

Juni 2010

FREDERIKSBERG
KOMMUNE



Lokalplan nr. 164

for detailhandel og boliger på hjørnet af Finsensvej
og Lindevangs Allé



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 kommuneplanen og den øvrige planlægning.

Bestemmelsesdelen udgør den juridiske del af planen. Her opsummeres lokalplanens indhold i bestemmelser, som er gældende for alle ejendomme i lokalplanområdet.

Kommunalbestyrelsen skal påse at bestemmelserne overholdes og skal sørge for at ulovlige forhold lovliggøres.

Frederiksberg Kommune
By og Miljøområdet
Bygge- Plan- og Miljøafdelingen
Rådhuset
2000 Frederiksberg
Tlf. 3821 4120

E-mail: bpm@frederiksberg.dk
Web: www.frederiksberg.dk

juni 2010

Lokalplan nr. 164

For detailhandel og boliger ved Finsensvej og Lindevangs Allé

Indhold

Hvad er en lokalplan?	2
REDEGØRELSE	5
Lokalplanens baggrund	5
Eksisterende forhold	5
Projektets udformning og arkitektur.....	6
Lokalplanens indhold	7
Bebyggelsens omfang og placering.....	8
Trafik og parkering	10
Ubebyggede arealer.....	11
Tekniske anlæg	11
Forhold til anden planlægning og lovgivning	11
BESTEMMELSER	15
1. Lokalplanens formål.....	15
2. Områdets afgrænsning.....	15
3. Områdets anvendelse	15
4. Vej-, sti- og parkeringsforhold.....	16
5. Bebyggelsens omfang og placering	17
6. Bebyggelsens ydre fremtræden	17
7. Ubebyggede arealer.....	18
8. Miljøforanstaltninger	18
9. Transformestationer og andre forsyningsanlæg	19
10. Ibrugtagningstilladelse.....	19
11. Ophævelse af lokalplan og servitutter	19
12. Lokalplanens retsvirkninger	20
BILAG:	21
Skyggediagrammer	21
Kortbilag 1: Lokalplanområde og byggefelt.....	26
Kortbilag 2: Situationsplan	27
Servitutredagørelse	28
FORSLAG TIL TILLÆG NR. 13 TIL KOMMUNEPLAN 2004	30
Hovedstruktur	30
Redegørelse	31
Detailhandelsstruktur med udvidelse, for kvarter 3; kvarteret omkring Flintholm.	32

REDEGØRELSE

Kommunalbestyrelsen har vedtaget lokalplan 164.

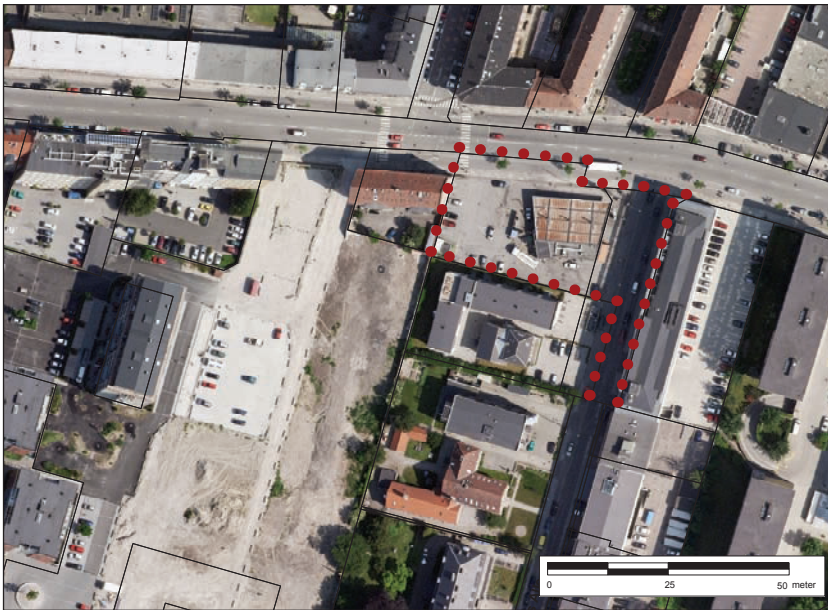
Lokalplanens baggrund

Teknik og miljøudvalget besluttede på mødet den 30. november 2009, at der skal udarbejdes lokalplan for en bebyggelse til detailhandel og ca. 15 boliger på ejendommen Finsensvej 17-19, som er beliggende på hjørnet af Lindevangs allé og Finsensvej.

Baggrunden for Teknik og Miljøudvalgets beslutning er en anmodning fra Reitan ejendomsudvikling A/S om at opføre en bebyggelse med dagligvarebutik til betjening af lokalområdet og ca. 15 boliger.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet afgrænses mod nord af Finsensvej og mod øst af Lindevangs Allé. Mod syd ligger en bebyggelse med kollegieboliger og mod vest en karrébebyggelse med boliger.



Luftfoto af lokalplanområdet

Lokalplanområdet omfatter matr. nr. 26 em og 48 h. Matr. nr. 26 em har et registreret areal på 1089 m². Matr. nr. 26 em er vejmatrikel med et godt 6 meter bredt fortov stødende op til matr.nr. 48 h. På matr. nr. 26 em er opsat container i tilknytning til tankstationen på matr. nr. 48 h. Matr.nr. 26 em er ejet af Carlsberg Bryggerierne. Matr. nr. 48 h har et registreret areal på 2009 m² og benyttes i dag til tankstation, bilvaskehal samt parkering. Matr. nr. 48 h er ejet af YX FREDERIKSBERG A/S.

Projektets udformning og arkitektur

Det ønskede projekt indebærer opførelse af byggeri med varierende højde i op til 5 etager. Byggeriet ønskes bygget sammen med nabobygningen mod vest således, at der skabes en karrélignende bebyggelse langs Finsensvej og på hjørnet af Finsensvej og Lindevangs Allé.



Nordfacade mod Finsensvej.

Bebyggelsens stueetage vil blive benyttet til detailhandel, og de øvrige etager vil blive benyttet til boliger. Bebyggelsen vil få fælles tagterrasser og der vil være altaner eller tagterrasser til alle boliger. Boligerne vil endvidere få fælles opholdsareal mod syd på taget af



Sydfacade mod kollegieboliger.

dagligvarebutikken.

Bebyggelsen vil blive opført i et nutidigt formsprog med facader i grå tegl og store vinduespartier.



Østfacade mod Lindevangs Allé .

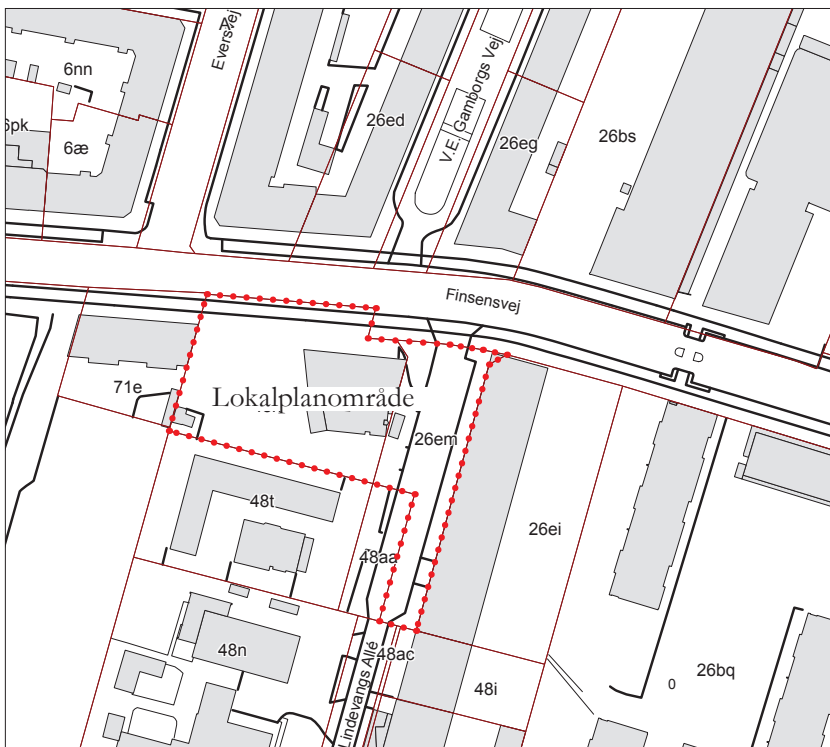


Situationsplan.

Lokalplanens indhold

Lokalplanens formål er at udlægge området til boligformål, café eller restaurant, detailhandel til forsyning af lokalområdet og parkering.

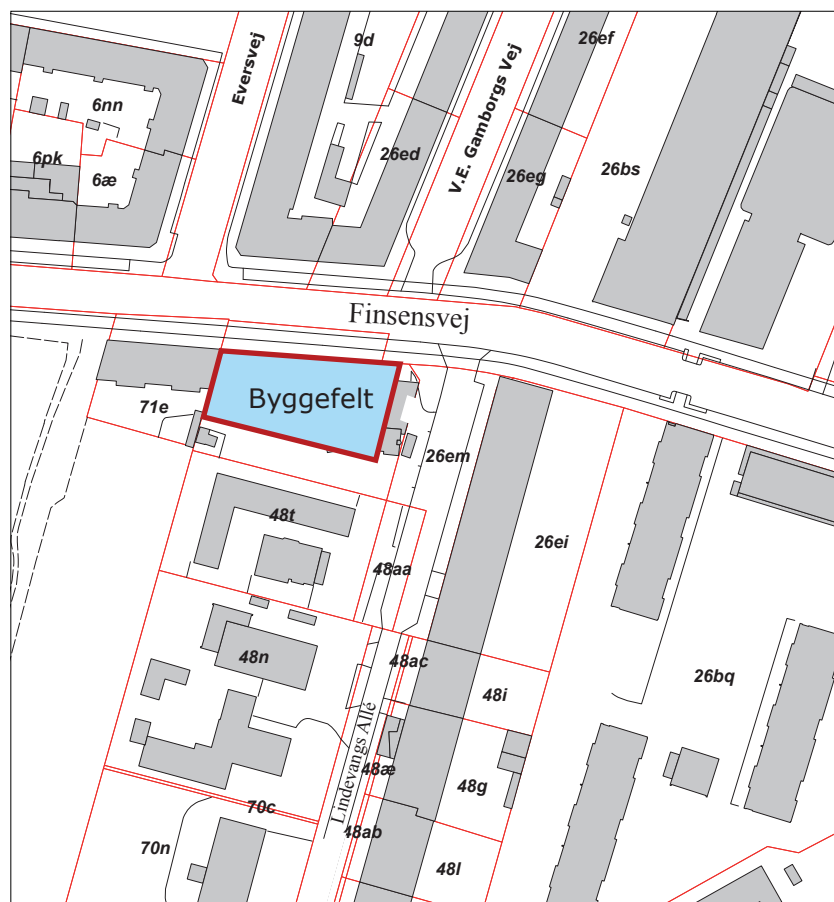
Lokalplanen skal give mulighed for at skabe attraktive boliger og øge bylivet via et øget detailhandelsudbud og eventuelt café eller restaurant. Lokalplanen skal også sikre en pladسدannelse ved Lindevangs Allé, der kan bidrage til lokalområdets rekreative værdi.



Kort over lokalplanområde

Bebyggelsens omfang og placering

Grundareal for matr.nr. 48h er 2009 m² og for matr.nr. 26 em 1089 m². Lokalplanen udlægger et byggefelt til detalihandel og boliger på matr. nr. 48 h. Byggefeltet er vist nedenfor og på kortbilag 1. Lokalplanen giver mulighed for at opføre bebyggelsen som en naturlig fortsættelse af karrébebyggelsen langs Finsensvej, i overensstemmelse med områdets karakter.



Matrikelkort med bygninger og byggefelt.

Lokalplanen åbner mulighed for at opføre 2700 m² bruttoetageareal i op til 5 etager, med tilhørende friarealer, parkering og tilkørsel. Det samlede etageareal for hele det ønskede projekt er ca. 2700 m², hvilket giver en bebyggelsesprocent på 135.

Lokalplanen tillader, at bebyggelsen opføres med flere niveauer og bygningshøjder, dels for at variere bygningens arkitektur, dels for at sikre tilstrækkelige friarealer, herunder ved at tillade tagterrasser. Langs Finsensvej skal bygningen opføres med 5 etager og sammenbygges med nabobygningen mod vest. På hjørnet af Finsensvej/Lindvangs Allé skal bygningen markere hjørnet. Langs Lindvangs Allé skal bygningshøjden trape ned i 3 etager for at formidle overgangen til den lavere bebyg-

gelse mod syd.

Byggeriet skal opføres med store altaner og tagterrasser med godt solindfald fra syd og vest. Altaner og tagterrasser tjener som opholdsarealer for boligerne og har desuden til formål at tilføre liv og grønt til gaderummet. Altaner på minimum 2,5 m² og tagterrasser indgår i beregningen af ejendommens opholdsarealer.



Perspektivvisualisering af sydfacade

I Kommuneplan 2004 fastlægges krav om etablering af opholdsarealer svarende til 50 % af etagearealet til nyopførte boliger og svarende til 10 % af etagearealet til nyopført erhverv. Lokalplanens bestemmelser er i overensstemmelse med kommuneplanens krav, og i det planlagte projekt etableres der på tagterrasser og altaner i alt ca. 800 m² opholdsareal, hvilket svarer til ca. 50 % af boligarealet. På terrænen vil der blive etableret 90 m² opholdsareal, hvilket svarer til 10 % af butiksarealet.

Lokalplanen fastlægger, at bebyggelsen skal fremstå med facader udført i blank mur med grå tegl med tilbagelagte felter af tegl i en mørkere nuance. Overgangen mellem bygningens stueetage og 1. sal skal markeres således, at bygningen fremstår med en tydelig base. Dette kan f.eks. gøres med en ændring i murværkets skiftegang eller skiftegangens frem-spring. Altaner, espalier og rækværk skal udføres i et moderne udtryk, hvor glas, metal og træ indgår. Altaner og tagterrasser skal have et transparent udtryk.

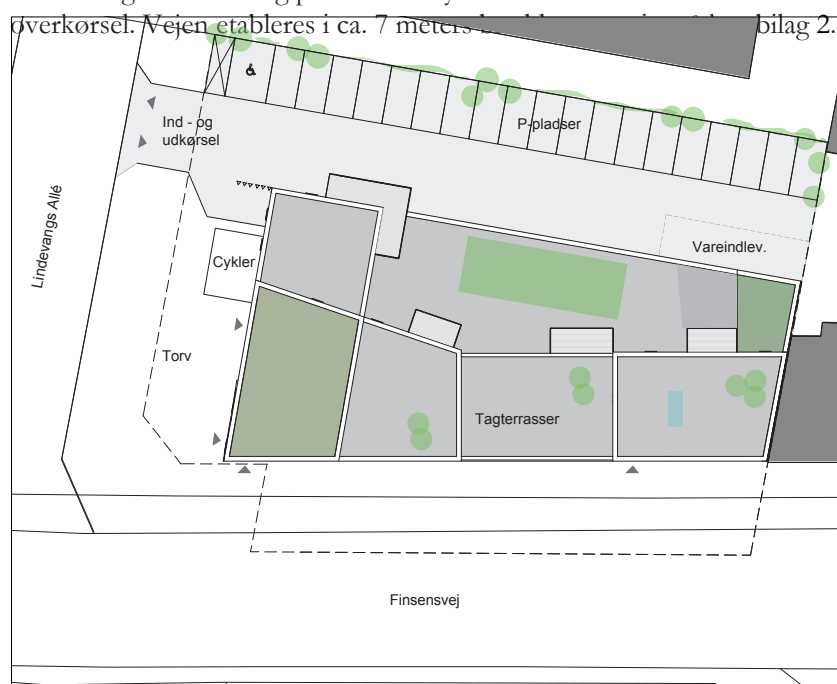
Lokalplanen fastlægger bestemmelser for etablering af en pladsdannelse på matr. nr. 26 em mod Lindevangs Allé. Bestemmelserne skal sikre, at pladsen etableres så den virker indbydende for ophold og tilfører lokalområdet æstetiske og rekreative kvaliteter.

Trafik og parkering

Lokalplanen fastlægger vejadgang til lokalplanområdet og princippet for udformning af arealer til varetilkørsel til detailhandel, samt p-arealer på terræn og i p-kælder.

Vejadgang

Finsensvej er en af Frederiksberg Kommunes overordnede trafikveje. Kørsel til og fra lokalplanområdet skal derfor, af trafikikkerhedsmæssige hensyn, ikke ske fra Finsensvej, men istedet fra Lindevangs Alle. Lokalplanen sikrer, at der fra Lindevangs Alle kun skabes en dobbeltrettet overkørsel til lokalplanområdet således, at varekørsel til detailhandel og trafik til og fra terræn og p-kælder benytter den samme dobbeltrettede



Situationsplan for indretning af ubebyggede arealer.

Varelevering til detailbutikken bør ske fra en aflastningsplads for lastbiler. Lokalplanen sikrer etablering af en plads til varelevering indenfor lokalplanområdet.

Parkering

Lokalplanen opretholder Kommuneplan 2004's generelle rammebestemmelser for parkering, dvs.:

- mindst 1 plads pr. bolig.
- mindst 1 plads pr. 50 m² erhvervsbruttoetageareal.

I henhold til Kommuneplan 2004 skal der således etableres minimum 28 p-pladser til bebyggelsen. I projektet placeres 15 p-pladser i p-kælder og 20 p-pladser på terræn.

Cykelparkering

Lokalplanen opretholder Kommuneplan 2004's generelle rammebestemmelser for cykelparkering.

- mindst 2 pladser pr. bolig.
- mindst 1 plads pr. 50 m² erhvervsbruttoetageareal.

Lokalplanen giver mulighed for 1000 m² detailhandel og ca. 15 boliger. Der skal derfor etableres minimum 50 cykelparkeringspladser

Ubebyggede arealer

Lokalplanen fastlægger bestemmelser om en mindre pladسدannelse til ophold mod Lindevangs Allé. Pladsen skal fremstå indbydende for ophold og udbygge sammenhængen i lokalområdet, samt løfte de æstetiske kvaliteter.

For at sikre, at der skabes en grøn struktur i lokalplanområdet og implementere tiltag der sigter mod at højne områdets bæredygtighed, fastlægger lokalplanen bestemmelser for beplantning på parkeringsarealet. Kortbilag 2 illustrerer princippet for beplantning på p-arealet.

Tekniske anlæg

Lokalplanen sikrer at tilslutning til forsyning af el, gas, vand og varme, er en betingelse for ibrugtagning.

Forhold til anden planlægning og lovgivning

Kommuneplan 2004

Kommuneplan 2004 fastlægger, at ny boligbebyggelse skal opføres med en gennemsnitsstørrelse på 110 m² og en minimumsstørrelse på 85 m².

Området er i henhold til Kommuneplan 2004 omfattet af tillæg nr. 7 for rammeområde 3.D.1 ved Nimbusparken. Rammen udlægger området til stationsnært bolig- og erhvervsområde, kontor og serviceerhverv, undervisningsformål og detailhandel. Rammeområdet har en maksimal bebyggelsesprocent på 135 og der må maksimalt bygges i 6 etager. Det fastlægges endvidere, at der i facadebebyggelsen langs Peter Bangs Vej kan etableres dagligvare- og udvalgsbutikker.

Detailhandelsstrukturen i Kommuneplan 2004 udgøres af det primære centerområde, centerområdet ved Flintholm, primære centerstrøg, bydelsstrøg og lokalstrøg.

Kommuneplanens detailhandelsstruktur indeholder følgende ramme for bydelsstrøget ved Finsensvej:

"Langs bydelsstrøget må der maksimalt planlægges for 5000 m² nybyggeri og omdannelse af eksisterende bygning til butikformål."

Den resterende ramme for nybyggeri og omdannelse af eksisterende bygelse til butiksmål på bydelsstrøg Finsensvej er 4500 m². Nærværende forslag til lokalplan giver mulighed for etablering af 1000 m² butiksområde. Den resterende ramme for bydelsstrøget Finsensvej vil være 3500 m². Der kan indenfor rammen placeres dagligvarebutikker med et bruttoareal op til 3000 m² og udvalgsvarebutikker med et bruttoareal op til 1500 m².

Ejendommen Finsensvej 17-19 er ikke en del af detailhandelsstrukturen, idet ejendommen ikke er omfattet af bydelsstrøget ved Finsensvej. For at muliggøre indretning af dagligvarebutik er der udarbejdet et tillæg nr. 13 til Kommuneplan 2004, som dels indebærer en ændring af detailhandelsstrukturen i Kommuneplan 2004, således at bydelsstrøget ved Finsensvej udvides til at omfatte Finsensvej 17-19, dels fastlægger en supplerende bestemmelse for rammrområde 3.D.1, som indebærer, at der i facadebebyggelsen på hjørnet af Finsensvej og Lindevangs Allé kan etableres dagligvare- og udvalgsvarebutikker.

Ved endelig vedtagelse af tillæg nr. 13 til kommuneplan 2004 vil nærværende lokalplan være i overensstemmelse med kommuneplanen.

Lokalplan

Lokalplanområdet er delvis omfattet af Lokalplan 50 for et område mellem Finsensvej og Peter Bangs vej. Lokalplan 50 udlægger området til produktions- og serviceerhvervsvirksomhed med enkelte tilhørende boliger, samt undervisning. Lokalplan 50 aflyses for lokalplanområdet ved endelig vedtagelse af nærværende lokalplan.

Museumsloven

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

Bygherre skal være opmærksom på, at hvis der i forbindelse med anlægsarbejde i området påtræffes jordfaste fortidsminder eller andre kulturhistoriske anlæg, skal anlægsarbejdet (jf. museumslovens § 27, lov nr. 473 af 7. juli 2001) omgående indstilles i det omfang, det berører fortidsminder, og Københavns Bymuseum underrettes.

Miljøvurdering/miljøscreening

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen er der foretaget en screening af planens forventede miljøpåvirkning af omgivelserne (jf. lov om miljøvurdering af 21. juli 2004). Screeningen viser, at de anvendelses og bebyggelsesmuligheder, som lokalplanen anviser, ikke vil medføre væsentlige miljøpåvirkninger af området. Der foretages derfor ingen egentlig miljøvurdering af lokalplanen.

Miljørigtigt byggeri

Frederiksberg kommune har udarbejdet ”Retningslinjer for miljø og energi i byggeri”, der kan findes på kommunens hjemmeside. Retningslinjerne stiller krav om, at nye bygninger opføres i energiklasse 1 jf. Bygningsreglementet 2008. Det betyder, at energirammen er 50 % mindre end bygningsreglement 2008’s standardenergiramme for nybebyggelse. Energirammen omfatter bygningens samlede behov for tilført energi til opvarmning, ventilation, køling, varmt brugsvand og eventuel belysning, jf. i øvrigt bygningsreglementet.

Ved opførelse af lavenergibebyggelse skal kommunen dispensere fra det normale krav om tilslutning til kollektiv varmforsyning, før ny bebyggelse må tages i brug.

Bygge- og anlægsarbejdet

Bygge- og anlægsarbejder i Frederiksberg Kommune er omfattet af ”Forskrift for begrænsning af støjende og støvende bygge- og anlægsarbejder”. Til forskriften hører ”Vejledning om miljøforhold ved bygge- og anlægsarbejder. Begge har hjemmel i miljøbeskyttelsesloven og kan findes på kommunens hjemmeside.

Cafeer og restaurationer

Caféer og restaurationer inden for lokalplanområdet er omfattet af kommunens ”Forskrift vedr. Miljøkrav ved indretning og drift af restaurationer”.

Støj

Lokalplanområdet grænser op til Finsensvej. Trafikstøjen er på over 70 dB(L_{den}) ved nærmeste facade (jf. kommunens støjkortlægning), hvilket er over den vejledende grænseværdi på 58 dB. Der skal derfor gennemføres støjbekæmpende foranstaltninger (f.eks. ved brug af særlige lydrunder) således at støjen indendørs og på centrale udendørs opholdsarealer ikke overstiger henholdsvis 46 dB (ved svagt åbne vinduer) og 58 dB på opholdsarealerne.

Facader og skilte

Udformning af skilte skal tilpasses bygningens arkitektur og omgivelserne i øvrigt, jf. kommunens vejledende skilte- og facade-pjece.

Jordforurening

Der er d. 27 april 2007 (dato for tinglysning på matr.nr. 48h), konstateret forurening på vidensniveau 2 i lokalplanområdet. I henhold til jordforureningslovens § 8 må bygge- og anlægsarbejdet derfor ikke påbegyndes uden kommunalbestyrelsen tilladelse.

Nedsivning af regnvand

Regnvand søges så vidt muligt nedsivet via faskiner og ”porøse belægninger.

Grundvand

Lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser.

Affald

Lokalplanen sikrer etablering af anlæg til bortskaffelse af spildevand og affald. Affaldshåndtering og placering af affaldsbeholdere, skal ske i henhold til Regulativ for Husholdningsaffald i Frederiksberg kommune og Regulativ for erhvervsaffald i Frederiksberg Kommune.

Servitutter

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanens formål eller bestemmelser bortfalder.

BESTEMMELSER

I henhold til lov om planlægning, lovbekendtgørelse nr. 1027 af 20.10. 2008 med senere ændringer, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område:

1. Lokalplanens formål

1.1

Formålet med lokalplanen er:

- at give mulighed for opførelse af boligbebyggelse med detailhandel, samt café eller restaurant i stueetagen.
- at sikre at bebyggelsen får en høj arkitektonisk kvalitet der understøtter den arkitektoniske sammenhæng i lokalområdet.
- at sikre gode og hensigtsmæssige adgangsforhold til lokalplandområdet, samt tilstrækkelige og veldisponerede ophold- og parkeringsarealer.

2. Områdets afgrænsning

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag og omfatter matrikelnumrene 26 em og 48 h alle af Frederiksberg, samt alle parceller og ejerlejligheder, der efter den 1. januar 2010 udstykkes og opdeles fra disse.

3. Områdets anvendelse

3.1

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til boligformål i form af etageboliger til helårsbeboelse, detailhandel, café/restaurant og parkering.

3.2

Detailhandel og café/restaurant må kun etableres i stueetagen. Boliger må kun etableres på 1. sal og etagerne derover.

3.3

Detailhandel og café/restaurant må kun etableres i facadebebyggelsen langs Finsensvej, samt på hjørnet af Finsensvej og Lindevangs Allé.

3.4

Ubebyggede arealer må kun benyttes til opholdsareal for beboerne og personale, og til parkerings- og adgangsareal for beboere, kunder, personale og leverandører.

3.5

Kældre må kun benyttes til fællesformål for bygningens beboere, parkering, og opbevaring, samt til lager for detailhandel og restauration, og rum som er nødvendige for selve bygningens funktionalitet.

3.6

Den gennemsnitlige lejlighedsstørrelse i ny bebyggelse skal være mindst 110 m² bruttoetageareal og have en minimums størrelse på 85 m².

4. Vej-, sti- og parkeringsforhold

4.1

Området skal trafikketjenes fra Lindevangs Allé.

4.2

Der skal etableres adgangsvej mellem lokalplanområdet og Lindevangs Allé. Adgangsvejen skal betjene varelevering til detailhandel, og både parkeringskælder og parkeringsareal på terræn. Princippet for placering er vist på kortbilag 3.

4.3

Der udlægges vej i en bredde på ca. 7 m. Princippet for placering er vist på kortbilag 3.

4.4

Der skal langs den sydlige afgræsning af matr. nr. 48 etableres p-areal. I tilknytning til p-arealet skal der etableres køreareal til betjening af p-pladser på terræn og i p-kælder. Kørearealet skal også betjene varelevering til dagligvarebutikken. Princippet for indretning af p-pladser, køreareal og vareleveringsareal er vist på kortbilag 3.

4.5

Den forskellige anvendelse af de befæstede arealer på matr. nr. 48h, skal tydeligt markeres i befæstningsmaterialet.

4.6

Der skal minimum anlægges 1 parkeringsplads pr. bolig og 1 pr. 50 m² butiksareal.

4.7

Parkering kan etableres i p-kælder og på terræn. Eventuelle parkeringspladser anlagt langs Lindevangs Allé og Finsensvej kan ikke medregnes i parkeringsdækningen.

4.8

Der skal minimum anlægges 2 cykelparkeringspladser pr. bolig og 1 cykelparkeringsplads pr. 50 m² butiksareal.

5. Bebyggelsens omfang og placering

5.1

Den samlede bebyggelsesprocent må inden for lokalplanområdet ikke overstige 135%.

5.2

Butiksarealet for den enkelte butik må ikke overstige 1000 m².

5.3

Ny bebyggelse skal placeres inden for byggefeltet angivet på kortbilag 1.

5.4

Ny bebyggelse skal bygges sammen med den eksisterende, tilgrænsende bebyggelse langs Finsensvej, således at der skabes en sammenhængende karrébebyggelse.

5.5

Bebyggelsen må opføres i højst 5 etager langs Finsensvej. Etageantallet skal trappes ned til 3 etager langs Lindevangs Allé.

5.6

Gesimshøjde langs Finsensvej skal tilpasses den tilgrænsende bebyggelse mod vest.

5.7

Facaden mod Finsensvej skal flugte med den tilgrænsende bebyggelse mod vest.

6. Bebyggelsens ydre fremtræden

6.1

Bebyggelsens facader skal fremstå som blank mur i grå tegl med felter af grå tegl i en mørkere nuance.

6.2

Facaden i stueetagen skal, hvor der etableres detailhandel eller café/restaurant, overvejende bestå af vinduespartier. Vinduspartierne må være uigennemsigtige til 1,5 meters højde over terræn.

6.3

På facaden skal overgangen mellem stueetage og 1. sal markeres.

6.4

Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materialer, som medfører generende reflekser.

6.5

Altaner og tagterrasser skal fremstå transparente og altanbrystninger kan udføres i glas, træ og metal.

6.6

Skiltning og reklamering skal tilpasses bygningens arkitektoniske udtryk, og skal følge kommunens skilte- og facade-pjece.

6.7

Boligbebyggelse må højst forsynes med én antennemast for modtagelse af radio/TV-signaler og lign.

6.8

Parabolantennener må ikke opsættes på facader.

6.9

Stilladsreklamer kan tillades tidsbegrænset, såfremt disse ikke har stødende eller provokerende indhold.

7. Ubebyggede arealer

7.1

Der skal for ny bebyggelse udlægges et opholdsareal på mindst 50% af boligbruttoetagearealet, og 10% af bruttoetagearealet til erhverv. Altaner på minimum 2,5 m² og tagterrasser kan indgå i beregningen af opholdsarealet.

7.2

Del af matr. nr. 26 em og 48 h må kun benyttes til etablering af en plads. Pladsens afgrænsning er vist på kortbilag 2. Pladsen skal indrettes med beplantning og byinventar, således at ophold muliggøres.

7.3

Parkeringsarealet skal mod syd beplantes med træer. Principper for beplantning er vist på kortbilag 3.

8. Miljøforanstaltninger

8.1

Bebyggelsen skal udføres og indrettes således, at brugerne i fornødent omfang skærmes mod støj fra veje og parkeringspladser.

8.2

Primære opholdsarealer skal placeres eller afskærmes mod trafikstøj således, at støjbelastningen ikke overstiger 58 dB (Lden). Støjniveauet med svagt åbne vinduer må ikke overstige 46 dB (Lden). Støjniveauet må ved lukkede vinduer ikke overstige 33 dB (Lden). Der henvises i øvrigt til Miljøstyrelsens vejledning nr. 7 (2007).

8.3

Ny bebyggelse skal opføres som lavenergibebyggelse klasse 1, hvor det samlede behov for tilført energi til opvarmning, ventilation, køling og varmt brugsvand pr. m² opvarmet etageareal ikke overstiger 35 kWh/m² pr. år tillagt 1100 kWh pr. år divideret med det opvarmede etageareal, jf. bygningsreglement 2008's energirammer for energiforbrug for lavenergi-bygninger.

8.4

Areal til håndtering af dagligvarebutikkens affald skal etableres indenfor dagligvarebutikkens overdækkede varegård.

8.5

Der skal etableres afskærmet areal til håndtering af affald fra husholdninger.

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. Disse skal ved materialevalg og udformning søges tilpasset områdets karakter.

10. Ibrugtagningstilladelse

10.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg i henhold til Frederiksberg Kommunes varmforsyningsplan.

10.2

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet forsyning af gas, vand og el samt kloakering.

11. Ophævelse af lokalplan og servitutter

11.1

Lokalplan nr. 50, vedtaget af Frederiksberg Kommunalbestyrelse, den 13. oktober 1986, ophæves for området indeholdt af nærværende lokalplan.

11.2

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der, jf. planlovens § 18 og § 15, stk. 2 nr. 16, er uforenelige med lokalplanens formål eller bestemmelser, bortfalder, jf. servitutrederegørelse bilag 4.

Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen.

12. Lokalplanens retsvirkninger

12.1

Når kommunalbestyrelsen har endeligt vedtaget og offentliggjort lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, kun anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser, (jf. planlovens § 18).

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan dog fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke, at den eksisterende lovlige anvendelse, der vil stride mod planens bestemmelser, skal stoppe.

Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etableringen af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Ejerne af de ejendomme, der ifølge lokalplanen er udlagt til offentlige formål, kan under visse forudsætninger kræve ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning (jf. planlovens § 48).

I henhold til § 27 i lov om planlægning vedtages nærværende lokalplan endeligt.

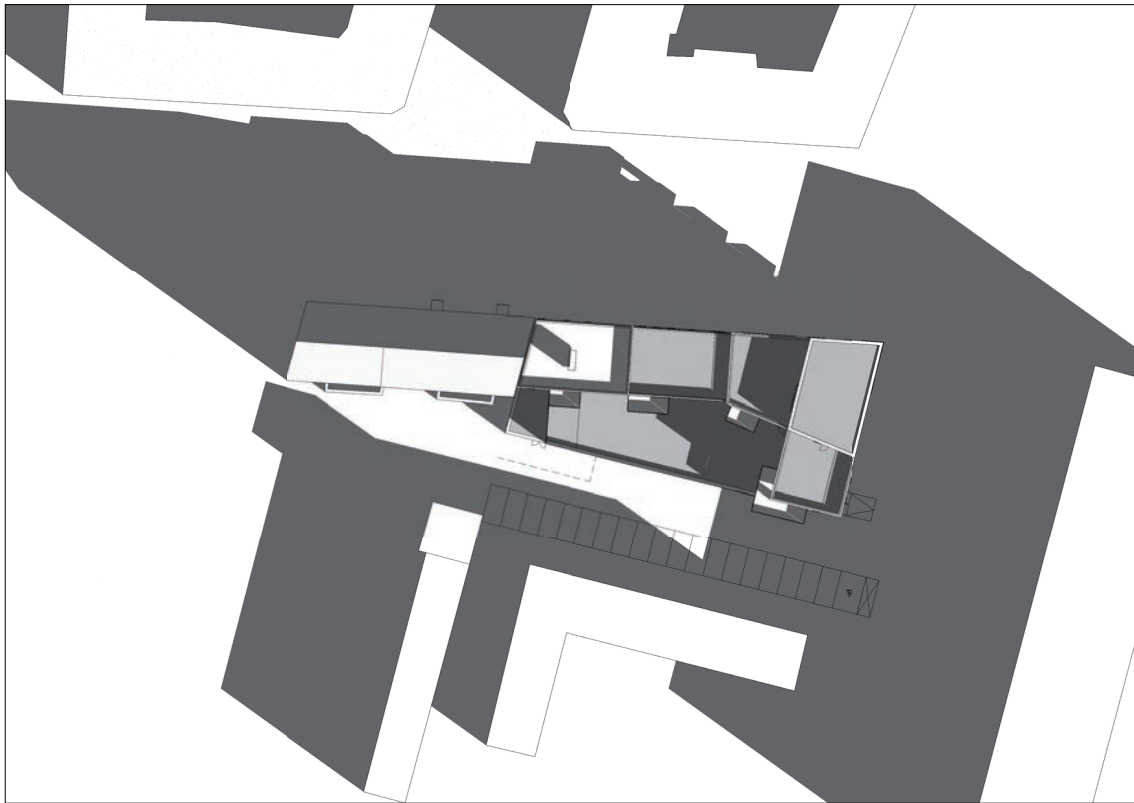
Således vedtaget af Frederiksberg Kommunalbestyrelse, den 14. juni 2010.

Jørgen Glenthøj
borgmester

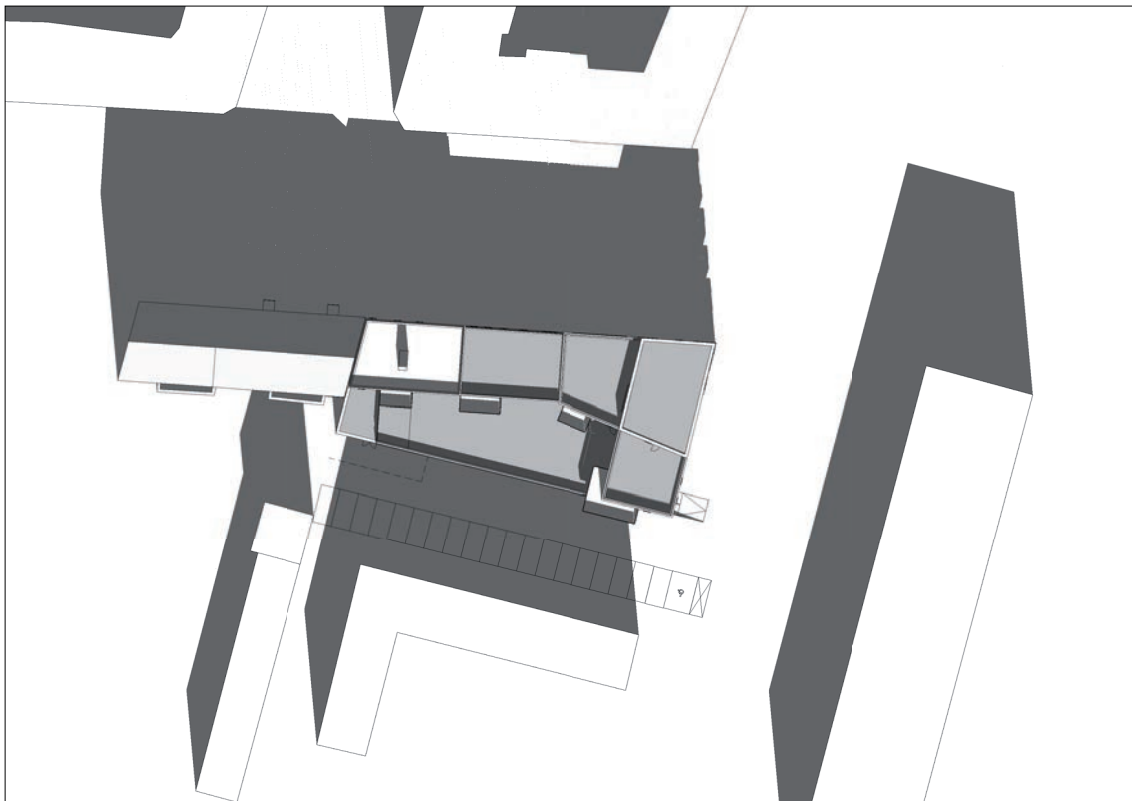
/

Jacob Nordby
by- og miljødirektør

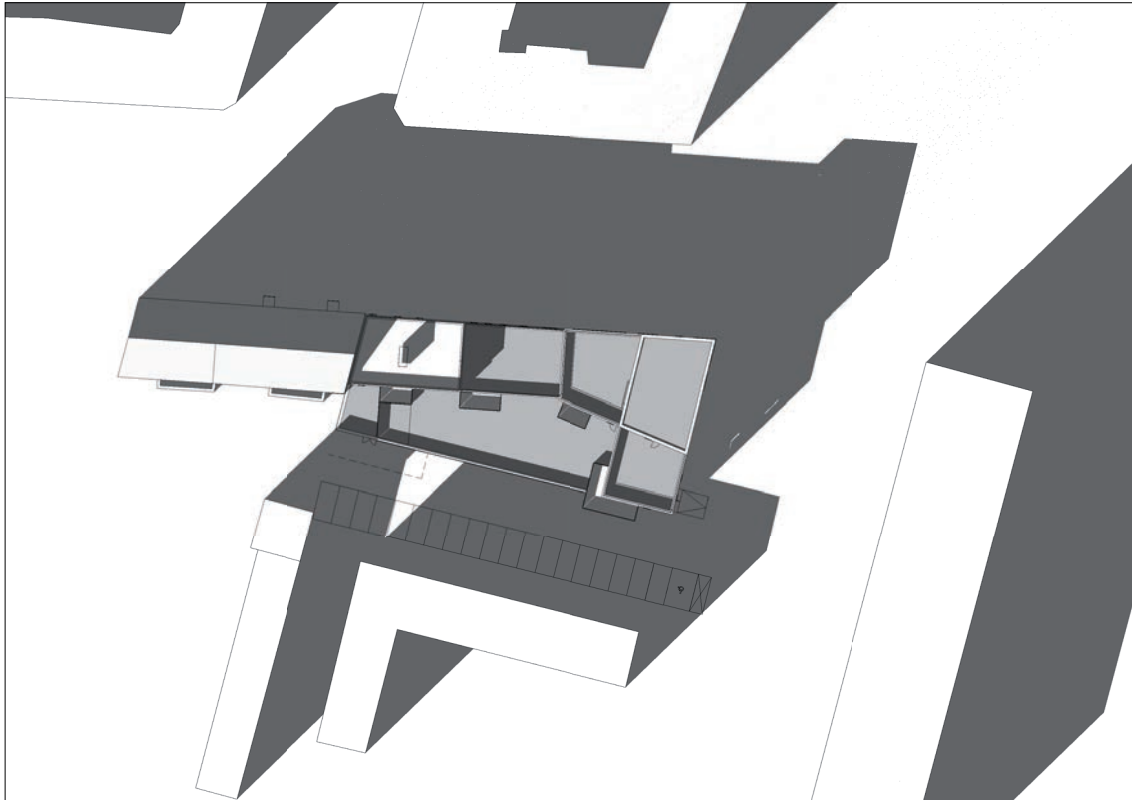
BILAG:
Skyggediagrammer



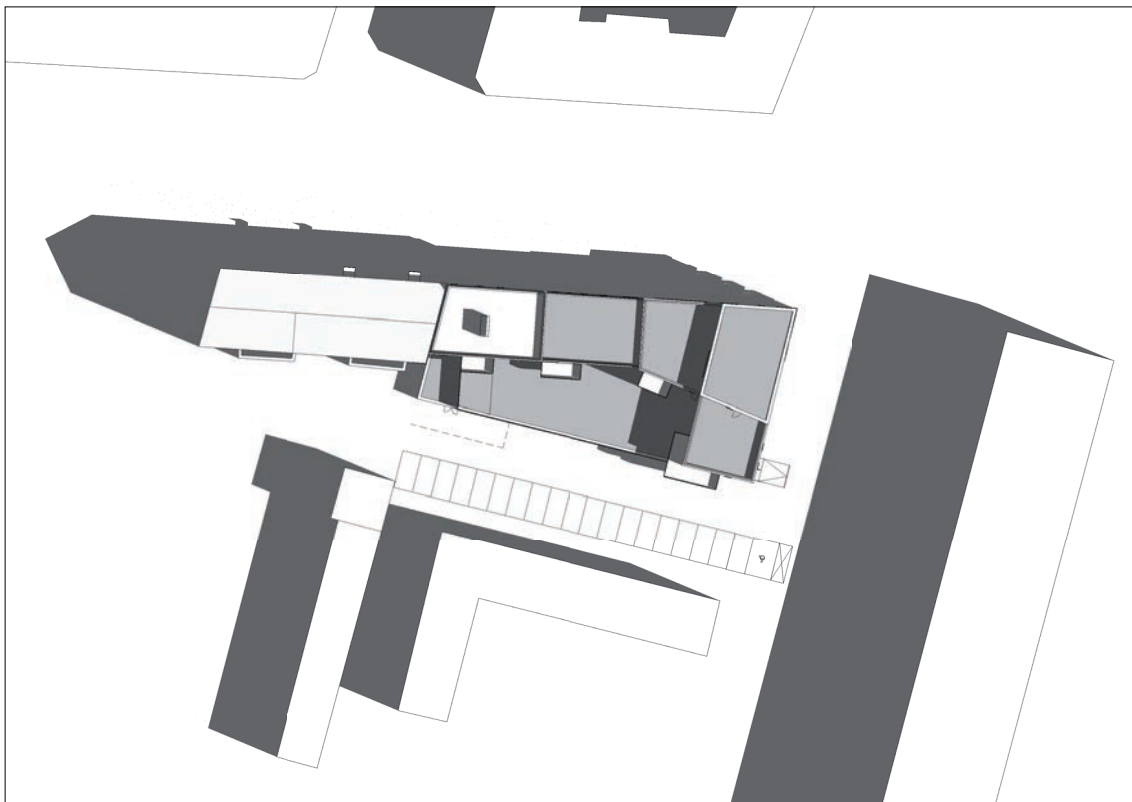
Skyggediagram d. 21. marts kl. 9



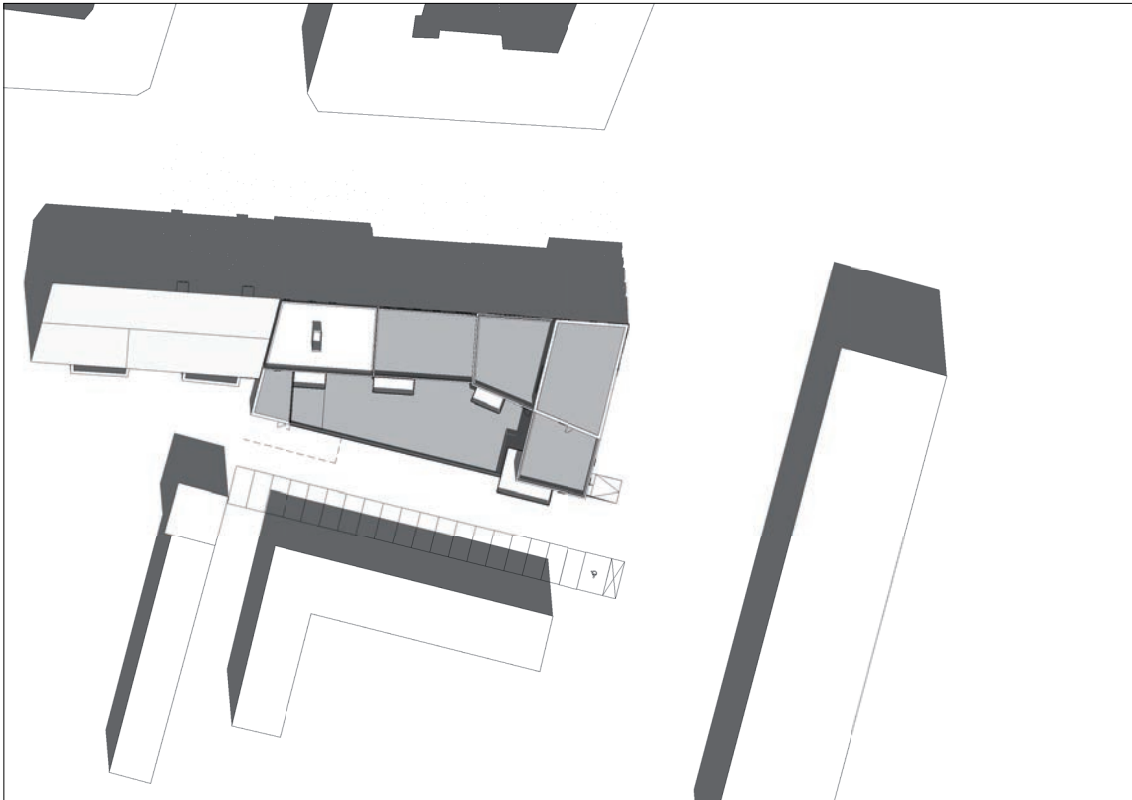
Skyggediagram d. 21. marts kl. 12



Skyggediagram d. 21. marts kl. 15



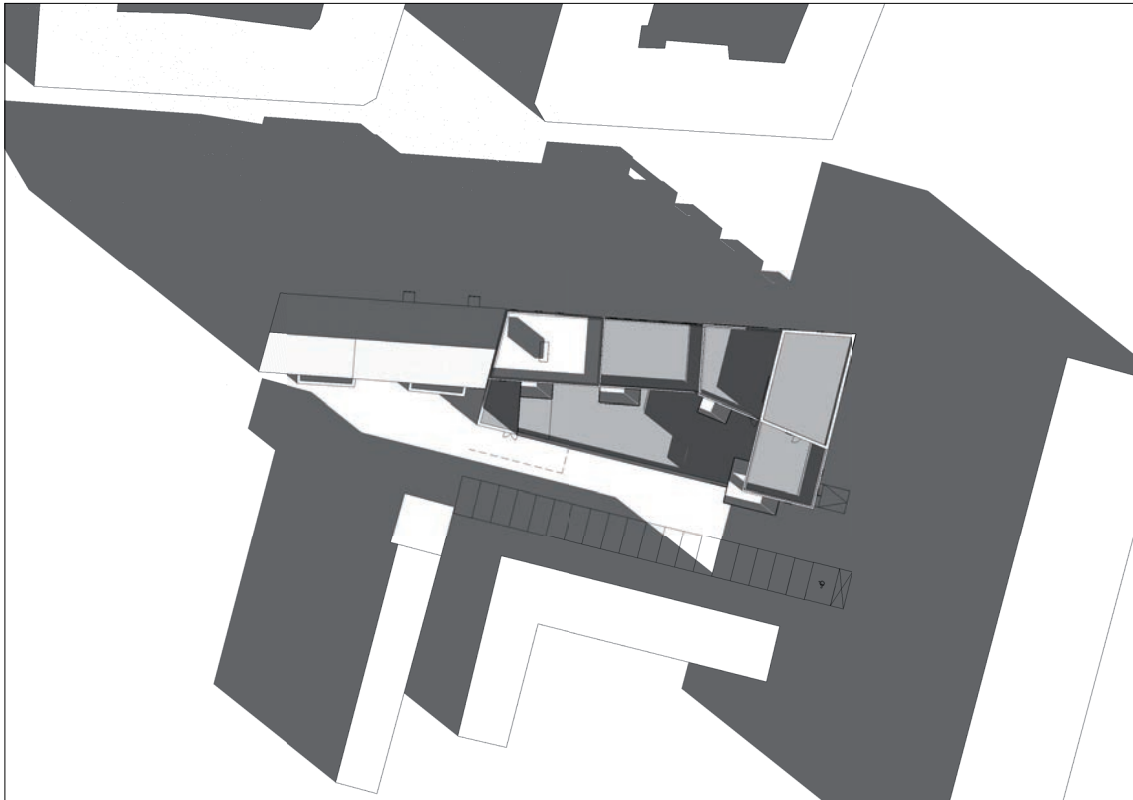
Skyggediagram d. 21.juni kl. 9



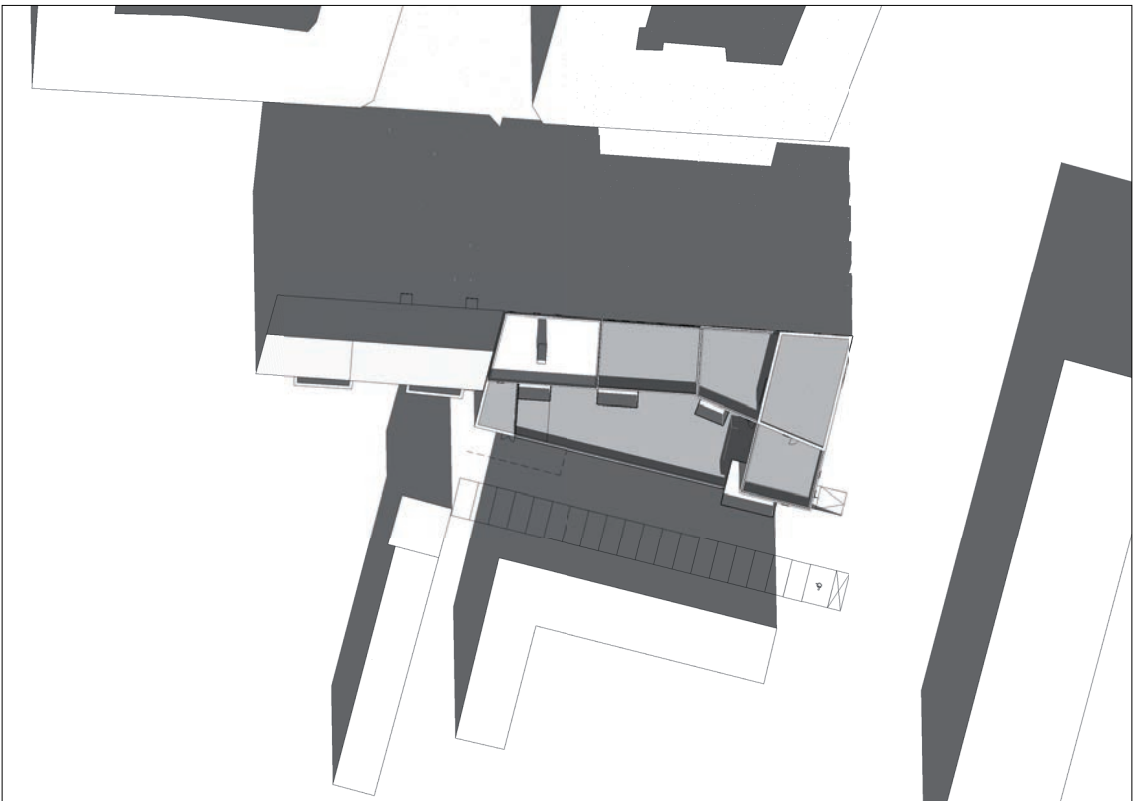
Skyggediagram d. 21.juni kl. 12



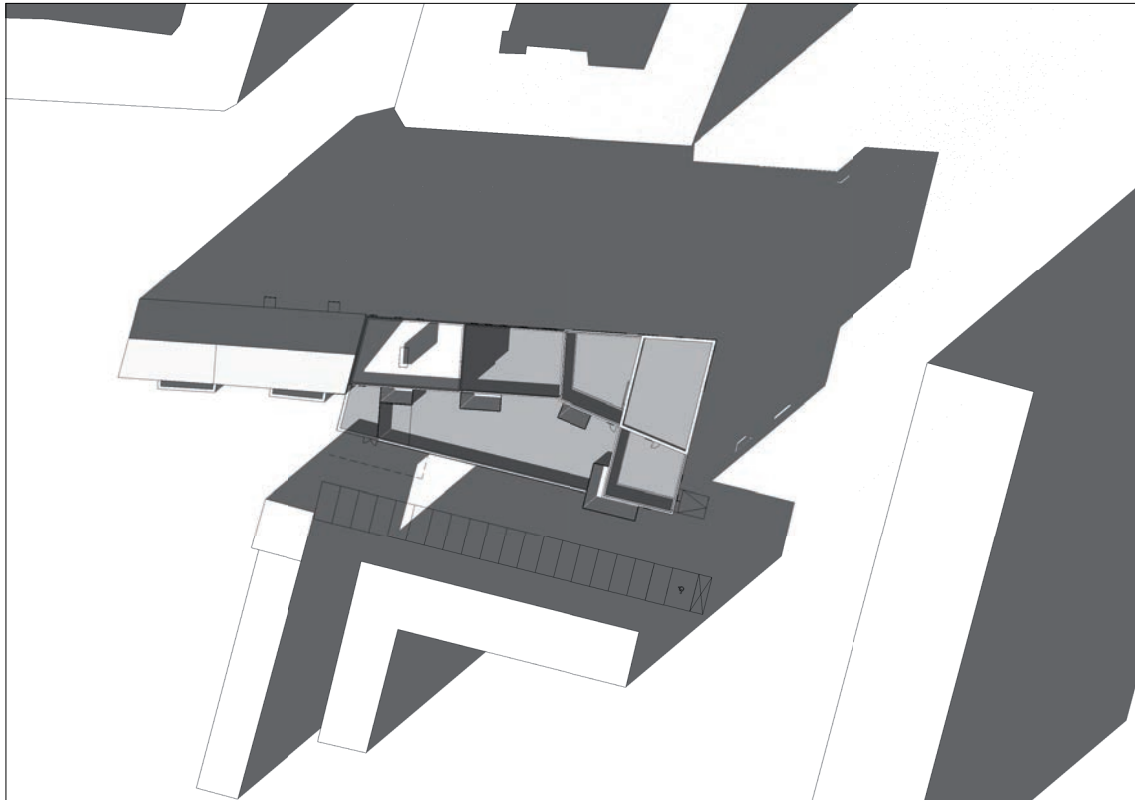
Skyggediagram d. 21.juni kl. 18



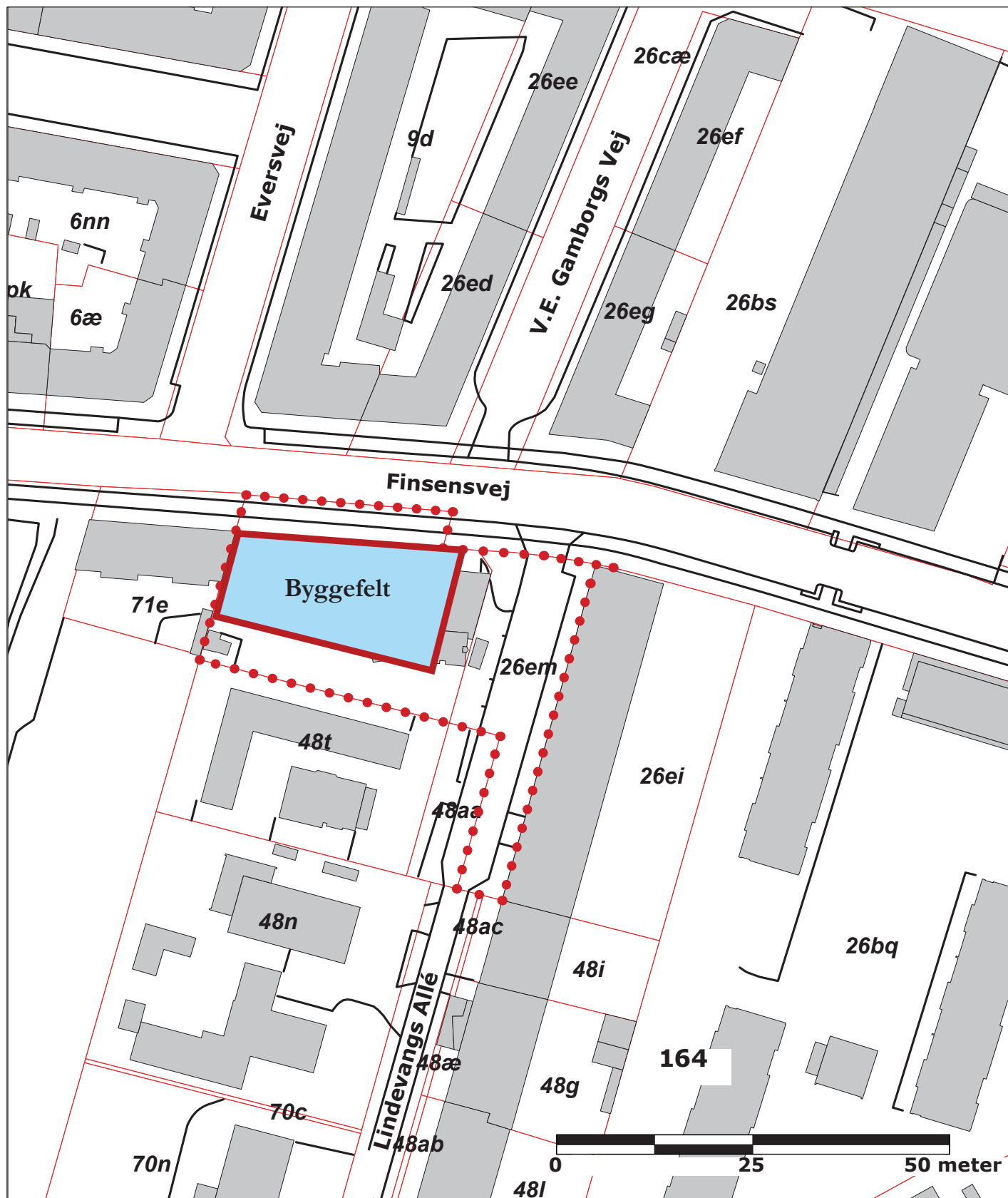
Skyggediagram d. 21.september kl. 9



Skyggediagram d. 21.juni kl. 12



Skyggediagram d. 21.september kl. 15



●●●● Grænse for lokalplanen

Byggefelt

F R E D E R I K S B E R G

K O M M U N E



LOKALPLAN 164

Kortbilag 1: Lokalplanområde og byggefelt

By- og Miljøområdet

07.01. 2009



Pladsdannelse

F R E D E R I K S B E R G
K O M M U N E



Servitutredøgørelse

Nedenstående servitutter bortfalder:

	Dato for tinglysning	Dokumentets navn
1	09.05.1877	Dokument om hegn, hegnsmur mv, vej- og kloakafgift.
2	01. 03.1974	Dokument om parkering mv.
3	15.12.1977	Dokument om parkering mv.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen.

