



Buen/Ved Grænsen

Et bevaringsværdigt haveboligområde

**Retningslinjer til fortolkning af den bevarende
Lokalplan 92**

"Retningslinjer til fortolkning af den bevarende lokalplan 92"
er udarbejdet i et samarbejde mellem
Stadsarkitektens Kontor i Frederiksberg Kommune
og bestyrelsen for Frederiksberg Kommunale Funktionærers Boligforening,
Buen/Ved Grænsen.

Retningslinjerne er godkendt af.
Generalforsamlingen Buen/Ved Grænsen den 6. april 2006
Teknik- og Miljøudvalget den 15. maj 2006

I teksten er nogle fagudtryk markeret med en *
Ordforklaring findes sidst i hæftet.

Buen/Ved Grænsen/Finsensvej

Alle udvendige ændringer af husene kræver tilladelse og nabo høring.

Områdets karakter

Buen/Ved Grænsen er et fint, lille, homogent kvarter med udpræget haveby-karakter. Bygningerne er opført efter en samlet plan, og de er karakteriserede ved små, kompakte enkelt- og dobbelthuse. Ingen af bygningerne er ens, men bindes sammen af de relativt små, tætliggende bygningsvolumener. Bebyggelsen præges af stor farvevariation, røde tegltage (ofte hel- eller halvvalmede), sprossede trævinduer, kviste, altaner, frontispicer, karnapper, små havestuer og oprindeligt hvide stakitter.

Bygningernes facadelinjer er trukket nogle meter tilbage fra gaden, så der bliver plads til små halv-offentlige forhaver. En disposition der gør, at gaderummet visuelt udvides med forhaverne. Det halv-offentlige understreges i mange tilfælde ved lave, hvidmalede hegn, som giver forbipasserende frit indblik i forhaverne.

Baghaverne er beboernes private rum, og de er ofte skærmet for indblik fra gaden af lave mure/garager, som ligger tilbagetrukket fra facadelinjerne.

Gaderummenes buede forløb bevirker, at perspektivet til stadighed ændres, så en tur gennem det lille område bliver overraskende varieret.



Hovedprincipper for kvarterets udvikling

- Om- og tilbygninger skal respektere den oprindelige udformning af gadebilledet
- Tilbygninger, der påvirker gadebilledet, skal trækkes tilbage fra facadelinjerne og underordne sig de oprindelige, kompakte bygningskroppe
- Ved godkendelse af om- og tilbygninger skal der tages særlig hensyn til lys- og indblikforhold hos naboerne
- Kvarterets karakter af haveby med et tydeligt grønt særpræg skal bevares.

Tilbygninger, principper for placering

Da husene i området er individuelt udformede, kan der ikke gives en fast "opskrift" på, hvordan en tilbygning kan udføres. Der er dog masser af inspiration at hente i vellykkede, eksisterende tilbygninger i kvarteret.



Oprindelig tilbygning, som lader hovedbygningens volumen fremstå klart og tydeligt. Den smalle tilbygning er knapt så høj som hovedhuset, men kombinationen af hovedbygning og tilbygning er harmonisk, ikke mindst fordi taghældningen mod vejen er den samme, og materialerne er overensstemmende. Ved Grænsen 41



Lille 1-etages tilbygning med tegltag og gulmalet facade som hovedhuset. Her forstyrrer tilbygningen heller ikke opfattelsen af hovedhusets volumen. Ved Grænsen 31

I begge de viste eksempler forstyrrer tilbygningerne ikke hovedhusenes klare og afgrænsede opbygning – eller facadelinje. De opfattes heller ikke som en direkte forlængelse af hovedhusene på grund af deres tilbagetrukne placering.

Det fremkomne "hak" mellem hovedhus og tilbygning bruges i øvrigt ofte til forplads foran en hoveddør, eller det sløres med træer og vækster, så tilbygningerne kun anes fra vejen.

På grund af det tætte bebyggelsesmønster skal der ikke meget til, før en nyopført tilbygning giver skygge- eller indbliksgener hos naboerne. Derfor skal ansøgerne få udarbejdet et skyggediagram*, som skal indsendes sammen med ansøgningen. Alle tilbygningsforslag skal endvidere i nabohøring, før der evt. gives byggetilladelse.

Forslaget om at kunne bygge til skel har været fremført. Dette forslag, som vil kræve dispensation fra byggeloven, kan imidlertid ikke indføres som en generel regel for området, da en evt. dispensation altid vil bero på en konkret vurdering. Muligheden er dog til stede, hvor de faktiske forhold gør det muligt, og hvor naboerne er enige. Inddragelse af garager og eksisterende annekser til beboelsesformål vil kræve dispensation og nabohøring, da garagerne alle ligger mindre end 2,5 m fra skel, og da de ofte er bygget i en konstruktion, der ikke egner sig til boligbyggeri.

Husene i området er bygget efter forskrifterne i "Bedre Byggeskik". I det følgende vises en eksempelsamling på anbefalede bygningselementer til brug for restaureringer og nybygninger i kvarteret.

Retningslinjer for bygningselementer

Vinduer

Om vinduer står der følgende i lokalplan 92 (Afsnit 4,5):

"Vinduespartier i gavle og i facadesider mod vej skal være småsprossede med oprindelig udformning og materialevalg".

I områder med bevarende lokalplaner har kommunalbestyrelsen endvidere vedtaget, at småsprossede vinduer kun må udskiftes til fuldstændig identiske vinduer i træ. Det vil sige enkelt lag glas med kitfals*, hjørnebånd* og fortsatsruder eller koblede rammer*.



Hus med helt småsprossede vinduer. Dem findes der meget få af i kvarteret, og vinduesudformningen er da heller ikke original ifølge arkitekternes oprindelige tegninger. Hvis de derfor skal skiftes på et tidspunkt, skal det være til kvartets gængse type vinduer. Vinduerne skæmmer dog hverken hus eller omgivelser og falder fint ind i "bebyggelsens karakter". Ved Grænsen 48.



Original udformning af vinduer i kvarteret. Vinduerne er karakteriseret ved en kraftig lodpost* i midten, en kraftig tværpost* foroven, og to tynde tværspisser i de underste felter.
Ved Grænsen 6 og
Ved Grænsen 8



Et andet eksempel på originale vinduer i området. Her mangler de kraftige tværposter, da højden på vinduerne er mindre end vanligt.
Ved Grænsen 62

Om vinduerne kan generelt siges, at sprossede vinduer med termoruder og glaslister* ikke passer ind i området og ikke opfylder intentionerne i lokalplanen. Letheden i de originale, kitfalsede vinduer med de tynde spisser skal opretholdes, og rent varme- og klimamæssigt lever vinduer med forsatsrammer eller koblede rammer fint op til kravene i en moderne bolig. (Kilde: "Vinduers varmetab. Energi-, kondens- og lydforhold for nye og gamle vinduer i ældre bygninger før 1950". Udgivet af Raadvad-Centeret maj 2002")

Hoveddøre

Om hoveddøre står der følgende i lokalplan 92 (Afsnit 4,5):

“Hoveddøre og hoveddørspartier, inklusive overdækninger, skal fremstå i oprindelig stil. Både døre og vinduer skal males i overensstemmelse med bygningens karakteristika”



Eksempler på fine, tilpassede døre fra kvarteret.

Tage

Om tage står der følgende i lokalplan 92 (Afsnit 4,5)

“ Til tagflader skal der anvendes røde uglacerede tagsten af tegl. Ved udskiftning af eksisterende tagvinduer skal nye vinduer i antal, størrelse og udførelse være i overensstemmelse med bygningens karakteristika. Der skal tages særlige hensyn til tagflader mod vej.”

Tagene i kvarteret er utroligt varierede, for selv om de alle er belagt med røde teglsten (ofte vingetegl i gammel dansk model), så er der stor forskel på udformning af kviste, frontispicer* m.v. Det er karakteristisk for de fleste huse, at tagene har halvvalm* over begge gavle, men en del huse har også helvalm*, og andre har ikke valm. Det generelle billede er dog dominansen af de store, røde tagflader. Et billede, der sine steder er blevet forstyrret af mere eller mindre tilfældigt opsatte tagvinduer. Tagvinduer i varierende størrelser passer ikke ind i området karakter. Hvis der skal opsættes tagvinduer, må de højst være 140x70 cm, de skal opsættes så en evt. symmetri respekteres, og de kan først godkendes efter en konkret vurdering. Det samme gælder for de såkaldte GVO-vinduer.

De store, uspolerede tagflader er en vigtig del af området karakter.



Stor tagflade, gennembrudt af to pultkviste*, én på hver side af en fronton*. Taget er halvvalmet* over gavlene.
Buen 14-16



Rolig tagflade med stor taskekvist* og helvalm* over begge gavle.
Buen 15-17



Et anderledes tag i kvarteret, med en mansardlignende* opbygning i både hovedhus og tilbygning.
Buen 16

Kviste

Kviste er ikke specifikt nævnt i lokalplan 92, men kvarteret rummer et utal af dem, store kviste, små kviste, taskekviste* og pultkviste* . Det vigtigste er imidlertid, at de enkelte kviste er tilpasset det enkelte hus ´ karakter. Her er nogle eksempler:

Kvistflunker skal udføres med maks. bredde på 10 cm og med skjult inddækning.*



De viste kviste er formentlig alle originale.

Skorstene

Om skorstene står der følgende i lokalplan 92 (Afsnit 4,5)

"Skorstene på tage på hovedbygninger skal bevares uanset f.eks. installation af fjernvarme. Ved fornyelse skal skorstene udføres med smig*"



Hegn

Om hegn står der følgende i lokalplan 92 (Afsnit 4,9):

“Hegn mod vej skal enten udføres som de oprindelige lave, hvidmalede stakitter eller som levende hegn. Der kan dog suppleres med hegn med vandrette rafter i håndværksmæssig god udførelse ud for hjørnegrunde og grunde mod gangstier. Raftehegnet skal have en maksimal højde på 1,80 m og være enten naturfarvet eller barkbeklædt”



Traditionelt hvidmalet lavt hegn, som følger forskrifterne for hegn i "Bedre Byggeskik".



Raftehegn som beskrevet i lokalplanens bestemmelser.



Et levende hegn afgrænser forhaven, men hindrer ikke indblik.

Skure, udhuse m.v.

Om dem står der følgende i lokalplan 92 (Afsnit 4,7):

“Udhuse, garager og carporte må ikke opføres uden kommunalbestyrelsens tilladelse. De skal udføres i træ, malet i jordfarver eller i pudset/malet eller blankt murværk. Til tagflader skal anvendes tegl, tagpap eller sort bølgeeternit.”

Administrationspraksis for lokalplanområde 92, Buen/Ved Grænsen:

- Alle *udvendige ændringer* af det bestående fordrer tilladelse og nabohøring. Det betyder, at hvis en ejer eksempelvis ønsker at opføre en kvist, isætte et nyt vindue, ændre sin garage, fjerne en skorsten m.v. så skal der indsendes en ansøgning om tilladelse.
- *Almindelig udvendig vedligeholdelse* kræver ikke tilladelse, men kommunen ønsker oplysning om det påtænkte arbejde. Det kan dreje sig om udskiftning af vinduer – til vinduer i samme materiale og udformning som de eksisterende, eller det kan være en udskiftning af tegltaget m.v. Meddelelsen om det påtænkte arbejde bør indsendes for at undgå, at der opstår tvivl om hvorvidt arbejdet falder ind under begrebet vedligeholdelse.

Ordforklaring

Frontispice: Gavllignende udbygning på en bygnings forside, trekantet eller buet

Fronton: Lille frontispice over døre og vinduer

Glasliste: Træliste som fastholder glasset i et vindue i stedet for kitfalse

Halvvalm: Skrå tagflade ved gavlene. Halvvalmen går kun et stykke ned på gavlen

Helvalm: Skrå tagflade ved gavlene. Helvalmen går helt ned til tagets slutning

Hjørnebånd: Vinkelformet beslag i hvert hjørne af et vindue

Kitfals: Bånd af kit der fastholder glasset i et vindue

Koblet vindue: To lag vinduer hvor rammerne er koblet sammen

Kvistflunke: Side på en kvist

Lodpost: Lodret stolpe der deler et vindue vertikalt

Mansardtag: Tag med knæk. Den nederste del er stejlere end den øverste

Pultkvist: Kvist med énsidigt tagfald, der begynder midt på tagfladen

Skyggediagram: Diagram som viser, hvor meget en bygning skygger på 4 forskellige tidspunkter af året

Smig: Murværket spidser til

Taskekvist: Kvist med énsidigt tagfald, der begynder ved husets tagrygning

Tværpost: Tværgående stolpe der deler et vindue horisontalt



Kilder:

Lokalplan 92

"Forslag om den fremtidige udvikling på Buen/Ved Grænsen" ved boligforeningen, maj 2005

Brevveksling mellem kommunen og boligforeningen, 2005

Konsulentrapport fra Alstrup & Avnby Architects, april 2005

"Vinduers varmetab. Energi-, kondens- og lydforhold for nye og gamle vinduer i ældre bygninger før 1950." Udgivet af Raadvad-Centeret 2002