



10u

Vinduer i skel?
- Skal afklares

OBS: Bygningsdybde kontra nabo

Indkørsel via Frederikssundvej?
- Ikke optimalt pga. lyskryds og ensrettet
- Mere optimalt fra Kildebrøndevej.Lokalplan siger at der skal
være sluttet randbebyggelse,
men der er vinduer i naboskel

Frederikssundvej

Etageejendom
- Stue
- 1. Sal
- 2. Sal
- 3. Sal

Cykelparkering

Afbald

388

414

Kildebrøndevej

Matrikelinformation

Adresse:	Frederikssundvej 255, 253 og Kildebrøndevej 2, 2700 Brønshøj
Mat. nr.:	341, 340, 2886, 2887
Matrikulært Areal:	886 m ²
Max bebyggelse:	110%

Arealopgørelse:

Bygning	884 m ²
Svalegang	98 m ²
Altaner	66 m ²
Bebyggelsesprocent:	111 %

Noter vedr. Lokalplan nr. 390

- Matriklen er i delområde 1

- Frederikssundvej 257 er bevaringsværdig. Det er yderligere nogle gamle træer der er bevaringsværdige. Se markering med grøn.

Form / Omfang / Indretning:

- Der må bygges etageejendomme på 3 - 4,5 etager inden for byggefeltet
- Boliger skal overvejende være familieegnede boliger på mindst 90 m² etageareal. Den gennemsnitlige boligstørrelse skal være på mindst 90 m², og ingen bolig må være mindre end 75 m² etageareal.
- Stueetagen mod Frederikssundvej fastlægges til publikumsorienterede ser-viceerhverv, såsom butikker, restauranter, klinikker, banker og lignende.
- I forbindelse med nyt boligbyggeri skal mindst 3 pct. af boligetagearealet indrettes til beboerlokaler mv. for bebyggelsens beboere.
- Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 110.
- Bebyggelse skal opføres som sluttet randbebyggelse
- Faste bygningsdele, såsom karnapper, lukkede altaner, baldakiner og lignende, må ind mod gårdarealet og byg ningsmellemrum normalt række indtil 1,2 m og åbne altaner indtil 2 m ud over de fastlagte byggefelters grænse.
- Bebyggelse skal opføres i henholdsvis 3 og 4 etager, i begge tilfælde med udnyttet tagetage. Tagetagen kan udføres som penthouse, der på alle sider er tilbagetrukket mindst 1 m fra facadelinien.
- Gesimshøjden må ikke overstige 14 m, og ingen del af be-byggelsen må overstige 17 m.
- Ved sammenbygning med eksisterende bebyggelse skal bebyggelsen med hensyn til husdybden, gesimshøjden og bygningshøjden harmonere med tilstødende bygninger.
- Nybyggeri udover den i pkt. a og b fastlagte bebyggelse kan opføres som mindre, fritliggende bygninger i indtil 2 etager samt udnyttet tagetage og med en bygningshøjde på maksimalt 8,5 m.
- Boliger skal så vidt muligt forsynes med opholdsaltaner.
- Adgang til de enkelte opgange skal kunne finde sted såvel fra gadesiden som fra gårdsiden.

Materialer / Facader mm.:

- Bebyggelse skal med hensyn til materialer, udformning, farve og øvrige ydre fremtræden være samstemmende med omgivelserne og områdets karakter

- Ny bebyggelse skal med sin arkitektoniske hovedidé fremstå som en helstøbt og karakterfuld bebyggelse, der bidrager til en arkitektonisk opstramning
- Bebyggelsens facader skal fremstå med overvejende blank mur (fuldmuret el-ler skalmuret) i gullige og/eller rødlige tegl, idet stueetagen skal fremstå som en åben facade. Eventuelle penthouseetager skal fremstå i lette materialer i harmoni med bygningens øvrige udformning. Facader mod gårdside kan begrønnes med espalier eller lignende.
- Tage skal udføres med tagopbygninger, der kan udføres som saddeltag, el-ler lignende. Tagmaterialet skal være tegl eller skifer. Bygge- og Teknikudvalget kan tillade tage udformet som flade tage i andet materiale, herunder med tagterrasser, såfremt det er arkitektonisk begrundet. Tage på penthou-seetager kan udføres som flade tage med anden belægning, og disse tage skal udføres med udhæng.
- Tagrender og nedløb samt inddækninger skal fremstå i metal.

Parkering og opholdsarealer:

- Friarealet (eksklusive parkerings- og tilkørselsareal) skal være af størrelsesordenen 60 pct. af boligetagearealer 15 pct. af erhvervsetagearealet, og skal anlægges med opholds- og legearealer for beboere og brugere.

- Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal. Parkeringspladser på terræn skal placeres samlet ud mod og med adgang fra Frederikssundsvej, og skal fremtræde beplantede.

- Der skal indrettes cykelparkering i fornuftig omfang.

Andet:

- Der må ikke laves nedsvinng

**VESTKYSTENS
TEGNSTUE**
PROJEKTERING OG BYGGERÅDGIVNING**Skitseprojekt**Projekt
Andreas Gefke
Frederikssundvej 255
Matr. nr.Emne
Situationsplan

Sags nr.:	25026	Dato:	20-05-2025	Format:	A3	Skala:	1:200
-----------	-------	-------	------------	---------	----	--------	-------

Morten Jensen +45 23 83 37 85
Flemming Møller +45 21 24 00 57

Vesterhavsgade 141, 6700 Esbjerg