

Boliger
Rammeområde: R24.B.6.13 **B1**

Maks. bebyggelsesprocent	40
Maks. bygningshøjde	10
Friarealprocent boliger	100

Boliger
Rammeområde: R24.B.6.15 **B3**

Maks. bebyggelsesprocent	110
Maks. bygningshøjde	20
Friarealprocent boliger	50

Boliger
Rammeområde: R24.B.6.53 **B3**

Maks. bebyggelsesprocent	110
Maks. bygningshøjde	20
Friarealprocent boliger	50

Volumenmodel på skråfoto set fra nord

Bellahøjvej 131 er ikke omfattet af en lokalplan. I kommuneplanen er ejendommen beliggende i et rammeområde, der mod nord afgrænses af Bellahøjvej 131, selvom disse villaer har lav tæthed (betegnelsen B1).

Rammeområdet omfatter dog også en række etageboliger langs Bellahøjvej, **øst** for Bellahøjvej 131, selvom disse ejendomme har højere tæthed. Tre af ejendommene ses på illustrationen til venstre.

Mod **nord** og mod **vest** grænser Bellahøjvej 131 op til to rammeområder med højere tæthed (betegnelsen B3).

Disse to rammeområder omfatter bygninger, der i arkitektur, opførelsestidspunkt, højde og tæthed svarer til ejendommene øst for Bellahøjvej 131.

Rammeområdernes afgrænsning er dermed ikke sammenfaldende med bebyggelsesstrukturen i området.

Fælles for ejendommene på begge sider af Bellahøjvej er desuden - på trods af at ejendommene er beliggende i forskellige rammeområder - at tætheden og facadeforløbet langs vejen er en grundlæggende del af områdets visuelle karakter. Kun Bellahøjvej 131 adskiller sig i dag markant ud.

Med en ny etageboligbebyggelse på Bellahøjvej 131 er det muligt dels at forskønne ejendommen, og dels at understøtte områdets karakteristiske facadeforløb langs begge sider af Bellahøjvej.



Skråfoto af eksisterende bygning set fra nord

NØGLETAL FOR PROJEKT

Etageantal	3½
Bebygget areal	(10 m x 18 m) 180 m²
Parkering	(maks.) 3-4 stk.

BYGNINGSAREAL

Stueetage	150 m²
1. sal	180 m²
2. sal	180 m²
Tagetage	160 m²
Bruttoetageareal	670 m²

FRIAREAL

Matrikulært areal	699 m²
Bebygget areal	-180 m²
Parkering	-100 m²
Affald mv.	-30 m²
Friareal	389 m²

Bygningshøjde	*13 m	Bebyggelsesprocent	*96	Friareal i procent	*56
----------------------	--------------	---------------------------	------------	---------------------------	------------

*) Overholder rammebestemmelser for omkringliggende B3-områder

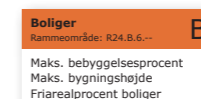


Bellahøjvej 131

Grænse for rammeområde



Bebyggelsesprocent og etageantal for ejendomme langs Bellahøjvej, der er beliggende i samme rammeområde



Bestemmelser for rammeområde

Forslag til forskønnelse af ejendom og gadeforløb

Ejendomsnr.	6002276
Matr.nr.	1158, Brønshøj, København
Adresse	Bellahøjvej 131, 2720 Vanløse
Ejer	PN Office Supplies ApS, Bellahøjvej 149 1., 2720 Vanløse
Dato	02.05.2025

BAGGRUND

I en årrække har det ikke været muligt at udleje erhvervslokalerne på ejendommen, hvorfor ejendommen siden 2023 er forsøgt solgt. Det vil være muligt at komme videre med et salg, såfremt Københavns Kommune er positive overfor nærværende forslag.

Ejendommens matrikulære areal er 699 m².

PLANMÆSSIGT GRUNDLAG

Ejendommen ikke er omfattet af en lokalplan, men en servitut fra 1920 rummer enkelte bebyggelsesregulerende bestemmelser, herunder:

- Der må kun opføres en beboelsesbygning med højst 2 til beboelse indrettede etager (beboelseslag)
- Højst 1/3 af parcellen må bebygges

BYGNINGEN PÅ EJENDOMMEN

Den ældste del af bygningen er opført som et sommerhus i 1927 - få år inden området blev bebygget med villaer og etageboliger.

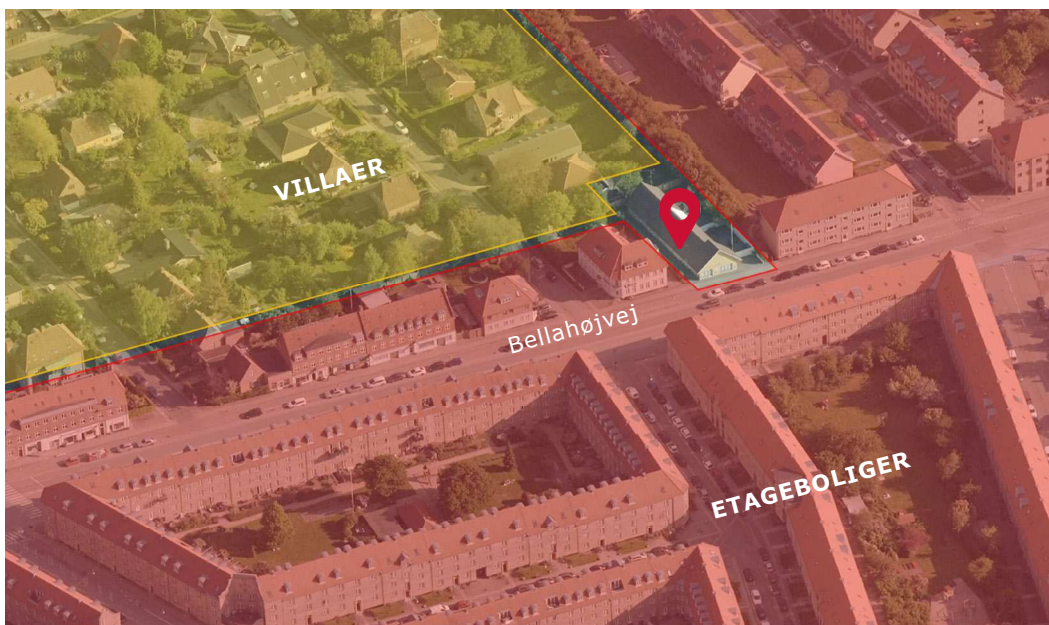
Op gennem 1900-tallet er der udført en del om- og tilbygninger, så bygningen nu er 187 m² og med forskydninger i tag og facader.



Bygningen på Bellahøjvej 131 set fra nordvest. Til forskel fra de øvrige bygninger i området er det bygningens gavl, der er orienteret mod vejen.

OMRÅDET

Ejendommen Bellahøjvej 131 ligger i overgangen mellem et villakvarter og et område med etageboliger. Etageboligerne er opført indenfor en kort årrække i begyndelsen af 1930'erne, og bygningerne fremstår i nogenlunde samme formsprog, komposition og højde. Bygningernes facader danner et homogent og karakteristisk gadeforløb.



Skråfoto fra nord.
Bellahøjvej 131 ligger i overgangen mellem et villakvarter og et større område med etageboliger.

Bygningen på Bellahøjvej 131 fremstår i højde og omfang mindre end de omkringliggende etageboliger, og den skaber et markant brud i facadeforløbet (se foto på foregående side). Og til forskel fra villaerne:

- Så er adgangen til ejendommen direkte fra Bellahøjvej og ikke fra de mindre villaveje.
- Så er ejendommen en del af det gadeforløb, som bygningerne langs Bellahøjvej danner.

Ejendommen henvender sig derfor primært til områdets etageboligbebyggelser.

FORSLAG TIL DRØFTELSE

På vegne af ejer af Bellahøjvej 131 ønsker vi en dialog med Københavns Kommune om muligheden for at erstatte den fremmedartede og utidssvarende bygning for til gengæld at opføre en ny bygning, der vil medvirke til at forskønne gadeforløbet og helheden i området.

Et principielt forslag til en ny etageboligbebyggelse tilpasset naboejendommene, gadeforløbet og den øvrige bebyggelse i området er vedlagt på næste side.

Venlig hilsen

Søren Sloth Kristensen
Civ.ing., arkitekt
T: 28 56 45 08
E: huset@arksiem.dk