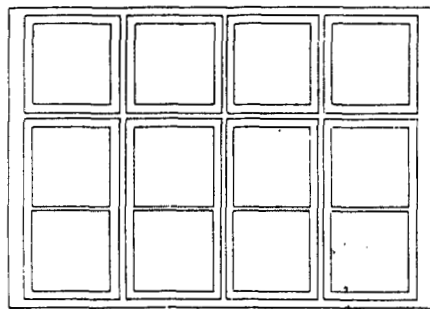
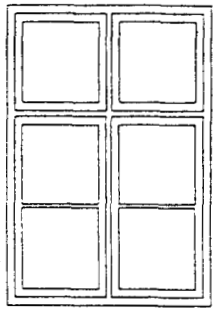


*Kvistvindue*

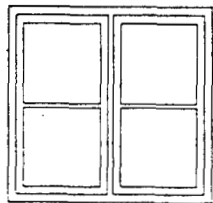


Vinduer og havedøre type 1

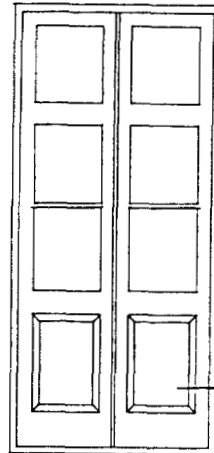
EMNE LOKALPLAN "GRØNDALSVÆNGE"		JOURN. NR. PD 827
EJERLAV UTTERSLEV, KØBENHAVN	TEGN. DATO FEBRUAR 1998	TEGN. NR. 27.245
BYGGE- OG TEKNIKFORVALTNINGEN, PLAN- OG EJENDOMSDIREKTORATET KØBENHAVNS RÅDHUS, 1599 KØBENHAVN V.		



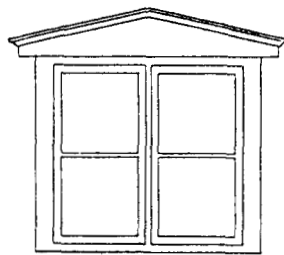
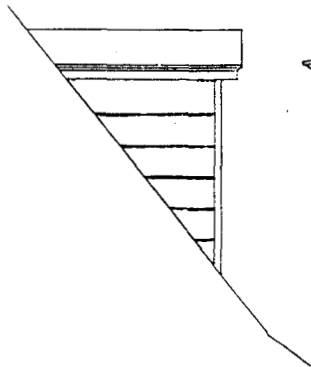
*Karnapvinduer*



*Gavlvindue*



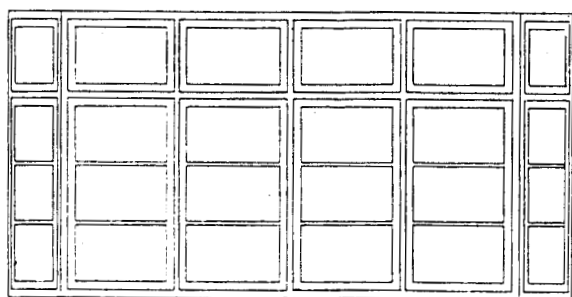
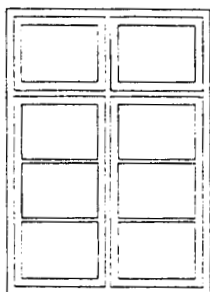
*Havedør*



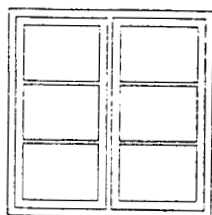
*Kvistvindue*

## Vinduer og havedøre type 2

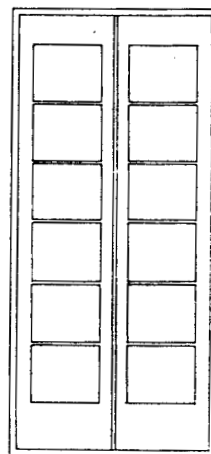
EMNE LOKALPLAN "GRØNDALSVÆNGE"		JOURN. NR. PD 827
EJERLAV UTTERSLEV, KØBENHAVN	TEGN. DATO FEBRUAR 1998	TEGN. NR. 27.246
BYGGE- OG TEKNIKFORVALTNINGEN, PLAN- OG EJENDOMSDIREKTORATET KØBENHAVNS RÅDHUS, 1599 KØBENHAVN V.		



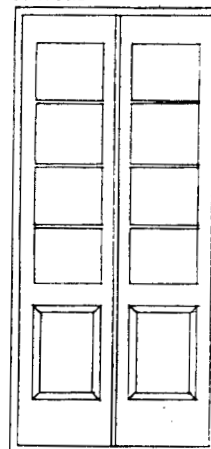
*Karnapvinduer*



*Gavlvindue*

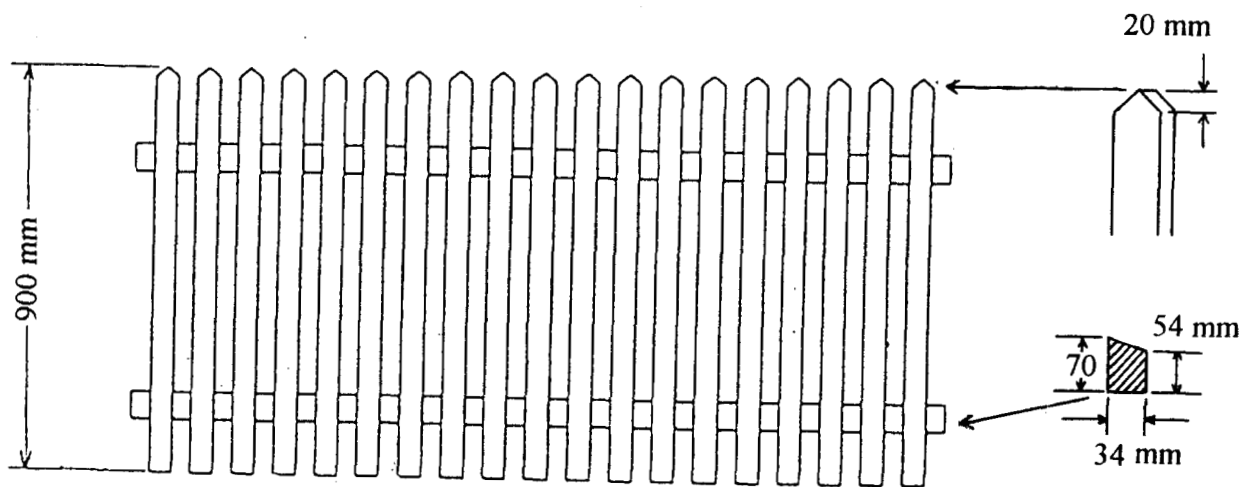


*Havedør*



**Vinduer og havedøre type 3**

EMNE LOKALPLAN "GRØNDALSVÆNGE"		JOURN. NR. PD 827
EJERLAV UTTERSLEV, KØBENHAVN	TEGN. DATO FEBRUAR 1998	TEGN. NR. 27.247
BYGGE- OG TEKNIKFORVALTNINGEN, PLAN- OG EJENDOMSDIREKTORATET KØBENHAVNS RÅDHUS, 1599 KØBENHAVN V.		



**Træstakit**

Stolpe 100 x 125 mm  
 Stave 22 x 55 mm  
 Løsholter 34 x 70 / 54 mm

**Stolpetop**



EMNE <b>LOKALPLAN "GRØNDALSVÆNGE"</b>		JOURN. NR. <b>PD 827</b>
EJERLAV <b>UTTERSLEV, KØBENHAVN</b>	TEGN. DATO <b>FEBRUAR 1998</b>	TEGN. NR. <b>27.248</b>
<b>BYGGE- OG TEKNIKFORVALTNINGEN, PLAN- OG EJENDOMSDIREKTORATET KØBENHAVNS RÅDHUS, 1599 KØBENHAVN V.</b>		