

KØBENHAVNS KOMMUNE PLANORIENTERING

Lokalplan nr. 296

Bygge- og Teknikforvaltningen • Plan & Arkitektur



„Heibergs Have“

Indre Østerbro

Nybyggeri m.v.

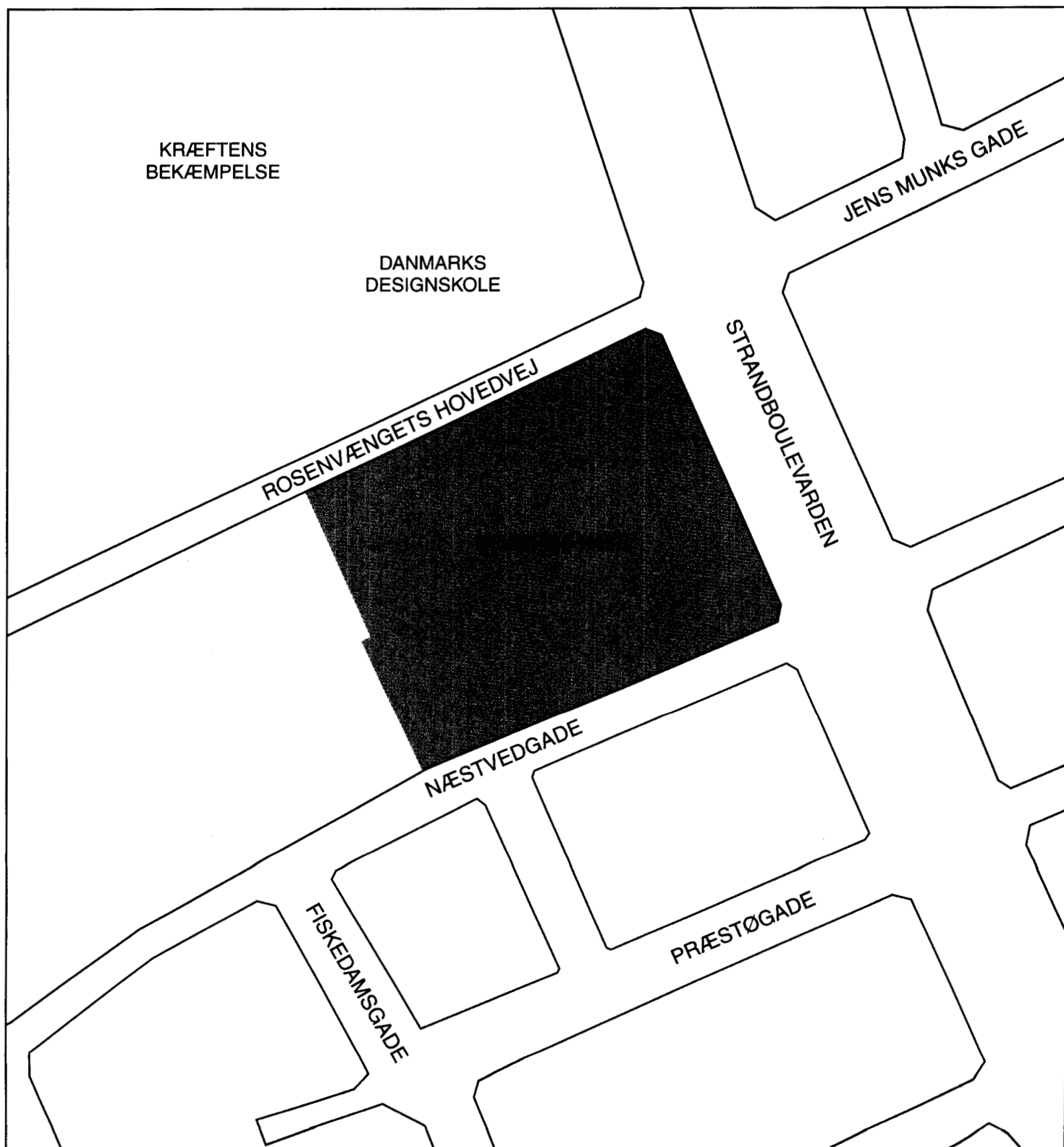
Boligområde

Maj 1998

Københavns Kommunes Planorientering



Lokalplan nr. 296



Københavns Kommune

Lokalplan nr. 296

Lokalplan for området afgrænset af Rosenvængets Hovedvej, Strandboulevarden, Næstvedgade og østskellet af ejendommen matr.nr. 278 Udenbys Klædebo Kvarter, København.

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

§ 1. Formål

Formålet med lokalplanen er:

- at* fastlægge lokalplanområdet overvejende til boligformål med store, attraktive boliger,
- at* fastlægge den oprindelige del af Heiberg-villaen som bevaringsværdig bebyggelse,
- at* muliggøre, at Heiberg-villaen - udover anvendelse til boligformål - kan anvendes til liberale erhverv eller til kulturelle servicefunktioner, der naturligt finder plads i området, er forenelige med boliganvendelsen og tilgodeser stedets særlige karakter,
- at* sikre, at nybyggeri med hensyn til bebyggelses placering og dimensionering samt de enkelte bygningers hovedform, proportionering, materialekarakter og farveholdning m.v. indgår i en harmonisk helhed med Heiberg-villaen samtidig med, at den samlede bebyggelse opnår bedst mulige kvaliteter i samspillet med den omkringliggende etagehusbebyggelse,
- at* opretholde arealet mellem Heiberg-villaen og Strandboulevarden som haveanlæg med i al væsentlighed uændrede terrænforhold og en træbeplantning mod de omgivende veje som en naturlig afslutning af Rosenvænget-Kvarteret mod Strandboulevarden samt at sikre de øvrige ubebyggede arealer indrettet på en sådan måde, at hele området fremtræder med en haveagtig karakter.

§ 2. Område

Lokalplanområdet afgrænses som vist på vedhæftede tegning nr. 27.145 og omfatter ejen-

dommene matr.nr. 109 L, 2690 og 2691 Udenbys Klædebo Kvarter, København, samt alle parceller, der efter den 1. maj 1997 udstykes fra de nævnte ejendomme.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1. Området fastlægges til boligformål.

*Stk. 2. *)* Uanset stk. 1 kan den på ejendommen matr.nr. 109 L Udenbys Klædebo Kvarter, København, beliggende villa (Heiberg-villaen) indrettes til liberale erhverv, såsom kontor, tegnestue, lægepraksis o.lign. Villaen kan med Bygge- og Teknikudvalgets tilladelse herudover indrettes til kulturelle servicefunktioner, der er forenelige med boliganvendelsen i området og som ikke ved sin karakter og de trafikale konsekvenser bryder områdets præg af boligområde. Der må kun udøves virksomhed, som ikke forurener (virksomhedsklasse 1).

*Stk. 3. *)* Nyt lejlighedsbyggeri skal indrettes med boliger af varierende størrelse efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse, og boligerne skal i gennemsnit have en størrelse på mindst 85 m².

§ 4. Vejforhold

*Stk. 1. *)* De eksisterende vejlinier opretholdes. Dette skal dog ikke være til hinder for, at der efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse kan etableres en vendeplads på Rosenvængets Hovedvej.

Stk. 2. Tilkørsel til området må kun ske fra Rosenvængets Hovedvej.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 36.

*Stk. 2. *)* Den på tegningen viste bevaringsværdige bebyggelse (den oprindelige del af Heiberg-villaen) må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden Bygge- og Teknikudvalgets særlige tilladelse, jf. dog § 6, stk. 2.

Stk. 3. For ny bebyggelse gælder:

- a) Der må opføres højst 2.200 m² nyt etageareal.
- b) Bebyggelse skal opføres inden for de på tegningen viste byggefelter A og B. Etagearealet af nybyggeriet skal i den færdige udbygning være af samme størrelsesorden i de to byggefelter.
- c) Ved placeringen og udformningen af bebyggelsen i byggefelt A skal sigtelinien i forbindelsesvejen mellem Næstvedgade og Præstøgade iagttages. Bebyggelse i byggefelt A skal placeres med facade i feltets afgrænsning mod Rosenvængets Hovedvej.
- d) Bebyggelse må opføres i højst 3 etager inklusive eventuel tagetage. Bygge- og Teknikudvalget kan tillade øverste etage udformet som en penthouselejlighed. Gesimshøjden inklusive højden på eventuel trempel må ikke overstige ca. 8,5 m, og bygningshøjden må ikke overstige ca. 11,5 m.

*Stk. 4. *)* Uanset stk. 3 kan der efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse opføres mindre bygninger såsom udhuse, legehuse o.lign.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

*Stk. 1. *)* Bebyggelsens materialer, udformning, farve og øvrige ydre fremtræden skal være sammenstemte med omgivelserne og områdets karakter, og eksisterende bebyggelse må i nævnte henseender ikke ændres uden Bygge- og Teknikudvalgets tilladelse.

*Stk. 2. *)* Den bevaringsværdige bygning må tilbageføres til sit oprindelige udseende og materialevalg. Bygge- og Teknikudvalget kan endvidere tillade isætning af tagvinduer og kviste, når dette sker under størst mulig hensyntagen til bygningens oprindelige arkitektoniske træk og materialevalg.

Stk. 3. Nybyggeri skal udformes som punktthuse, eventuelt parvist sammenbyggede punktthuse, byvillaer eller lignende med en dimensionering af de enkelte bygninger, herunder facadelængder m.v., og en placering inden for byggefelterne, jf. dog § 5, stk. 3, b), c) og d), som harmonerer med Heiberg-villaen.

Stk. 4. Nybyggeri skal på alle frie sider fremtræde med facadekaraktter. Facadernes proportionering og opdeling, vinduernes størrelse og placering samt udformningen af øvrige facadeelementer skal ske på en sådan måde, at nybyggeriet og Heiberg-villaen tilsammen danner en arkitektonisk velafstemt helhed.

*Stk. 5. *)* Nybyggeriets facader skal fremtræde overvejende i murværk (i blank mur eller med former for pudsbehandling), der harmonerer med Heiberg-villaen. Øvrige facadematerialer herunder eventuelle altanbrystninger, rækværker, karnapper, søjler m.v. skal have en overfladekaraktter, som danner en arkitektonisk helhedsvirkning sammen med murværket. Vinduer, vinduespartier, yderdøre, altandøre m.v. skal males med dækkende maling. Fyldninger i vindues- og dørpartier skal med hensyn til overfladestruktur, farve m.v. efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn harmonere med ovennævnte beskrevne materialekarakter. Mellembygninger for trapperum, indgange m.v. kan udføres i lette konstruktioner med facader overvejende i klart glas. Glas må ikke udføres med coating eller spejlvirkning.

Stk. 6. Tage skal udformes med skrå tagflader til alle fire sider, eventuelt som en mansardkonstruktion. Tagbeklædning skal være sort eller mørkegrå skifer.

Stk. 7. Tekniske installationer, placeret på bygninger, skal udformes således, at de efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn fremtræder som en integreret del af bebyggelsen.

*Stk. 8. *)* Facadebelysning samt opsætning af markiser, solafskærmning og andet facadeudstyr må ikke finde sted uden Bygge- og Teknikudvalgets godkendelse og skal udformes således, at der tilvejebringes en god helhedsvirkning i forhold til bebyggelsens arkitektoniske karakter.

Udover navneplader og husnummerskilte af almindelig størrelse må ingen form for skiltning eller reklamering finde sted.

Stk. 9. Udendørs belysning skal udføres med afskærmende armaturer med glødelamper eller anden lyskilde med tilsvarende lys. Projektør-belysning og lignende af beplantninger, træer og bygninger m.v. må ikke finde sted.

Stk. 10. Ibrugtagning af bebyggelse kan efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere bestemmelse betinges af etablering af fællesantenneanlæg - hvis placering og udformning skal godkendes af Bygge- og Teknikforvaltningen - eller af tilslutning til et godkendt fællesantenneanlæg.

§ 7. Foranstaltninger mod forureningsgener)**

Bebyggelse og primære opholdsarealer skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse, i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav, placeres, jf. dog § 5, stk. 2 og 3 samt § 9, udføres og indrettes således, at beboere og brugere i fornødent omfang skærmes mod støj og anden forurening fra vej. Det indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv, undervisning og lignende må ikke overskride 35 dB(A)***).

§ 8. Kollektiv varmforsyning

Bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen 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. Hele det ubebyggede areal skal med hensyn til arealets disponering, beplantning og ved anlæg af køreveje, parkeringspladser m.v. fremtræde med en haveagtig karakter.

Stk. 2. Den del af haveanlægget, der ligger foran en linie i forlængelse af Heiberg-villaens facade ud mod Strandboulevarden, skal bevares i det oprindelige terrænniveau under de omgivende gader.

Stk. 3. Den værdifulde træbeplantning i haveanlægget skal søges bevaret, særligt træbeplantningen mod de omgivende veje. Herudover skal de på tegningen markerede træer på ejendommene matr.nr.ne 2690 og 2691 Udenbys Klædebo Kvarter, København, særligt søges bevaret.

Stk. 4. Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal.

Stk. 5. Kørearealer og adgangsstier skal belægges med fliser efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse. Arealer til bilparkering på terræn skal placeres i området mellem byggefeltene og Heiberg-villaen og skal anlægges med armeret græs.

Stk. 6. Adgangs- og opholdsarealer skal udformes således, at de tilgodeser bevægelseshæmmede færdsel på arealerne.

Stk. 7. Ubebyggede arealer og parkeringsanlæg skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere bestemmelse indgå i fællesanlæg.

§ 10. Ledningsforhold

Der forudsættes tinglyst fornødne deklARATIONER vedrørende sikring af ledninger.

§ 11. Retsvirkninger

I henhold til planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser, jf. dog lokalplanens § 13.

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.

§ 12. Påtaleret

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

§ 13. 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.

§ 14. Servitutbortfald

Bestemmelser om anvendelse og bebyggelse i skødeservitut, lyst den 28. januar 1861 på ejendommene matr.nr.ne 2690 og 2691 Udenbys Klædebo Kvarter, København, ophæves.

Bestemmelser om anvendelse og bebyggelse i deklaration, lyst den 4. august 1862 på ejendommene matr.nr.ne 109 L, 2690 og 2691 ibidem, ophæves.

Bestemmelser om anvendelse og bebyggelse i skødeservitut, lyst den 30. marts 1863 på ejendommen matr.nr. 109 L ibidem, ophæves.

Bestemmelser om anvendelse og bebyggelse i skødeservitut, lyst den 15. januar 1866 på ejendommene matr.nr.ne 2690 og 2691 ibidem, ophæves.

Bestemmelser om anvendelse og bebyggelse i skødeservitut, lyst den 28. juni 1875 på ejendommen matr.nr. 109 L ibidem, ophæves.

Bestemmelser om anvendelse og bebyggelse i deklaration, lyst den 9. januar 1888 på ejendommene matr.nr.ne 109 L, 2690 og 2691 ibidem, ophæves.

Bestemmelser om anvendelse og bebyggelse i skødeservitut, lyst den 27. marts 1899 på ejendommen matr.nr. 2690 ibidem, ophæves.

Nærværende lokalplan med indhæftede tegning nr. 27.145 er vedtaget af Borgerrepræsentationen i mødet den 2. april 1998 og endeligt bekendtgjort den 29. april 1998.

Bygge- og Teknikforvaltningen, den 29. maj 1998

Søren Stenz
kontorchef

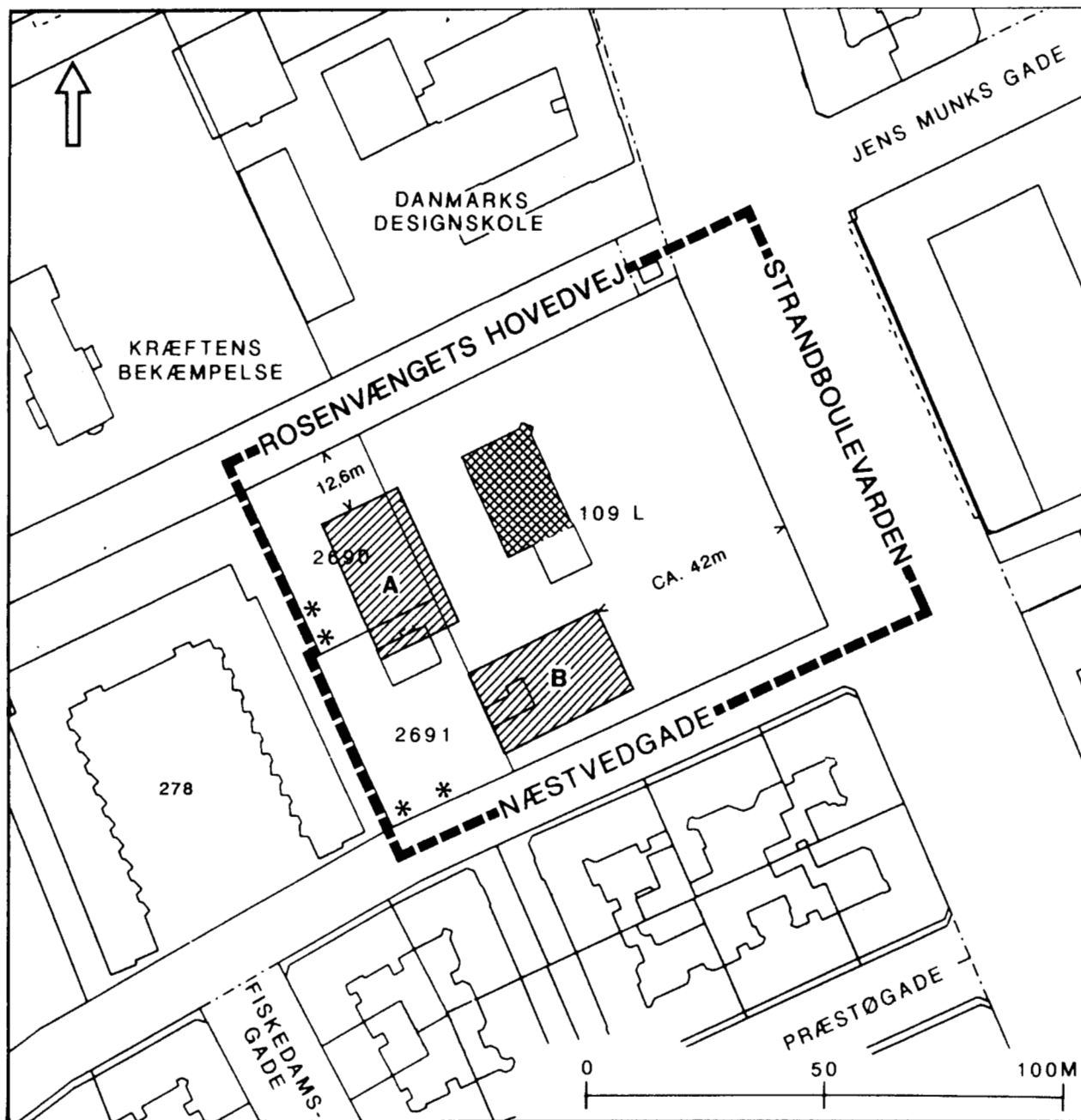
/Lotte Farcinsen
fuldmægtig

KØBENHAVNS BYRET
Indført den 29/5 1998
Lyst under nr. 75235
Hans Hvilsom

*) Borgerrepræsentationen har i forbindelse med lokalplanens vedtagelse truffet beslutning om, at Bygge- og Teknikforvaltningen, forud for meddelelse af tilladelse i medfør af bestemmelserne i lokalplanens § 3, stk. 2, 2. pkt. og stk. 3, § 4, stk. 1, § 5, stk. 2 og 4, § 6, stk. 1, 2, 5 og 8 og § 13, skal foretage høring af Rosenvængets Grundejerkomitee.

**) Opmærksomheden skal henledes på, at en del af lokalplanområdet er tidligere erhvervsgrund (hospital), hvor man har erfaring for, at forurening af undergrunden kan have fundet sted. I henhold til § 19 i lov nr. 939 af 27. oktober 1996 om affaldsdepoter skal enhver ejer eller bruger af en ejendom, der på denne opdager et affaldsdepot eller en forurening af jorden, underrette kommunalbestyrelsen (Miljøkontrollen) herom. I henhold til samme lovs § 20 skal arbejdet standses, såfremt der under et bygge- eller jordarbejde konstateres et affaldsdepot eller forurening af jorden, og arbejdet kan først genoptages, når området frigives af kommunen. Forpligtelsen til at standse et bygge- eller jordarbejde påhviler ejeren af den pågældende ejendom og den, der er ansvarlig for det pågældende arbejde.

***) Jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984 om trafikstøj i boligområder.



■■■■ GRÆNSE FOR LOKALPLANOMRÅDE

▨ BYGGEFELT

▩ BEVARINGSVÆRDIG BEBYGGELSE

*** BEVARINGSVÆRDIGE TRÆER

| | | |
|---|--------------------------|---------------------|
| EMNE LOKALPLAN HEIBERGS HAVE | MAL 1: CA. 1.500 | JOURN NR PD 254 |
| EJERLAV UDENBYS KLÆDEBO, KØBENHAVN | TEGN. DATO APRIL 1998 | TEGN. NR. 27.145 |
| BYGGE- OG TEKNIKFORVALTNINGEN, PLANDIREKTORATET, KØBENHAVNS RÅDHUS, 1599 KØBENHAVN V. | | |