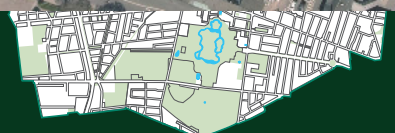




Lokalplan 193

med bevarende bestemmelser for Fuglebakkebebyggelsen



Hvad er en lokalplan?

En lokalplan fastsætter regler om bebyggelse og anvendelse af arealer m.v. inden for planens geografiske område.

En lokalplan fastlægger de konkrete bestemmelser for realiseringen af de rammer, der er fastlagt i kommuneplanen.

Der er efter en lokalplans vedtagelse ikke pligt til at gennemføre de forhold, som lokalplanen beskriver, men alle ændringer af de eksisterende forhold skal ske i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Det vil sige, at en lokalplan regulerer alene fremtidige forhold og ændringer.

Lokalplanen består af to dele; en redegørelsesdel og en bestemmelsesdel.

Redegørelsen indeholder en gennemgang af planens baggrund, mål og indhold. Den beskriver lokalplanområdets eksisterende forhold til kommuneplanen og den øvrige planlægning.

Bestemmelsesdelen udgør den juridiske del af planen. Her beskrives lokalplanens indhold i bestemmelser, som er gældende for alle ejendomme i lokalplanområdet. Kommunalbestyrelsen skal påse, at bestemmelserne overholdes, og sørge for at ulovlige forhold lovliggøres.

Offentlig fremlæggelse

Lokalplanforslaget har sideløbende med forslag til kommuneplan-tillæg nr. 5 været offentlig fremlagt er offentligt fremlagt fra den 5. september til den 31. oktober 2018.

Supplerende høring

Lokalplanforslaget har sideløbende med forslag til kommuneplan-tillæg nr. 5 været i supplerende høring fra den 5. februar til den 4. marts 2020.

Frederiksberg Kommune
By- og Miljøområdet
By, Byggeri og Ejendomme
Rådhuset
2000 Frederiksberg
Tlf. 3821 4120

E-mail: bbe@frederiksberg.dk
Web: www.frederiksberg.dk/lokalplaner

Maj 2020

Lokalplan 193 for Fuglebakkebebyggelsen

INDHOLD

| | |
|---|----|
| REDEGØRELSE | 5 |
| Indledning | 5 |
| Baggrunden for lokalplanen | 5 |
| Det eksisterende område | 6 |
| Lokalplanens indhold | 14 |
| Klima- og Miljøforhold | 15 |
| Forhold til anden planlægning | 18 |
| Kommuneplan 2017 | 19 |
| BESTEMMELSER | 25 |
| Lokalplanens formål | 25 |
| Områdets afgrænsning | 26 |
| Områdets anvendelse | 27 |
| Vej-, sti- og parkeringsforhold | 29 |
| Bebyggelsens omfang og placering | 29 |
| Bebyggelsens ydre fremtræden | 34 |
| Ubebyggede arealer | 53 |
| Klima- og miljøforhold | 58 |
| Transformerstationer og andre forsyningsanlæg | 59 |
| Grundejerforening | 59 |
| Ophævelser af lokalplan og servitutter | 60 |
| Forudsætninger for ibrugtagning | 60 |
| Retsvirkninger | 61 |
| Vedtagelse | 62 |
| Kort og bilag | |

Kort 1 - afgrænsning, delområder, vejadgange, veje/porte, bagveje/tværstier på matrikelkort

Kort 2 - Bevaringsværdig bebyggelse og byggezoner til småbygninger mv.

Kort 3 - Bevaringsværdige hegn og træer og zoner til beplantning.

Bilag 4 - skitser af bygningsdetaljer mv.

Bilag 5 - De forskellige bygningstyper

Bilag 6 - Deklarationsgennemgang



REDEGØRELSE

INDLEDNING



BAGGRUNDEN FOR LOKALPLANEN

- Lokalplanområdet er omfattet af servitutter med overordnede 'facadecensur-bestemmelser', der stammer tilbage fra opførelsestidspunktet sidst i 1920'erne. Kommunalbestyrelsen støtter ønsket fra vejlaugene i kvarteret om en bevarende lokalplan. Lokalplanen skal afløse mange af disse servitutters bestemmelser, og skabe et plangrundlag, der i højere grad, sikrer de oprindelige kvaliteter i den samlede bebyggelse.
- Dette er i tråd med Kommuneplan 2017, hvor Fuglebakkebebyggelsen indgår i Kulturmiljø; 4.1 Fuglebakkekvartret. Kommunalbestyrelsen vil med denne lokalplan sikre kulturmiljøet med hensyn til Fuglebakkebebyggelsens hovedtræk, de karakteristiske detaljer og den arkitektoniske kvalitet.
- Byplanvedtægt nr. 27 fra 1975, der har til formål at fastholde en række bebyggelser vest for Nordre og Søndre Fasanvej som rene boligbebyggelser gælder for række- og dobbelthusene. Anvendelsesbestemmelsen til boliger fastholdes i denne lokalplan for række- og dobbelthusene. Byplanvedtægt nr. 27 indeholder ikke bevaringsbestemmelser og giver ikke mulighed for udnyttelse af tagetagen, som denne lokalplan, der skal afløse byplanvedtægten indenfor lokalplanområdet.

DET EKSISTERENDE OMRÅDE

Fuglebakkebebyggelsen består af lave etagehuse sammenbyggede med rækkehuse ud mod Godthåbsvej. Rækkehusene ligger mellem Duevej og Vagtelvej langs Duevej, Fuglebakkevej, Drosselvej, Solsortvej og Vagtelvej. Ved Egernvej er der også rækkehuse, samt dobbelthuse ved henholdsvis Vagtelvej og Egernvej/Duevej. Kvarteret består af 16 dobbelthusboliger og 194 rækkehusboliger i 2½ etager, 22 ejendomme ved Godthåbsvej i 2½ etager og 4 ejendomme ved Godthåbsvej i 3½ etage, samt vej- og parkarealer.

Strukturen er fast med næsten parallelle rækker af rækkehuse langs de fem nord-sydgående veje. Vinkelret herpå ligger etage/rækkehusene mod syd og lidt større rækkehuse og dobbelthuse mod nord. Haverne er lange og smalle og indrammet af ensartede hegn. Der er variationer i havernes udformning og dybde ved de forskellige veje.

Stedets karakter

Fuglebakkebebyggelsen er én af Frederiksbergs attraktive boligbebyggelser og udgør med sin enkle og ensartede linjer et arkitektonisk værdifuldt hele.

Bebyggelsen har fra start haft mindre variationer, og med årene er de blevet flere, uden at helheden er gået tabt. Men bebyggelsen har mange ensartede træk og er sårbar overfor ændringer af en række af disse, i forhold til at opretholde sine samlede kvaliteter. Det gælder også i forhold til forandringer af forretningsfacaderne mod Godthåbsvej.

Den charmerende småskala-bebyggelse har sit eget interne liv på de små veje og bagveje. Bebyggelsen er omgivet af senere opførte større og højere bebyggelser mod øst og vest, mens der mod nord er opført villaer.

Flere af ejendommene mod Godthåbsvej indeholder i stueetagen udadvendte funktioner, der spiller fint sammen med bymiljøet i gaden. Etagehusene danner, den for Frederiksberg så karakteristiske struktur, med høj randbyggeri mod gaden, som overgang til en lavere bagvedliggende bebyggelse.

Fuglebakkebebyggelsen er opført mellem 1928 og 1930 og er meget tidstypisk. For eksempel vinduernes udformning og placering, med forholdsvis lange vinduesbånd, som kunne lade sig gøre med den tids nye byggeteknikker.

Størstedelen af husene er tegnet af arkitekt Thorkild Henningsen, der var med til at udvikle rækkehuset som boligform i Danmark. Arkitekt Hans Dahlerup Bertelsen stod for projekteringen af de senest opførte huse. Bebyggelsen fremstår, på trods af skiftet i arkitekt, meget helstøbt.

Facaderne er opført i gule håndstrøgne mursten med rød nuancer. Tagene er symmetriske saddeltage beklædt med røde vingetegl. I bebyggelsen ved Godthåbsvej har tag-etagerne fra



Fuglebakkebebyggelsens struktur dannes af rækkehuse ved de nord-sydgående veje og bebyggelse vinkelret herpå mod Godthåbsvej og Egernvej.

start været udnyttet til boligformål. De fleste tagrum i rækkehusene og dobbelthusene har ikke været udnyttet fra starten, men mange af boligerne har i dag isat tagvinduer, kviste m.v., der bryder tagfladerne.

Døre og vinduer er oprindeligt malet i 'Fuglebakkegrøn', og dette er stadig et gennemgående træk i række- og dobbelthusbebyggelsen, og en del af ejendommene mod Godthåbsvej.

Langt de fleste af husene, og næsten alle rækkehusene, har stadig skorstene i gule mursten, og rækkehusene på Drosselvej og Egernvej har fortsat espalier op ad facaderne.

Et karakteristisk træk ved bebyggelsen er også de raftehegn, og på Drosselvej ens metalhegn, der indrammer de fleste af haverne.

Herudover er der en række andre fællestræk, der også er fastsat bevarende bestemmelser om i denne lokalplan, for at fastholde bebyggelsens kvalitet.

Historien

Bebyggelsen blev opført af et byggekonsortie bestående af arkitekt Thorkild Henningsen, murermestrene A.V. Andersen og G.C. Andersen samt advokat Karl Krange. De købte i 1927 et større grundareal ved gården 'Fuglebakken', der oprindeligt var udstykket fra den tidligere så imponerende gård 'Godthåb'. Murermestrene Andersen havde tidligere opført arkitekt Thorkild Henningsens rækkehusbebyggelse ved Sundvænget.

Kort tid efter blev den første enklave af bebyggelsen ved Fuglebakken opført. Den omfattede rækkehusene på vestsiden af Duevej og østsiden af Fuglebakkevej samt rækkehusene på Egernvej mellem Duevej og Fuglebakkevej, foruden bebyggelsen langs Godthåbsvej.

Da rækken ned ad Duevej blev opført, blev der indrettet et prøvehus, hvilket var ret nyt dengang. For at holde prisen nede, blev der kun bygget halv kælder i denne første etape.

Det var muligt for de nye rækkehusejere, at få indflydelse på enkeltheder i deres nye hus ved at individuelle ønsker blev imødekommet.

I slutningen af 1928 ophørte samarbejdet mellem murermester G.C. Andersen og arkitekt Thorkild Henningsen, men retten til at benytte tegninger mv. overgik til murermester Andersen. Arkitekt Dahlerup Berthelsen overtog Thorkild Henningsens funktioner i den sidste del af byggeriet.

Da Dahlerup Berthelsen tog over, var området ved Drosselvej og den vestlige side af Fuglebakkevej endnu ikke projekteret. Dahlerup Berthelsen ønskede at sætte sit præg på byggeriet. Husene på Drosselvej blev større end oprindeligt planlagt og de stålvinduer, som Henningsen havde brugt i de først opførte rækkehuse, blev ikke videreført, da Dahlerup Berthelsen tog over.

Husene på Drosselvej og langs vestsiden af Fuglebakkevej blev bygget som sidste etape.

De oprindelige servitutter

Helt tilbage fra opførelsestidspunktet har der været et ønske om at fastholde bebyggelsens udtryk for fremtiden. I de oprindelige servitutter står bl.a.:

'Bygningernes Karakter af lav Rækkehusbebyggelse til Beboelse maa ikke forandres, ej heller maa Taget og Facaderne forandres, hvidtes, farves eller males'.

'Karakteren af de Hegn, der fra først af anbringes om Ejendommene og deres Parceller, maa ikke ændres. Hegnene laves af Granrafter i ca. 1,80 m's Højde' og 'Der maa ikke i For- eller Baghaver plantes stortvoksende Træer ("Skovtræer"), som ved deres Skygge eller Rodnet kan blive til væsentlig Gene for Nabo-haverne'.

'Der maa ikke i de enkelte Haver plantes Træer eller Buske, som opnaar en Højde af over 3 m, nærmere Nordhegnet end 2 m, og sadaanne, som bliver mere end 4 m høje, ikke nærmere Nordhegnet end 3 m'.

Denne lokalplan tager udgangspunkt i ånden i de oprindelige deklarerationer om bevaring af ydre fremtræden samt rammerne og retningslinjerne i Kommuneplan 2017. Lokalplanbestemmelserne skal afløse servitutbestemmelserne om anvendelse, bebyggelses udtryk og omfang, beplantning, hegn og affaldsplacering. Lokalplanen skal gøre det tydeligt, hvilke rammer, der er for renoveringer og ændringer i bebyggelsen, både for ejerne og for kommunen, som myndighed.

Fotos fra lokalplanområdet



Dobbelthus på Egernvej med afvalmede tage.



Dobbelthus uden afvalmede tage på Vagtelvej.



Rækkehuse på Drosselvej med forhaver med metalhegn.



Rækkehuse uden forhaver på Egervej..



Egernvejanlægget.



Egernvejanlægget med legeplads.



Rækkehuse ved Solsortvej 34..



Rækkehushave på Vagtelvej



Rækkehuse med de karakteristiske raftehegn.



Fra Godthåbsvej 78-94 Bygning i 3½ etage med portgennemgang.



Godthåbsvej 100-102 uden portgennemgang set fra bagvej



Godthåbsvej 110-118 med bebyggelse i 3½ etage uden portgennemgang



Godthåbsvej 126-138 bygning i 3½ etage med portgennemgang

Bevaringsværdig bebyggelse og Kulturmiljø

I 'Kommuneatlas for Frederiksberg' er Fuglebakkebebyggelsens enkeltbygninger tildelt 'høj bevaringsværdi' og den samlede bebyggelse er udpeget som 'bevaringsværdigt bebyggelsesmønster'.

Der er i Frederiksberg Kommune foretaget en SAVE-vurdering (Survey of Architectural Values in the Environment, der er en metode til at kortlægge og registrere bevaringsværdier i byer og bygninger) af alle bygninger opført før 1940. Alle bygninger indenfor dette lokalplanområde er vurderet til høj værdi 3. Alle bygninger indenfor området er udpeget som bevaringsværdige i kommuneplanen og i denne lokalplan. Dog er mindre bygninger som skure og garager ikke udpeget som bevaringsværdige.

Det er hensigten med lokalplanen, at skabe et plangrundlag, der i højere grad end de oprindelige servitutter, sikrer de oprindelige kvaliteter i den samlede bebyggelse. Samtidigt skal der kunne ske en tilpasning af bebyggelsen til nutidig brug, bl.a. ved udnyttelse af tagrum til bolig, og etablering af mindre sekundære bygninger efter samlede bestemmelser.

Lokalplanområdet er en del af det i kommuneplan 2017 udpegede kulturmiljøområde for Fuglebakke kvarteret (kulturmiljøområde nr. 4.1). Her i beskrives rækkehusbebyggelsen som et organisk og arkitektonisk hele sammen med randbebyggelsen ud mod Godthåbsvej. Nybyggeri, udvidelse eller ændringer af eksisterende bebyggelse indenfor et udpeget kulturmiljø kan kun ske under hensyntagen til kulturmiljøet. Lokalplaner, som omfatter kulturmiljøer, skal jf. retningslinje i Kommuneplanen indeholde bestemmelser, som sikrer bevaring af bebyggelsens væsentlige, karakteristiske hovedtræk.

Denne lokalplan er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinje, idet den fastsætter at bevaringsværdige bygninger ikke må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Indvendige ombygninger, som ikke ændrer bebyggelsens ydre karakter, er undtaget.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser for butiks- og erhvervsskiltning i bebyggelsen ud mod Godthåbsvej, så de bevaringsværdige træk respekteres.

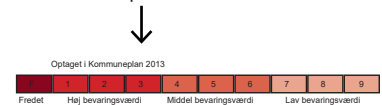
De bevaringsværdige bygninger er vist på kortbilag 2.

Bevaringsværdig beplantning

Der er udpeget bevaringsværdige træer i lokalplanen vist på kortbilag 3. Beplantningsstrukturer med træerækker på veje og bagveje, træer i parkanlægget og træer, der står i haverne ud mod vejene med en vis højde og karakter (primært løvfældende træer) er udpeget som bevaringsværdige.

I Frederiksberg kommune er der foretaget en registrering af alle bygninger opført før 1940, og de enkelte bygninger er klassificeret efter deres bevaringsværdi.

Udpegningen af bevaringsværdige bygninger i Kommuneplan 2017 tager udgangspunkt i denne registrering og udpegede bevaringsværdige bygninger i gældende lokalplaner.



Generelt gælder at træer, der er over 25 år gamle, ikke må fældes eller beskæres uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Kommunalbestyrelsen har i denne lokalplan tilladt at træer i private haver, der ikke er udpeget på kortbilag 3, kan fældes og beskæres uden tilladelse, bl.a. for overholdelse af fastsatte højdebegrænsninger.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanens formål er, at sikre bevaring og i nogle tilfælde tilbageføring til oprindelig byggeskik for kvarteret og bygningerne. Dette for at fastholde bebyggelsens ydre arkitektoniske værdi og kulturhistoriske betydning.

Projektets udformning

Lokalplanen giver ikke mulighed for ny bebyggelse ud over mindre sekundære udhuse samt tilføjelse af kviste og kvistaltaner ved Godthåbsvejendomme og kvistaltaner på bagsiderne ved række- og dobbelthuse. I bilag 5 er der, ud fra de oprindelige tegninger, udarbejdet en oversigt over de forskellige bygnings typer i området.

Opholdsarealer

Jf. kommuneplanens opholdsnorm skal der ved nybyggeri/ny anvendelse anlægges 50 % opholdsareal til familieboliger og 10 % til erhverv i forhold til bruttoarealer.

Da der med denne lokalplan ikke gives mulighed for nybyggeri eller ændret anvendelse i række- og dobbelthusene indeholder lokalplanen ikke opholdsnorm herfor.

For bebyggelsen ud mod Godthåbsvej, med mulighed for både bolig og erhverv (butikker, kontor- og serviceerhverv, klinikker, caféer og restauranter) i stueetagen, gælder opholdsnormen i forbindelse med evt. anvendelsesændring af bebyggelsen.

Strukturen med de eksisterende for- og baghaver til række- og dobbelthuse fastholdes, så det grønne præg og opholdsarealer ved boligerne i området fastholdes. Kvarterets grønne anlæg ved Egernevej skal fastholdes som grønt rekreativt anlæg.

Boliger

Boligantallet og anvendelsen til familieboliger med helårsstatus fastholdes indenfor række- og dobbelthusområderne og på etager over stueplanet i etage/rækkehusene mod Godthåbsvej.

I bebyggelsen mod Godthåbsvej, kan stueetagen både udnyttes til boliger og erhverv og boliger kan sammenlægges eller opdeles, hvorfor der kan blive færre eller flere boliger her ved anvendelsesændring.

Trafik og parkering

Vejadgangen til lokalplanområdet for både fodgængere, cykler og biler sker fra Godthåbsvej og Vagtelvej, Solsortvej, Droselvej, Fuglebakkevej, Duevej og Egernevej.

Det fremgår af Kommuneplan 2017, at træer, der er over 25 år gamle, på såvel offentligt som privat areal ikke må fældes eller beskæres uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

Derudover fremgår det, at værdifulde privatejede træer eller beplantningsstrukturer skal sikres bevaret i lokalplaner.

Mellem haverne til de nord-sydgående vejes rækkehusbebyggelser og dobbelthusene i den nordvestlige del af lokalplanområdet (sidevej til Vagtelvej) er der interne 'bagveje'. 'Tværstier' fra vejene fører ind til 'bagvejene'.

Der er god busbetjening af lokalplanområdet på Godthåbsvej og nærhed til S-togsstationen 'Fuglebakken' og kommende Metrostation ved 'Aksel Møllers Have'.

Der er cykelsti flankeret af vejtræer på Godthåbsvej og fortove i begge sider på alle veje.

Jf. kommuneplanens parkeringsnorm skal der ved ny bebyggelse eller nyindretning (ændret anvendelse) af bebyggelse etableres 1 bilparkeringsplads og 2 cykelparkeringspladser pr. familiebolig og 1 bilparkeringsplads pr. 50 m² erhverv og 1 cykelparkeringsplads pr. 25 m² erhverv.

Da der med denne lokalplan ikke gives mulighed for nybyggeri eller ændret anvendelse i række- og dobbelthusene indeholder lokalplanen ikke parkeringsnorm herfor.

For bebyggelsen mod Godthåbsvej, med mulighed for både boliger og erhverv i stueetagen, gælder kommuneplanens parkeringsnorm i forbindelse med evt. ændret anvendelse af bebyggelsen.

Kundeparkering og varelevering kan fortsat ske på Godthåbsvej.

Skyggevirkninger

Lokalplanen giver, ud over udhuse i én etage og i meget begrænset omfang for nye karnapper, ikke mulighed for ny bebyggelse, der kaster skygge. Det vurderes, at skygge fra eventuelle nye kviste og kvistaltaner, på grund af bestemmelserne om begrænset størrelse, ikke vil give væsentlige skyggegener.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser om beplantningshøjder ud fra de oprindelige servitutters hensigt om at mindske skyggegener fra beplantning i nabohaver. Lokalplanen udpeger bevaringsværdige træer, der står ud mod vejene, og altså væk fra de bolignære dele af haverne. Se afsnit om bevaringsværdig beplantning.

KLIMA- OG MILJØFORHOLD

Bæredygtigt byggeri

For Frederiksberg Kommune er det vigtigt, at byggeri i kommunen gennemføres på en skånsom og miljørigtig måde.

Der skal indtænkes vedvarende energianlæg, lokal håndtering af regnvand (LAR) og lokale affaldsløsninger samt bæredygtige og energirigtige løsninger. Anlæggene skal designes, så de passer til områdets rekreative og æstetiske karakter samt byggeriets arkitektur og bevaringsværdi.

Da denne lokalplan er en bevarende lokalplan for en bebyggelse, hvor tagfladerne er vigtige for helhedsopfattelsen, gives der ikke mulighed for opsætning af solfanger- eller solcelleanlæg. Lokalplanen giver, via udhuszoner, mulighed for lokale affaldsløsninger og fastsætter i punkt 8 bestemmelser om Klima- og miljøforhold.

Klima- og skybrudshåndtering

Solsortvej, Drosselvej og strækninger på Godthåbsvej, Egernvej og Vagtelvej er udsatte områder i forhold til skybruds-situationer. Se illustration i marginen over oversvømmelsesområder ved en såkaldt 100 års-regn.

Lokalplanområdet indgår i 'Klimatilpasningsplan 2012' i 'Vagtelvej-området', der er udpeget som indsatsområde. For at minimere skybrudsskader på udsatte ejendomme i området, er det undersøgt hvordan regnvand kan håndteres lokalt – også ved skybrud. En mulighed er, at ombygge det kommunale grønne område ved Egernvej til forsinkelse/magasinerings af regnvand og/eller skabe mulighed for afledning via de lokale veje. Mulighederne er set i sammenhæng med overvejelserne om åbning og anvendelse af Grøndalsåen som overordnet 'vandvej'.

Egernvej er i 'Skybrudskonkretiseringsplan for Frederiksberg Vest' udpeget som Skybrudsvej og hele lokalplanområdet, på nær Godthåbsvej, er udpeget som område til Grønne veje (regnvandsforsinkelses-veje). Det grønne Egernvejanlæg er udlagt som centralt forsinkelsesområde. Det skal kunne tilbageholde over 60.000 m³ regnvand (det kan fx. ske ved at etablere underjordiske anlæg og ved at skabe forsænkninger i terrænet).

Den østlige del af lokalplanområdet er som udgangspunkt velegnet til nedsivningsanlæg. Den vestlige del er som udgangspunkt ikke egnet på grund af højt grundvandsspejl. Der kan dog ud fra konkrete undersøgelser vise sig lokale afvigelser vedrørende nedsivningsforhold.

Etablering af nedsivningsanlæg kræver tilladelse fra Frederiksberg Kommune og skal være i overensstemmelse med miljølovgivningen, der bl.a. fastsætter afstandskrav fra bebyggelse til nedsivningsanlæg (f.eks. 5 meter ved beboelse med kældere).

Regnvand skal så vidt muligt søges nedsivet via vandgennemtrængelige belægninger. Det er derfor tanken, at overfladebelægninger, så vidt muligt, skal udføres i porøse materialer, hvorfor denne lokalplan også fastsætter at den bagvej, der er anlagt i grus (mellem Duevej og Fuglebakkevej) skal fastholdes som grusvej og at belægninger i haverne/på havede opholdsarealer i omfang skal overholde Spildevandsplanens afløbskoefficienter.

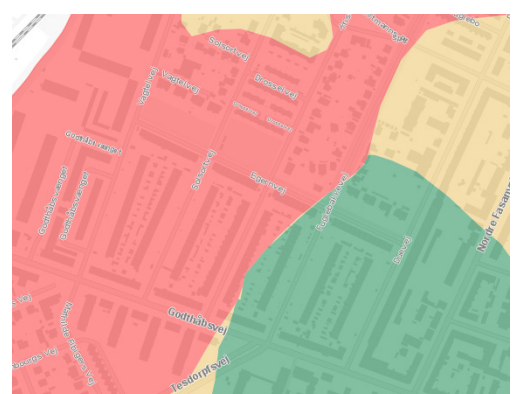
Spildevandsplanens maksimale afløbskoefficienter er 0,05 for grønne områder, 0,25 for villaer og rækkehuse og 0,40 for etagebebyggelse og gælder kun ved "nykloakering". Ved "omkloakering" må forholdene ikke forværres. Spildevandsplanen kan ses på www.frederiksberg.dk.



Oversvømmelsesområder ved en 100 års-regn.



Område udpeget til område med regnvandsforsinkelsesveje (grønt) og forsinkelsesområde (blåt) og skybrudsvej (blå pil).



Oversigtskort - røde områder er ikke egnede til nedsivning, grønne er mere egnede til nedsivning.

Støj

En lokalplan må kun nye udlægge arealer til støjfølsom anvendelse, herunder boliger, hvis lokalplanen med bestemmelser om etablering af afskærmende foranstaltninger mv. kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener.

Lokalplanområdet er påvirket af vejstøj fra Godthåbsvej, men også fra Duevej og i nogen grad fra Drosselvej og Fuglebakkevej, hvor støjgrænsen i forhold til boliger på 58 dB (Lden) er overskredet.

Lokalplanen giver ikke mulighed for nyt byggeri, hvortil der kan kræves støjforanstaltninger. Ved genopførelse efter brand eller anden ulykke, skal støjkrav være opfyldt via foranstaltninger f.eks. med støjvinduer.

Jordforurening

Der er ikke konstateret jordforurening på området.

Hele Frederiksberg Kommune er områdeklassificeret, da byjord normalt altid er lettere forurennet. Al jord skal derfor anmeldes til kommunalbestyrelsen inden flytning eller bortskaffelse.

Grundvand- og spildevandsforhold

Lokalplanområdet er beliggende i et bymæssigt område, der er udpeget som et område med særlige drikkevandsinteresser. I den vestlige del af lokalplanområdet er udpeget boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) for indvindingsvandboringer, der er navngivet FF1 og FF5.

I området kan den planlagte arealanvendelse ikke ændres, hvis den fører til en ringere grundvandsbeskyttelse. Ændringer af arealanvendelsen, der fremmer godt grundvand skal generelt fremmes.

Denne lokalplan ændrer ikke på den eksisterende anvendelse.

Kommunen har en fast politik om ikke at anvende pesticider ved pleje af kommunale udearealer, herunder Egernvejanlægget.

Grundvandssænkninger må ikke foretages uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

Området er overalt beskyttet af et dæklag (lerlag) på mellem 10-20 meter, hvilket betyder at nedsivning af overfladevand (ved såvel normal- som ekstremregn) ikke vurderes at udgøre en risiko for grundvandsressourcen.

Alt spildevand ledes til renseanlæg Lynetten.

Det vurderes derfor sammenfattende, at den fastholdte arealanvendelse ikke vil føre til negative ændringer i grundvandsbeskyttelsen. Kommunens øvrige planer og initiativer for beskyttelsen af vandressourcen kan ses på www.frederiksberg.dk.

Bygge- og anlægsarbejder

Bygge- og anlægsarbejder i Frederiksberg Kommune er omfattet af kommunens 'Forskrift for begrænsning af støjende og støven-

Afløbskoefficienten (ϕ) er et udtryk for hvor meget regnvand, der siver ned i jorden, og dermed også hvor meget, der bliver ført til kloaksystemet.

Hvis $\phi = 0,8$ betyder det, at 80 % af regnvandet bliver ført til kloaksystemet, og 20 % siver ned i jorden.

Afløbskoefficienten sættes lig befæstelsesgraden.

Afløbskoefficienten ϕ er en faktor med værdier mellem 0,0 - 1,0. Normalt anvendes følgende værdier for ϕ : 1,0 for tagflader og tætte terrænbelægninger, f.eks. asfalt, beton eller belægninger med tætte fuger, 0,8 for belægninger med grus- eller græsfuger, 0,6 for grusbelægninger, 0,1 for havearealer og arealer uden belægning.



Støj kortlægning fra seneste støj kortlægning i 2017.

Støj måling i 1.5m højde

| |
|-------------|
| 58.0 - 58.0 |
| 58.0 - 63.0 |
| 63.0 - 68.0 |
| 68.0 - 73.0 |
| 73.0 - 78.0 |
| 78.0 - 83.0 |

Der vil ikke blive stillet krav til overholdelse af støjniveauerne for svagt åbne vinduer mod Godthåbsvej af bevaringsmæssige hensyn, da vindustyper til dette formål ikke udformes med et udtryk, der kan tilpasses bebyggelsens oprindelige vindustyper.

Der er mulighed for at støj dæmpe opholdsarealer/haver mod Duevej ved etablering af foranstaltning på indersiden af raftehegnene.

de bygge- og anlægsarbejder'. Til forskriften hører 'Vejledning om miljøforhold ved bygge- og anlægsarbejder'. Begge har hjemmel i miljøbeskyttelsesloven og kan findes på kommunens hjemmeside.

Caféer og restauranter

Caféer og restauranter inden for lokalplanområdet er omfattet af kommunens 'Forskrift vedrørende miljøkrav ved indretning og drift af restauranter'. Forskriften har hjemmel i miljøbeskyttelsesloven og kan findes på kommunens hjemmeside.

Anvendelse af fortovsarealer mod Godthåbsvej skal overholde det til enhver tid gældende 'Regulativ for råden over vejareal og offentlige pladser'.

Affald

Oprindeligt blev al affald i Fuglebakkebebyggelsen hentet og båret ud manuelt via rækkehusenes bagveje. Ved lokalplanens udarbejdelse hentes rest-affald og papir fortsat primært fra bagvejene, mens en række andre fraktioner hentes fra forsiden/vejene.

Lokalplanen sikrer zoner til ensartet placering og udformning af affaldsløsninger mod de nord-sydgående rækkehusveje, i overensstemmelse med det bevaringsværdige miljø. Rækkehusene ud til Egernevej og Drosselvej må fortsat have affaldsspande stående i forhaver/ved kældernedgang og indhegning/anlæg til affaldsspande kan kun ske efter et samlet projekt for disse vejstrækninger, tilpasset det bevaringsværdige miljø.

For hele lokalplanområdet gælder, at der skal sikres mulighed for placering og tømning af affaldsbeholdere efter de til enhver tid gældende regulativer vedrørende husholdnings- og erhvervsaffald.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Miljøvurdering/miljøscreening

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen er der foretaget en screening af planens forventede miljøpåvirkning af omgivelserne (jf. lovbekendtgørelse nr 1225 af 25/10/2018). Screeningen viser, at de anvendelses- og bebyggelsesmuligheder, som lokalplanen anviser, ikke vil medføre væsentlige miljøpåvirkninger af området.

Der er derfor ikke udarbejdet en miljørapport i forbindelse med lokalplanen.

Vurdering af virkning på miljøet (VVM)

Lokalplanen giver ikke muligheder for byggeri og anlæg, der skal gennemføres VVM for.

Frederiksbergstrategien

Frederiksbergstrategien lægger i sine arbejdsprincipper op til at

vi skal skabe løsningerne sammen og der har i forbindelse med udarbejdelse af denne lokalplan været et godt samarbejde med de engagerede vejlaug og repræsentanter for ejendommene ved Godthåbsvej, der har været en værdifuld ressource og vidensbank omkring områdets kvaliteter og udfordringer. Et dialogmøde har forud for den politiske behandling af lokalplanforslaget været afholdt i januar 2018. Her var alle indenfor lokalplanområdet indbudt og de fremmødte fik orientering om, og kunne komme med input til lokalplanforslaget.

I forhold til strategiens fire hovedemner understøtter denne lokalplan særligt 'Byen i byen', der bl.a. lægger op til at udvise omhu og respekt for Frederiksbergs egenart, kulturværdier og bymæssige kvaliteter.

KOMMUNEPLAN 2017

En lokalplan for et enkeltområde må ikke være i strid med kommuneplanen, der gælder for hele kommunen.

Retningslinjer

Denne lokalplan er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer jf. afsnit om klimatilpasning, miljøbeskyttelse, trafik, erhverv og kulturmiljøer.

Rammer for lokalplanlægning

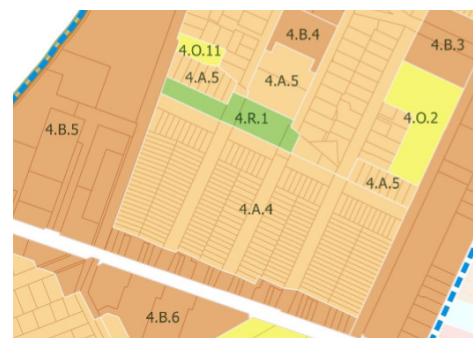
I Kommuneplan 2017 er lokalplanområdet omfattet af rammeområde 4.A.4 (rækkehusene) og 4.A.5 (dobbelthusene) til boligområde med åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Den maksimale bebyggelsesprocent er henholdsvis 40 % og 60 % og det maksimale etageantal 2, hvor eksisterende tagetage kan udnyttes til beboelse.

Rammeområde 4.B.5 (bebyggelsen ved Godthåbsvej) er i kommuneplanen udlagt til boligbebyggelse med etageboliger med maksimal bebyggelsesprocent på 110 % og et maksimalt antal etager på 6. I rammeområde 4.B.5 kan kontor- og serviceerhverv etableres i den nederste etage langs Godthåbsvej. I kommuneplanens generelle rammer er det fastsat at der i stueetagens facadebebyggelse i etageboligområde mod bl.a. Godthåbsvej åbnes mulighed for etablering af caféer og restauranter. Der er ikke mulighed for etablering af forlystelser i øvrigt - herunder spillehaller.

Endvidere kan der i beboelseslejlighederne i de øvrige etager udøves liberalt erhverv, under forudsætning af at der opretholdes en bolig på mindst 80 m².

Der kan jf. de generelle rammer i al beboelse udøves liberale erhverv i ét enkelt værelse/rum af boligindehaveren. Erhvervet må ikke være produktionsvirksomhed, være led i en sådan eller kræve lagerplads.

Det grønne anlæg ved Egernevej er omfattet af kommuneplanens rammeområde 4.R.1, som fastlægger anvendelsen til rekreative formål; grønt område, hvor der kun må opføres bebyggelse, der knytter sig til områdets funktion.



Kort over kommuneplanrammer i Kommuneplan 2017

Detailhandelsstruktur

Frederiksbergs detailhandelsstruktur udgøres af det primære centerområde, et centerområde ved Flintholm og primære centerstrøg, bydelsstrøg samt lokalstrøg.

Rammer for detailhandel

'Godthåbsvej Vest', som delområde I i denne lokalplan er en del af, er i detailhandelsstrukturen i kommuneplanen udpeget som bydelsstrøg. Butiksstørrelserne ved bydelsstrøget fastlægges til maksimalt 3.500 m² for dagligvarebutikker og 2.000 m² for udvalgsvarebutikker.

I bydelsstrøgene kan den enkelte butik indrettes i flere etager og omfatte kælder, stue og 1. sal, såfremt adgang sker fra gadeniveau.

Der er i Kommuneplan 2017 fastlagt følgende ramme for detailhandel inden for bydelsstrøget 'Godthåbsvej Vest': Nyudlæg 1.000 m², der indgår i en samlet ramme på 5.400 m² til detailhandel, hvor butiksarealerne i denne lokalplan indgår.

Denne lokalplan fastholder, at de ca. 1.500 m² eksisterende erhvervsarealer i stueetagen mod Godthåbsvej, hvoraf ca. halvdelen i dag anvendes til detailhandel, kan udnyttes til butikker. Lokalplanen udlægger yderligere 500 m² af kommuneplanens samlede ramme på 1.000 m² for bydelsstrøget 'Godthåbsvej Vest' til detailhandel.

Lokalplanen begrænser butiksstørrelserne yderligere i forhold til kommuneplanens maksimale butiksstørrelser, så de er tilpasset den bevaringsværdige bebyggelse.

Af hensyn til de to største etageejendommers samlede udtryk, der fra opførelsestidspunktet har været rene boligejendomme (Godthåbsvej 100-102 og 114-116), gives der ikke mulighed for at omdanne stue-etagerens facader. Der kan således kun etableres erhverv, herunder butikker, i stueetagen i disse ejendomme, der kan indpasses uden omdannelse af facaden.

Redegørelse for detailhandel

I henhold til planloven skal der i redegørelsen til lokalplanforslag, der muliggør etablering af butikker, gøres rede for bebyggelsens påvirkning af bymiljøet, herunder den eksisterende bebyggelse i området, friarealer og trafikale forhold.

Lokalplanen giver kun i meget begrænset omfang mulighed for yderligere detailhandel end den eksisterende ud mod Godthåbsvej. Der sker dermed ikke en påvirkning af bymiljøet eller de trafikale forhold.

Bydelsstrøgets bymiljø understøttes fortsat af lokalplanens muligheder for butikker og erhverv ud mod Godthåbsvej.

Lokalplanens overensstemmelse med kommuneplanen

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser m.h.t. den maksimale bebyggelsesprocent.

Rækkehus- og dobbelthus-ejendomme har en aktuel bebyggelsesprocent på mellem 50 % og 115 %, alt efter om der er tale små eller store grunde, og om en udnyttet tageetage er talt med eller ej, og flere ejendomme overskrider dermed kommuneplanens ramme om en maksimal bebyggelsesprocent på 60 %.

Ejendommene ud mod Godthåbsvej har en aktuel bebyggelsesprocent på mellem 80 % og 160 %, og dermed overstiger flere af dem kommuneplanens ramme på maksimalt 110 %.

Der er derfor udarbejdet et kommuneplantillæg nr. 5, der hæver bebyggelsesprocenten til 115 % i rammeområde 4.A.4. Rammeområde 4.A.4 får en ændret afgrænsning i forhold til rammeområde 4.A.5, således at de to dobbelthusområder i Fuglebakkebebyggelsen indgår i rammeområde 4.A.4.

Et nyt rammeområde 4.B.15 for den del af Fuglebakkebebyggelsen, der ligger ved Godthåbsvej, udskilles fra rammeområde 4.B.5, og bebyggelsesprocenten fastsættes til 160 %.

Kommuneplantillægget giver ved at hæve bebyggelsesprocenten mulighed for at udnytte tagetager i række- og dobbelthusene og genopføre bevaringsværdig bebyggelse efter brand eller anden ulykke, indenfor de begrænsninger denne lokalplan fastsætter ud fra nuværende udtryk og omfang.

Lokalplaner og Byplanvedtægter

Området er i dag delvis omfattet af Byplanvedtægt 27 og lokalplan 51. Byplanvedtægt 27 og lokalplan 51 aflyses i sin helhed, for så vidt angår nærværende lokalplanområde.

Servitutter

Gyldigheden af udtrykkeligt angivne tilstandsservitutter ophører, hvis servitutens opretholdelse er i strid med lokalplanens formål og hvis servituten ikke vil bortfalde som følge af Planlovens § 18.

På ejendommene indenfor denne lokalplan er der, ved servituttens gennemgang pr. 23. februar 2017, lyst 478 unikke servitutter.

4 servitutter indeholder bestemmelser, der er helt eller delvist uforenelige med denne lokalplan. Øvrige servitutter drejer sig generelt om kommunale dispensationer fra de oprindelige servitutter fra 1927-29 samt om bestemmelser vedrørende kloak, varme og antenner.

Servitut tinglyst 05-09-1924 (nr. 1723-02) kan aflyses, idet den i servituten omtalte bebyggelsesplan aldrig er realiseret.

Bestemmelser om anvendelse, bebyggelsens udtryk og omfang, beplantning, hegn og affaldsplacering i private tilstandsservitutter tinglyst 05-09-1924, 09-02-1928 og 10-11-1928 ophører i henhold til planlovens § 15, stk. 2, nr. 19 ved denne lokalplans vedtagelse.

De dele af de tre oprindelige servitutter, der omhandler laugenes opgaver og økonomi, medlemskab mv. opretholdes.

Herunder er det udspecificeret hvilke punkter i de tre servitutter der ophører og hvilke der opretholdes:

- Servitut tinglyst 21-10-1927 (nr. 1444-02, deromfatter arealet for 1. etape af bebyggelsen mellem Fuglebakkevej, Duevej, Godthåbsvej og Egernvej, herunder ved tillægsservitut lyst 14-05-1928 (nr. 362-02)).

Denne lokalplan erstatter servituttens punkter om anvendelse, bebyggelsens udtryk og omfang, beplantning, hegn og affalds-placering (punkt 1, 2, 3, 4, 5, 6 og sidste punktum i punkt 10) mens øvrige punkter opretholdes.

- Servitut tinglyst 09-02-1928 (nr. 2347-02, der omfatter arealet for Dobbelthusene vej Egernvej/Duevej).

Denne lokalplan erstatter servituttens punkter om anvendelse, bebyggelsens udtryk og omfang, beplantning, hegn og affalds-placering (punkt 1, 2, 3, 4 og 5) mens øvrige punkter opretholdes.

- Servitut lyst 10-11-1928 (nr. 2147-02, der omfatter resten af Fuglebakkebebyggelsen).

Denne lokalplan erstatter servituttens punkter om anvendelse, bebyggelsens udtryk og omfang, beplantning, hegn og affalds-placering (punkt 1, 2, 3, 5 og 6 og punkt 4 på nær 2. sidste punktum) mens øvrige punkter opretholdes.

Byggelovgivningen

For forhold, der ikke er reguleret af lokalplanen, gælder de bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygningsreglementet.

Museumsloven

Inden for lokalplanområdet kan der være risiko for at støde på jordfaste fortidsminder under anlægsarbejder. Københavns Museum tilbyder en forundersøgelse af byggegrunde før igangsætning af anlægsarbejder.

Bygherre skal være opmærksom på, at hvis der i forbindelse med anlægsarbejde i området påtræffes jordfaste fortidsminder eller andre kulturhistoriske anlæg, skal anlægsarbejdet (jf. museumsloven, LBK nr. 358 af 8. april 2014) omgående indstilles i det omfang, det berører fortidsmindet, og Københavns Museum underrettes.

Historiske fotos



Egernvej ca. 1930



Fuglebakkevej 1930



Fuglebakkevej 1940



Solsortvej ca. 1930

LOKALPLAN 193

lokalplan med bevarende bestem- melser for Fuglebakkebebyggelsen

BESTEMMELSER

I henhold til lov om planlægning, LOV nr. 287 af 16/04/2018 med senere ændringer, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område:

1. Lokalplanens formål

bemærkninger

- at sikre, at Fuglebakkebebyggelsen, der er udpeget som et kulturmiljø, bevares som et homogent og attraktivt kvarter med markante fællestræk i materialer og form,
- at sikre bevaring af områdets bevaringsværdige bygninger og give rammer for tilføjelse af nye elementer i overensstemmelse med den oprindelige byggeskik,
- at understøtte bydelsstrøget 'Godthåbsvej Vest' ved udlæg af detailhandelskvadratmetre og give mulighed for erhverv i stueetagen mod Godthåbsvej, der understøtter gademiljøet, samt at fastholde det øvrige lokalplanområde til boligformål,
- at sikre en tidssvarende bebyggelse ved at give mulighed for udnyttelse af tagetagen i række- og dobbelthusene til boligformål i sammenhæng med eksisterende boliger og give mulighed for støjforanstaltninger og klimatilpasning i respekt for det bevaringsværdige kulturmiljø,
- at fastholde områdets grønne karakter ved bevaring af haver omkranset af karakteristiske hegn, og bevaring af udpegede bevaringsværdige træer og fastholdelse af offentligt grønt rekreativt anlæg ved Egernvej.

2. Områdets afgrænsning

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag 1 og omfatter følgende ejendomme; matrikelnumre og herunder opdeltede ejerlejligheder 15da, 15db, 15dc, 15dd, 15de, 15df, 15dg, 15dh, 15di, 5mb, 5mc, 5md, 5me, 5mf, 5mg, 5mh, 5oz, 5oæ, 5oø, 5pc, 5pd, 5pe, 5pf, 5pg, 5ph, 5pi, 5pk, 5pl, 15bd, 15be, 15bf, 15bg, 15bh, 15bi, 15bk, 15bl, 15bm, 15bn, 15bo, 15bp, 15bq, 15br, 15bs, 15bt, 15bu, 15bv, 15bx, 15by, 15bz, 15bæ, 15bø, 15ca, 15cb, 15cc, 15cd, 15ce, 15cf, 15cg, 15ch, 15ci, 15cm, 15cn, 15co, 15cp, 15cq, 15cr, 15cs, 15ct, 15cu, 15cv, 15cx, 15cy, 15cz, 15cæ, 15cø, 15dk, 15dl, 15dm, 15dn, 15do, 15dp, 15dq, 15dr, 15dt, 5ix, 5iy, 5iz, 5iæ, 5iø, 5ka, 5kb, 5kc, 5kd, 5ke, 5kf, 5kg, 5kh, 5ki, 5kk, 5kl, 5km, 5kn, 5ko, 5kp, 5kq, 5kr, 5ks, 5kx, 5ky, 5kz, 5kæ, 5kø, 5la, 5lb, 5lc, 5ld, 5le, 5lf, 5lg, 5lh, 5li, 5lk, 5ll, 5lm, 5ln, 5lo, 5lp, 5lq, 5lr, 5ls, 5lt, 5lu, 5lv, 5lx, 5ly, 5lz, 5læ, 5lø, 5ma, 5mi, 5mk, 5ml, 5mm, 5mq, 5mr, 5ms, 5mt, 5mu, 5mv, 5mx, 5my, 5mz, 5mæ, 5mø, 5na, 5nb, 5nc, 5nd, 5ne, 5nf, 5ng, 5nh, 5ni, 5nk, 5nl, 5nm, 5nn, 5no, 5np, 5nq, 5nr, 5ns, 5nt, 5nu, 5nv, 5nx, 5ny, 5nz, 5næ, 5nø, 5oa, 5ob, 5oc, 5od, 5oe, 5of, 5og, 5oh, 5oi, 5ok, 5ol, 5om, 5on, 5oo, 5oq, 5or, 5os, 5ot, 5ou, 5ov, 5ox, 5oy, 5pm, 5pn, 5po, 5pp, 5pq, 5pr, 5ps, 5pt, 5pu, 5pv, 5px, 5py, 5pz, 5pæ, 5pø, 5qa, 5qb, 5qc, 5qd, 5qe, 5qf, 5qg, 5qh, 5qi, 5qk, 5ql, 5qm, 5qn, 5qo, 5qp, 5qq, 5qr, 5qs, 5qt, 5qu, 5qv og 5qx alle af Frederiksberg,

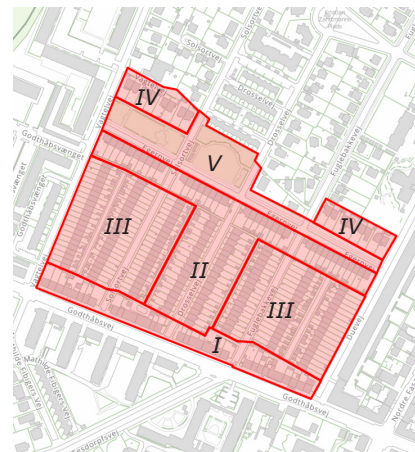
samt parkarealerne 5mn og 5z og vejarealerne 15cl, 417, 416, 405, 5kt, 5c, 5 ks og del af vejarealerne 418, 15a, 5ab, 5ac og 5rk alle af Frederiksberg,

samt alle parceller og ejerlejligheder, der efter den 1.12.2016 udstykkes og opdeles fra disse.

2.2

Lokalplanområdet opdeles i delområderne I (bebyggelsen ved Godthåbsvej med blå skrift i punkt 2.1), II (rækkehusene ved Drosselvej og Egernvej), III (øvrige rækkehuse), IV (dobbelt-husene) og V (det grønne område ved Egernvej) som vist på kortbilag 1.

bemærkninger



Lokalplanens delområder.

3. Områdets anvendelse

Blandede byfunktioner i delområde I

3.1

1., 2. og 3. sal i bebyggelsen ved Godthåbsvej må kun anvendes til boligformål i form af helårsbeboelse (etageboliger og tæt-lav boliger).

I stueetagen kan der, foruden boliger, etableres butikker, kontor- og serviceerhverv, klinikker, caféer og restauranter.

I kælderetagen kan der etableres butikker, kontor- og serviceerhverv og klinikker.

Udearealer, der ligger nord for bebyggelsen og ved gavlene indtil 5 meter fra nordfacaden, må ikke anvendes til erhvervsmæssig udeservering. Der må således ikke fra midten af endegavlene og mod nord foretages erhvervsmæssig udeservering.

I beboelse på 1., 2. og 3. sal må der udøves liberalt erhverv under forudsætning af, at der opretholdes en bolig på mindst 80 m², jf. kommuneplanens ulighed for erhverv i etageboligbyggeri langs en række veje, herunder Godthåbsvej.

Der kan herudover, generelt i alle beboelsesenheder, udøves liberale erhverv i ét enkelt værelse/rum af boligindehaveren. Erhvervet må ikke være produktionsvirksomhed, være led i en sådan eller kræve lagerplads. Se bemærkning til punkt 3.3.

Der må ikke etableres forlystelser, herunder spillehaller.

Se også 5.2 om boligantal og 5.3 om boligstørrelser.

bemærkninger

Tæt/lav boligbebyggelse defineres som helt eller delvist sammenbyggede enfamiliehuse, herunder dobbelthuse, rækkehuse og kædehuse. Det er bebyggelse med lodret afgrænsning mod naboer, mens etageboligbebyggelse er i 2 eller flere etager med lejligheder, der også har vandret afgrænsning mod naboer.

Godthåbsvej 100-102 og 114-116 er oprindeligt opført som rene beboelsesejendomme. Der kan etableres erhverv i stueetagen, men ikke ske ændringer af facaderne som fastsat i punkt 6.2.

Der gøres opmærksom på, at det f.eks. via ejerforeningsvedtægter kan kræve bestyrelsens godkendelse at ændre anvendelse. Ændret anvendelse kræver byggetilladelse.

I de oprindelige servitutter er der ikke mulighed for cafe/restaurant. Bestemmelse herom ophører i forbindelse med vedtagelse af denne lokalplan, så der skabes overensstemmelse med kommuneplanens rammer. Caféer og restauranter inden for lokalplanområdet er omfattet af kommunens 'Forskrift vedrørende miljøkrav ved indretning og drift af restauranter'.

Hvis en bolig ønskes omdannet til erhverv eller boliger ønskes sammenlagt, skal der i hvert enkelt tilfælde søges om tilladelse hos kommunen jf. Boligreguleringsloven. Der har generelt været tilbageholdenhed med at give tilladelse til nedlæggelse af boliger på Frederiksberg.

Anvendelse af kældre kræver, at de er egnede jf. bygningsreglementets bestemmelser.

Detailhandel i Delområde I

3.2

Langs det i Kommuneplanen fastsatte bydelsstøg 'Godthåbsvej Vest', som delområde I er en del af, kan der i stueetagen og i høje kældre etableres butikker.

Den enkelte butik kan indrettes i flere etager og omfatte kælder og stue, såfremt adgang sker i gadeniveau.

Det samlede bruttoetageareal til butikker må inden for delområde I ikke overstige 1.500 m² (se redegørelsens afsnit om eksisterende butiksarealer ved lokalplanens udarbejdelse i 2017 og mulighed for nye butiksarealer (1.000 m² eksisterende og 500 m² nye)).

Bruttoetagearealet for den enkelte butik må for dagligvarer og udvalgsvarer ikke overstige 200 m².

Boliger i delområde II, III og IV

3.3

Delområde II, III og IV (række- og dobbelthusene) må kun anvendes til boligformål i form af helårsbeboelse i form af tæt-lav boliger.

Der kan i beboelse udøves liberale erhverv i ét enkelt værelse/rum af boligindehaveren. Erhvervet må ikke være produktionsvirksomhed, være led i en sådan eller kræve lagerplads.

Se også 5.2 om boligantal og 5.3 om boligstørrelser.

Grønt område i delområde V

3.4

Delområde V - Parkområdet må kun benyttes til rekreativt formål; grønt område og park, der kan indrettes som klimatilpassingsanlæg. Der kan opføres mindre bygninger og anlæg, der knytter sig til områdets funktion.

Generelt for delområde I, II, III, IV og V

3.5

Boligbebyggelse må ikke anvendes til nogen form for erhvervs-mæssig udlejning, herunder hotel, pensionat eller klublejligheder. En mindre del af en bolig må udlejes til lorgende.

Områdets ubebyggede arealer skal anvendes til private haver, veje, fælles opholdsarealer samt parkerings- og adgangsarealer for beboere, samt kunder, besøgende, leverandører m.v.

Kommuneplanens bestemmelser om maksimale butiksstørrelser er i denne lokalplan reduceret, så butiksstrukturen er tilpasset den bevaringsværdige bebyggelses bygningsstruktur og volumen.

Beregning af bruttoetagearealet til butiksformål sker jf. Planloven efter bygningsreglementets bestemmelser om beregning af bebyggelsens areal, idet den del af kælderen, hvor det omgivende terræn ligger mindre end 1,25 m under loftet i kælderen medregnes. Ved beregning af bruttoetagearealet kan der jf. Planloven fradrages arealer til personalekantine, personaletoiletter, personale, fitnessfaciliteter og personalepauserum, dog maksimalt i alt 200 m².

Det er en forudsætning for erhverv i boligerne, at det er en type erhverv, der normalt og uden gene for naboer kan udøves fra en bolig (f.eks. klinik, revisor, tegnestue, dagpleje). Endvidere er det en forudsætning, at den erhvervsdrivende bebor ejendommen og ikke har nogen ansatte, og at ejendommen fortsat har karakter af beboelse. Der skal være tale om et minimalt parkeringsbehov ligesom skiltningen skal være minimal.

Bestemmelsen i punkt 3.5 er ikke til hinder for almindelige lejelejligheder og fremleje af boliger.

4. Vej-, sti- og parkeringsforhold

Veje

4.1

Ingen bestemmelser, idet der ikke udlægges veje og stier.

Parkering

4.2

Delområde I - Ved bebyggelsen mod Godthåbsvej skal der ved ændret anvendelse anlægges 1 bilparkeringsplads og 2 cykelparkeringspladser pr. familiebolig og 1 bilparkeringsplads pr. 50 m² erhverv og 1 cykelparkeringsplads pr. 25 m² erhverv.

Parkeringsarealet skal opfyldes indenfor hver ejendom.

bemærkninger

Da der med denne lokalplan ikke gives mulighed for nybyggeri eller ændret anvendelse i række- og dobbelthusene i delområde II-IV, indeholder lokalplanen ikke parkeringsnorm herfor.

For bebyggelsen i delområde I ved Godthåbsvej med mulighed for både boliger og erhverv i stueetagen gælder parkeringsnormen i forbindelse med evt. ændret anvendelse i bebyggelsens enheder.

Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser om parkeringsarealer på egen grund på betingelse af, at der sker en indbetaling til kommunens parkeringsfond. En eventuel dispensation skal behandles henhold til planlovens § 19 og 20.

5. Bebyggelsens omfang og placering

5.1

Delområde I - Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 160 % for hver enkelt matrikel.

Delområde II-IV - Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 115 % for hver enkelt matrikel.

Se punkt 5.2 om mulighed for udnyttelse af tagetage.

Generelt - Bygningsvolumen må ikke udvides i forhold til den bevaringsværdige bebyggelse, på nær kviste, kvistaltaner og karnapper, ud fra denne lokalplans bestemmelser.

I punkt 5.4 og 5.5 fastsættes bestemmelser om omfang og placering af sekundære bygninger.

bemærkninger

Denne lokalplan giver ikke mulighed for ny bebyggelse, men kun for bevaring af eksisterende bebyggelse. Punkterne om 'Bebyggelsens omfang og placering' er derfor møntet på evt. genopførelse efter brand eller anden ulykke. Der vil i så fald blive taget udgangspunkt i oversigt over de forskellige boligtyper i bilag 5, hvoraf bygningsdybde, - højde, gesimshøjde, skorstensplacering mv. fremgår.

Beregning af bebyggelsesprocent skal ske i overensstemmelse med byggelovgivningens regler, som er fastsat i bygningsreglementet.

Boligantal og etageantal

5.2

Delområde I - Bebyggelsen ved Godthåbsvej må opføres/opretholdes i højst 2 eller 3 etager med udnyttelig tagetage, som vist på kortbilag 2.

Delområde II, III og IV - På hver ejendom i delområde II, III og IV (række- og dobbelthusene) må der kun opføres én beboelsesbygning med én bolig.

Bebyggelse må opføres/opretholdes i højst 2 etager med udnyttelig tagetage.

Eksisterende tagetager kan udnyttes til boligformål i sammenhæng med den underliggende bolig. Der må ikke opstå nye selvstændige tagboliger.

Karnapper må opføres/opretholdes i det antal etager, der er vist på kortbilag 2 (Karnapper vist med gult i 1 etage, karnapper vist med lilla i 2 etager).

Boligstørrelser

5.3

Delområde I - Ved omdannelse af erhverv til bolig i bebyggelsen ved Godthåbsvej, skal en gennemsnitsstørrelse på 100 m² tilstræbes, og der fastsættes en boligstørrelse på minimum 65 m². Lejligheder i delområde I (etageboligerne) kan sammenlægges eller opdeles.

Generelt - Ved genopbygning af boliger efter brand eller anden ulykke skal de hidtidige boligstørrelser fastholdes.

Ændret anvendelse, herunder fra loftsrum til beboelse, kræver byggetilladelse.

Ved udnyttelse af tageetagen i række- og dobbelthusene, skal der bl.a. tages højde for bygningsreglementets bestemmelser om brandkrav, lysforhold, loftshøjder i beboelsesrum og energikrav til fx. isolering.

Redningskøretøjer vil køre frem ad vejene i området og redningsåbninger kan derfor ikke forudsættes placeret mod bagveje og tværstier.

Skure og overdækninger mv.

5.4

Delområde I - Ved bebyggelsen ved Godthåbsvej skal varegårde til butikker, skure og lignende på ejendomme med bebyggelse i 2 etager med udnyttet tagetage holdes indenfor raftehegnene for de enkelte ejendomme og må have en samlet størrelse på højst 30 m² pr. matrikel/ejendom.

Skure mv. i gårde til ejendomme i 3 etager med udnyttet tagetage skal placeres hensigtsmæssigt i forhold til beboelse, færdsel, parkering og opholdsarealer, affaldshåndtering m.v. og må have en samlet størrelse på højst 60 m² pr. gård (Godthåbsvej 86 og 132 består af en matrikel/ejendom, mens gårdene ved Godthåbsvej 100-102 og 114-116 ligger hen over 2 matrikler/ejendomme).

Skure og overdækninger i delområde I må maksimalt være 2,6 meter høje. Tagene skal fremstå flade med hældning på maksimalt 10 grader.

Se også 6.14 om ydre fremtræden for skure m.v. og 7.11 om affaldshåndtering.

Der skal i forbindelse med ansøgning om skure og overdækninger mv. gøres rede for overholdelse af den maksimale befæstigelsesgrad jf. punkt 8.2 samt overholdelse af bygningsreglement for forhold, der ikke er reguleret af lokalplanen.

Kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse af placering af skure med videre i delområde I forudsætter dispensation efter planlovens § 19 og 20.

5.5

Delområde II, III og IV - Der udlægges ved række- og dobbelthusene zoner til forskellige mindre bygninger/bygningsdele, som vist på kortbilag 2:

- Zone, vist på indsat skitse på kortbilag 2, til overdækninger og markiser som en del af/sammenhængende med den bevaringsværdige bebyggelse.

Zone med dybde på 2,5 m langs de nord-sydgående veje til mindre skure, udhuse og overdækninger med en højde på maksimalt 2 m, så det holdes under overliggerne på raftehegn. Tagene skal fremstå flade med hældning på maksimalt 10 grader. Maksimalt 1/2 af zonen pr. ejendom må være udnyttet/overdækket. Zonen kan bl.a. bruges til affald- og genbrugsløsninger på den enkelte ejendom.

- Zone med dybde på 6 m langs de nord-sydgående bagveje og tværstierne samt med udstrækning som vist på kortbilag 2 ved enderækkehuse og nord for dobbelthusene, til større skure, garager og carporte. Porte i åben eller lukket tilstand skal holdes indenfor zonen. Maksimalt 2/3 af zonen pr. ejendom må være udnyttet/overdækket, og garageanlæg skal placeres vinkelret på bagvejen. Skure, garager og carporte i denne zone må maksimalt være 2,6 meter høje. Tagene skal fremstå flade med hældning på maksimalt 10 grader.

Se også 6.14 om ydre fremtræden for skure m.v.

Se også 7.3 om zone til hævede opholdszoner.

Der skal sikres mulighed for placering og tømning af affaldsbeholdere efter de til enhver tid gældende regulativer for husholdnings- og erhvervsaffald.

Denne lokalplan har i hovedtræk fastholdt bestemmelser fra de oprindelige servitutter. Dog er der udlagt en zone til mindre skure, udhuse og overdækninger mod vejene som bl.a. kan bruges til affalds- og genbrugsløsninger.

I de oprindelige deklarationer står: "I Baghaverne til de andre Ejendomme maa opføres Garager ud mod Midterstierne gennem disse Karréer. Garagerne maa i Ydermaal ikke være over 2,6 m høje (for Lille Godthåb dog 3 m) fra de respektive Stiers Terræn, og de skal iøvrigt med Hensyn til Placering, Materiale og Udformning godkendes af Frederiksberg Kommunalbestyrelse. Portene maa i oplukket Tilstand ikke rage ud over paagældende Hegnslinie. For de Parcellers Vedkommende, der benyttes til Bebyggelse med (fire) Dobbelt-huse, maa Garager og andre Udhuse kun opføres paa Terrænet mellem Ejendommenes nordre Skel (Bagskellet) og en Linie gennem Hovedbygningernes Bagkant, ligeledes efter Godkendelse i hvert enkelt Tilfælde.

I Haverne til de Huse, der opføres ved den sydlige Side af Egernvej, maa opføres Garager i Skellet ud mod de Tværstier, der anlægges Syd for de nævnte Ejendomme.

Forhaverne maa kun benyttes som vel vedligeholdte Prydhaver i hvilke intet Anlæg maa finde Sted, som skæmmer Kvarteret, og der maa ikke opsættes Pavilloner, Lysthuse, Tremmelysthuse eller lignende".

5.6

Generelt - Der må ikke ske yderligere udstykning, bortset fra mindre skelreguleringer.

Der kan ske sammenlægning af arealer til adgangsarealer, opholdsarealer og lignende.

Lokalplanen er ikke til hinder for en eventuel fremtidig overførsel af rådighedsarealer til ejendommene i området, når betingelserne er tilstede (arealerne er vist med grønt på forsiden af bilag 5).

6. Bebyggelsens ydre fremtræden

Bevaringsværdige bygninger

6.1

Bebyggelse, med særlig signatur (brun streg-afgrænsning) vist på kortbilag 2, udpeges som bevaringsværdig. Bygningerne må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres i deres ydre udformning uden Kommunalbestyrelsens tilladelse.

Se bestemmelser om bevaring af hegn i punkt 7.5 og bevaring af trapper i punkt 7.9.

Området skal opretholdes i overensstemmelse med dets hidtidige karakter af etage-, række- og dobbelthusområde.

Ved hel eller delvis genopførelse efter brand eller anden ulykke, skal bebyggelsen opføres med samme placering, omfang og fremtræden som den oprindelige bebyggelse.

bemærkninger

Der skal søges om kommunalbestyrelsens tilladelse til alle ændringer og ombygninger af den ydre udformning af bebyggelsen, uanset om disse kræver byggetilladelse.

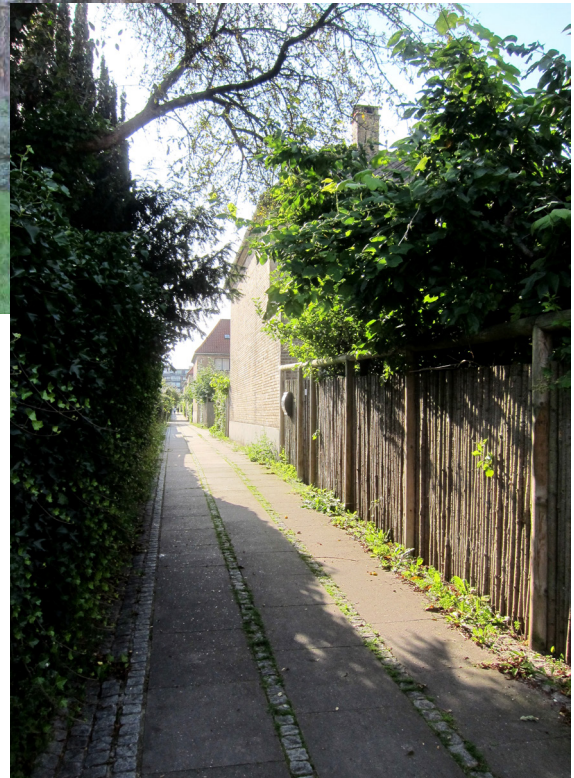
En tilladelse efter 6.1, 7.5 og 7.9 er en dispensation efter planlovens § 19. Tilladelsen kræver derfor forudgående naboorientering efter planlovens § 20, stk. 1, medmindre det efter kommunalbestyrelsens skøn er af underordnet betydning for naboer m.fl.

Bevaringsværdige bygninger udpeges med udgangspunkt i Kommuneplan 2017. Der vil ved genopførelse efter brand eller anden ulykke blive taget udgangspunkt i de oprindelige bygningstegninger, hvoraf bygningsdybde, - højde, gesimshøjde, skorstensplacering mv. fremgår, som også er vist på oversigt over de forskellige boligtyper i bilag 5.

Der skal vises særlig omhu omkring vinduer, facadeafrensning, farvevalg, materialer og tagbelægninger på de bevaringsværdige bygninger, så der sker tilpasning til oprindelig materialekarakter og byggetekniske løsninger.

Der skal i forbindelse med bygnings- og boligforbedring anvendes sikre byggetekniske løsninger for at fastholde bygningernes kvalitet og sikre et godt indeklima.

Det kan f.eks. i ejerforeningsvedtægter kræve bestyrelsens godkendelse af fysiske ændringer i bebyggelsen.



Fotos, der viser nogle af de bevaringsværdige træer i Fuglebakkebebyggelsen: Rækkehusenes sammenhæng med Egernvejanlægget, de smalle haver omgivet af raftehegn og bagveje og tværstier.



Referencefoto om bebyggelsens ydre fremtræden (afsnit 6) er kun er sat ind i forhold til billedteksten. Alle andre forhold overholder ikke nødvendigvis lokalplanens fremadrettede bestemmelser.

Referencefoto af oprindeligt murværk i håndstrøgne gule teglmursten med rødlige nuancer, med skræbefuge i fugemateriale af bakkesand, muret i krydsforbandt.



Referencefoto af oprindelig gesims i rå umalet puds.



Referencefoto af sokkel i rå umalet puds.



Referencefoto af mørke espalierer.

Facader og espalierer

6.2

Facader skal fremstå i blank murværk af håndstrøgne gule teglmursten med rødlige nuancer, med fuger i fugemateriale af bakkesand, i samme udtryk og forbandt (krydsforbandt) som oprindeligt, som referencefoto på side 36.

Facaderne skal fastholdes i overensstemmelse med den overordnede facadekomposition for de respektive hustyper, der fremgår af bilag 5.

I Ejendommene Godthåbsvej 100-102 og 114-116, der oprindeligt er opført som rene beboelsesejendomme, må der ikke etableres erhvervs- og butiksvinduer i stueetagen og eksisterende dør- og vinduspartier skal bevares ved en eventuel ændret anvendelse til erhverv.

Butikker må ikke bryde med den bevaringsværdige bebyggelsesstruktur (for eksempel kræve gennembrydning af mure mellem ejendomme eller væsentlige ændringer på gadefacaden).

Murdetaljer, som stik og fremspringende bånd, gesims og sålbænke skal bevares ved renovering. I bebyggelsen ved Godthåbsvej og ved dobbelthusene ved Egernevej er der karakteristiske fremspringende murbånd, der skal bevares.

Gesims skal fremstå som oprindeligt, enten i gule teglsten eller i rå, umalet i lysegrå puds, se referencefoto side 36 eller fremstå malet i lysegrå farve med farvekode RAL 7035-light grey.

Eksisterende sokler skal fastholdes og fremstå i rå, umalet lysegrå puds, se referencefoto side 36 eller fremstå malet i lysegrå farve med farvekode RAL 7035-light grey.

Espalierer skal bevares de steder i bebyggelsen, hvor de har været oprindeligt, som vist på bilag 5 (rækkehusene mod Egernevej og rækkehusene mod Drosselvej).

Espalierer skal udføres i træ og fremstå mørke f. eks. mørkbejsede, se referencefoto side 36.

I punkt 6.14 fastsættes bestemmelser om facader og materialer for sekundære bygninger.

Det kan være en udfordring at finde nye teglsten med den rette struktur og farve, hvorfor der bør bruges genbrugssten, som den oprindelige type med en vis patina.

Der er variationer i gesimsudformningen i de forskellige typer og etaper i bebyggelsen. Nogle er meget enkle, og nogle er mere detaljerede. Nogle fremstår i gule mursten, nogle er pudsede.

Der kan som bindemiddel i fuger og puds med fordel anvendes kalkmørtel (frem for cementmørtel), da kalkmørtel har gode vedhæftningsevner, elasticitet og dampdiffusion. Kalkmørtel er det mest naturlige materialevalg til bevaringsværdigt byggeri.

Espalierer mod gadesiden af rækkehusene er et helt særligt arkitektonisk element for Fuglebakkebebyggelsen. Espalierer er opsat med variation mellem at dække nederste etage eller begge etager (type C5 jf. bilag 5) og får facaderækken til at spille fint sammen med forhavernes miljø. De skal fremstå mørke for at understrege reliefvirkningen på facaderne.

Ved renovering af facader bør manglende oprindelige murdetaljer og espalierer genetableres og pudsede flader fjernes for at styrke bebyggelsens oprindelige og samlede karakter.



Referencefoto af muret gavl som oprindeligt, med murværk helt op til taget.



Referencefoto af vingetegl i lille model, som oprindelige tage.



Referencefoto af tage lagt med ubrudt flade mod naboen med skjult brandkam.



Referencefoto af valmsten i glat model, lagt i bakkemørtel.

Tagrender og tekniske installationer

6.3

Tagrender, nedløbsrør, inddækninger mv. må kun udføres i zink og tagrender skal flugte med nabohusets tagrende, undtagen hvor der fra opførelsestidspunktet har været højdeforskel ved terrænforskel/forskelle i etageantal.

Afkasthætter og lignende tekniske installationer skal tilpasses den bevaringsværdige bebyggelse, så de syner mindst muligt.

Tage

6.4

Symmetriske saddeltage skal fastholdes med en hældning på ca. 45 grader i delområde I (bebyggelsen ved Godthåbsvej) og ca. 32 grader i delområde II, III og IV (rækkehusene og dobbelthusene).

Ved enderækkehuse i delområde II og III og dobbelthusene ved Vagtelvej i delområde IV skal tagene fortsat afsluttes med helvalm.

Delområde I (bebyggelsen ved Godthåbsvej) og dobelthusene ved Egernvej/Duevej i delområde IV skal fortsat have murede gavle og må ikke afvalmes. Afslutning mellem muret gavl og tag skal udføres som oprindeligt med mur helt op til tag, som vist på referencefoto side 38, uden pudset gesims, tagsten, der går ned over muren eller lignende.

Generelt - De oprindelige tagformer og tagafslutninger skal bevares, og tage må kun fremstå med rød vingetegl (lille model) i farvenuance og form, som oprindelige tagsten, se referencefoto side 38.

Hvor der i delområde I ved opførelsen har været anvendt rød vingefalstegl (lille model), kan dette fastholdes ved renovering/omlægning.

Tagene skal lægges i ubrudt flade mod naboer, det vil sige med skjult brandkam, som referencefoto side 38.

Hvor brandkammen oprindeligt har været dækket af en række valmsten (på Duevej og østlig side af Fuglebakkevej) skal denne løsning fastholdes.

Rygnings- og valmsten af almindelig glat type (uden profilering) skal lægges i bakkemørtel, som vist på referencefoto side 38.

I punkt 6.14 fastsættes bestemmelser om tagmaterialer for sekundære bygninger.



Husenes zinktagrender er en karakteristisk detalje, der er med til at tegne bebyggelsens fine karakter, hvorimod nyere stål- og plasttagrender har et andet materialeudtryk og ofte en mere grov detaljering.

Der er stor forskel på de traditionelle danske teglsten og de fleste udenlandske. Der bør anvendes danske teglsten, der har en højere profil i tværsnittet og oftere er kraftigere i godstykkelsen end udenlandske.

At tagene skal lægges i ubrudt flade forudsætter, at isolering af tageetagen skal ske indefra.

Få steder i rækkehusbebyggelsen, er der fra opførelsestidspunktet små spring i tagfladerne, da bebyggelsen optager et svagt terrænfald, så tagfladen ikke er i ubrudt flade mod naboer.

Solceller

6.5

Der må ikke etableres solceller eller lignende på taget af den bevaringsværdig bebyggelse eller på udhuse og lignende.

Tagfladerne på den bevaringsværdige bebyggelse er meget synlige og karakteristiske for bebyggelsen og de skal ikke præges af tekniske anlæg som solceller eller lignende. Tagene på udhuse og lignende er synlige fra boligerne i bebyggelsen, og det ønskes ikke at de præges af solanlæg, men det ønskes at de med tiden overgår til at være grønne tage, der kan give et miljømæssigt tilskud til bebyggelsen.

Skorstene

6.6

Skorstene skal bevares med den oprindelige placering symmetrisk over tagryggen, med den oprindelige dimension med tre murstens bredde (ca. 80 x 80 cm) ved de fleste af rækkehusene og ca. 80 x 160 cm ved dobbelthuse og enkelte af etagehusene og rækkehusene jf. bilag 5.

Skorstene skal have en højde på ca. 16 skifter (ca. 100 cm) plus vandret dække, som vist på referencefoto i marginen.

Skorstene skal udføres med håndstrøgne gule teglmursten med rødlige nuancer, som blank mur, med skræbefuge i fugemateriale af bakkesand, som facaderne og som på referencefoto.

Skorstenene er på grundtypen af rækkehusene placeret en tredjedel inde på taget, andre steder i skellet til nabohuset.

Skorstenene er en meget karakteristisk bygningsdel for Fuglebakkebebyggelsen. Skorstenene er 'prikken over i'et' rent arkitektonisk, og ved omlægning/renovering af tage bør manglende oprindelige skorstenene genetableres, også selv om de ikke skal anvendes til det oprindelige formål. Skorstenene kan evt. anvendes til aftræk eller andre tekniske installationer.



Referencefoto af skorsten med oprindelige dimensioner, materiale og vandret dække.



Etagehusene med porte har faste vinduesrytmer med firefagsvinduer. Bebyggelsen i 2½ etage har tre-, fire og fem-fagsvinduer.



De største etagehuse har faste vinduesrytmer med tre- og firefagsvinduer, mens bebyggelsen i 2½ etage har firefagsvinduer.



Referencfoto af vinduestyper mod Godthåbsvej, karakteriseret ved indramningen af vandrette murbånd.



Referencefotos af vinduespartier med oprindelige formater og fagopdelinger i spinkle dimensioner og sprosser, svarende til oprindelige vinduer.

Referencefoto af 3-fagsvinduer.



Referencefoto af parti med fransk altan med småsprossede ruder.



Referencefoto af 3+4-fagsvinduer.



Referencefoto af fransk altan uden sprossede ruder og med sideruder.

Vinduer og døre

6.7 Vinduer

Delområde I - I bebyggelsen ved Godthåbsvej skal vinduer fastholdes med de oprindelige formater, herunder skal vinduernes fagopdeling på 50 cm fastholdes og vinduer skal udføres med spinkle dimensioner/sprosser og placering i forhold til facadeflugten (ca. 5-6 cm inde), svarende til de oprindelige vinduer som vist på bilag 5 og referencefotos side 41.

I forbindelse med eventuelle altaner på ejendomme i 3 etager med udnyttet tageetage jf. punkt 6.13, kan der etableres vinduesparti med altandør som vist på bilag 4.

Se punkt 6.8 om vindues- og indgangspartier til erhverv i stueetagen mod Godthåbsvej.

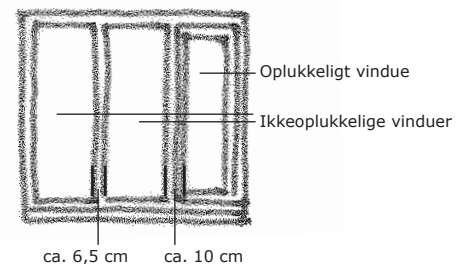
Delområde II, III og IV - I række- og dobbelthusene skal vinduer fastholdes med de oprindelige formater mod vejen og på 1. sal mod bagvejen, herunder skal vinduernes fagopdeling på 50 cm, på Drosselvej dog 70 cm, fastholdes, og vinduer skal udføres med spinkle dimensioner og sprosser, svarende til de oprindelige vinduer, som fremgår af bilag 4 og 5 og referencefotos side 42.

Generelt - Vinduesformater og placering skal fastholdes i overensstemmelse med den overordnede facadekomposition, der fremgår for de respektive hustyper, der fremgår af bilag 5. Se også punkt 6.10.

Mod bagveje/bagsider og gårde, i alle delområder, kan der i stueetagen etableres større vindue- og dørspartier, i overensstemmelse med facadens hovedopdeling, som vist på bilag 4.

De først opførte rækkehuse på Duevej og Fuglebakkevej blev isat jernvinduer med meget spinkle dimensioner. Også de efterfølgende rækkehuse fik vinduer med spinkle dimensioner, dog i træ. Nyere vinduestyper gør det muligt at isætte energirigtige ruder med spinkle dimensioner, der passer til det oprindelige udtryk. Gamle vinduer og døre med enkeltlagsglas kan også renoveres og kombineres med fortsatsvinduer.

Hovedparten af bebyggelsens vinduer har oprindeligt haft en rammebredde på samlet ca. 6,5 cm mellem to ikkeoplukkelige vinduer og en samlet rammebredde på ca. 10 cm mellem vindueskarme/ramme mellem oplukkelige vindue og ikke oplukkeligt vindue.



Gamle trævinduer kan udskiftes til nye fabriksfremstillede trævinduer, hvor der er tilstræbt en opdeling og et udseende som de oprindelige vinduer, dog uden at dette er gennemført i yderste detalje. Dvs. at der kan gives tilladelse til vinduer, som er udført uden hjørnebånd, og hvor termoruden er isat med glaslister i stedet for kitfalse.

Den oprindelige vinduesproportionering skal fastholdes på de mest synlige facader, men denne lokalplan giver rammer for omdannelse af bagsidens stueetagers vinduer og døre, i respekt for den bevaringsværdige bebyggelse. Hermed følges tidligere dispensationspraksis, om at karnapvinduer på forsider kunne øges i højden ved at fjerne i alt 4 skifter i brystningen, ikke længere.



Referencéfoto af butiksvinduer i plan med facaden.



Referencéfoto af butiksvinduer i glaspåbygning.



Referencéfoto af dobbelt indgangsparti mellem glaspåbygninger.



Referencéfoto af butiksvinduer i kantet karnap.

6.8 Døre

Delområde I - Døre til boliger, butiksdøre og -vinduer i stueetagen mod Godthåbsvej. Vinduer og døre til boliger, erhverv og butikker skal udformes i overensstemmelse med bygningens hovedproportioner og de oprindelige typer af vindues- og indgangspartier, se bilag 5 og referencefotos side 44 af de forskellige butiksvinduer.

Se punkt 6.7 om mulighed for større vindue- og dørspartier i stueetagen mod bagside/gårde.

6.9 Delområde II, III og IV - I række- og dobbelthusene skal døre mod veje udføres som fyldningsdøre med vinduespartier, svarende til de oprindelige som vist på referencefoto i marginen.

Se punkt 6.7 om mulighed for større glassdøre i stueetagen mod bagveje.

Småsprossede havedøre og småsprossede franske altandøre, skal fastholdes og fremtræde som de oprindelige, se referencefoto side 42.

Der må ikke opsættes portlåger i de to port-ejendomme i delområde I.

6.10 Generelt om vinduer og døre

Vinduer og døre må kun udføres i træ eller træ/aluminium eller aluminium og have en detaljering svarende til de oprindelige, så de ikke kommer til at fremstå flade og uprofilerede. Oprindelige jernvinduer og jerndøre kan fastholdes.

Vinduer skal fremstå med klart, ufarvet planglas og må ikke blændes.

Døre og vinduer skal fremstå mørkegrønne med farvekode S 8010-G10Y-NCS eller RAL 6009-Tannengrün (Fuglebakkegrønt).

Der kan isættes lydreducerende døre og vinduer, der i dimensioner og udtryk svarer til de oprindelige døre og vinduer.

Der er i stueetagen mod Godthåbsvej flere oprindelige typer vindues- og indgangspartier til erhverv; butiksvinduer i plan med facaden, glaspåbygning med butiksvinduer og kantet karnap.



Referencefoto af fyldningsdøre med vinduespartier som oprindelige døre.

Der gives mulighed for vinduer i en kombination af træ og metal (aluminium), da de i særlig grad kan bringes ned i de spinkle vinduesdimensioner bebyggelsen er født med.

Vinduer og døre skal males 'Fuglebakkegrønne', en mørkegrøn farve de er født med. Alle fabrikanter, malere og farvehandlere kan levere farven. Farvekoden er ikke specifik for et bestemt fabrikat.

Flere af ejendommene har med tiden fået malet vinduer og døre i andre farver end Fuglebakkegrønt og der er tidligere givet tilladelse til at teak/egetræsvinduer ikke skulle være grønne. Der er også isat døre, der ikke er symmetriske fyldningsdøre. Det ønskes, at styrke det oprindelige præg ved at fastsætte at døre og vinduer i hele bebyggelsen skal fremstå i Fuglebakkegrønt og at døre skal fremstå som symmetriske fyldningsdøre.

Kviste, kvistaltaner og tagvinduer i delområde I

6.11

Ved bebyggelsen ved Godthåbsvej skal kviste og tagvinduer tilpasses bygningernes fagopdelinger og proportioner. Tagvinduer, kvistaltaner og kviste skal fremstå med skjulte inddækninger i zink og skal flugte med naboejendommens kviste, kvistaltaner og tagvinduer.

Kviste og kvistaltaner

Flunker (kvistenes sider) skal være smalle og skal fremstå i ufarvet zink, som referencefotos i marginen. Kvisttaget skal være saddeltag med spinkle dimensioner, beklædt med ufarvet zink og med en svag hældning som oprindeligt.

Kviste i etageejendommene i 3 etager med udnyttet tageetage ved Godthåbsvej skal fastholdes med nuværende omfang og placering og udtryk i overensstemmelse med de oprindelige på de respektive ejendomme. Der kan etableres kviste på nordsiden af Godthåbsvej 86 og 132 med samme omfang og placering på tagfladen som de oprindelige. Der kan herudover ikke etableres flere kviste eller tilføjes kvistaltaner på ejendommene i 3 etager med udnyttet tageetage.

Kviste og kvistaltaner på bygninger i 2 etager med udnyttet tageetage i delområde I skal placeres med omfang og placering som oprindeligt: for kviste ca. 4 stens afstand fra underkant af tag, strækkende sig over ca. 5-6 tagsten og for kvistaltaner minimum 1-2 tagstens afstand fra underkant af tag, strækkende sig over ca. 9-11 tagsten.

Udtryk for kviste og kvistaltaner skal være i overensstemmelse med indsatte referencefotos og med udtryk i overensstemmelse med de oprindelige på de respektive ejendomme.

Tagetage med beboelse

Tagvinduer skal være ca. 78 x 140 cm på højformat. De må ikke placeres tæt på underkant af tagkant (minimum 4 tagstens afstand) og skal være ens indenfor den enkelte ejendom og placeres enkeltvis og regelmæssigt.

Tagetage uden beboelse

Tagrum over boliger i tagetagen i delområde I må kun isættes små tagvinduer med mål ca. 54 x 76 cm på højformat (bevaringstagvinduer) med placering som oprindeligt og må ikke placeres tæt på tagryg (minimum 3 tagstens afstand).



Referencefotos af smal kvistflunk (siden af kvisten) beklædt med zink.



Referencefotos af kviste og kvistaltaner i delområde I.

Flere vinduesproducenter laver vinduer i et lille mål, der svarer til tidligere tiders små tagvinduer. De kaldes bevaringsvinduer.

Skjulte inddækninger betyder, at inddækningen lægges under tagstenene og ikke ovenpå, således at inddækningerne syns meget lidt.

Kviste, kvistaltaner, tagvinduer i delområde II, III, IV

6.12

Kvistaltaner

Delområde II, III og IV (række- og dobbelthusene) - Der må ikke etableres kviste eller kvistaltaner på tagflader mod vejene/Egernvej anlægget.

Der må i forbindelse med tagfladen mod bagvejene og tværstierne etableres én 3-fags altankvist med omfang (bredde ca. 8-9 tagsten), placering og udtryk som vist på bilag 4a. Kvistaltaner skal have en minimumsafstand til underkant tage på 1-2 tagsten og må strække sig over 10-12 tagsten.

Altankviste skal placeres ca. 1 meter fra naboskel.

Flunker (kvistenes sider) skal være smalle og skal fremstå i ufarvet zink, inddækninger skal fremstå som skjulte inddækninger i zink, kvisttaget skal være saddeltag med spinkle dimensioner, beklædt med ufarvet zink og med en svag hældning, som på referencefoto og bilag 4a.

Tagvinduer i tagetage med beboelse

Tagvinduer skal mod vejene/Egernvej anlægget være ca. 78 x 180 cm på højformat placeret 5 tagsten fra underkant af taget og tagvinduer mod bagveje/bagsider være ca. 78 x 140 cm på højformat placeret midt på tagfladen, mellem 2. og 3. spær fra naboen til begge sider (ca. 1 m fra naboskel). Se illustration på bilag 4. Der må ikke sættes tagvinduer i valmtagfladerne i enderne af bebyggelsens huse.

Tagvinduer i tagetage uden beboelse

Hvis tagvinduer isættes i en tagetage, der ikke anvendes til bolig men til tagrum/depotrum, må der kun isættes små tagvinduer med mål ca. 54 x 76 cm på højformat (bevaringstagvinduer) med placering som oprindeligt. Se illustration på bilag 4.

Der må i delområde II og III (del af rækkehusene med en huslængde på ca. 6,6 - 7,4 m) højst isættes 2 tagvinduer på hver af én boligs vej- og bagvejs-tagflade. Ved ejendomme i delområde II og IV (del af rækkehusene ved Drosselvej, del af rækkehusene ved Egernvej og alle dobbelthusene med en huslængde på mere end 8 m) kan der dog isættes 3 tagvinduer på hver af en boligs vej- og bagvejs-tagflade.

Tagvinduer skal være ens og isættes med en regelmæssig placering og fremstå med skjulte inddækninger i zink.

Det arkitektoniske udtryk skal fastholdes.

Tidligere etablerede tagterrasser indbygget i tagkonstruktionen, uens kviste og andre elementer, der bryder tagfladernes enkle karakter ses flere steder i række- og dobbelthusbebyggelsen, men er ikke muligt fremover. Tidligere etablerede tilføjelser i tagfladen bør fjernes ved omlægning/renovering af tage.

Mod bagvejene/bagsiderne kan der dog, under hensyntagen til bebyggelsens arkitektur og struktur opsættes altankviste ud fra en ens designlinje.

Tagvinduer ved beboelse skal have samme afstand til tagfod, så underkanten af tagvinduerne flugter mellem naboejendommene.

Ved at placere tagvinduerne som fastsat i bestemmelsen, kan brandkrav om en maksimal vandret afstand på 1,4 m fra tagkant til underkanten af tagvinduerne overholdes.

Ved inddragelse af tagrum til beboelse, skal der i byggeansøgningen gøres rede for overholdelse af brandkrav, herunder placering af redningsåbninger. Se også bemærkning til punkt 5.2.



Referencefotos af altankviste i delområde II, III og IV.

Karnapper og altaner

6.13

Delområde I (bebyggelsen ved Godthåbsvej) - Der må ikke etableres karnapper/udestuer eller andre udbygninger på gårdsiden af bebyggelsen.

Ved omdannelse fra erhverv til bolig i stueetagen, kan butiksvinduer mod gaden omdannes til parti med karnap, hvis de etableres i omfang, placering og udtryk som de oprindelige ud mod Godthåbsvej, som referencefoto i margen.

De oprindelige indbyggede altaner i de største etageejendomme mod Godthåbsvej skal bevares, se referencefoto i margen.

Altaner skal fremstå med altanbund i betonplade og håndliste og balustre i sortmalet eller mørkegrøn metal med farvekode S 8010-G10Y-NCS eller RAL 6009-Tannengrun, som referencefoto i margen.

Der må ikke etableres nye altaner mod Godthåbsvej eller mod gården.

Franske altaner kan etableres på nordsiden i delområde I i bygninger i 2 etager med udnyttet tag-etage og i bygninger i 3 etager med udnyttet tag-etage, hvis de etableres i omfang, placering og udtryk som de oprindelige i rækkehusbebyggelsen, som nederste referencefoto side 42, men tilpasset bygningens proportioner og detaljering.

Franske altaner må kun opsættes efter et samlet projekt for en hel ejendom i 3 etager med udnyttet tageetage, der er tilpasset ejendommens oprindelige arkitektur.

Delområde II, III og IV (række- og dobbelthusene) - Karnapper må ikke ombygges eller udvides, og skal ved dobbelthusene og rækkehusene på Drosselvej fortsat have zinkinddækket tag.

Der må dog etableres nye karnapper mod bagevejene ved Drosselvej, hvis de etableres i omfang, placering og udtryk som oprindelige, der hvor der oprindeligt er en muret høj terrassevæg, vist på kortbilag 2.

Tage på karnapper og overdækninger på dobbelthuse og rækkehusene på Drosselvej skal fortsat være med zink/zinkinddækninger. Tage på karnapper på rækkehusene skal være af metal i form af matte stål- eller alu-pandeplader med profilbredde på ca. 27-28 cm og profilhøjde på ca. 2-4 cm. Ud over metallens egen farve kan pladerne fremstå malet i gåsevingegrå RAL 7038 eller NCS S3502-Y. (referencefoto af pandeplader indsættes i margen).



Referencefotos af facadekarnap i delområde I.



Referencefotos af indbygget altan i delområde I.

Et samlet projekt betyder et projekt for flere altaner, der er tilpasset hele ejendommens facade og arkitektur, jf. Frederiksberg Kommunes Altanmanual. Dette i modsætning til enkeltvis ansøgte altaner.



Referencefotos af pandeplade.

Der må ikke opsættes altaner i delområde II, III og IV. Eksisterende franske altaner skal fastholdes og nye kan etableres mod bagvejen, hvis de etableres i omfang, placering og udtryk som de oprindelige, se referencefoto side 42.

Garager, carporte, skure og overdækninger

6.14

Generelt - Garager, skure og overdækninger og lignende skal tilpasses områdets karakter og udføres i trækonstruktion, der enten fremstår Fuglebakkegrøn S 8010-G10Y-NCS eller RAL 6009-Tannengrun, sort eller med lodrette uafbarkede granrafter.

Tage på garager, carporte, skure og overdækninger, der ikke er en del af selve række- og dobbelthusene må kun beklædes med tagpap og/eller grøn beplantning som eksempelvis sedum (stenurt) eller mos.

Der må ikke anvendes tegl, plast, metal eller lignende på disse tage.

Garager, carporte, skure og overdækninger og lignende skal være integreret med raftehegnene vist på kortbilag 3. Carporte og garageporte skal fremstå i træ, der enten males Fuglebakkegrøn, sort eller består af lodrette ubehandlede uafbarkede rafter, som hegnet, som på referencefoto i marginen.

Se også punkt 7.5 om hegn.

Delområde II, III og IV Oprindelige halvtage, der er en del af selve række- og dobbelthusene skal bevares. Materialet for halvtage skal metal i form af matte stål eller alu-pandeplader med profildybde på ca. 27-28 cm og profilhøjde på ca. 2-4 cm eller være i klart eller materet glas mellem alu- eller stålprofiler med samme profilafstand og højde. Plader skal fremstå i metallets egen farve eller fremstå malet i gåsevingegrå RAL 7038 eller NCS S3502-Y.

Der må herudover ikke opsættes faste baldakiner og halvtage.

Se punkt 6.18 om markiser.

Tagbeplantning kan for eksempel være sedum (en stenurt) eller mos. Beplantningen kan tilbageholde noget af regnvandet, og derved belastes kloaksystemet ikke i samme omfang.



Referencefoto af glasoverdækning.

Fuglebakkegrøn er S 8010-G10Y-NCS eller RAL 6009-Tannengrun.



Referencefotos af garageport, der er integreret i raftehegnet.

Afskærmning mod støj

6.15

Vinduer kan udføres som lydreducerende vinduer på vilkår, at de har spinkle dimensioner og fagdeling, som de oprindelige vinduer.

Hvor havearealer er påvirket over grænseværdierne for vejsstøj, kan der på indersiden af raftehegnene opsættes støjreducerende elementer, der ikke er synlige fra gaden.

Bebyggelsen ud mod Godthåbsvej og havearealer ud mod Duevej, Droselvej og Fuglebakkevej, er jf. seneste støjkortlægning fra 2017 belastet af vejstøj på over 58 dB. Lokalplanen giver mulighed for støjdæmpende foranstaltninger i respekt for den bevarelsesværdige bebyggelse.

Graffiti

6.16

Bygninger, trapper og hegn skal vedligeholdes i overensstemmelse med § 6.1, 7.5 og 7.9 og må ikke fremstå med graffiti.

Lokalplaner med bevarende bestemmelser, som forbyder ændringer af bygningers udseende, herunder farver, uden Kommunalbestyrelsens tilladelse, giver hjemmel til at kunne kræve graffiti fjernet.



Godthåbsvej 78 i 1928, med oprindelige facadeskilte i form af løse bogstaver og små facadepladeskilte samt udhængsskilte.

Skilte og reklamer

6.17

I delområdet I må der ved erhverv mod Godthåbsvej og på bygningernes gavle med karakter af butiksfacade etableres skiltning efter følgende bestemmelser:

Skiltning skal være i harmoni med bygningernes oprindelige arkitektur og ikke bryde med eller skjule bygningsdetaljer.

Skiltning må ikke strække sig ud over butikkens/erhvervsenhedens egen del af facaden.

Skilte må ikke etableres højere oppe end murstensbåndet under 1. sals vinduer, som på referencefoto i marginen.

Butik/erhvervsfacader, skal fastholdes som blank mur og må ikke males, pudses eller dækkes af baggrundsplader for skiltning.

Der må kun ophænges ét udhængsskilt for hver butik/erhvervsenhed, med en størrelse op til 0,5 m², der ikke rager længere ud end 2 meter fra facaden, som referencefoto i marginen af udhængsskilt, der rækker langt ud fra facaden. Afstanden fra udhængsskiltets yderkant til cykelsti/kørebane skal være mindst 1,0 m og underkant til terræn skal være mindst 2,2 m. Der må, ud over neonlys, der ikke må være til gene for trafikken, ikke være lys i udhængsskilte.

Facadeskilte skal fremstå som enkeltbogstaver direkte på facaden, som referencefoto i marginen. Bogstaverne skal placeres, så de understreger og forstærker bygningens arkitektoniske opdeling, f.eks. ved at bogstaverne placeres symmetrisk over et forretningsvindue eller en dør. Bogstaverne skal være udført med minimal tykkelse og de må udføres med corona-belysning (belyst bagfra) eller som neonskilt.

Facadeskiltning kan dog også etableres som mindre pladeskilte i en kvalitet, der respekterer den bevaringsværdige bebyggelse, med en maksimal højde på 50 cm og med en længde der ikke må overskride erhvervets enkelte vinduespartiers længde og som respekterer facadernes opdeling med døre og vinduer, materialer og farvesætning.

Spotbelysning af skilte må kun ske med små afdæmpede armaturer, der kun belyser skiltet. Belysning skal være dæmpet og afstemt efter forholdene og må ikke være blændende eller pulserende/blinkende og må ikke være til ulempe for trafikken.

Butiks-, erhvervs- og restaurant/cafe-vinduer skal fremstå i klart plantglas og må ikke afblændes eller tildækkes med folie eller andet materiale. Der skal være indblik til erhverv/butik.

Vejledning om skiltning kan findes i Frederiksberg Kommunes facade-manual "Din facade" som findes på kommunens hjemmeside.



Referencefoto af skiltning under murstensbåndet under 1. sals vinduer mod Godthåbsvej.



Referencefoto af type af udhængsskilt, der rækker langt ud fra facaden.



Referencefoto af facadeskilt med løse bogstaver.

Markiser

6.18

Delområde I Markiser må opsættes enkeltvis over en virksomheds vinduer i stueetagen, ét pr. vindue (ikke gennemgående markiser). Markiser skal underordne sig facadens arkitektoniske udtryk og de skal udføres i ensfarvet dug. De skal friholdes fra reklamer, dog kan butikkens navn og logo fremgå. Markiser skal kunne rulles ind efter lukketid, og der må ikke opsættes faste baldakiner og halvtage.

Delområde II, III og IV Markiser må kun opsættes i forbindelse med døre/vinduer i stueetagen og må ikke strække sig ud over zonerne vist på skitse indsat på kortbilag 2 (herunder i udrullet tilstand). Markiser skal underordne sig facadens arkitektoniske udtryk og farver.

Skilte og reklamer

6.19

I delområde II, III og IV (række- og dobbelthusene) må der ikke opsættes skilte og reklamer.

Dog må der i forbindelse med erhverv, der sædvanligvis kan drives fra en bolig jf. punkt 3.1 og 3.3, på postkasse placeres et skilt i maksimum A4-format.

Husnumreskilte skal tilpasses de bevaringsværdige bygninger og hegn, og de skal være af begrænset omfang.

Store skilte og gavludsmykning

6.20

Store, permanente skilte og udskiftelige reklameskilte (billboards) må ikke opsættes.

Der må ikke udføres gavludsmykninger eller gavlmalerier.

Der skal søges hos vejmyndigheden, hvis der ønskes opsat byggeplads/stil-ladsreklamer.

7. Ubebyggede arealer

Opholds- og legearealer

7.1

Opholdsarealer skal fastholdes med rækkehusenes for- og baghaver og gårdrummene til etageboligbebyggelserne.

7.2

Delområde I - Ved genopførelse eller ændring af anvendelse af bebyggelse ved Godthåbsvej skal der etableres opholdsarealer svarende til 50 % for familieboliger og 10 % for erhverv af etagearealet.

7.3

Delområde I - I en zone med en dybde på 3 m vist med blå signatur på kortbilag 3, kan der på nordsiden af bebyggelsen etableres hævede opholdsarealer (terrasser, der er hævet mere end 30 cm over terræn), maksimalt i højde med stuegulvskoten.

Delområde II, III og IV - Der må kun etableres hævede opholdsarealer (terrasser der er hævet mere end 30 cm over terræn) i zoner vist med blå på kortbilag 3. De hævede opholdsarealer må have en dybde på 3 m, som en forlængelse af verandaer, mellem karnapper, som vist på referencefoto i margen og indsat skitse på kortbilag 2, maksimalt i højde med oprindelig veranda.

Generelt - Hævede opholdsarealer skal tilpasses den bevaringsværdige bebyggelse. Ved hævede opholdsarealer skal der, for at modvirke indbliksgener, etableres hegn mod nabo højere end fastsat i punkt 7.5, svarende til hvor meget opholdsarealet er hævet, som vist på indsat skitse på kortbilag 2.

Se punkt 7.8 om udtryk og 8.2 om befæstelsesgrad.

7.4

Delområde V Parkanlæggene skal fastholdes som offentligt tilgængeligt grønt, rekreativt område.

Området skal fremstå med åbne plæner til ophold og leg, og beplantning med parkkarakter med enkeltstående træer, grupper af træer og bede. Mindre bygninger og anlæg til områdets funktion skal underordne sig den parkmæssige karakter.

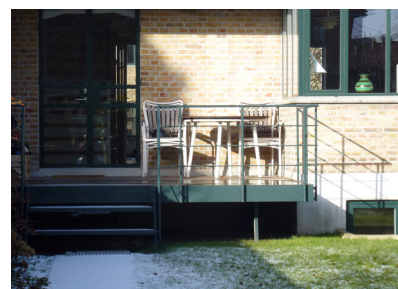
Parkanlæggene kan bearbejdes terrænmæssigt, så der opstår lavninger, hvor regnvand fra voldsomme regnhændelser kan tilbageholdes, og der kan etableres anlæg til underjordisk regnvandstilbageholdelse og anlæg til understøttelse af ophold og leg.

Terrænforhold og anlæg skal underordne sig områdets rekreative brug og parkkarakter. Se også punkt 8.3.

bemærkninger

Referencefotos om ubebyggede arealer (afsnit 7) er kun sat ind i forhold til billedteksten. Alle andre forhold overholder ikke nødvendigvis lokalplanens fremadrettede bestemmelser.

Uanset byggelovgivningens begrænsninger i forhold til etablering af hævede opholdsarealer i skelbræmme, kan der ud fra lokalplanens bestemmelser etableres hævet terrasse, maksimalt i niveau med veranda, samt tilhørende udvendige trapper.



Referencefoto af hævet opholdsareal.

Hegn

7.5

Raftehegn, vist med optrukket linje på kortbilag 3, skal mod veje, tværstier og bagveje bevares og må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres i deres ydre udformning uden Kommunalbestyrelsens tilladelse.

Hegnene skal være raftehegn af lodrette, uafbarkede granrafter i en højde af 180 cm mellem stolper og med en vandret overligger (10-12,5 cm i diameter), og totalhøjde på 210 cm, som vist på bilag 4 og som referencefoto på denne side.

Øvrige hegn mellem haver må kun etableres som raftehegn af lodrette, uafbarkede granrafter med en højde på 1,8 meter. Se dog punkt 7.3 om hegn ved havede opholdsarealer.

Raftehegn må ikke males. Hegnsstolper og overliggere skal fremstå i ufarvet træ (må gerne trykimprægneres).

Havelåger til ejendommene og låger til affaldskure, skal fremstå som en del af raftehegnet og lukke op indad. Dog må havelåger i træ også være 90 cm høje, og have et udtryk tilpasset det bevaringsværdige hegn, som vist på referencefoto i margin og fremstå i mørkegrønne med farvekode S 8010-G10Y-NCS eller RAL 6009-Tannengrun.

Hegn med låger ved forhaver mod Drosselvej (delområde II), vist med stiplede linjer på kortbilag 3, må kun udføres som sortmalede eller mørkegrønne metalhegn med farvekode S 8010-G10Y-NCS eller RAL 6009-Tannengrun, med en højde på 90 cm, som referencefoto i margin.

Der må ikke etableres murede terrassemure ud over de oprindelige ved Drosselvej, som vist på referencefoto i margin.

Se også punkt 6.14 om porte til garager og 7.7 om hække.



Referencefoto af raftehegn.

Rafterne har typisk en diameter på 4-6 cm og stolper og overliggerne en diameter på 10-12,5 cm.

I de oprindelige servitutter står der: "Karakteren af de Hegn, der fra først af anbringes om Ejendommene og deres Parceller, maa ikke ændres. Hegnene laves af Granrafter i Ca. 1,80 m's Højde. Laagerne skal lukke op indad".

Vejlaugene for række- og dobbelhuse har for at bibeholde et harmonisk præg foreslået, at der opsættes ensartede postkasser på hegnene langs vejene og på murene på bygningerne mod Egernvej, hvor der ikke er forhaver. Oplysninger herom kan fås ved henvendelse til de respektive vejlaug.



Referencefoto af metalhegn.



Referencefoto af havelåger.



Referencefoto af terrassemure.

Tilgængelighed for alle

7.6

De ubebyggede arealer skal udformes under størst mulig hensyntagen til handicappedes færden.

Beplantning

7.7

Bevaringsværdige træer, vist på kortbilag 3, må ikke fældes eller beskæres uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

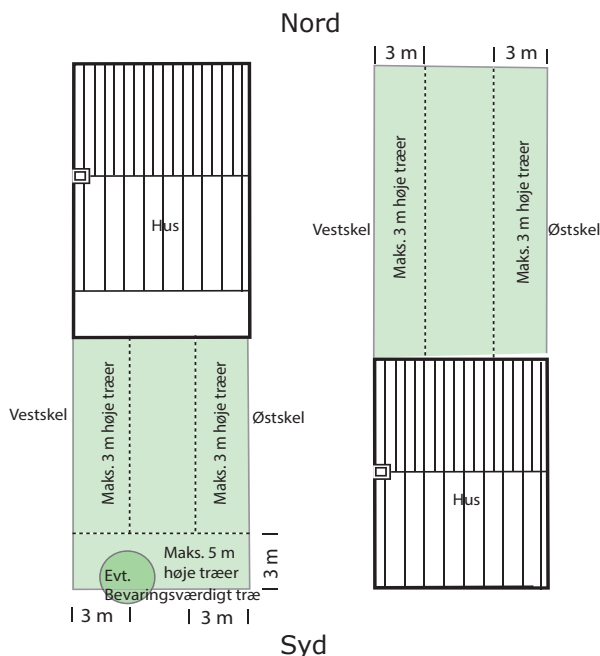
Der må ikke plantes træer i haver og gårde, der får en højde eller tæthed, der giver væsentlige skyggegener i nabohaver.

I de øst-vestvendte rækkehaver, må der ikke, for at modvirke skyggegener, plantes træer eller buske, der i fuldt udvokset tilstand overskrider en højde på 3 m som vist på indsatte skitse på kortbilag 3. Denne bestemmelse gælder ikke i en zone på 3 meter ud mod vejene (herunder for bevaringsværdige træer vist på kortbilag 3) og ved de nordligste haver op mod tværstierne.

I de nord-sydvendte haver (ved dobbelthusene ved Duevej/Egernvej og ved Vagtelvej, ved rækkehusene ved Egernvej og ved haverne ved ejendommene ved Godthåbsvej) må der ikke, for at modvirke skyggegener, plantes træer eller buske, der i fuldt udvokset tilstand overskrider en højde på 3 m i en 3 meter bred zone mod nabohave mod øst- og vestskele.

I sydvendte haver (ved dobbelthusene ved Duevej/Egernvej, ved Vagtelvej og ved rækkehusene ved Egernvej) må der ikke plantes træer eller buske, der i fuldt udvokset tilstand overskrider en højde på 5 m i en 3 meter bred zone mod sydskele.

I delområde V (Egernvej og Egernvejanlægget) skal allétræer vist på kortbilag 3 og alle træer i Egernvejanlægget bevares og fremstå og passes som parktræer og allétræer.



Ved sygdom, ringe sundhedstilstand og ælde kan kommunen vurdere om bevaringsværdig beplantning kan fældes, f.eks. på vilkår at tilsvarende beplantning eller beplantningsstruktur genplantes. En tilladelse efter denne bestemmelse forudsætter dispensation efter planlovens § 19 og 20.

Denne lokalplan ensretter principperne fra de oprindelige servitutter om at modvirke skyggegener fra beplantning i nabohaver, men den fastsætter ikke bestemmelser om træarter. I lokalplanen udpeges en række træer, der står ud mod vejene, der overstiger de oprindelige bestemmelser om højde/ art, som bevaringsværdige.

I de oprindelige servitutter står: "Der maa ikke i For- eller Baghaver plantes stortvoksende Træer (»Skovtræer«), som ved deres Skygge eller Rodnet kan blive til væsentlig Gene for Nabohaverne. Af saadanne Træerarter nævnes særligt Ask, Asp, Eg, Elm, Avnbøg, Bøg, Ahorn, Hestekastanie, Lind, Platan, Poppel, kraftige Pilearter, bornholmsk Røn, Valnød. Dog maa arter som Bøg, Avnbøg, Eg og lign., som egner sig til Klipping, plantes, naar de holdes som Hække eller klippede Smaatræer. Af andre Træ- og Buskarter skal fortrinsvis plantes saadanne, som udmærker sig ved smuk Habitus, Blomstring eller Frugtsætning - herunder ogsaa egentlige Frugttræer og som ikke giver stærk Skygge.

Der maa ikke i de enkelte Haver plantes Træer eller Buske, som opnaar en Højde af over 3 m, nærmere Nordhegnet end 2 m, og saadanne, som bliver mere end 4 m høje, ikke nærmere Nordhegnet end 3 m (I servituten for Lille Godthåb er der en generel højdebegrænsning på 3 m).

Denne Bestemmelse skal dog ikke haandhæves strengt for den Ende af Haverne, som støder op til Vejen mellem Haverækkerne.

I servituten for dobbelthusene ved Duevej/Egernvej: I Haverne maa indenfor en Afstand af 3 Meter fra Naboskele ikke plantes Buske og Træer, hvis højde i udvokset Stand er over 3 m. De Buske og Træer, der er mere end 3 Meter fra Naboskele, maa have en Højde, der svarer til deres afstand fra nærmeste skele".

Belægninger og udendørs trapper

7.8

Faste belægninger på ejendommene skal begrænses, og i haver og ved terrasser/hævede opholdsarealer skal belægninger/konstruktioner udføres med permeable (vandgennemtrængelige) materialer, tilpasset den bevaringsværdige bebyggelse.

Se også punkt 8.2 om maksimal befæstigelsesgrad.

Belægninger på bagveje skal fastholdes eller omlægges til permeable (vandgennemtrængelige) belægninger tilpasset det bevaringsværdige miljø.

7.9

Udvendige trapper mod Godthåbsvej, Drosselvej og Egernvej må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres i deres ydre udformning uden Kommunalbestyrelsens tilladelse.

Udvendige trapper mod Godthåbsvej, Drosselvej og Egernvej skal fremstå i rå, umalet lysegrå puds/beton, eller fremstå malet i lysegrå farve med farvekode RAL 7035-light grey.

Trin skal beklædes med gule teglklinter som på referencefotos i marginen. Gelændere skal fremstå som oprindeligt, med håndliste og balustre i sortmalet eller S 8010-G10Y-NCS eller RAL 6009-Tannengrun farvet metal, som på referencefotos i marginen.

Det fremgår af Kommuneplan 2017, at bæredygtige løsninger, herunder lokal håndtering af regnvand skal fremmes. Formålet med denne bestemmelse er



Referencefoto af håndliste og balustre.



Referencefotos af gule teglklinter på trapper.

Grønne for- og baghaver

7.10

Det grønne præg med eksisterende for- og baghaver, skal fastholdes.

Raftehegn jf. punkt 7.5 kan suppleres med klatrende beplantning.

Metalhegn ved forhaver mod Drosselvej i delområde II jf. punkt 7.5 kan suppleres med levende hegn (hække og klatrende beplantning), der ikke må være højere end 1,5 meter.

Affaldshåndtering

7.11

Inventar til affaldshåndtering skal i delområde I, III og IV placeres indenfor raftehegnene.

Inventar til affaldshåndtering ved ejendomme i 3 etager med udnyttet tagetage i delområde I skal placeres i gårdene, under hensyn til beboelse, færdsel, parkering og opholdsarealer. Områder til affaldshåndtering jf. det til enhver tid gældende affaldsregulativ skal enten indhegnes med raftehegn jf. punkt 7.5 med pergolaoverdækning for at mindske synlighed fra boliger eller placeres i skure jf. punkt 6.14.

Inventar/afgrænsning til affaldshåndtering i delområde II mod Drosselvej og Egernvej, hvor der ikke er raftehegn, må kun ske ud fra et ensartet samlet projekt for alle ejendommene, der tilpasser sig den bevaringsværdige bebyggelse.

7.12

Affald fra en evt. dagligvarebutik skal placeres i en overdækket varegård tilpasset den bevaringsværdige bebyggelse.

Der skal sikres mulighed for placering og tømning af affaldsbeholdere efter de til enhver tid gældende regulativer for husholdnings- og erhvervsaffald.

Gårdene ved ejendommene i 3½ etager er forbeholdt disse ejendomme og skal ikke bruges til fælles affaldsløsninger for hele Fuglebakkebebyggelsen.

I de oprindelige servitutter står: "Affaldsspande maa ikke hensættes paa Veje eller Stier, men skal anbringes indenfor Hegnene".

Dette er videreført i denne lokalplan.

Belysning

7.13

Udendørs belysning af udearealer til bebyggelse skal fremstå af-dæmpet og skal retningsbestemmes, så adgangsarealer belyses bedst muligt, og så det ikke virker generende eller blændende for trafikanter eller beboere i området. Der gives dermed ikke mulighed for uplights.

7.14

Belysning på vejene og i det grønne anlæg skal følge retnings-linjerne i belysningsstrategien for Frederiksberg Kommune.

7.15

Belysning af bagveje må ske ved lav pullertbelysning eller parklampebelysning med en maksimal lyspunkthøjde på 1,8 m, med et armatur tilpasset det bevaringsværdige miljø, samt un-der hensyntagen til arbejdsforhold i forbindelse med evt. bort-skaffelse af affald og genbrug.

8. Klima- og miljøforhold

8.1

Vejene i lokalplanområdet vist på kortbilag 1 kan omdannes til forsinkelses- og skybrudsveje.

8.2

Befæstelsesgraden/afløbskoefficienten skal være i overensstem-melse med den til enhver tid gældende Spildevandsplan på den enkelte ejendom.

8.3

Det grønne Egernvejanlæg i delområde V kan omdannes til cen-tralt forsinkelsesområde for regnvand jf. punkt 7.4.

bemærkninger

I udgangspunktet må befæstelsesgra-den ikke øges. Kommunalbestyrelsen kan dog dispensere fra dette, hvis der udføres andre klimatilpasningstiltag.

Se også redegørelsens afsnit om Kli-ma- og Skybrudshåndtering, hvoraf det fremgår at den maksimale befæstigel-sesgrad ved lokalplanens udarbejdelse er 0,25 for villaer og rækkehuse og 0,40 for etagebebyggelse.

Egernvejanlægget kan f.eks. etableres med underjordiske anlæg og ved at skabe forsænkninger i terrænet til skybrudsregn.

Støj

8.4

Ny (genopført) bebyggelse skal udføres og indrettes således, at brugerne i fornødent omfang afskærmes mod støj fra veje og parkeringspladser.

Ny og eksisterende bebyggelse

Primære udendørs opholdsarealer skal placeres eller afskærmes mod trafikstøj, således at støjbelastningen ikke overstiger 58 dB(L_{den}).

Boliger/undervisning/institution

Støjniveauet med lukkede vinduer må ikke overstige 33dB(L_{den}).

Kontorer mv.

Støjniveauet med lukkede vinduer må ikke overstige 38(L_{den}).

Ved genopførelse efter brand eller anden ulykke skal punkt 8.4 overholdes.

Der henvises i øvrigt til Miljøstyrelsens vejledning nr. 7 (2007).

9. Transformestationer og andre forsyningsanlæg

9.1

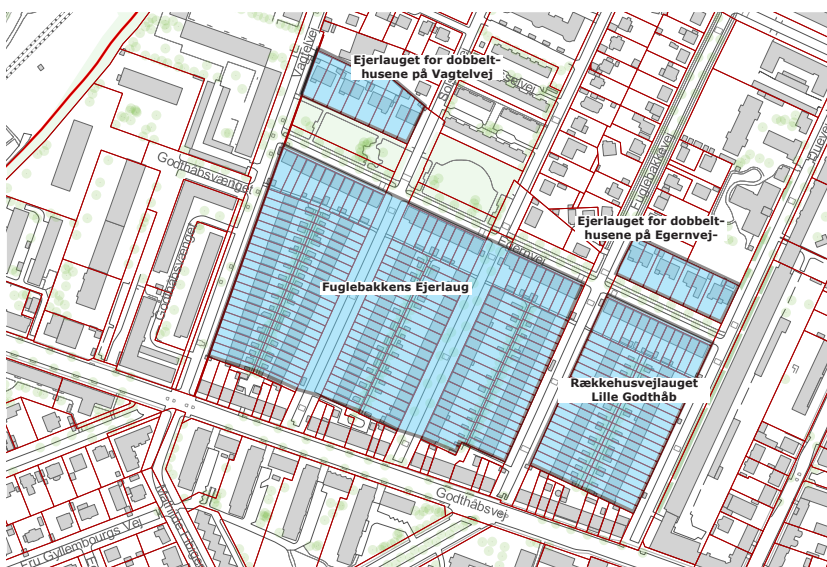
Bestemmelserne i nærværende lokalplan er ikke til hinder for etablering af de for området fornødne transformestationer og andre forsyningsanlæg m.v. Materialevalget og udformningen skal tilpasses områdets bevaringsværdige karakter.

bemærkninger

10. Grundejerforening

10.1

Der fastsættes ikke bestemmelser om grundejerforening.



bemærkninger

Bestemmelser om medlemspligt af grundejerforeninger og vejlauget fastholdes i deklarationer lyst på ejendomme ved opførelsen.

Der er følgende foreninger indenfor lokalplanområdet: Fuglebakkens Ejerlaug, Rækkehusvejlauget Lille Godthåb, Ejerlauget for dobbelthuse på Egernvej og Ejerlauget for dobbelthuse på Vagtelvej. Herudover er der ejerforeninger i de to største ejendomme mod Godthåbsvej.

Denne lokalplan er ikke til hinder for sammenlægninger af grundejerforeninger eller oprettelse af grundejerforeninger.

11. Ophævelser af lokalplan og servitutter

bemærkninger

Byplanvedtægt 27

11.1

Byplanvedtægt nr. 27, tinglyst 7. juli 1975 ophæves for de af nærværende lokalplan omfattede ejendomme, matr. nr. 15bd, 15be, 15bf, 15bg, 15bh, 15bi, 15bk, 15bl, 15bm, 15bn, 15bo, 15bp, 15bq, 15br, 15bs, 15bs, 15bt, 15bu, 15bv, 15bx, 15by, 15bz, 15bæ, 15bø, 15ca, 15cb, 15cc, 15cd, 15ce, 15cf, 15cg, 15ch, 15ci, 15cm, 15cn, 15co, 15cp, 15cq, 15cr, 15cs, 15ct, 15cu, 15cv, 15cx, 15cy, 15cz, 15cæ, 15cø, 15dk, 15dl, 15dm, 15dn, 15do, 15dp, 15dq, 15dr, 15dt, 5ix, 5iy, 5iz, 5iæ, 5iø, 5ka, 5kb, 5kc, 5kd, 5ke, 5kf, 5kg, 5kh, 5ki, 5kk, 5kl, 5km, 5kn, 5ko, 5kp, 5kq, 5kr, 5kx, 5ky, 5kz, 5kæ, 5kø, 5la, 5lb, 5lc, 5ld, 5le, 5lf, 5lg, 5lh, 5li, 5lk, 5ll, 5lm, 5ln, 5lo, 5lp, 5lq, 5lr, 5ls, 5lt, 5lu, 5lv, 5lx, 5ly, 5lz, 5læ, 5lø, 5ma, 5mi, 5mk, 5ml, 5mm, 5mq, 5mr, 5mt, 5mu, 5mv, 5mx, 5my, 5mz, 5mæ, 5mø, 5na, 5nb, 5nc, 5ne, 5nf, 5ng, 5nh, 5ni, 5nk, 5nl, 5nm, 5nn, 5no, 5np, 5nq, 5nr, 5ns, 5nt, 5nu, 5nv, 5nx, 5ny, 5nz, 5næ, 5nø, 5oa, 5ob, 5oc, 5od, 5oe, 5of, 5og, 5oh, 5oi, 5ok, 5ol, 5om, 5on, 5oo, 5oq, 5or, 5os, 5ot, 5ou, 5ov, 5ox, 5oy, 5pm, 5pn, 5po, 5pp, 5pq, 5pr, 5ps, 5pt, 5pu, 5pv, 5px, 5py, 5pz, 5pæ, 5pø, 5qa, 5qb, 5qc, 5qd, 5qe, 5qf, 5qg, 5qh, 5qi, 5qk, 5ql, 5qm, 5qn, 5qo, 5qp, 5qq, 5qr, 5qs, 5qt, 5qu, 5qv, 5qx.

Lokalplan 51

11.2

Lokalplan 51, tinglyst 22. december 1986 ophæves for de af nærværende lokalplan omfattede ejendomme, matr. nr. 5z, 5ab, 416 og 5c.

Private servitutter

11.3

De i servitutredegrørelsen, bilag 6, beskrevne private tilstandsservitutter, hvis opretholdelse vil være i strid med lokalplanens formål og som ikke bortfalder som følge af planlovens § 18, ophører.

I henhold til planlovens § 18 (lokalplanens retsvirkninger) bortfalder private tilstandsservitutter, hvis indhold er uforeneligt med lokalplanens konkrete bestemmelser.

12. Forudsætninger for ibrugtagning

bemærkninger

Denne lokalplan giver ikke mulighed for ny bebyggelse, hvorfor der ikke fastsættes forudsætninger for ibrugtagning.

Hvis byggeri skal genopføres efter brand eller anden ulykke gælder:

Støj

12.2

Ved opførelse af ny (genopført) boligbebyggelse på arealer langs Godthåbsvej, som er belastet med et trafikstøjniveau over 58 dB(Lden), skal der træffes foranstaltninger til reduktion af den udefra kommende støj, således at det indendørs støjniveau ikke overstiger 33 dB(Lden) i beboelses- og opholdsrum, og udendørs opholdsarealer placeres eller skærmes mod trafikstøj således, at støjbelastningen ikke overstiger 58 dB(Lden). Bebyggelsen skal være isoleret mod støj jf. § 8.4.

13. Retsvirkninger

Indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget og offentligt bekendtgjort, må de ejendomme, der er omfattet af planforslaget ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter planlovens § 17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen.

Eksisterende lovlig anvendelse af ejendommen kan dog fortsætte som hidtil.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra forslagets offentliggørelse og indtil forslaget er endeligt vedtaget og offentligt bekendtgjort af Kommunalbestyrelsen, dog højst et år efter offentliggørelsen, dvs. den 5. september 2019. Efter Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse af lokalplanen og offentliggørelsen heraf må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge Planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

I henhold til planlovens § 48 kan ejere af ejendomme, der ifølge lokalplanen er udlagt til offentlige formål, under visse forudsætninger kræve ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning. I henhold til planlovens § 49 kan ejere af ejendomme, der ifølge lokalplanen er udpeget til bevaringsværdig bebyggelse, under visse forudsætninger kræve ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser, således at dispensationen ikke meddeles på bekostning lokalplanens principielle ideer om karakter og anvendelse.

bemærkninger

Når et lokalplanforslag er i offentlig høring gælder midlertidige retsvirkninger, jf. planlovens § 17.

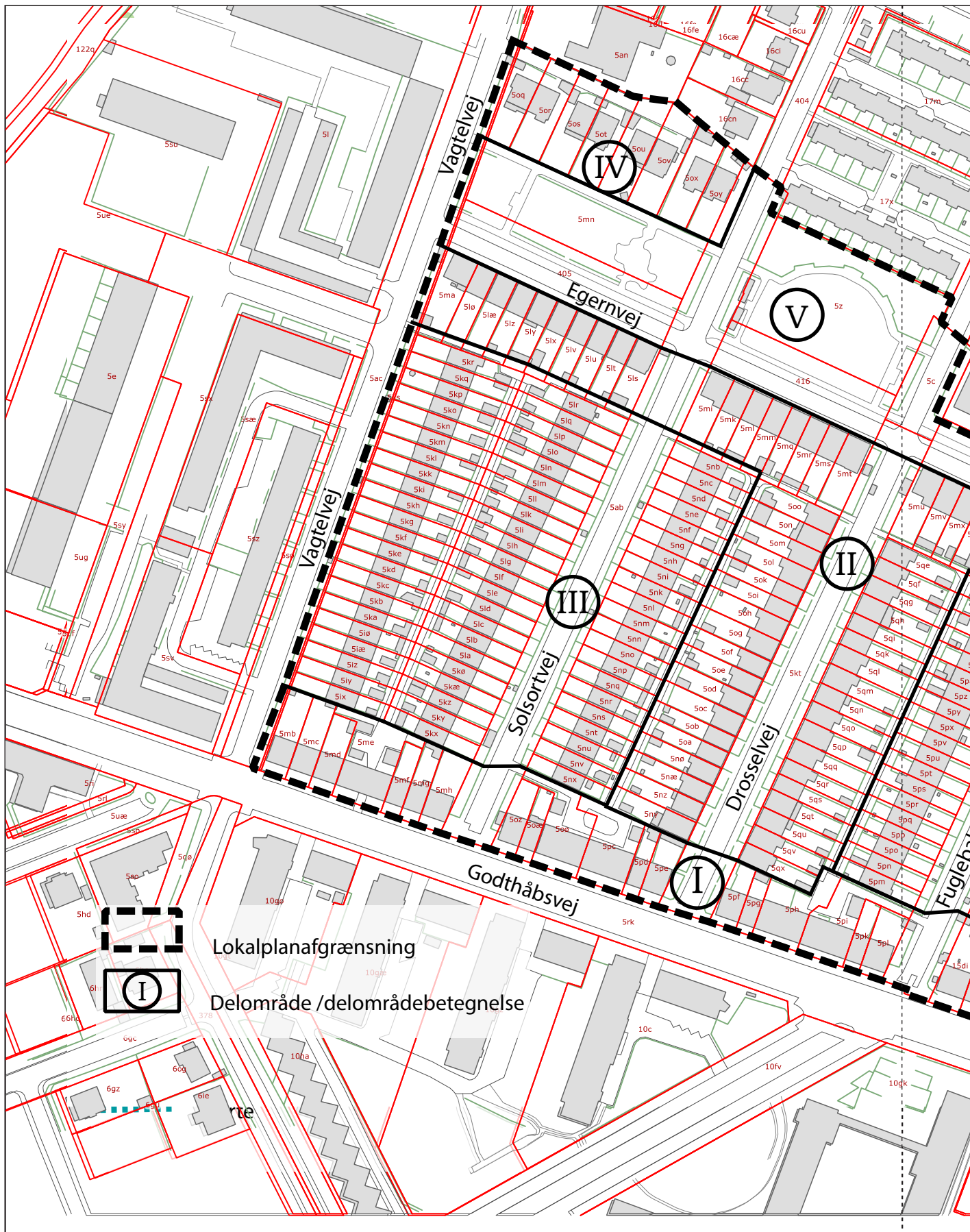
§ 49. Når det i en lokalplan eller en byplanvedtægt er bestemt, at en bebyggelse ikke må nedrives uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen, og tilladelsen nægtes, kan ejeren forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning. Overtagelsespligten påhviler dog kun kommunen, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et nedrivningsforbud.

Således endelig vedtaget af kommunalbestyrelsen den 11. maj
2020

Simon Aggesen
Borgmester

/

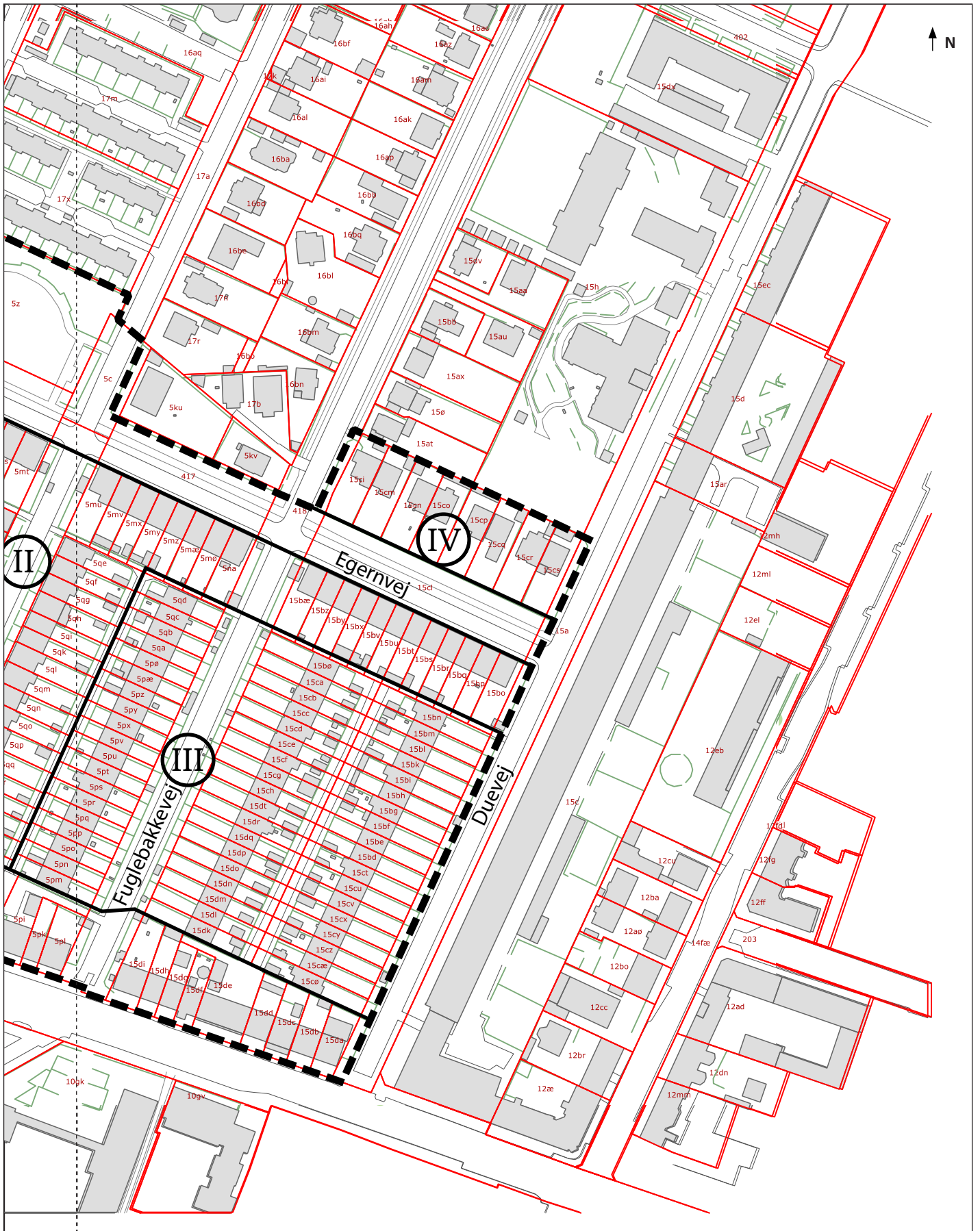
Ulrik Winge
By-, Kultur- og Miljødirektør

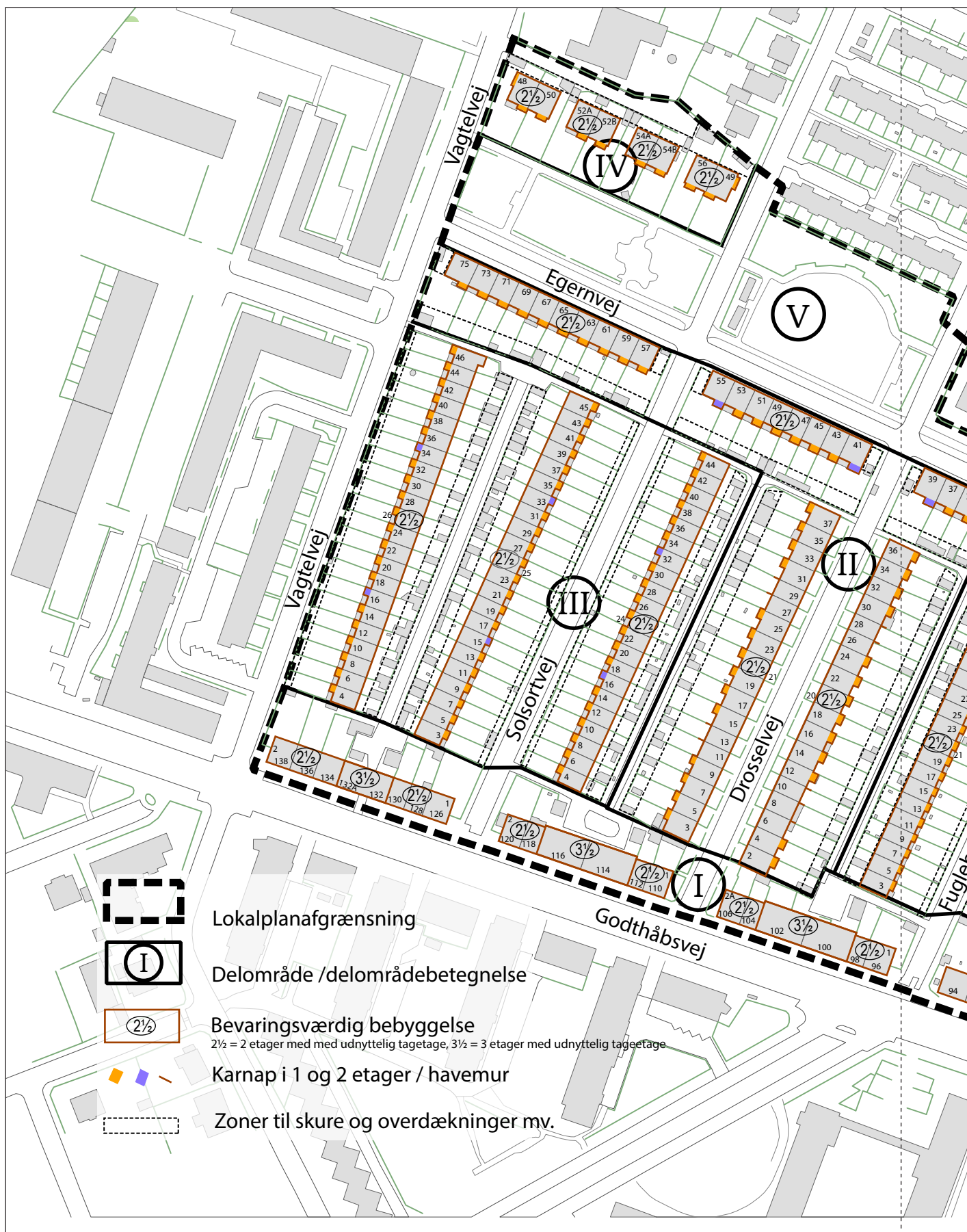


LOKALPLAN 193

Kortbilag 1 Lokalplanafgrænsning og delområder på matrikelkort, 1:2000







LOKALPLAN 193

Kortbilag 2 : Bevaringsværdig bebyggelse og zoner til mindre bygninger på grundkort, 1:2000

FREDERIKSBERG
KOMMUNE



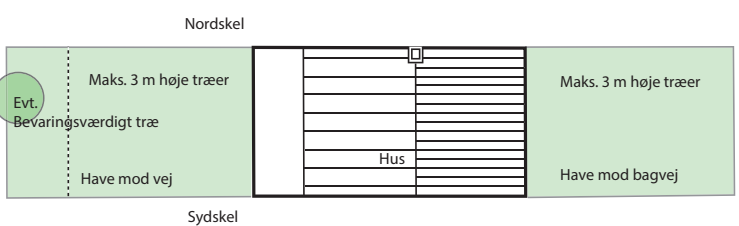




LOKALPLAN 193

Kortbilag 3 : Bepantning og hegn på grundkort, 1:2000





Skitse jf. punkt 7.7



Bilag 4 til lokalplan 193 - Fuglebakkebebyggelsen

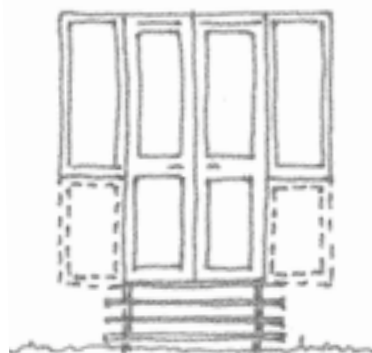


| 50 cm | 50 cm | 50 cm |

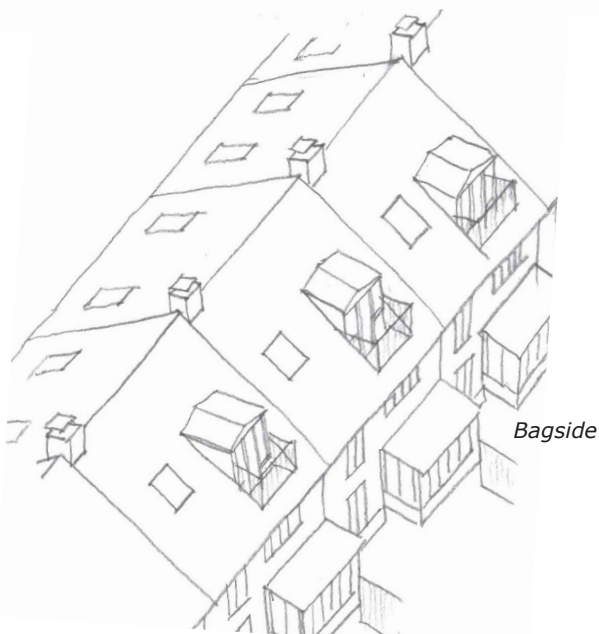


| 50 cm | 50 cm | 50 cm | 50 cm |

Vinduespartier jf. punkt 6.7
Spinkle vinduer med fagopdeling på 50 cm
(Drosselvej dog 70 cm)

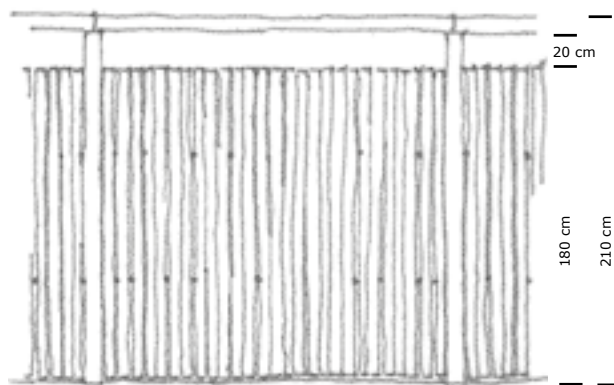


Vinduesparti med tilføjet altan/havedør mod bagvej/
bagside (kan også etableres som stort vinduesparti ud
til de stiplede linjer) i stueetager jf. punkt 6.7.



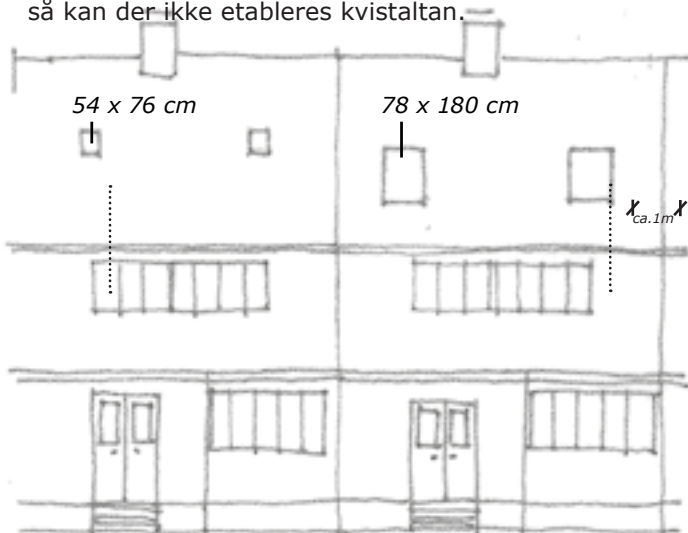
Forside

Bagside

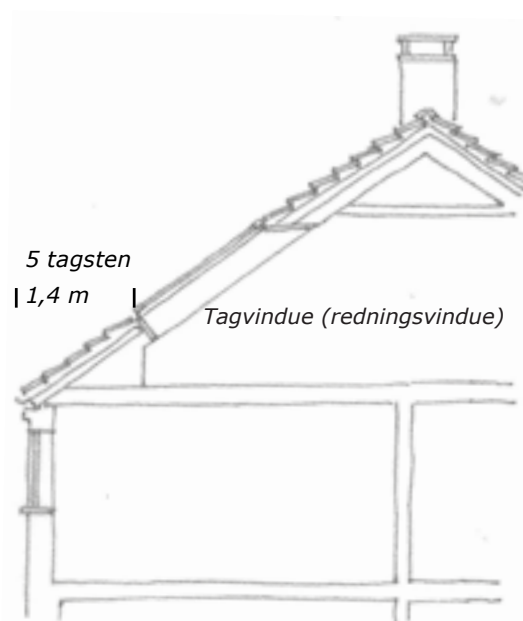


Hegn jf. punkt 7.5
Rafter med en diameter på 4-6 cm
Runde stolper/overliggere med en diameter på
10-12,5 cm

Mod forside skal vinduer være 78 x 180 cm pla-
ceret max. 5 tagsten fra tagfod og mod bagside
skal vinduer være 78 x 140 cm og placeret midt på
tagfladen. Hvis der etableres kvistaltan må der kun
etableres ét tagvindue på bagsiden. Brede huse må
jf. punkt 6.12 have tre tagvinduer pr. tagflade - men
så kan der ikke etableres kvistaltan.



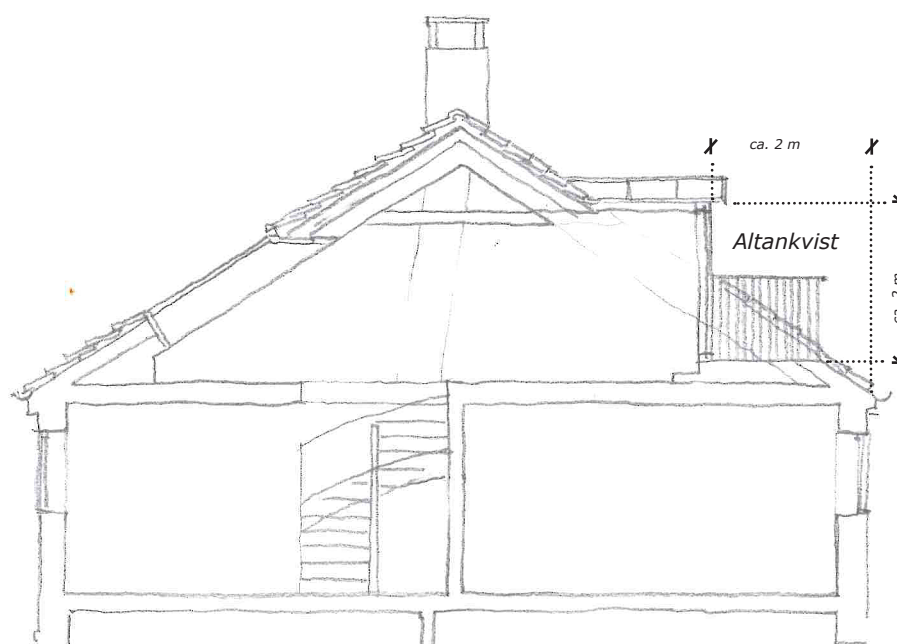
Tagvinduer jf. punkt 6.12
Bevaringsvinduer i tagrum 54 x 76 cm og tagvinduer
i beboelsesrum 78 x 180 cm



Tagvinduer jf. punkt 6.12
Underkant af vindue i beboelse skal place-
res 5 tagsten fra tagfod



Tagvinduer og kvistaltaner skal placeres i centerlinjen eller lige over vinduesafslutningen i forhold til det vinduesfag, der er nedenunder i facaden, og med afstand til nabo på ca. 1 m. Kvistaltaner skal placeres i højre del af tagfladen, på nær i dobbelthusene, hvor de skal placeres symmetrisk ind mod bygningens centerlinje.



Mod bagvejen/bagsiden må der placeres én altankvist og ét tagvindue.

Bilag 5 til lokalplan 193 - Fuglebakkebebyggelsen

DE FORSKELLIGE HUSTYPER

| | |
|---------------------------|---------|
| Rækkehuse - Type A | side 2 |
| Rækkehuse - Type B | side 3 |
| Rækkehuse - Type C | side 4 |
| Dobbelthuse ved Vagtelvej | side 8 |
| Dobbelthuse ved Egernevej | side 9 |
| Godthåbsvej 78-94 | side 10 |
| Godthåbsvej 96-106 | side 11 |
| Godthåbsvej 110-118 | side 12 |
| Godthåbsvej 126-138 | side 13 |

Rækkehusene mellem Duevej og Fuglebakkevej er tegnet af Thorkild Henningsen og blev opført som de første i kvarteret.

Rækkehusene langs Duevej udgøres af Type A og langs Fuglebakkevejs østside af Type B, mens rækkehusene langs Egernevej udgøres af Type C.

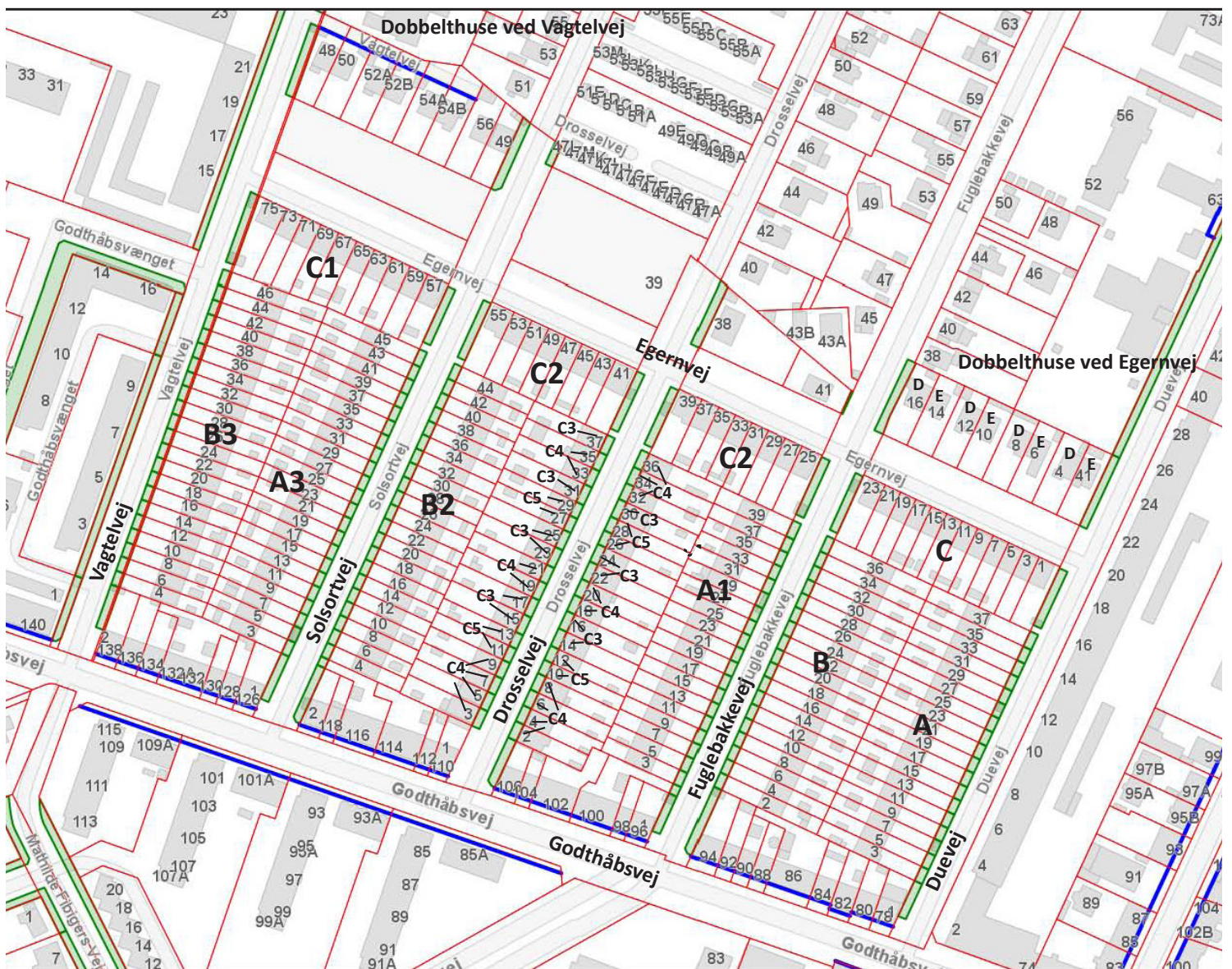
Type B er identisk med Type A, blot spejlvendt. Type A1 langs Fuglebakkevejs vestside adskiller fra Type A på følgende punkter: Da kælderen er helt udgravet er der kommet kældervinduer mod gadesiden, ligesom der er trappetrin op til indgangsdøren. Mod bagvejen er der kommet to 3-fags vinduer i stedet for et 4-fags og et 3-fags vindue.

Drosselvej udgør midteraksen i den samlede bebyggelse og er variationer over type C. Dobbelthuse ved Vagtelvej har afvalmede gavle, mens dobbelthusene ved Egernevej har murede gavle og består af type D og E.

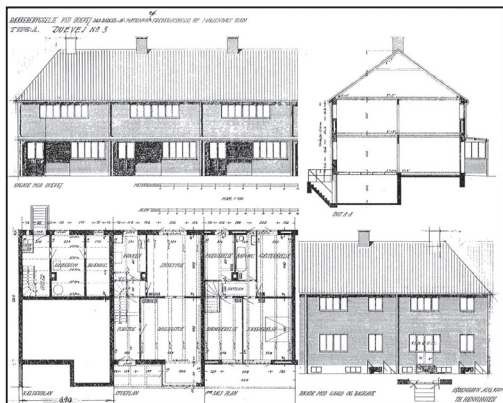
Bebyggelsen mod Godthåbsvej består af henholdsvis bebyggelse i 2½ og 3½ etager med murede gavle og en højere tagrejsning end række- og dobbelthusene, da der har været indrette beboelse i tag-etager fra opførelsestidspunktet. Der er fire etagehuse i 3½ etage, hvor de to midterste har en større husdybde og fremstår hver som to sammensatte etagehuse. De to andre 3½ etages bygninger har porte, der fører ind til gård og bagveje. Bebyggelsen mod Godthåbsvej i 2½ etage er en blanding af etagehuse med lejligheder og rækkehuse.

Denne oversigt tager udgangspunkt i oprindelige bygningstegninger i byggesagsarkivet. Ved konkret byggeansøgning, kan det i forhold til lokalplan 193's henvisning til bilag 5, undersøges om der på den enkelte ejendom på opførelsestidspunktet er godkendt ændringer i forhold til disse tegninger.

Rådighedsarealer er vist med grønt på nedenstående plan jf. note til punkt 5.6.



DUEVEJ - vestsiden (ulige numre) - TYPE A



Rækkehusene på Duevej 3- 37 er tegnet af Thorkild Henningsen.

Mod vejen

- Tilbygning i én etage: Karnap ud for dagligstue og overdækket indgangsparti i resten af husets bredde. Karnappen har 5-fags vindue ud mod gaden, der fortsætter rundt om hjørnet i 3-fagsvindue mod indgangspartiet.
- Indgangsdør: to-fags med glas i øverste del.
- På førstesalen et 4-fags og et 3-fags vindue, der tilsammen fremstår som et sammenhængende 7-fags vindue.
- I kælderetage af karnappen: To 2 fags kældervinduer

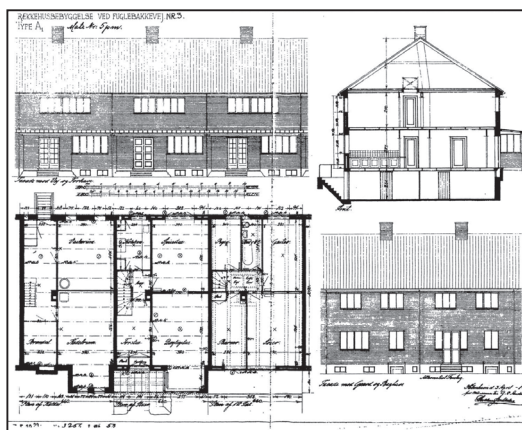
Mod bagvejen

- I stueetagen og på førstesalen et 4-fags vindue og et 2-fags vindue. (I stueetagen er der i stedet for 4-fags vindue evt. 2-fags dør med trappe ned til baghaven og på hver side af døren et 1-fags vindue).
- Trappenedgang til kælder og i kælderetagen kælderdør samt et 2-fags og et 3-fags kældervindue.

Kælderetage kun halvt udgravet

Skorsten én på hvert hus i trejdedelspunktet.

FUGLEBAKKEVEJ - vestsiden (ulige numre) - TYPE A1



Rækkehusene på Fuglebakkevej 3 - 39 er tegnet af Dahlerup Berthelsen.

Mod vejen

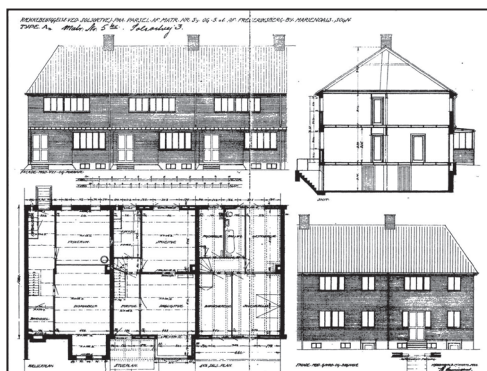
- Tilbygning i én etage: Karnap ud for dagligstue og overdækket indgangsparti i resten af husets bredde. Karnappen har 5-fags vindue ud mod gaden, der fortsætter rundt om hjørnet i 3-fagsvindue mod indgangspartiet.
- Trappetrin op til indgangsdør
- Indgangsdør: to-fags
- På førstesalen et 4-fags og et 3-fags vindue, der tilsammen fremstår som et sammenhængende 7-fags vindue.
- I kælderetage af karnappen: To 2 fags kældervinduer

Mod bagvejen

- I stueetagen et 4-fags vindue (evt. 2-fags dør med trappe ned til baghaven og på hver side af døren 1-fags vindue) og et 2-fags vindue.
- På førstesalen to 3-fags vinduer.
- Trappenedgang til kælder og i kælderetagen kælderdør samt et 1-fags og to 2-fags kældervinduer.

Kælderetage er helt udgravet

SOLSORTVEJ - vestsiden (ulige numre) - TYPE A3



Rækkehusene på Solsortvej 3- 45 er tegnet af Thorkild Henningsen.

Mod gvejen

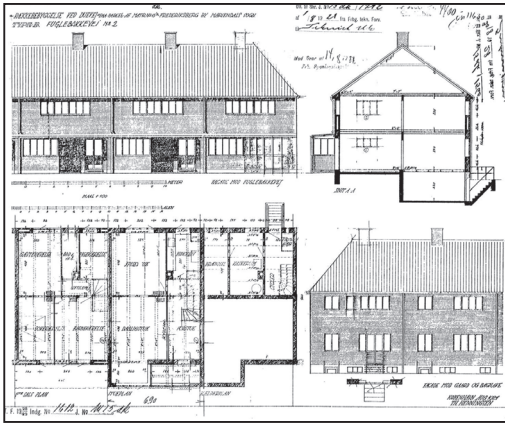
- Tilbygning i én etage: Karnap ud for dagligstue og overdækket indgangsparti i resten af husets bredde. Karnappen har 5-fags vindue ud mod gaden, der fortsætter rundt om hjørnet i 3-fagsvindue mod indgangspartiet.
- Trappetrin op til indgangsdør.
- Indgangsdør: 2-fags to-fags med glas i øverste del.
- På førstesalen et 4-fags og et 3-fags vindue, der tilsammen fremtræder som et sammenhængende 7-fags vindue.
- I kælderetage af karnappen: To 2-fags kældervinduer

Mod bagvejen

- I stueetagen et 4-fags vindue (evt. 2-fags dør med trappe ned til baghaven og på hver side af døren et 1-fags vindue) og et 2-fags vindue.
- På førstesalen et 4-fags og et 2-fags vindue, der flugter lodret med stueetagens vinduer/døre
- Trappenedgang til kælder og i kælderetagen en kælderdør samt to 2-fags kældervinduer.

Kælderetage er helt udgravet

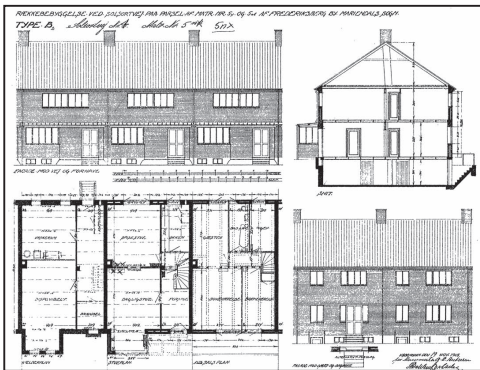
FUGLEBAKKEVEJ - østsiden (lige numre) - TYPE B



Rækkehusene på Fuglebakkevej 2 - 36 er tegnet af Thorkild Henningsen.

Type B er spejlvendt udgave af Type A

SOLSORTVEJ - østsiden (lige numre) - TYPE B2



Rækkehusene på Solsortvej 4-44 er tegnet af Dahlerup Berthelsen.

Mod vejen

- Tilbygning i én etage: Karnap ud for dagligstue og overdækket indgangsparti i resten af husets bredde.
- Karnappen har ud mod gaden 5-fags vindue, der fortsætter rundt om hjørnet i 3-fagsvindue mod indgangspartiet.
- Trappetrin ud fra facaden op til indgangsdør.
- Indgangdør: 2-fags med glas i øverste del.
- På førstesalen et 4-fags og et 3-fags vindue, der tilsammen fremstår som et sammenhængende 7-fags vindue.
- I kælderetage af karnappen: To 2-fags kældervinduer

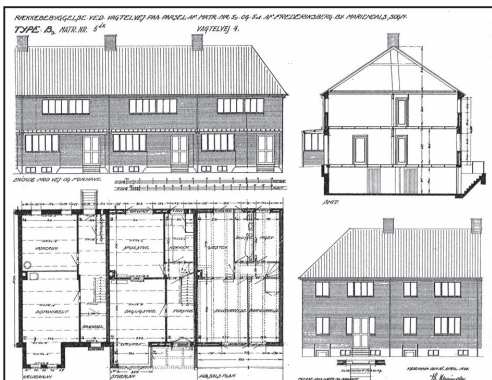
Mod bagvejen

- I stueetagen og på førstesalen et 4-fags vindue og et 2-fags vindue. (I stueetagen er der i stedet for 4-fags vindue evt. 2-fags dør med trappe ned til baghaven og på hver side af døren et 1-fags vindue).
- Trappenedgang til kælder og i kælderetagen en kælderør samt to 2-fags kældervinduer.

Kælderetage helt udgravet

Skorsten placeret i lodret skel til nabohus.

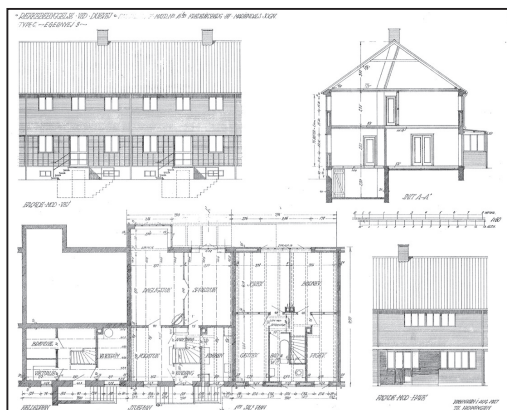
VAGTELVEJ - østsiden (lige numre) - TYPE B3



Rækkehusene på Vagtelvej 4 - 46 er tegnet af Thorkild Henningsen.

Type B3 er spejlvendt udgave af Type A3

EGERNVEJ - mellem Duevej og Fuglebakkevej - TYPE C



Rækkehusene på Egernevej 1 - 23 er tegnet af Thorkild Henningsen.

Mod vejen

- Espalier i stueetagen
- Langs facaden hhv. trappe med gelænder op til indgangsdør og trappe med gelænder ned til kælder.
- I stueetagen: en 2-fags indgangsdør med sprosseopdeling og to 2-fags vinduer - ét på hver side af indgangsdøren.
- På førstesalen: tre 2-fagsvinduer, der flugter lodret med stueetagens dør/vinduer.
- I kælderetagen: et 2-fags og et 3-fags kældervindue.

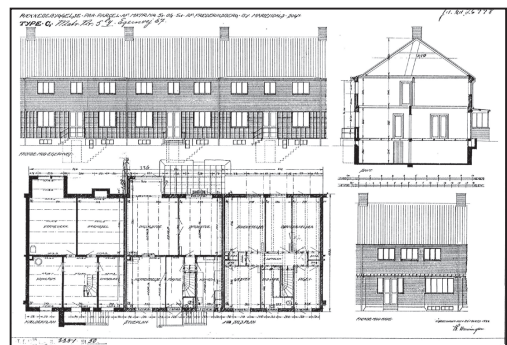
Mod bagvejen

- Tilbygning i én etage: Karnap ud for dagligstue og overdækket terrasse i resten af husets bredde. Karnappen har ud mod haven et 5-fags vindue, der fortsætter rundt om hjørnet i 3-fagsvindue mod den overdækkede terrasse.
- I stueetagen endvidere 2-fags terrassedør ud fra spisestuen med 1-fags vindue på hver side af døren.
- På førstesalen et 3-fags og to 2-fags vinduer, der fremstår som samlet 7-fags vindue

Kælderetage, der kun er halvt udgravet (mod gadesiden).

Skorsten på hvert hus i trejdedelspunktet.

EGERNVEJ - mellem Solsortvej og Vagtelvej - TYPE C1



Egernevej 67

Rækkehusene på Egernevej 57-75 er tegnet af Thorkild Henningsen.

Mod vejen

- Espalier i stueetagen
- Langs facaden hhv. trappe med gelænder op til indgangsdør og trappe med gelænder ned til kælder.
- I stueetagen: en 2-fags indgangsdør og to 3-fags vinduer - ét på hver side af indgangsdøren.
- På førstesalen: to 3-fags vinduer og et 2-fagsvindue, der alle flugter lodret med hhv. stueetagens vinduer og dør.
- I kælderetagen: to 3-fags kældervinduer og et højere 1-fags kældervindue.

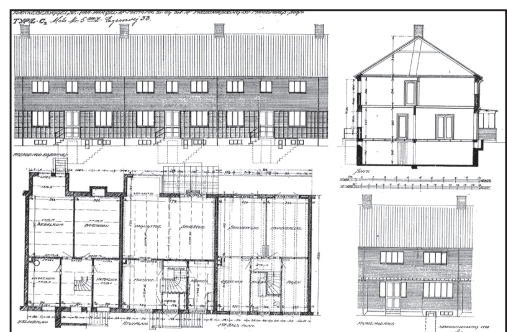
Mod tværstien

- Tilbygning i én etage: Karnap ud for dagligstue og overdækket terrasse i resten af husets bredde. Karnappen har ud mod haven et 5-fags vindue, der fortsætter rundt om hjørnet i 3-fagsvindue mod den overdækkede terrasse.
- I stueetagen endvidere 2-fags terrassedør med 1-fags vindue på hver side af døren.
- På førstesalen tre 3-fags vinduer.
- I kælderetage i karnappen: to 3-fags kældervinduer.

Kælderetage, nogle halvt og nogle fuldt udgravet.

Skorsten placeret i lodret skel mellem nabohuse.

EGERNVEJ - mellem Fuglebakkevej, Drosselvej og Solsortvej - TYPE C2



Rækkehusene på Egernevej 25-39 og 41-55 er tegnet af Thorkild Henningsen.

Mod vejen

- Espalier i stueetagen
- Langs facaden hhv. trappe med gelænder op til indgangsdør og trappe med gelænder ned til kælder.
- I stueetagen: en 2-fags indgangsdør med sprosseopdeling og to 3-fags vinduer - ét på hver side af indgangsdøren.
- På førstesalen: to 3-fags vinduer og et 2-fagsvindue, der alle flugter lodret med hhv. stueetagens vinduer og dør.
- I kælderetagen: to 3-fags kældervinduer og et højere 1-fags kældervindue.

Mod tværstien

- Tilbygning i én etage: Karnap ud for dagligstue og overdækket terrasse i resten af husets bredde. Karnappen har ud mod haven et 5-fags vindue, der fortsætter rundt om hjørnet i 3-fagsvindue mod den overdækkede terrasse.
- I stueetagen endvidere 2-fags terrassedør ud fra spisestuen med 1-fags vindue på hver side af døren.
- På førstesalen to 4-fags vinduer.
- I kælderetage til karnappen: 3-fags kældervindue.

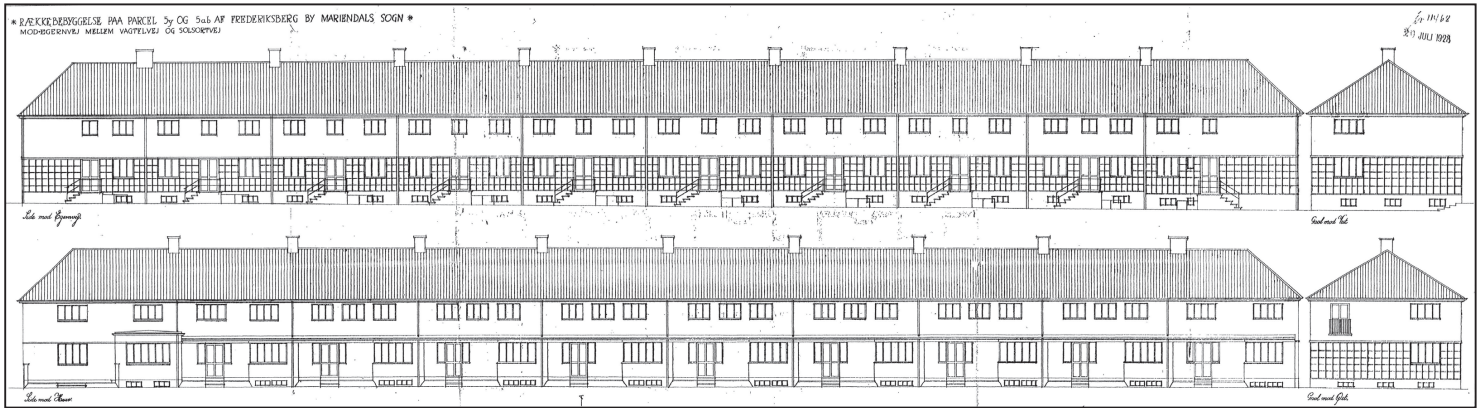
Kælderetage, fuldt udgravet.

Skorsten placeret i lodret skel mellem nabohuse.

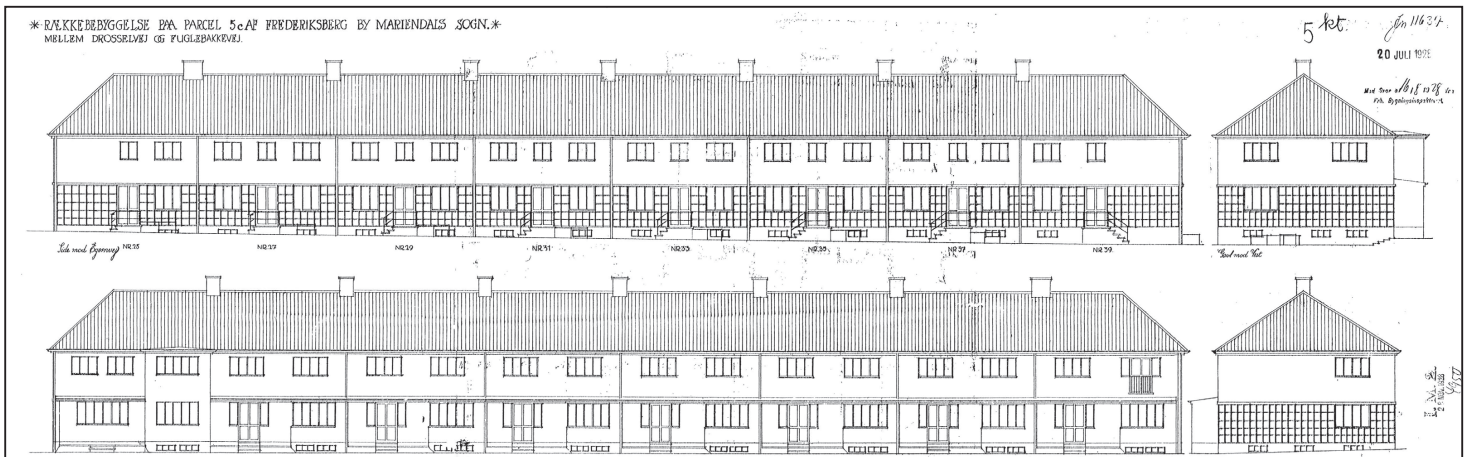
EGERNVEJ 1-23 - TYPE C

Der findes ikke sammenhængende oprindelige facadetegninger for disse rækkehuse ved Egervej. Se oprindelige tegninger for Type C på modstående side. Nedenfor vises de sammenhængede oprindelige facadetegninger for type C1 og C2.

EGERNVEJ 57-75 - TYPE C1



EGERNVEJ 25-39 - TYPE C2

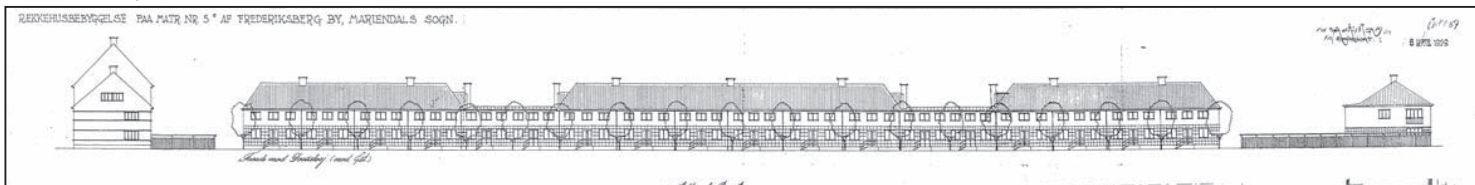


EGERNVEJ 41-55 - TYPE C2

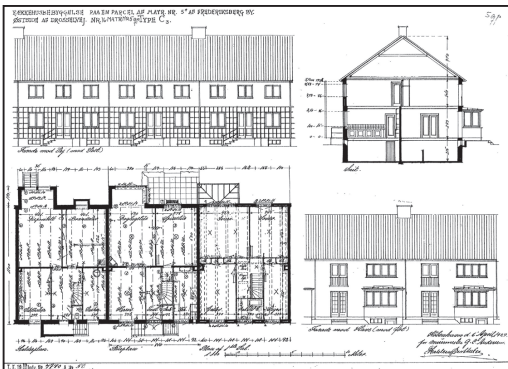


Bilag 5 til lokalplan 193 - Fuglebakkebebyggelsen - hustyper

Drosselvej - Dahlerup Berthelsens første udkast til udformning af østsiden (østsiden blev opført som en spejlvending af vestsiden vist på modstående side)



DROSSELVEJ - østsiden (nr. 14-16 + nr. 22-24 + nr. 30) - TYPE C3



Rækkehusene på Drosselvej er tegnet af Dahlerup Berthelsen.

Mod vejen

- Espalier i stueetagen
- Langs facaden hhv. trappe med gelænder op til indgangsdør og trappe med gelænder ned til kælder.
- I stueetagen: en 2-fags indgangsdør og to 2-fags vinduer - ét på hver side af indgangsdøren.
- På førstesalen: tre 2-fagsvindue, der alle flugter lodret med hhv. stueetagens vinduer og dør.
- I kælderetagen: to 3-fags kældervinduer.

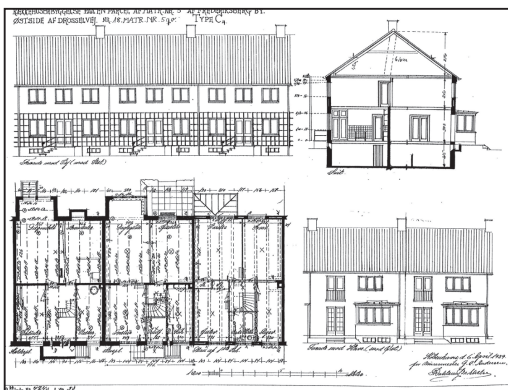
Mod bagvejen

- Tilbygning i én etage: Karnap ud for dagligstue.
- Karnappen har ud mod haven et 4-fags vindue, der fortsætter rundt om hjørnet i et 2-fagsvindue mod terrassen.
- I stueetagen endvidere 2-fags småsproset terrassedør ud fra spisestuen.
- På førstesalen 2-fags fransk altan og et 4-fags vindue.

Kælderetage, fuldt udgravet.

Skorsten placeret i lodret skel mellem nabohuse.

DROSSELVEJ - østsiden (nr. 2-8 + nr. 18-20 + nr. 32-36) - TYPE C4



Rækkehusene på Drosselvej er tegnet af Dahlerup Berthelsen.

Mod vejen

- Espalier i stueetagen
- Langs facaden hhv. trappe med gelænder op til indgangsdør og trappe med gelænder ned til kælder.
- I stueetagen: en 2-fags indgangsdør og to 2-fags vinduer - ét på hver side af indgangsdøren.
- På førstesalen: tre 2-fagsvindue, der alle flugter lodret med hhv. stueetagens vinduer og dør.
- I kælderetagen: to 3-fags kældervinduer.

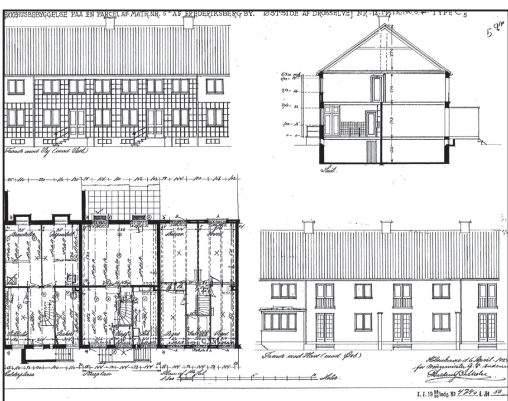
Mod bagvejen

- Tilbygning i én etage: Karnap ud for dagligstue (og overdækket terrasse i resten af husets bredde?).
- Karnappen har ud mod haven et 4-fags vindue, der fortsætter rundt om hjørnet i et 2-fagsvindue mod terrassen.
- I stueetagen endvidere 2-fags småsproset terrassedør ud fra spisestuen.
- På førstesalen 2-fags fransk altan og et 3-fags vindue.

Kælderetage, fuldt udgravet.

Skorsten placeret i lodret skel mellem nabohuse.

DROSSELVEJ - østsiden (nr. 10-12 og nr. 26-28) - TYPE C5



Rækkehusene på Drosselvej er tegnet af Dahlerup Berthelsen.

Mod vejen

- Espalier i stueetagen og på førstesalen
- Langs facaden hhv. trappe med gelænder op til indgangsdør og trappe med gelænder ned til kælder.
- I stueetagen: en 2-fags indgangsdør og to 2-fags vinduer - ét på hver side af indgangsdøren.
- På førstesalen: tre 2-fagsvindue, der alle flugter lodret med hhv. stueetagens vinduer og dør.
- I kælderetagen: to 3-fags kældervinduer.

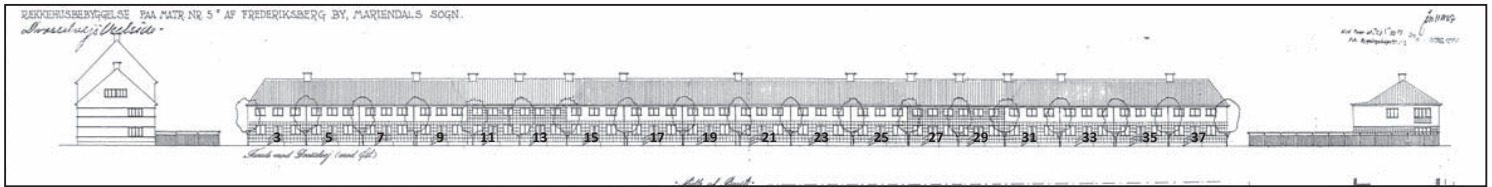
Mod bagvejen

- Ingen tilbygning - men mur der skærmer terrassen mod naboen.
- I stueetagen en 2-fags terrassedør ud fra spisestuen og et 2-fags vindue.
- På førstesalen en to-fags fransk altan og et 2-fags vindue.

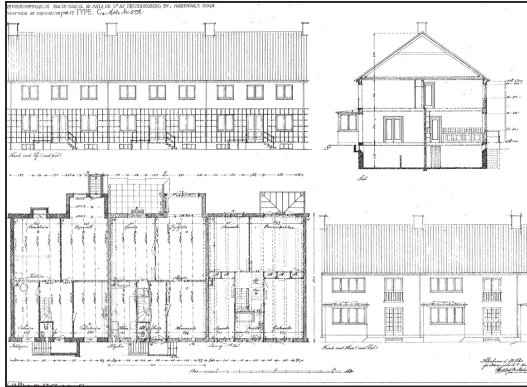
Kælderetage, fuldt udgravet.

Skorsten placeret i lodret skel mellem nabohuse.

Drosselvej - vestsiden

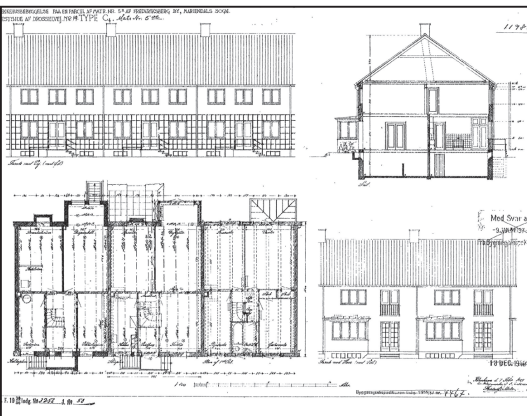


DROSSELVEJ - vestsiden (nr. 15-17 + nr. 23-25 + nr. 31 + nr. 37) - TYPE C3



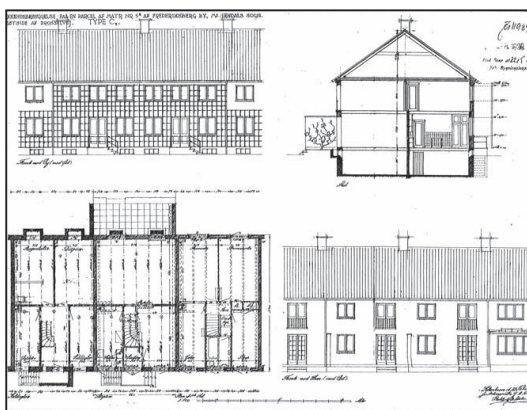
Spejlvendt udgave af Type C3

DROSSELVEJ - vestsiden (nr. 5-9 + nr. 19-21 + nr. 33-35) - TYPE C4



Spejlvendt udgave af Type C4

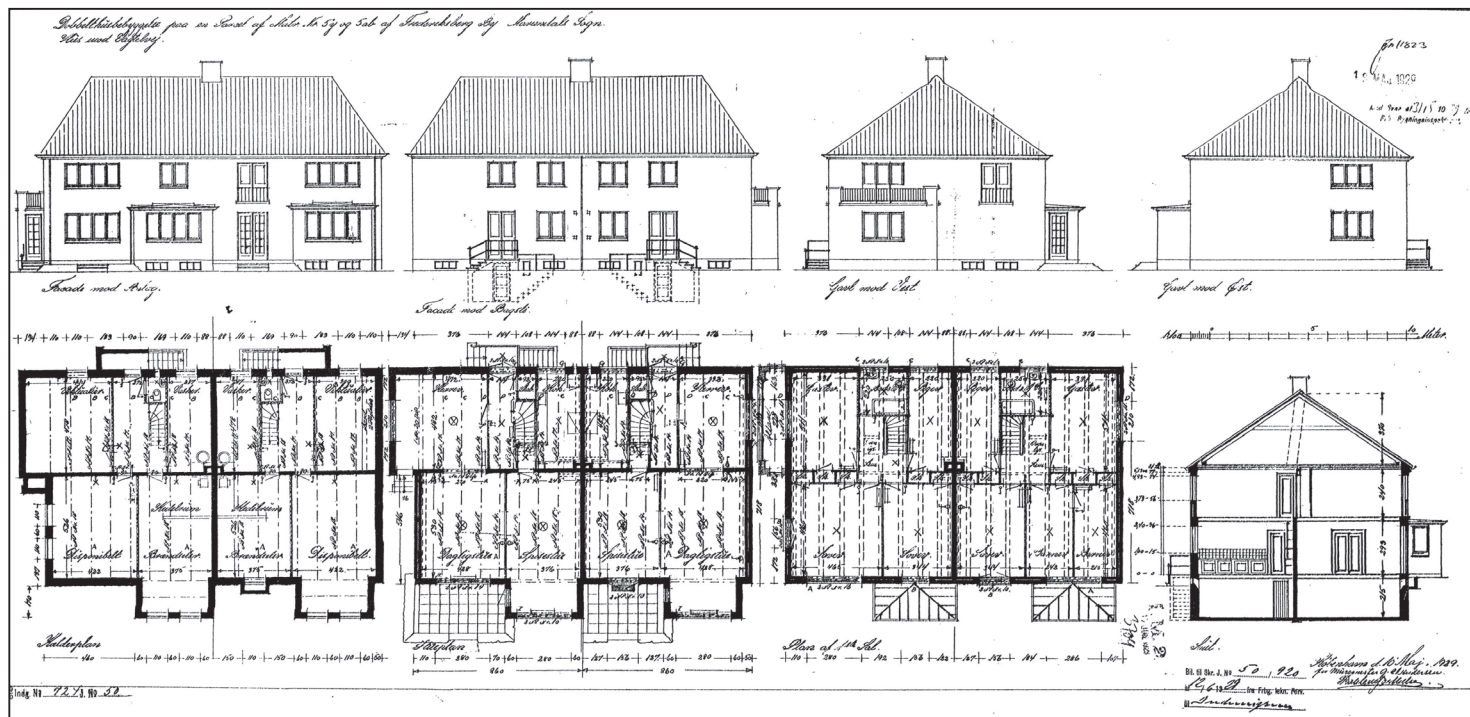
DROSSELVEJ - vestsiden (nr. 11-13 og nr. 27-29) - TYPE C5



Spejlvendt udgave af Type C5

VAGTELVEJ 48 - 56 + SOLSORTVEJ 49

Vagtelvej 48-50



Dobbelthuset ved Vagtelvej er tegnet af Dahlerup Berthelsen.

Nordsiden

- Dobbelthuset er mod adgangssiden spejlvendt omkring midteraksen.
- Langs facaden hhv. trappe med gelænder op til indgangsdør og trappe med gelænder ned til kælder.
- I stueetagen: en 2-fags indgangsdør og et 2-fags vindue
- På førstesalen: to 2-fagsvindue, der flugter lodret med hhv. stueetagens vindue og dør.
- I kælderetagen: to 3-fags kældervinduer.

Sydsiden

- Tilbygning i én etage: Karnap ud for dagligstue med et 4-fags vindue ud mod haven.

Den vestlige del af dobbelthuset:

- I stueetagen endvidere et 4-fags vindue og en tilbygning med 1-fags småsproset hoveddør
- På førstesalen et to 2-fags og et 4-fags vindue.

Den østlige del af dobbelthuset:

- I stueetagen endvidere 2-fags småsproset terrassedør ud fra spisestuen.
- På førstesalen 2-fags fransk altan og et 4-fags vindue.
- I kælderetagen: to 3-fags kældervinduer.

Vestgavlen

- I stueetagens tilbygning et 3-fags vindue
- På førstesalen rækværk omkring altanen og en 1-fags altandør med et 1-fags vindue på hver side af altandøren.
- På førstesalen endvidere en 2-fags fransk altan.
- I kælderetagen: to 3-fags kældervinduer.

Østgavlen

- I hhv. stueetagen og på førstesalen 3-fags vinduer, der flugter.

Kælderetage, fuldt udgravet.

Dobbeltskorsten placeret i lodret skel mellem nabohuse.

DUEVEJ 41 + EGERNVEJ 4-16 - TYPE D + TYPE E



Dobbelthuset ved Egervej er tegnet af Thorkild Henningsen.

Sydsiden

- Dobbelthuset er mod sydsiden forskelligt udformet på førstesalen (hhv. Type D og Type E) - ellers er de to typer ens.
- Tilbygning i to etager: Karnap ud for dagligstue i stueetagen og atelier på førstesalen.
- Karnappen har i stueetagen et 5-fags dannebrogsvindue mod haven og et 2-fags dannebrogsvindue mod terrassen.
- Endvidere er der i stueetagen en 2-fags terrassedør med et-fags dannebrogsvinduer på hver side.
- På førstesalen i Type D hhv. 4-fags vindue og terrassedør med et-fags vinduer på hver side.
- På førstesalen i Type E et 4-fags og et 5-fags vindue.
- I tilbygningens kælderetage: To 3-fags kældervinduer.

Nordsiden

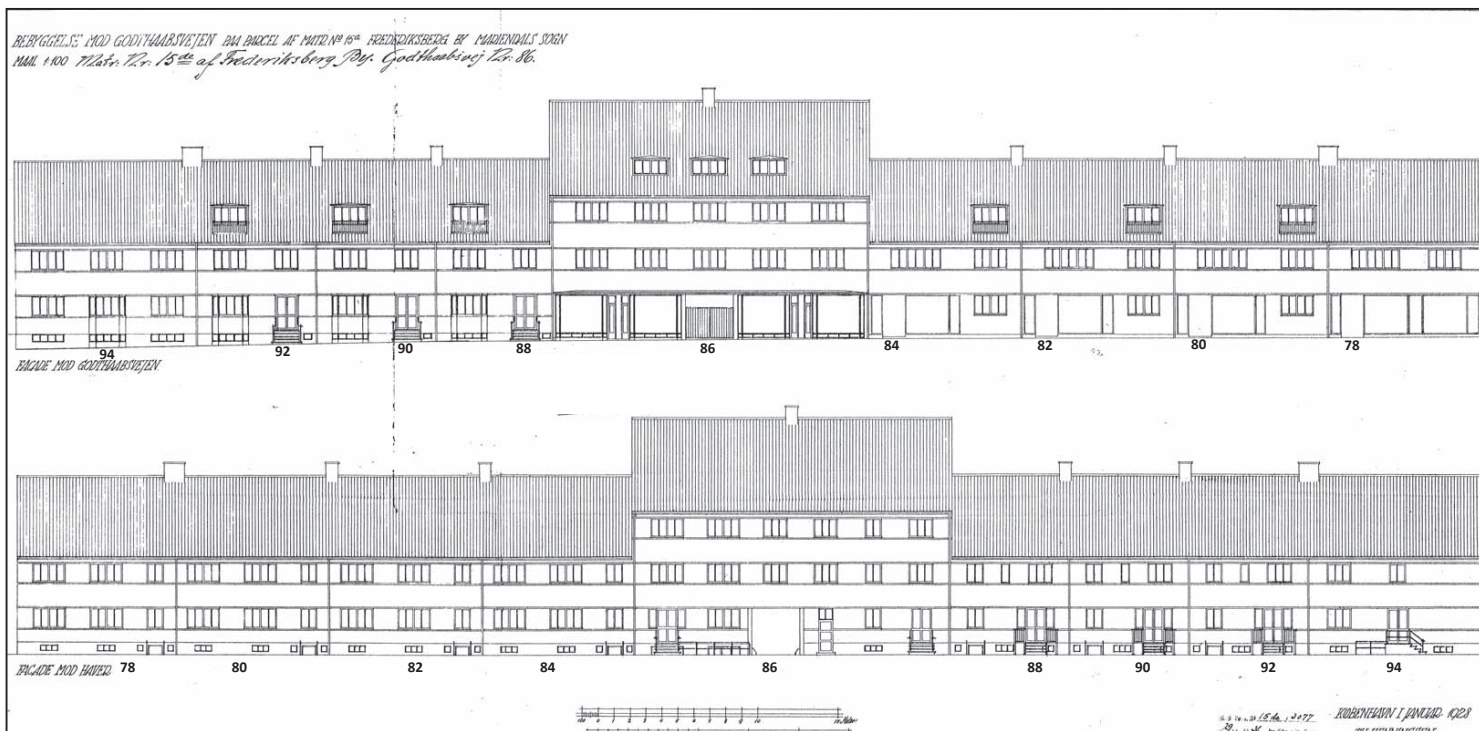
- Langs facaden hhv. trappe med gelænder op til indgangsdør og trappe med gelænder ned til kælder.
- I stueetagen: en 2-fags indgangsdør, et 3-fags vindue og et 2-fags vindue.
- På førstesalen: to 2-fagsvindue (lavere), der flugter lodret med hhv. stueetagens 2-fags vindue og dør.
- I kælderetagen: to 3-fags kældervinduer.

Kælderetage, fuldt udgravet.

Dobbeltkorsten placeret i lodret skel mellem nabohuse.

Vandrette murstensbånd mellem etagerne.

Godthåbsvej 78 - 94 (mellem Duevej og Fuglebakkevej)



Etagehusene Godthåbsvej 78 - 94 er tegnet af Thorkild Henningsen.

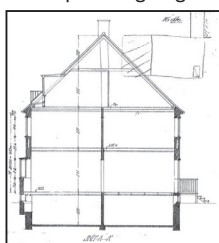
3½ etagesejendom er placeret centralt med 4 ejendomme i 2½ etage på hver side. Vandrette murstensbånd over og under vinduer. Skorstene og dobbeltskorstene trapper, samt kældervinduer, som på tegning.

Mod Godthåbsvej

- I stueetagen - Godthåbsvej 78-86: Større butiksindgange/butiksindgange flere steder med fremskudte glaspartier til udstilling, samt 4-fags vinduer, Godthåbsvej 86: Indhak i facade til fælles butiksindgange, Godthåbsvej 88-94: 2-fags indgangsdør (Godthåbsvej 94 indgang på nordside), 4-fags vinduer og 5-fags karnap med skrå sider.
- På førstesalen - Godthåbsvej 78-84: 6-fags vinduer samt 4-fags vinduer, der flugter lodret med stueetagens 4-fags vinduer, Godthåbsvej 86: 5 4-fags vinduer, Godthåbsvej 88-94: 3 og 4-fags vinduer, der flugter lodret med vinduer, karnaper og indgangspartier i stueetagen.
- På 2. salen/tag-etage - Godthåbsvej 78-84: 4-fags kvistaltaner placeret over 1. salens vinduespartier, Godthåbsvej 86: 5 4-fags vinduer, der flugter lodret med førstesalens 4-fags vinduer, Godthåbsvej 88-94: 4-fags kvistaltaner placeret over 1. salens vinduespartier. Godthåbsvej 86 tag-etagen: 4 fags kviste, der flugter lodret med vinduer i underliggende etager.

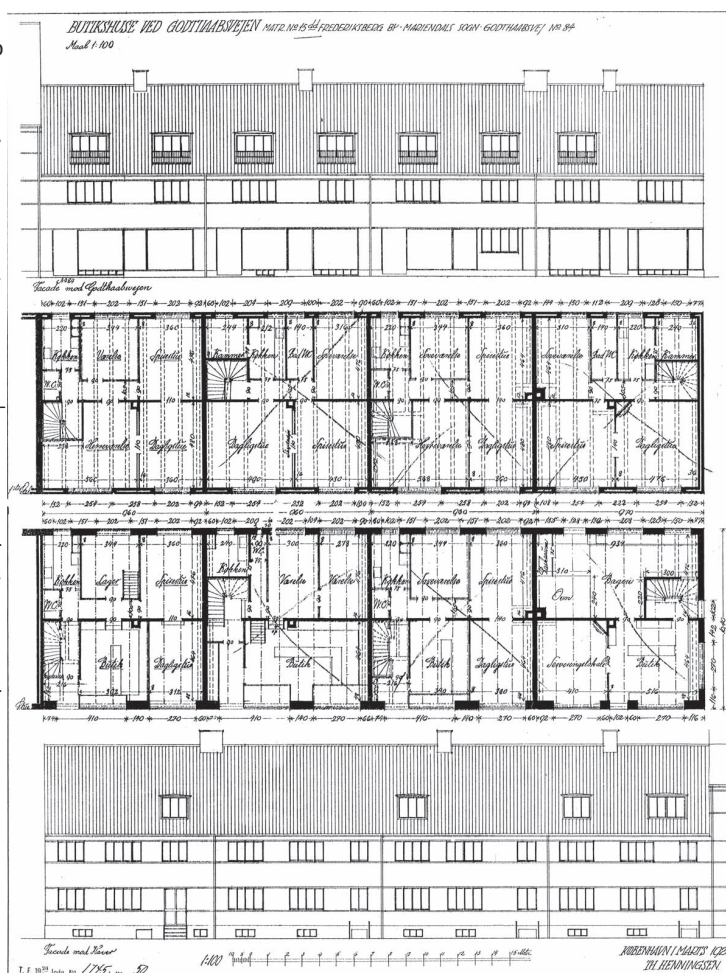
Nordsiden

- I stueetagen - Godthåbsvej 78-86: 2 4-fags og et 2 fagsvindue pr. ejendom (variation i 78), Godthåbsvej 86: forskellige vindues- og indgangspartier, Godthåbsvej 88-92: 2-fags vinduer og 2-fags terrassedør med 1-fags vindue på hver side af døren, Godthåbsvej 94: 3-fags vindue og 2-fags indgangsdør.
- På førstesalen - Godthåbsvej 78-84: 2-, 3- og 4-fags vinduer, der flugter lodret med stueetagens vindues- og dørpartier, Godthåbsvej 86: 2-, 3- og 4-fags vinduer placeret over stueetagens vindues- og dørpartier, Godthåbsvej 88-92: 2-, 1- og 3 fags vinduer, hvor 2-fagsvinduer flugter lodret med stueetagens vinduer, Godthåbsvej 94: 3- og 2 fags vinduer placeret over stueetagens vindues- og dørparti.
- På 2. salen/tag-etage - Godthåbsvej 78-84: 3 og 4-fags altaner placeret over 1. salens vinduespartier, Godthåbsvej 86: 2-, 3- og 4-fags vinduer-fags vinduer, der flugter lodret med førstesalens vinduer, Godthåbsvej 88-94: Oprindeligt ingen altaner/kvistaltaner. Godthåbsvej 86 tag-etagen: 2 stk. 4 fags kviste, der flugter lodret med vinduer i underliggende etager.



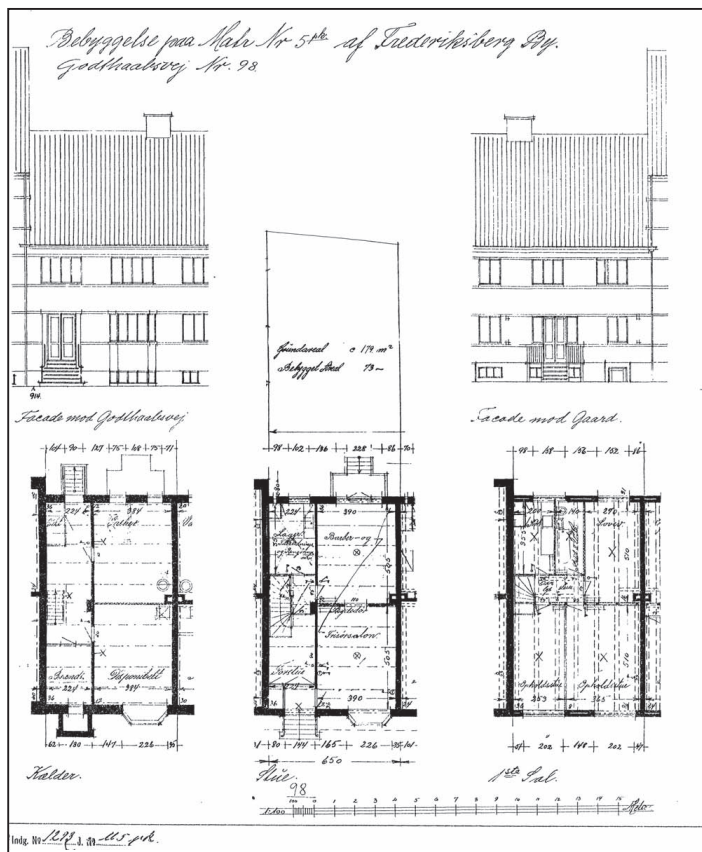
Snit i Godthåbsvej 92

Godthåbsvej 78 - 84, hvoraf det fremgår at der oprindeligt blev etableret flere kviste end vist på ovenstående tegning.



Godthåbsvej 96 - 106 (mellem Fuglebakkevej og Drosselvej)

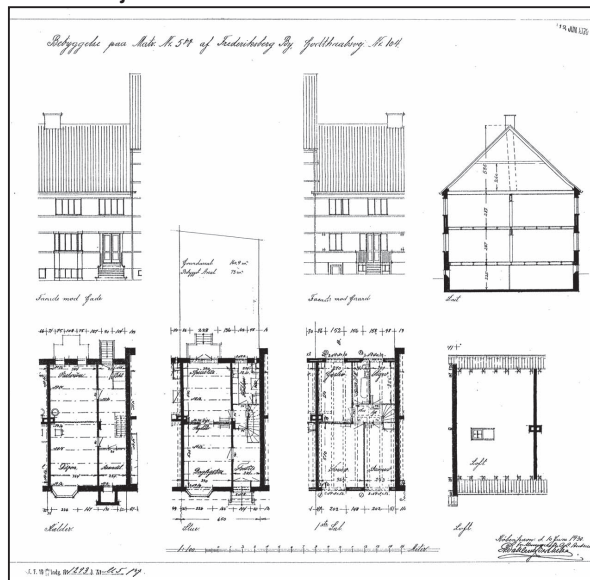
Godthåbsvej 98



Godthåbsvej 100 - 102 (se tegning side 12 af denne types nordside)



Godthåbsvej 104



Etagehusene Godthåbsvej 96-106 er tegnet af Dahlerup-Berthelsen

3/4 etagesejendom, der fremstår som to ens sammensatte bygninger, er placeret centralt med 2 ejendomme i 2 1/2 etage på hver side. Vandrette murstensbånd over og under vinduer. Skorstene og dobbeltskorstene samt kældervinduer, som på tegning.

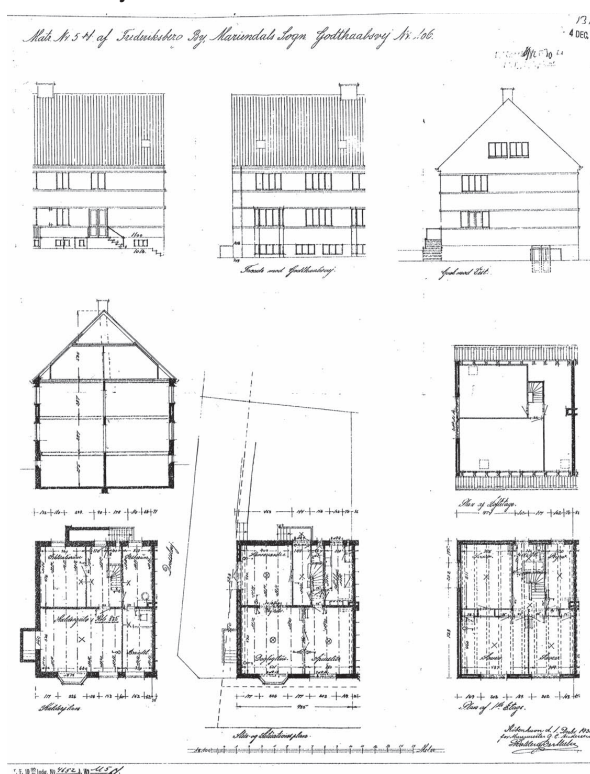
Mod Godthåbsvej

- I stueetagen - Godthåbsvej 96-98: 2 fags indgangsdøre, større butikkvinduer/indgange, Godthåbsvej 100-102: Symmetrisk placerede 3- og 4-fags vinduer omkring 1-fags hoveddør med vinduesparti øverst, Godthåbsvej 104-106: 2-fags indgangsdør, 3- og 4-fags vinduer og 5-fags karnap med skrå sider.
- På førstesalen - Godthåbsvej 96-98: 4-fags vinduer, der er placeret over stueetagens dør- og indgangspartier, Godthåbsvej 100-102: symmetrisk placerede 3-fags vinduer og 2-fags altandør med 1-fags vindue på hver side af døren til altaner, der lodret flugter med stueetagens vindues- og dørpartier, Godthåbsvej 104-106: 3 og 4-fags vinduer, der flugter lodret med vinduer, karnapper og indgangspartier i stueetagen.
- På 2. salen/tag-etage - Godthåbsvej 96-98: oprindeligt ikke kviste/kvistaltaner, Godthåbsvej 100-102: 3- og 4-fags vindues- og altanpartier, der lodret flugter med 1. salens vindues- og dørpartier, Godthåbsvej 104-106: oprindeligt ikke kviste/kvistaltaner.

Nordsiden

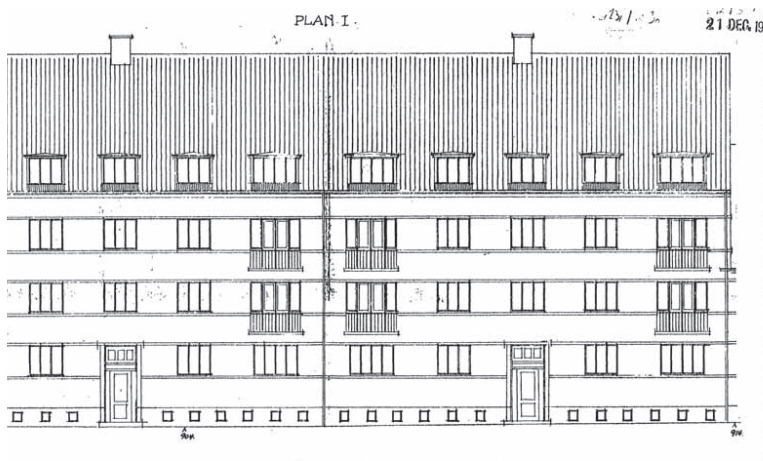
- I stueetagen - Godthåbsvej 96-98: 2 fagsvinduer og 2-fags terrassedør med 1-fags vindue på hver side af døren, Godthåbsvej 100-102: symmetrisk placerede vinduer: 5 2-fagsvinduer i midten flankeret af 4-fags vinduer, Godthåbsvej 104: 2-fags vindue og 2-fags terrassedør med 1-fags vindue på hver side af døren, Godthåbsvej 106: 2-fags vindue og 2-fags indgangsdør.
- På førstesalen - Godthåbsvej 96-98: 2- og 3-fags vinduer, placeret over stueetagens vindue- og dørpartier, Godthåbsvej 100-102: symmetrisk placerede vinduer: 5 2-fagsvinduer i midten flankeret af 4-fags vinduer, der flugter lodret med stueetagens vinduer, Godthåbsvej 104-106: 2- og 3-fags vinduer, placeret over stueetagens vindue- og dørpartier.
- På 2. salen/tag-etage - Godthåbsvej 96-98: Oprindeligt ingen kviste/kvistaltaner, Godthåbsvej 100-102: symmetrisk placerede vinduer: 5 2-fagsvinduer i midten flankeret af 4-fags vinduer, der flugter lodret med 1. salens vinduer, Godthåbsvej 104-106: Oprindeligt ingen kviste/kvistaltaner, Godthåbsvej 100-102 tag-etage: 3- og 4-fags kviste, samt større kvist ved midteraksen.

Godthåbsvej 106

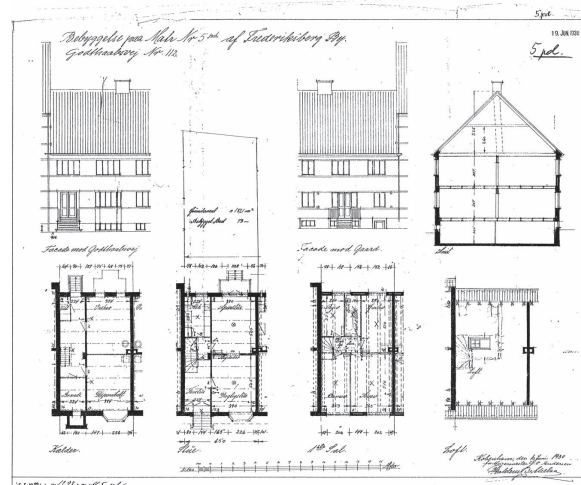


GODTHÅBSVEJ 110 - 118 + SOLSORTVEJ 2 (mellem Drosselvej og Solsortvej)

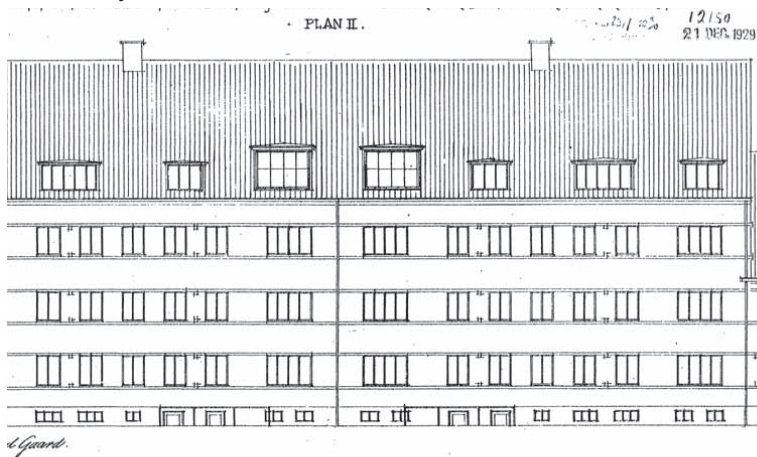
Godthåbsvej 114 - 116 mod Godthåbsvej



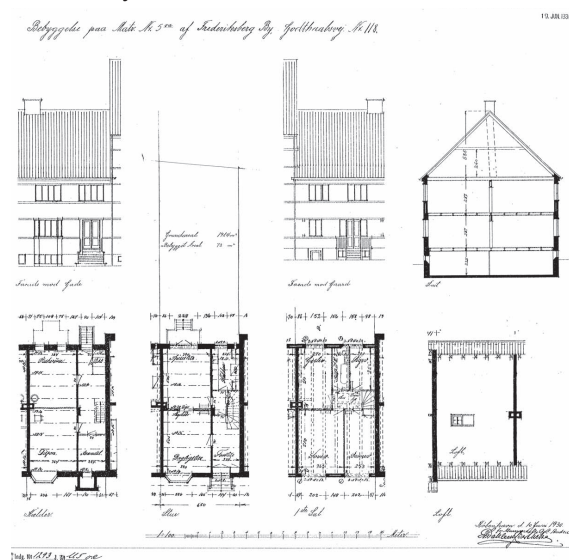
Godthåbsvej 112



Godthåbsvej 114 - 116 nordsiden



Godthåbsvej 118



Etagehusene Godthåbsvej 110 - 118 + Solsortvej 2 er tegnet af Dahlerup-Berthelsen

3½ etagesejendom, der fremstår som to ens sammensatte bygninger, er placeret centralt med 2 ejendomme i 2½ etage på hver side. Vandrette murstensbånd over og under vinduer. Skorstene og dobbeltskorstene samt kældervinduer, som på tegning.

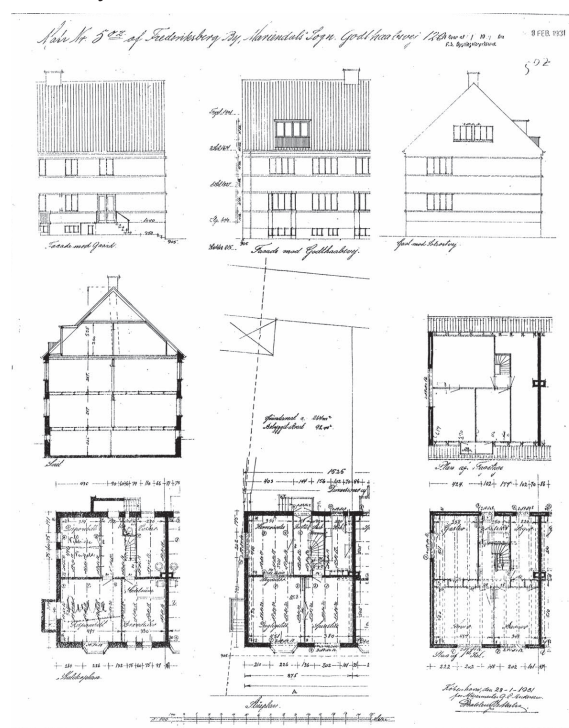
Mod Godthåbsvej

- I stueetagen - Godthåbsvej 110-112: 2-fags indgangsdør, 4-fags vindue og 5-fags karnapper med skrå sider, Godthåbsvej 114-116: Som nr. 100-102, Godthåbsvej 118/Solsortvej 2: 2-fags indgangsdør, 4-fags vindue og 5-fags karnapper med skrå sider.
- På førstesalen - Godthåbsvej 110-112: 4-fags vinduer, der flugter lodret med stueetagens 4-fags vinduer, karnapper og indgangspartier, Godthåbsvej 114-116: som nr. 100-102, Godthåbsvej 118/Solsortvej 2: 4-fags vinduer, der flugter lodret med stueetagens 4-fags vinduer, karnapper og indgangspartier.
- På 2. salen/tag-etage - Godthåbsvej 110-112: 2- og 6-fags kvistaltaner, Godthåbsvej 114-116: Som nr. 100-102, Godthåbsvej 118/Solsortvej 2: 2- og 6-fags kvistaltaner.

Nordsiden

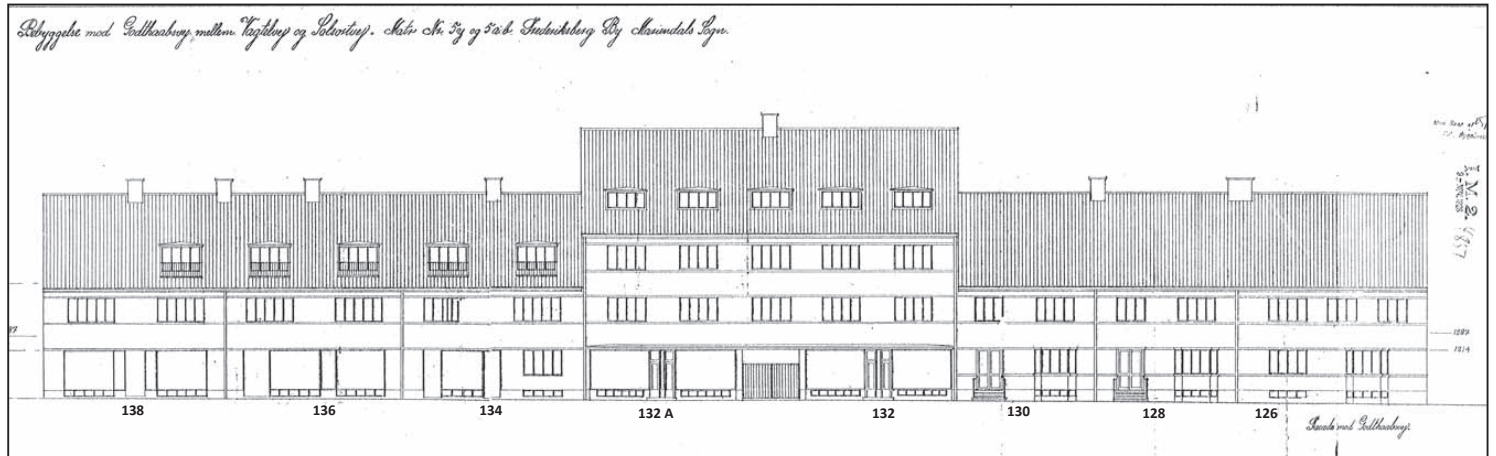
- I stueetagen - Godthåbsvej 110-112: 2-fags vinduer og 2-fags terrassedør med 1-fags vindue på hver side af døren og 2-fags indgangsdør, Godthåbsvej 114-116: Som nr. 100-102, Godthåbsvej 118/Solsortvej 2: 2-fags vinduer og 2-fags terrassedør med 1-fags vindue på hver side af døren og 2-fags indgangsdør.
- På førstesalen - Godthåbsvej 110-112: 2- og 3-fags vinduer, placeret over stueetagens vindue- og dørpartier, Godthåbsvej 114-116: som nr. 100-102, Godthåbsvej 118/Solsortvej 2: 2- og 3-fags vinduer, placeret over stueetagens vindue- og dørpartier.
- På 2. salen/tag-etage - Godthåbsvej 110-112: Oprindeligt ingen kviste/kvistaltaner, Godthåbsvej 114-116: Som nr. 100-102, Godthåbsvej 118/Solsortvej 2: Oprindeligt ingen kviste/kvistaltaner, Godthåbsvej 114-116: Som nr. 100-102.

Solsortvej 2

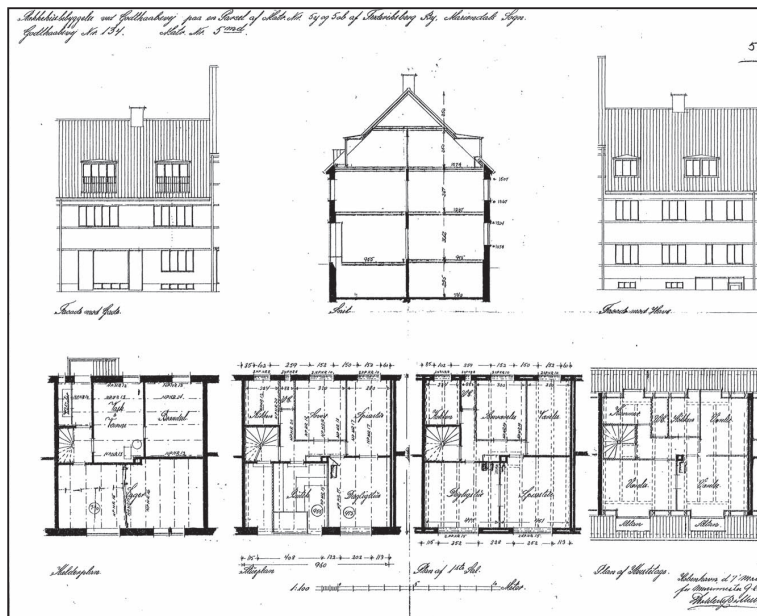


GODTHÅBSVEJ 126 - 138

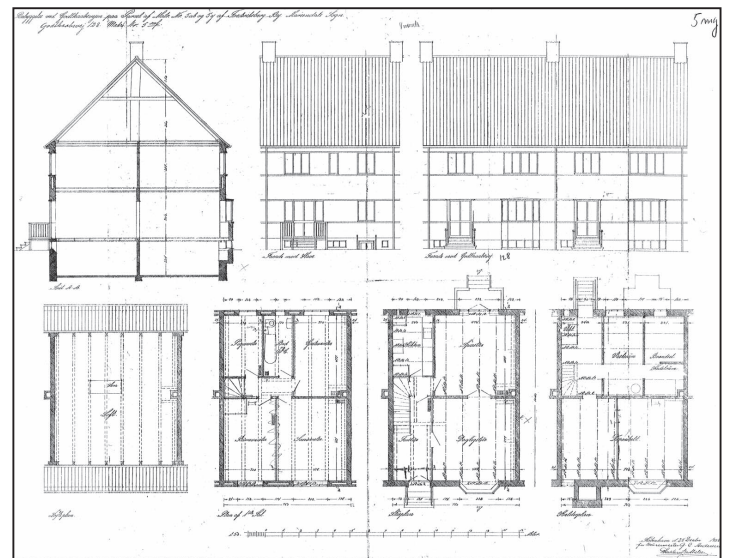
Godthåbsvej 126 - 138 mod Godthåbsvej (se tegning side 10 af denne types nordside)



Godthåbsvej 134



Godthåbsvej 128



Etagehusene Godthåbsvej 126-138 er tegnet af Dahlerup-Berthelsen

3½ etagesejendom er placeret centralt med 3 ejendomme i 2½ etage på hver side. Vandrette murstensbånd over og under vinduer. Skorstene og dobbeltskorstene samt kældervinduer, som på tegning.

Mod Godthåbsvej

- I stueetagen - Godthåbsvej 126-130: 2-fags indgangsdøre, 4-fags vindue og 5-fags karnapper med skrå sider, Godthåbsvej 132: Som nr. 86, Godthåbsvej 134-138: Større butiksvinduer/butiksindgange, samt 3- og 4-fags vinduer.
- På førstesalen - Godthåbsvej 126-130: 3- og 4-fags vinduer, placeret over stueetagens vindues-, -dør og karnappartier, Godthåbsvej 132: Som nr. 86, Godthåbsvej 134-138: 2 5-fags vinduer pr. ejendom.
- På 2. salen/tag-etage - Godthåbsvej 126-130: Oprindeligt ingen kviste/altankviste, Godthåbsvej 132: Som nr. 86, Godthåbsvej 134-138: 4-fags (fremstår som 3-fags) kvistaltaner placeret over 1. salens vinduespartier.

Nordsiden

- I stueetagen - Godthåbsvej 126-130: 2-fags vinduer og 2-fags terrassedør med 1-fags vindue på hver side af døren og 2-fags indgangsdør, Godthåbsvej 132: Som nr. 86, Godthåbsvej 134-138: 1-, 2-, 3- og 4-fags vinduer.
- På førstesalen - Godthåbsvej 126-130: 2-, 1- og 3-fags vinduer, placeret over stueetagens vindue- og dørpartier, Godthåbsvej 132: Som nr. 86, Godthåbsvej 134-138: 1-, 2-, 3- og 4-fags vinduer, placeret over stueetagens vinduer og dørpartier.
- På 2. salen/tag-etage - Godthåbsvej 126-130: Oprindeligt ingen kviste/kvistaltaner, Godthåbsvej 132: Som nr. 86, Godthåbsvej 134-138: 3- og 4-fags kviste, Godthåbsvej 132 tag-etagen: Som nr. 86.

Bilag 6 Servitutredegerelse

Servitutredegerelse af 23. februar 2017 i henhold til planlovens § 15, stk. 2, nr. 19 og § 18 vedrørende

servitut nummer 1723-02 lyst på matr. nr. af Frederiksberg: 15a, 15bd, 15be, 15bf, 15bg, 15bh, 15bi, 15bk, 15bl, 15bm, 15bn, 15bo, 15bp, 15bq, 15br, 15bs, 15bt, 15bu, 15bv, 15bx, 15by, 15bz, 15bæ, 15bø, 15ca, 15cb, 15cc, 15cd, 15ce, 15cf, 15cg, 15ch, 15ci, 15cl, 15cm, 15cn, 15co, 15cp, 15cq, 15cr, 15cs, 15ct, 15cu, 15cv, 15cx, 15cy, 15cz, 15cæ, 15cø, 15da, 15db, 15dc, 15dd, 15de, 15df, 15dg, 15dh, 15di, 15dk, 15dl, 15dm, 15dn, 15do, 15dp, 15dq, 15dr, 15dt, 405, 416, 417, 418, 5ab, 5ac, 5c, 5ix, 5iy, 5iz, 5iæ, 5iø, 5ka, 5kb, 5kc, 5kd, 5ke, 5kf, 5kg, 5kh, 5ki, 5kk, 5kl, 5km, 5kn, 5ko, 5kp, 5kq, 5kr, 5ks, 5kt, 5kx, 5ky, 5kz, 5kæ, 5kø, 5la, 5lb, 5lc, 5ld, 5le, 5lf, 5lg, 5lh, 5li, 5lk, 5ll, 5lm, 5ln, 5lo, 5lp, 5lq, 5lr, 5ls, 5lt, 5lu, 5lv, 5lx, 5ly, 5lz, 5læ, 5lø, 5ma, 5mb, 5mc, 5md, 5me, 5mf, 5mg, 5mh, 5mi, 5mk, 5ml, 5mm, 5mn, 5mq, 5mr, 5ms, 5mt, 5mu, 5mv, 5mx, 5my, 5mz, 5mæ, 5mø, 5na, 5nb, 5nc, 5nd, 5ne, 5nf, 5ng, 5nh, 5ni, 5nk, 5nl, 5nm, 5nn, 5no, 5np, 5nq, 5nr, 5ns, 5nt, 5nu, 5nv, 5nx, 5ny, 5nz, 5næ, 5nø, 5oa, 5ob, 5oc, 5od, 5oe, 5of, 5og, 5oh, 5oi, 5ok, 5ol, 5om, 5on, 5oo, 5oq, 5or, 5os, 5ot, 5ou, 5ov, 5ox, 5oy, 5oz, 5oæ, 5oø, 5pc, 5pd, 5pe, 5pf, 5pg, 5ph, 5pi, 5pk, 5pl, 5pm, 5pn, 5po, 5pp, 5pq, 5pr, 5ps, 5pt, 5pu, 5pv, 5px, 5py, 5pz, 5pæ, 5pø, 5qa, 5qb, 5qc, 5qd, 5qe, 5qf, 5qg, 5qh, 5qi, 5qk, 5ql, 5qm, 5qn, 5qo, 5qp, 5qq, 5qr, 5qs, 5qt, 5qu, 5qv, 5qx, 5rk, 5z, 5mn, 5z, 15cl, 417, 416, 405, 5kt, 5c, 5 ks, 418, 15a, 5ab, 5ac og 5rk

Servitut nr. 1444-02 lyst på matr. nr. af Frederiksberg: 15dt, 15ch, 15cg, 15cf, 15ce, 15cd, 15cc, 15cb, 15ca, 15bø, 15bæ, 15bz, 15by, 15bx, 15bv, 15bu, 15bt, 15bs, 15br, 15bq, 15bp, 15bo, 15bn, 15bm, 15bi, 15bk, 15bl, 15bh, 15bg, 15bf, 15be, 15bd.

Denne servitut gælder jf. deklaration lyst 14-05-1928 også for matr.nr. 15da, 15dp, 15cø, 15dm, 15do, 15cæ, 15dn, 15cz, 15cy, 15dk, 15dh, 15dd, 15dl, 15db, 15dg, 15cu, 15dt, 15cv, 15dr, 15cx, 15dq, 15di, 15bd, 15dc, 15ct, 15df, 15de.

Servitut nr. 2347-02 lyst på matr. nr. af Frederiksberg: 15cq, 15cr, 15ci, 15co, 15cn, 15 cm, 15cs, 15cp

Servitut nr. 2147-02 lyst på matr. nr. af Frederiksberg: 5qs, 5lb, 5ki, 5ls, 5om, 5qc, 5nx, 5mø, 5lt, 5mi, 5nv, 5mv, 5qb, 5qx, 5mu, 5oa, 5oh, 5qq, 5qp, 5mr, 5oi, 5mt, 5pk, 5pp, 5ix, 5kx, 5pe, 5pf, 5pg, 5lr, 5kæ, 5oo, 5pi, 5qu, 5kh, 5np, 5nø, 5of, 5iæ, 5mk, 5on, 5qv, 5og, 5ph, 5qe, 5my, 5qd, 5nz, 5pz, 5nq, 5qk, 5od, 5mz, 5qr, 5po, 5pæ, 5lu, 5mæ, 5nu, 5nt, 5oe, 5mx, 5lv, 5qm, 5qa, 5lz, 5mq, 5pc, 5ok, 5qf, 5qo, 5mm, 5qh, 5ol, 5ob, 5qt, 5nr, 5ml, 5pø, 5ly, 5næ, 5qi, 5lx, 5qn, 5oc, 5ns, 5ql, 5na, 5qg, 5nn, 5kg, 5iø, 5py, 5læ, 5pn, 5ka, 5ks, 5px, 5ne, 5lø, 5mf, 5pm, 5ab, 5kb, 5pd, 5nl, 5ma, 5nk, 5iz, 5kc, 5pq, 5ny, 5oq, 5or, 5kt, 5nf, 5os, 5ke, 5ot, 5kd, 5pv, 5pt, 5ox, 5mb, 5mc, 5nd, 5iy, 5nc, 5z, 5md, 5ps, 5me, 5ng, 5lo, 5ll, 5kn, 5lp, 5lm, 5km, 5ln, 5kl, 5kk, 5ni, 5ou, 5lk, 5mn, 5mh, 5oz, 5kf, 5kz, 5oø, 5oø, 5c, 5ky, 5lh, 5le, 5oy, 5ov, 5mg, 5nh, 5nm, 5li, 5nb, 5lq, 5pl, 5ko, 5ld, 5no, 5lf, 5lg, 5kr, 5kq, 5pr, 5la, 5kp, 5kø, 5pu, 5lc

Nedenstående servitutter ophører/punkter ophører jf. punkt 11.3:

| servitut nr. | Dato | Omhandlende |
|--------------|------------|---|
| 1723-02 | 05-09-1924 | Dok. om bebyggelse, benyttelse mv. aflyses, idet den i servituten omtalte bebyggelsesplan aldrig er realiseret. |

| | | |
|---------|------------|--|
| 1444-02 | 21-10-1927 | Dok. om bebyggelse, benyttelse mv. Denne lokalplan erstatter servituttens punkter om anvendelse, bebyggelsens udtryk og omfang, beplantning, hegn og affaldsplacering (punkt 1, 2, 3, 4, 5, 6 og sidste punktum i punkt 10) mens øvrige punkter opretholdes. |
| 2347-02 | 09-02-1928 | Dok. om bebyggelse, benyttelse mv. Denne lokalplan erstatter servituttens punkter om anvendelse, bebyggelsens udtryk og omfang, beplantning, hegn og affaldsplacering (punkt 1, 2, 3, 4 og 5) mens øvrige punkter opretholdes. |
| 2147-02 | 10-11-1928 | Dok. om bebyggelse, benyttelse mv. Denne lokalplan erstatter servituttens punkter om anvendelse, bebyggelsens udtryk og omfang, beplantning, hegn og affaldsplacering (punkt 1, 2, 3, 5 og 6 og punkt 4 på nær 2. sidste punktum) mens øvrige punkter opretholdes. |
| | | |
| | | |

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanens bestemmelser, fortrænges af planen jf. planlovens § 18. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af planen.

