



KØBENHAVNS KOMMUNE
Bygge- og Teknikforvaltningen
Plan & Arkitektur

Solvængets Ejerlaug
Sødalen 4
2100 København Ø
Att.: Martin Winge Andersen

2. december 2005

Journalnr.
311/546-0001-03

HES

Vedr.: Lokalplan for området "Svanevænget"

Hermed fremsendes 1. udkast til lokalplan for Deres område i lokalplanområdet "Svanevænget". Opmærksomheden henledes bl.a. på bestemmelse om farver. De bedes fremkomme med eventuelle bemærkninger hertil inden den 12. december 2005.

Med venlig hilsen

Herman Siegumfeldt

NORDRE BYPLANKONTOR

Rådhuspladsen 77
1550 København V

Telefon
33 66 12 90

Direkte
33 66 13 49

Telefax
33 66 70 20

E-mail
hes@btf.kk.dk

EAN nummer
5798009482044

www.planogarkitektur.kk.dk

Bilag:

1. udkast til lokalplan.

LOKALPLAN "SVANEVÆNGET"

02-12-2005

Soldalen

LOKALPLAN

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for området begrænset af:

§ 1. FORMÅL

Formålet med lokalplanen er

- at* sikre opretholde af den eksisterende bevaringsværdige etage- og rækkehusbebyggelse, der rummer særlige kulturhistoriske og arkitektoniske kvaliteter, – herunder sikre, 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, der oprindeligt har præget disse bebyggelser, således at de hver især fremstår som en helhed,
- at* sikre de ubebyggede arealers kvalitet som haver, der tilfører området en grøn karakter, samt
- at* opretholde områderne som attraktive, tidssvarende familieboligområder.

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

§ 2. OMRÅDE

Stk. 1.

Lokalplanen er afgrænset som vist på lokalplantegningen og omfatter ejendommene matr.nr. 5334, 5385 - 5391, 5438 – 5446, 5482, 5485, 5491 – 5505, 5513 – 5527, 5894 – 5910 Udenbys Klædebo Kvarter, København.

Stk. 2

Lokalplanområdet opdeles i underområderne I (Svanevænget), II (Soldalen), III (Kildevænget) og IV (Strandvejen 8-18), som vist på tegning nr. 1.

§ 3. ANVENDELSE

Området fastlægges til boligformål.

Boliger skal være helårsboliger, og de enkelte boliger må ikke opdeles i flere mindre boliger.

§ 4. VEJFORHOLD

De eksisterende vejlinier opretholdes.

§ 5. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Stk. 1. For hele lokalplanområdet gælder:

- c) Den på lokalplantegning nr. 1 viste bevaringsværdige bebyggelse må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden Bygge- og Teknikudvalgets særlige tilladelse, jf. dog § 6.
- d) Bygge- og Teknikudvalget kan tillade opførelse af nybyggeri til erstatning af bevaringsværdig bebyggelse, som ikke vil kunne istandsættes p.gr.a. brand eller lignende "force majeure" situation, når dette sker med en placering, et volumen og en udformning jf. § 6 så nybyggeriet kan indgå som en del af den oprindelige bebyggelse.

Stk. 3. For område II gælder:

Der kan på hver ejendom i byggefelt vest for ejendommene Soldalen 19 - 31 på tegning nr. 3 opføres et udhus på højst 3 m². I de øvrige byggefelter kan der på hver ejendom opføres en carport/garage på højst 15 m² og et udhus på højst 3 m². Højden på fritliggende udhuse må ikke overstige 2,20 m. Udhus og carport/garage kan sammenbygges, Højden på carport/garager og eventuelt sammenbygget udhus må ikke overstige 2,60 m. Herudover må der ikke opføres yderligere bebyggelse i området.

§ 6. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

Stk. 1. For hele lokalplanområdet gælder:

Eksisterende bebyggelse må med hensyn til materialer, udformning, farve og øvrige ydre fremtræden ikke ændres uden Bygge- og Teknikudvalgets tilladelse, medmindre ændringerne iagttager bestemmelserne i stk. 2.

I forbindelse med reparation, vedligeholdelse af bebyggelse i området skal materialernes kvalitet og den håndværksmæssige standard svare til den eksisterende bevaringsværdige bebyggelse, og arbejdet skal udføres efter retningslinierne i stk. 2:

Stk. 2. For område II gælder:

I forbindelse med reparation, vedligeholdelse af bebyggelse i området skal materialernes kvalitet og den håndværksmæssige standard svare til den eksisterende bevaringsværdige bebyggelse, og arbejdet skal udføres efter følgende retningslinier:

- a) *Murværk*: Murværk skal fremtå som blankt murværk med teglsten, fuge, forbandt og murdetaljer svarende til det oprindelige murværk. Fuger er plan skrabe-fuge udført med bakkegrusmørtel. Murværk må ikke males eller pudses.
- b) *Tage*: Tagdækningen skal være røde falstagsten som oprindeligt. Ved fornyelse af tag skal tagets sammenskæring med nabobygningens tag fremstå så diskret som muligt og skal godkendes af Bygge- og Teknikforvaltningen. Ved reparation af tage må der ikke udføres synlig forskælling.

Kommentar

På grund af underisolering og etablering af undertag volder udskiftning af tag på enkeltrækkehuse ofte 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 påbegyndelsen af et sådant arbejde fremsendes forslag til Bygge- og Teknikforvaltningen til godkendelse.

Ved udvendig reparation af tage, hvor tagrummet er anvendt til beboelse, kan det være nødvendigt udføre en tætning med forskælling. En forskælling udført med mørtel vil normalt fremstå med markant synlige mørtelfuger. Disse vil skabe et uheldigt brud på de ensartede tagflader, som er karakteristisk for rækkehusbebyggelsen, og som er med til at samle bebyggelsen som en helhed. En forskælling må derfor udføres efter aftale med Bygge- og Teknikforvaltningen på en måde, så den ikke er synlig, f.eks. med indfarvet mørtel tilpasset tagstenens farve.

- c) *Skorstene*: Skorstene skal bibeholdes med den oprindelige udformning og placering i tagkappen. Skorstene skal opmures med teglsten og en afdækning som den oprindelige. Skorstene må ikke pudses eller males.
- d) *Kviste*: Eksisterende oprindelige kviste skal bibeholdes, og der må herudover ikke etableres nye kviste. Kviste skal med hensyn til størrelse og udformning fremtræde som oprindeligt. Kvistens front skal udføres som kvistkarm isat vinduesrammer. Kvisttaget og flunker skal udføres med zink som oprindeligt. Kviste kan etableres med kvistaltaner på den østlige side af bebyggelsen øst for Soldalen. Værn på kvistaltaner skal udføres med spinkle lodrette stålprofiler.
- i) *Døre og vinduer*: Eksisterende faginddeling og proportioner på vinduer og døre må ikke ændres. Udvendige døre og vinduer skal udføres i træ. Hoveddøre skal være fyldningsdøre med glas udformet som oprindeligt. Have- og altandøre skal udføres med sprosser som oprindeligt. Vinduer i facader gavle og kviste skal være sidehængte udadgående i de oprindelige dimensioner. Alt glas skal være klart, ufarvet planglas.
- e) *Kældervinduer* skal udføres i jern med den oprindelige udformning dimensioner.
- f) *Altanværn* skal udføres i jern som oprindeligt.
- g) *Maling og farver*:

- Vindues- og dørkarme samt kvistes flunker og forside skal males med mørk brun dækkende maling NCS
 - Vinduesrammer samt udvendige døre skal males med svagt cremegul dækkende maling NCS.....
 - Altanværn skal male sort
- h) *Ovenlysvinduer*: I tagfladen på gadesiden kan der på hver ejendom hvor der ikke er etableret en kvist isættes 2 stk. ovenlysvinduer med en størrelse på 78 x 140 cm med underkant 6 tagsten over gesims. Der skal være mindst én spærafstand mellem ovenlysvinduerne. På tagfladen, som vender væk fra Soldalen kan der mindst en spærafstand fra kvist isættes ét ovenlysvindue med en størrelse på 78 x 140 cm med underkant 6 tagsten over gesims. Oprindelige støbejernsovenlysvinduer kan opretholdes og erstattes af Velux GVO eller lignende.
- i) *Tagrender mv.*: Tagrender og nedløb samt udluftninger og ventilation over tag skal udføres i zink. Udluftningshætter skal udføres som cylindriske rør.

Stk. 3.

Udhus og carport/garage skal opføres af mørkbejdset træ. Taget skal være fladt og udført med sort tagpap.

Stk. 4.

Der kan opsættes en markise for hvert hus i forbindelse med terrasse i stueetage. Markisen skal udføres i refleksfrit ensfarvet lærred i en lys hvidlig farve.

Stk. 5.

Skiltning udover almindelig husnummerskilt og navneplade må ikke finde sted uden Bygge- og Teknikudvalgets godkendelse.

Stk.6. For områderne I, II og III gælder:

Antenner og paraboler må ikke placeres på bygninger og må ikke placeres højere end 2.10 m over terræn..

§ 7. UBEBYGGEDE AREALER *)

Stk. 2. For område II gælder:

- a) De ubebyggede arealer skal anlægges som have. Der må der ikke etableres hævede terrasser. Forhaver må ikke indrettes med parkeringsplads.
- b) Hegn mod vej skal udføres som raftehegn som oprindeligt eller i vinkeljern med diagonalt flettet ståltråd. Havelåge skal udføres i vinkeljern med diagonalt flettet ståltråd. Hegn og

låger af metal males sort. Hegn mod nabo og mod bagsti skal udføres som raftehegn. Pergola langs vestsiden af Soldalen kan bibeholdes eller reableres som oprindeligt.

- c) Raftehegn skal udføres med lodrette rafter og overligger som oprindeligt. Stolper og overligger skal være afbarkede og have en diameter på 12,5 cm. Rafterne må ikke være afbarkede og skal have en diameter på 4-6 cm. Stolperne skal have en højde på 2 m og rafterne en højde på 1,80 m.
- f) Udendørs belysning på bygning eller i have skal udføres med afskærmet armatur. På bygninger må der ikke være synlig ledningsføring. Belysning skal være med en lyskilde, der med hensyn til lyskvalitet og farvetemperatur skal have tilsvarende egenskaber som glødepærer, og ikke er til gene for beboere.
- g) De på tegningen angivne bevaringsværdige træer må ikke fældes.
- h) Udendørs oplag af både, campingvogne og lignende større genstande må ikke finde sted.

§ 8. FORANSTALTNINGER MOD FORURENINGSGENER

Bebyggelse og primære opholdsarealer skal i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav, placeres, jf. dog § 5, udføres og indrettes således, at beboere og brugere i fornødent omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vej. Det indendørs støjniveau i boliger og institutioner må ikke overstige 30 dB(A).

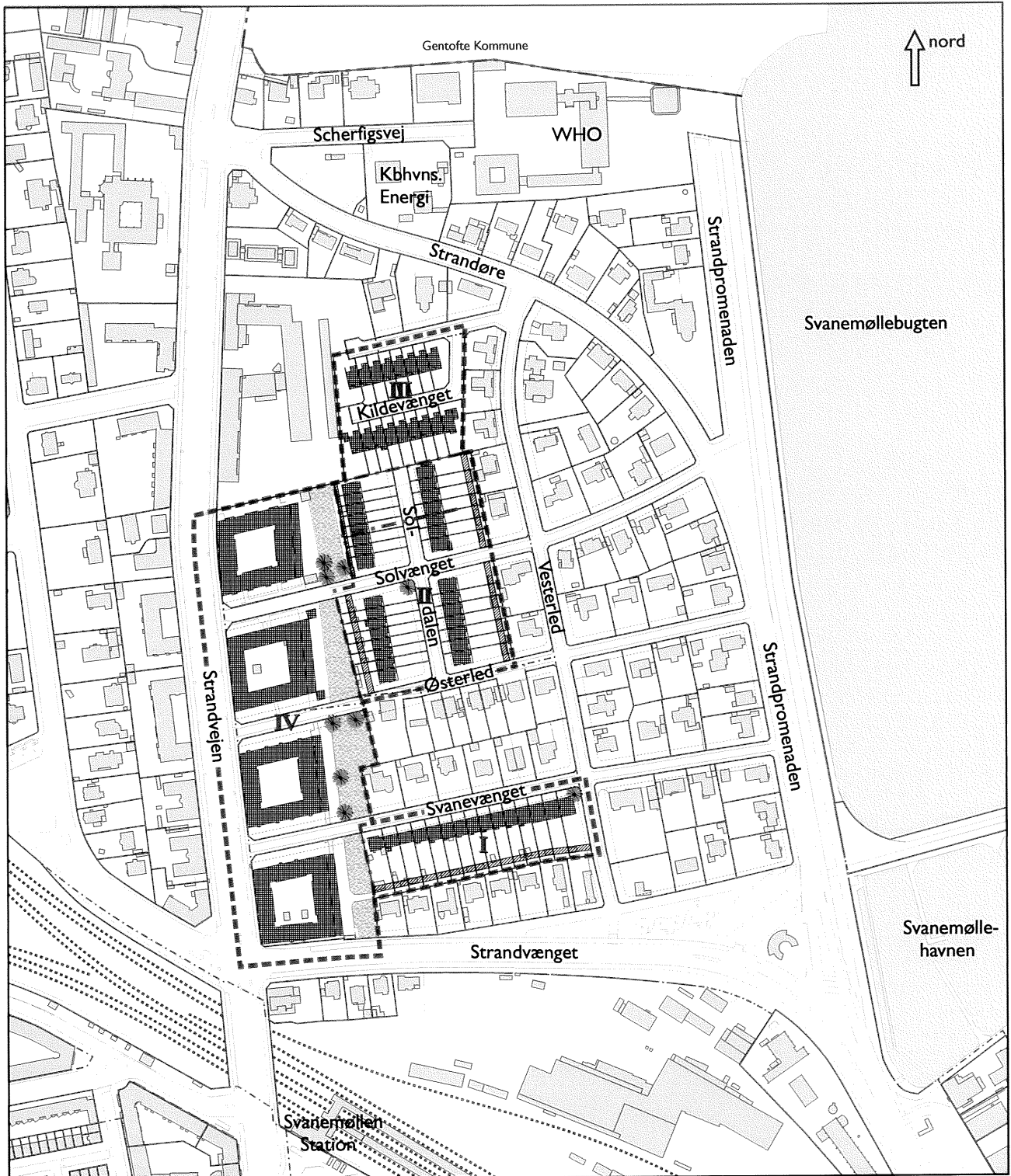
§ 9. RETSVIRKNINGER

I henhold til planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser. Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse kan opretholdes, hvis såvel bebyggelsen som anvendelsen ikke strider mod de i givne byggetilladelser tagne forbehold og i øvrigt er lovlig.

Kommentarer af generel karakter

Borgerrepræsentationen har i forbindelse med lokalplanens vedtagelse truffet beslutning om, at Bygge- og Teknikforvaltningen forud for meddelelse af tilladelse i medfør af § 6 og § 7 skal foretage høring af bestyrelsen for det pågældende ejerlav.

Tegning nr. I



Gentofte Kommune

Scherfigsvej

WHO

Kbhvns.
Energi

Strandøre

Strandpromenaden

Svanemøllebugten

Kildevænget

Solvænget

Vesterled

Østerled

Strandpromenaden

Strandvænget

IV

III

II

I

Strandvænget

Svanemølle-
havnen







Svanemølle
Station

0 100 200 m

Mål 1:4.000

- Grænse for lokalplanområde
- - - - - Grænse mellem underområder
- Bevaringsværdig bebyggelse
- ▨ Byggefelt for carporte og udhuse
- *** Bevaringsværdige træer
- Bevaringsværdige grønne områder



-  Grænse for lokalplanområde
-  Grænse mellem underområder
-  Bevaringsværdig bebyggelse
-  Byggefelt for carporte og udhuse
-  Bevaringsværdige træer
-  Bevaringsværdige grønne områder

0 25 50 100 m

Mål 1:1500