

KØBENHAVNS KOMMUNE PLANORIENTERING

Lokalplan nr. 299

Bygge- og Teknikforvaltningen • Plan & Arkitektur



„Hvidkildevej“

Vanløse

Bevaring m.v.

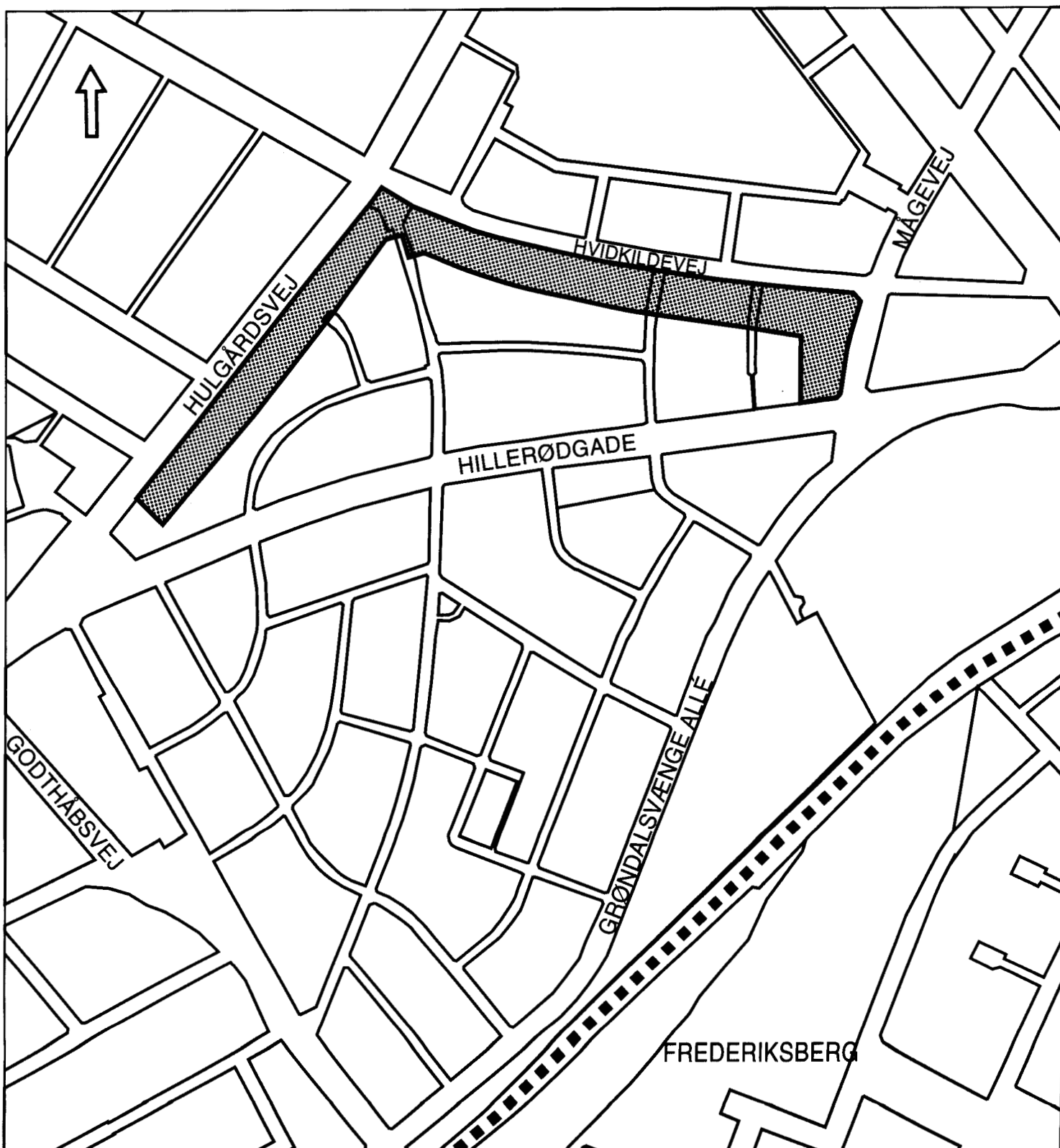
Boligområde

Maj 1999

Københavns Kommunes Planorientering



Lokalplan nr. 299



Københavns Kommune

Lokalplan nr. 299

Lokalplan for området begrænset af Hulgårdsvej, Hvidkildevej, Mågevej, Hillerødgade, øst- og nordskellet af ejendommen matr.nr. 812 Utterslev, København, Æblevej, nordvestskellet af ejendommen matr.nr. 811 ibid. samt nordøstskellet af ejendommen matr.nr. 526 ibid.

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 bebyggelse, der rummer særlige kulturhistoriske og arkitektoniske kvaliteter - herunder sikre, at den løbende vedligeholdelse og fornyelse sker med respekt for bebyggelsesernes oprindelige arkitektoniske kvaliteter. Bebyggelsesernes ydre fremtræden skal sikres ved bevaring af bygningsdetaljer på de enkelte huse. Det anses i den forbindelse for vigtigt at opretholde/genetablere den ensartethed, der oprindeligt har præget disse rækkehuse, således at de fremstår som en helhed, der sammen med kvarterets øvrige bebyggelser skaber Grøndalskvarterets særlige byarkitektoniske karakter,
- at afløse de hidtil gældende servitutter vedrørende anvendelse og bebyggelse med mere tidsvarende bestemmelser, samt
- at opretholde lokalplanområdet som et attraktivt, tidssvarende familieboligområde.

§ 2. Område

Stk. 1. Lokalplanen afgrænses som vist på tegning nr. 27.249 og omfatter ejendommene matr.nr. 767 - 776, 824 - 852, 892 - 935, 954 - 959, del af matr.nr. 12 (vejareal), alle Utterslev, København, samt alle parceller, der efter den 1. januar 1997 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Stk. 2. Lokalplanområdet opdeles i underområderne I, II og III som vist på tegning nr. 27.249.

§ 3. Anvendelse

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 ejendom. Herudover vil oprindelige butikslokaler på ejendommen matr.nr. 917 Utterslev, København, kunne anvendes til butik. Der må ikke udøves virksomhed, som efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn er til ulempe for de omboende.

§ 4. Vej- og stiforhold samt byggelinier

Stk. 1. For hele lokalplanområdet gælder:

De eksisterende vejlinier opretholdes som anlagt med tilhørende hjørneafskæringer.

Stk. 2. For område I gælder:

- a) Bebyggelsesregulerende byggelinier 1,3 m og 11,3 m fra Hulgårdsvej samt byggelinie 4 m fra sydvestligt skel på ejendommen matr.nr. 852 Utterslev, København, og 4 m fra nordøstligt skel på ejendommen matr.nr. 824 ibid. kan ophæves.
- b) Den 2 m brede sti langs områdets sydøstlige grænse opretholdes.
- c) Den 1,5 m brede sti langs det nordøstlige skel på ejendommen matr.nr. 824 ibid. opretholdes.

Stk. 3. For område II gælder:

- a) Bebyggelsesregulerende byggelinier 1,3 m og 10,5 m fra Hulgårdsvej samt byggelinier 4 m fra det sydvestlige skel på ejendommen matr.nr. 769 Utterslev, København, kan ophæves.

- b) Den 2 m brede sti langs området sydøstlige grænse opretholdes.
- c) Den 1,5 m brede sti langs det sydvestlige skel på ejendommen matr.nr. 769 ibid. opretholdes.

Stk. 4. For område III gælder:

- a) Vejudvidelseslinier 18,83 m fra nordsiden af Hvidkildevej, 9,5 m fra Æblevejs vejmidte samt 9,415 m fra Blåbærvejs og Tyttebærvejs vejmidte kan ophæves, når betingelserne herfor er opfyldt.
- b) Bebyggelsesregulerende byggelinie 25 m fra nordsiden af Hvidkildevej og bebyggelsesregulerende byggelinie 10 m fra Mågevejs midtlinie på ejendommene matr.nr. 954 - 959 Utterslev, København, og bebyggelsesregulerende byggelinier 13 m fra området grænse mod ejendommen matr.nr. 812 ibid. (Grøndalsvænge) kan ophæves.
- c) Den 2 m brede sti langs området grænse mod ejendommen matr.nr. 812 Utterslev, København, og langs nordskellet på ejendommen matr.nr. 959 ibid. opretholdes.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1. De på tegning nr. 27.249 viste bevaringsværdige bygninger, herunder havestuer på ejendommene matr.nr. 840, 842, 843, 946, 847 og 852 Utterslev, København, i område I, på alle ejendommene i område II samt på ejendommene matr.nr. 899, 918 og 927 ibid. i område III, 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 - 6.

Stk. 4. I område I kan på hver ejendom opføres én havestue på højst 10 m² med en dybde på højst 3 m og en bredde, som ikke overstiger halvdelen af husets bredde. Havestuen placeres med en væg i

skel eller i flugt med gavl. Havestuets højde må ikke overstige ca. 3 m. Havestuen må kun opføres som en tilbygning til husets facade mod baghaven.

Stk. 5. I område III kan der på hver ejendom opføres én havestue på højst 10 m² med en dybde på højst 3 m og en bredde, som ikke overstiger halvdelen af husets bredde. Havestuen placeres med en væg i skel eller i flugt med gavl. Havestuets højde må ikke overstige ca. 3 m. Havestuen må kun opføres som en tilbygning til husets facade mod baghaven.

Stk. 6. I baghaven kan der opføres ét udhus på højst 3 m² med en højde på højst 2,5 m.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1. For hele området gælder:

- a) Ændringer i bebyggelsen, for så vidt angår bygningernes materiale, udformning, farve og øvrige fremtræden, skal være samstemmende med omgivelserne og området karakter. Eksisterende bebyggelse må i nævnte henseende ikke ændres uden Bygge- og Teknikudvalgets tilladelse, medmindre ændringerne iagttager bestemmelserne i punkterne b - f samt i stk.erne 2 - 4.
- b) Havestuer skal udformes som de oprindelige med brystning i murværk eller som plane træflader, samt med vinduer med sprosser som vist på tegning nr. 27.250, eller som let konstruktion hovedsagelig i glas med en udformning tilpasset den eksisterende arkitektur efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse. Tagene skal beklædes med sort tagpap. Havestuer på to ejendomme placeret mod det fælles skel skal have samme udformning.
- c) Antenner og paraboler må ikke placeres højere end tagkippen og skal på bygninger placeres ved tagfladen i tilknytning til skorsten, kviste m.v.
- d) Udendørs belysning på gadesiden skal placeres ved indgangspartiet og udføres med afskærmet armatur. Lyskilden skal være glødelamper eller anden lyskilde med tilsvarende lys. Udendørs belysning på havesiden må ikke være til gene for naboer.

- e) Facadeudstyr såsom skodder og markiser må ikke opsættes. Oprullelig markise kan opsættes ved terrasse på bygningens haveside.
- f) Ingen form for skiltning eller reklamering må finde sted uden Bygge- og Teknikudvalgets godkendelse.

Stk. 2. For område I gælder:

- a) Ydermur mod gade- og haveside skal fremstå som blankt murværk med forbandt og murdetaljer med farve og udformning, herunder med fyldte fuger, svarende til det oprindelige. Eksisterende faginddelinger og proportioner på vinduer og døre må ikke ændres. Såløb skal udføres med skifer som oprindeligt.
- b) Døre og vinduer skal udføres i træ. Døre skal være fyldningsdøre udformet som oprindeligt. Glasparti over hoveddør mod gaden skal udføres i træ og udformes som oprindeligt. Vinduer i facader skal være 2-fags, sidehængte, udadgående i de oprindelige dimensioner, og de skal udføres med sprosser og med enkelt lag glas og kitfals i yderste ramme som de oprindelige. Alt glas skal være klart, ufarvet planglas.
- c) Tagmateriale skal være røde vingetagsten i tegl. Brandkamme med afdækning af røde vingetagsten ved spring i taghøjde skal opretholdes. Herudover må der ikke etableres nye brandkamme. Skorstene skal bibeholdes med den oprindelige udformning og placering i tagkippen. Skorstenene skal opmures med mursten i farve som på facade.
- d) I tagflader mod gade og have kan oprindelige jernvinduer i 1. sals plan udskiftes til ovenlys med et lysningsareal på højst 55x78 cm. På huse med kun én kvist mod gaden kan dog isættes ét stk. ovenlys med et lysningsareal på højst 78x140 cm. Ovenlysene skal placeres så overkant ovenlys flugter med overkant kvistvindue.
- e) Eksisterende kviste skal fastholdes og nye skal udformes som de oprindelige. Pultkviste mod gaden udføres i bredde med 2 eller 4 vinduesrammer. Der kan etableres en kvist med 4 vinduesrammer eller to med hver 2 vinduesram-

mer mod gaden. Mod haven må der på hvert hus kun være én kvist med 3 vinduesrammer og med tag udført som heltag med valm beklædt med røde vingetagsten som de oprindelige. Flunker på alle kviste skal udføres i zink. Træværk og flunker på kviste skal males brune *).

- f) Udluftning og ventilation over tag samt tagrender og nedløb skal udføres i zink.
- g) Udvendigt træværk skal males med dækkende maling. Vinduer, havedøre samt vinduesrammer i kviste skal males hvide. Hoved-, kælder- og garagedøre skal males brune, røde, grønne eller blå *).
- h) Trapper fra fortov til hoveddør udformes som de oprindelige med stålvanger, trin af træ og smedejernsgelænder.

Stk. 3. For område II gælder:

- a) Ydermur mod gade- og haveside skal fremstå som blankt murværk med forbandt og murdetaljer med farve og udformning, herunder med fyldte fuger, svarende til det oprindelige. Eksisterende faginddelinger og proportioner på vinduer og døre må ikke ændres. Såløb skal udføres i støbt beton som de oprindelige. På 1. sal kan ét vindue mod haven efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse ændres til en fransk altan med værn i flugt med facaden. Bredden af det eksisterende murhul skal bevares, og dørenes udformning skal svare til bygningens vinduer.
- b) Døre og vinduer skal udføres i træ. Døre skal være fyldningsdøre udformet som oprindeligt. Glasparti over hoveddør mod gaden skal udføres i træ og udformes som oprindeligt. Vinduer i facader skal være 2-fags, sidehængte, udadgående i de oprindelige dimensioner, og de skal udføres med sprosser og med enkelt lag glas og kitfals i yderste ramme som de oprindelige. Alt glas skal være klart, ufarvet planglas.
- c) Tagmateriale skal være røde vingetagsten i tegl. På ejendommene matr.nr.ne 769, 770 og 771 Utterslev, København skal taget udføres med halvvalm. Brandkamme med afdækning

*) De i teksten nævnte farver er: Hvid, NCS nr. brun S8010-Y70R, rød S 5040-Y80R, grøn S8010-G10Y, blå S8010-R90B.

af røde vingetagsten skal opretholdes. Skorstene skal bibeholdes i tagkappen med den oprindelige udformning og placering. Skorstenene skal opmures med mursten i farve som på facade mod gaden, og med betonafdækning som oprindeligt.

- d) Frontispicen mod gaden skal opretholdes som den oprindelige med tag beklædt med røde vingetagsten, med muret front og med pudsede flunker.
- e) I tagflade mod gade skal tagvinduer udføres som de oprindelige jernvinduer eller som ovenlys med et lysningsareal på højst 55x78 cm. Der må højst placeres ét på hver side af frontispicen med overkant i flugt med overkant vindue i frontispicen. Herudover kan placeres op til 3 stk. ovenlys 55x78 cm på „spidsloft“ placeret som vist på tegning nr. 27.250. I tagflade mod have kan etableres op til 2 enkeltstående ovenlys med et lysningsareal på højst 78x140 cm placeret som vist på tegning nr. 27.250.
Der må ikke etableres kviste.
- f) Udluftning og ventilation over tag samt tagrender og nedløb skal udføres i zink.
- g) Alt udvendigt træværk skal males med dækkende farve. Rammer og karme til vinduer, havedøre og karme til hoveddøre skal være hvide. Hoveddøre skal være brune, røde, grønne eller blå.*).
- h) Trapper fra fortov til hoveddør skal udføres muret parallelt med eller vinkelret på huset og med gelænder svarende til de oprindelige smedjernsgelændere.

Stk 4. For område III gælder:

- a) Ydermur mod gade- og havesiden skal fremstå som blankt murværk med forbandt og murdetaljer med farve og udformning, herunder med fyldte fuger, svarende til det oprindelige. Eksisterende faginddelinger og proportioner på vinduer og døre må ikke ændres. Såløb skal udføres af skifer som de oprindelige.
- b) Døre og vinduer skal udføres i træ. Vinduer i facader skal være 2-fags, sidehængte, udadgående i de oprindelige dimensioner, og de skal udføres med sprosser og med enkelt lag glas og kitfals i yderste ramme som de oprindelige. Alt glas skal være klart, ufarvet planglas. Butiksvinduer i bygningen på ejendommen matr.nr.

917 Utterslev, København, kan udføres som oprindeligt eller erstattes med almindelige vinduer i overensstemmelse med bebyggelsens facadeskema. Alt glas skal være klart, ufarvet planglas.

- c) Tagmateriale skal være røde vingetagsten. Der må ikke etableres brandkamme. Skorstene skal bibeholdes i tagkappen og skal opmures med mursten i farve som på facaden, og med betonafdækning som oprindeligt.
- d) I tagflader mod gade og have kan oprindelige jernvinduer i 1. sals plan udskiftes til ovenlys med et lysningsareal på højst 55x78 cm. På huse uden kvist over hoveddøren kan der dog isættes ét stk. ovenlys med et lysningsareal på højst 78x140 cm. Ovenlysene skal placeres så overkant ovenlys flugter med overkant på kvistvinduer.
- e) Kviste og kvistvinduer skal udformes og placeres som oprindeligt som vist på tegning. nr. 27.250. Kvisttage og flunker skal udføres med zink. Midterfelt i kvist mod haven skal udføres med murværk.
Træ og zink på kviste skal gives en dækkende rød malerbehandling*).
- f) Udluftning over tag samt tagrender og nedløb skal udføres i zink.
- g) Udvendigt træværk skal males med dækkende maling. Vinduer, havedøre samt vinduesrammer skal males hvide. Hoved-, kælder- og garagedøre skal males brune, røde, grønne eller blå*).
- h) Trappe til hoveddør skal udføres i støbt beton med gelænder svarende til det oprindelige støbejernsgelænder.

§ 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.

§ 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.

§ 9. Ubebyggede arealer

Stk. 1. For hele lokalplanområdet gælder:

- a) Friarealet skal anlægges som have.
- b) Træer på umatrikuleret vejareal Utterslev, København, på hjørnet ved Hulgårdsvej, Hvidkildevej og Æblevej, skal i videst muligt omfang bevares.

Stk. 2. For område I gælder:

Arealet mellem bebyggelsen og vejlinien skal beplantes og hegnes med smedjernsgitter, svarende til det oprindelige. Baghaven skal hegnes mod naboer og sti med et for kvarteret passende hegn.

Stk. 3. For område II gælder:

Arealet mellem bebyggelsen og vejlinie skal beplantes, og der må ikke opsættes hegn. Baghaver skal hegnes mod naboer og sti med et for kvarteret passende hegn.

Stk. 4. For område III gælder:

- a) De ubebyggede arealer skal anlægges og vedligeholdes som have. Forhaven skal hegnes mod vej med hæk i ca. 1 m højde og i skel med hæk eller beplantet trådhegn i ca. 1 m højde. Baghaven skal hegnes mod naboer og sti med et for kvarteret passende hegn.
- b) Forhaver må ikke indrettes med parkering.

§ 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; og bestemmelser om bebyggelsens anvendelse, placering, omfang og højde samt bestemmelser om skiltning tinglyst den 5. januar 1925 og senere på samtlige ejendomme nævnt i § 2 på nær vejarealerne matr.nr.ne 11a, 12 og umatrikuleret offentligt vejareal, alle Utterslev, København, ophæves.

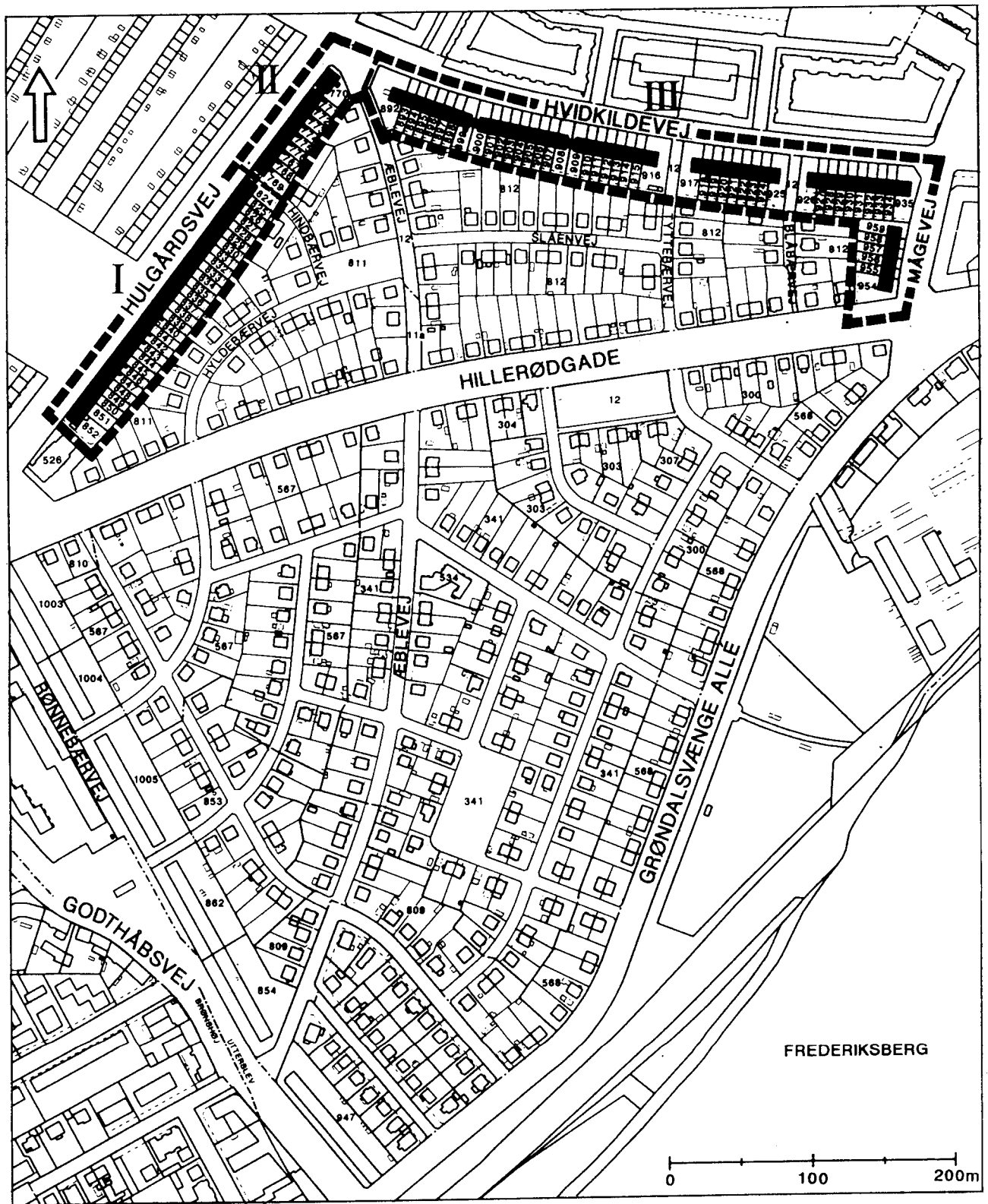
Nærværende lokalplan med indhæftede tegninger nr. 27.249 og 27.250 er vedtaget af Borgerrepræsentationen i mødet den 27. august 1998 og endeligt bekendtgjort den 24. september 1998.

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

Søren Stenz
kontorchef

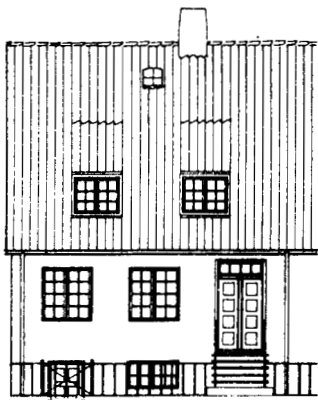
/Kim Brodersen
fuldmægtig

KØBENHAVNS BYRET
Indført den 5. maj 1999
Lyst under nr. 54251
Doris Nielsen

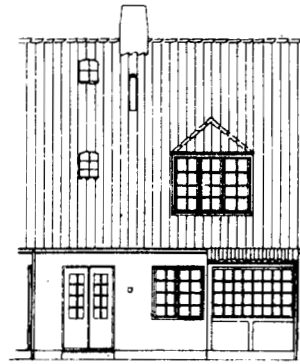


- ▬▬▬ GRÆNSE FOR LOKALPLANOMRÅDE
- ▬▬▬ GRÆNSE FOR UNDEROMRÅDER
- BEVARINGSVÆRDIG BEBYGGELSE

| | | |
|--|----------------------------|----------------------|
| EMNE LOKALPLAN "HVIDKILDEVEJ" | MÅL 1:4.000 | JOURN. NR. PD 827 |
| EJERLAV UTTERSLEV, KØBENHAVN | TEGN. DATO FEBRUAR 1998 | TEGN. NR. 27.249 |
| BYGGE- OG TEKNIKFORVALTNINGEN, PLAN- OG EJENDOMSDIREKTORATET KØBENHAVNS RÅDHUS, 1599 KØBENHAVN V. | | |

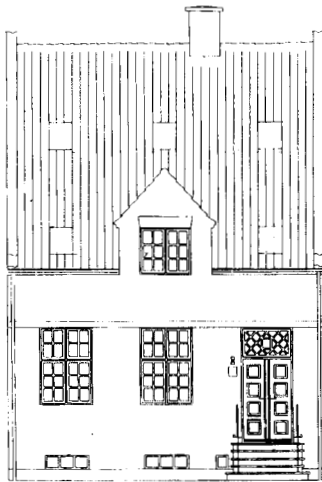


Facade mod vej

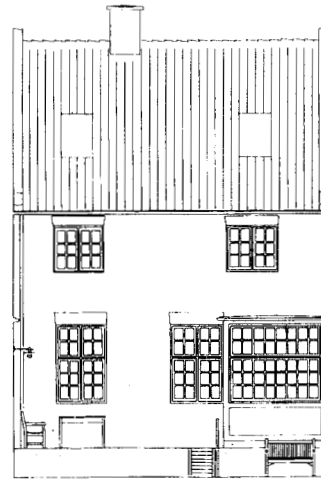


Facade mod baghave

Rækkehuse i område I med eksempel på oprindeligt udformet havestue



Facade mod vej



Facade mod baghave

Rækkehuse i område II med angivelse af tilladt placering af tagvinduer



Facade mod vej



Facade mod baghave

Rækkehuse i område III med eksempel på oprindeligt udformet havestue

| | | |
|--|-----------------------------------|-----------------------------|
| EMNE LOKALPLAN "HVIDKILDEVEJ" | MÅL | JOURN. NR. PD 827 |
| EJERLAV UTTERSLEV, KØBENHAVN | TEGN. DATO FEBRUAR 1998 | TEGN. NR. 27.250 |
| BYGGE- OG TEKNIKFORVALTNINGEN, PLAN- OG EJENDOMSDIREKTORATET KØBENHAVNS RÅDHUS, 1599 KØBENHAVN V. | | |