

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

K O M M U N E



Lokalplan nr. 143

for et område ved Sylows Allé



2005

Lokalplan nr. 143 er udarbejdet af

Frederiksberg Kommune
Teknisk Direktorat
Projekt- og Planafdelingen
Rådhuset
2000 Frederiksberg
Tlf. 3821 4071

E-mail: projektoogplan@frederiksberg.dk

Tryk: Frederiksberg Bogtryk

2005

Lokalplan 143

for et område ved Sylows Allé

Indledning

Byudviklingen i området omkring Frederiksberg station er tæt ved at være afsluttet. Frederiksberg Gymnasium blev taget i brug januar 2004, Falkoner Plads mellem gymnasium og Hovedbibliotek er så godt som færdiganlagt, og der er opført et Café- og Fitnesscenter. Endvidere er der etableret en underjordisk udvidelse til Hovedbiblioteket samt et underjordisk parkeringsanlæg under Frederiksberg Gymnasium med plads til 220 biler.

En vigtig del af helhedsplanen for området omkring Frederiksberg station skal nu realiseres, og nærværende lokalplan fastlægger detaljerede bestemmelser for en bebyggelse syd for Sylows Allé rummende biografcenter, butikker, familieboliger og ungdomsboliger. Bebyggelsen skal afgrænse Falkoner Plads mod syd og placeres på et areal, hvor der tidligere lå et parkeringsanlæg.

Lokalplanens baggrund

Frederiksberg Kommune afholdt sommeren 2000 en indbudt arkitektkonkurrence om byudviklingen af området mellem Solbjergvej, Sylows Allé, Howitzvej og Jernbanestien. Efterfølgende blev der udarbejdet en helhedsplan for området.

Helhedsplanens formål er at sikre, at området efter udbygning – sammen med arealerne omkring Copenhagen Business School (CBS) og Frederiksberg Centret – kommer til at fremstå som en homogen og levende bydel af høj kvalitet med et smukt samspil mellem ny bebyggelse og ældre fredede eller bevaringsværdige bygninger i byområdet.

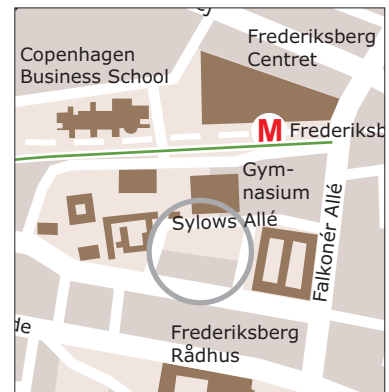
I helhedsplanen er bl.a. fastlagt følgende hovedtræk:

- et nyt gymnasium i 3 etager placeret ved Solbjergvej
- en ny erhvervsbebyggelse i 3-5 etager placeret ved Sylows Allé
- et samlet parkeringsanlæg under gymnasium og erhvervsbebyggelse
- en central plads, hævet over og forbundet med Solbjergvej med ramper og trapper
- et biografcenter
- et sammenhængende fodgængerområde bestående af Falkoner Plads og den vestlige del af Sylows Allé. Herfra skabes adgang til gymnasium, bibliotek, biografcenter og erhvervsbebyggelse.

Lokalplan 112 blev udarbejdet på baggrund af helhedsplanen. Lokalplanen fastlægger det planlægningsmæssige grundlag for realisering af helhedsplanens intentioner.

Frederiksberg Gymnasium, Café- og Fitnesscenter og Falkoner Plads samt den underjordiske biblioteksudvidelse og det underjordiske parkeringsanlæg er opført og anlagt efter retningslinierne i lokalplan 112.

For at sikre den videre udvikling i byområdet omkring Frederiksberg station, har Frederiksberg Kommune juni 2004 udbudt det grundareal, hvor det tidligere parkeringsanlæg ved Sylows Allé var beliggende, til



salg med det formål at få opført et byggeri med ungdomsboliger, familieboliger, biografte, butikker m.v.

Nærværende lokalplan er udarbejdet for at fastlægge detaljerede bestemmelser for den nye bebyggelse samt for at erstatte lokalplan 112 for det aktuelle område.

Eksisterende forhold i lokalplanområdet

Området, der er afgrænset af Sylows Allé mod nord og boligbebyggelsen langs Howitzvej mod syd, rummede tidligere et betalingsparkeringsanlæg i 2 etager med i alt knap 200 parkeringspladser. Herudover ligger ved Jernbanestien en mindre transformerstation.

Mod syd grænser lokalplanområdet op til den bevaringsværdige boligbebyggelse langs Howitzvej, mod øst op til Falkoner Centrets høje bebyggelse, mod nord til Frederiksberg Gymnasium og Falkoner Plads, og mod vest til Frederiksberg Brandstation, der er bevaringsværdig.

Lokalplanens indhold

Formålet med lokalplanen

Lokalplanens formål er at muliggøre den fortsatte udbygning af byområdet omkring Frederiksberg station, således at der etableres et byområde, der i samspil med Frederiksberg Centret og Copenhagen Business School, vil komme til at udgøre et sammenhængende centerområde i nær kontakt til metro, trafikveje og den planlagte regionale cykel- og gangsti langs Solbjergvej.

Det er endvidere formålet at skabe et område med høj bygningsmæssig kvalitet i et arkitektonisk formsprog, der indgår i et godt samspil med det nyopførte Frederiksberg Gymnasium og Café- og Fitnesscentret på Falkoner Plads samt til de fredede og bevaringsværdige bygninger i kvarteret.

Ligeledes er det formålet at skabe attraktive og veldefinerede byrum med pladsdannelser og gadeførløb og med mulighed for oplevelse af et varieret bymiljø.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser for en nybygning rummende biografcenter, butikker, familieboliger, ungdomsboliger og ældreboliger.

Lokalplanområdets anvendelse

Lokalplanområdet fastlægges til erhvervsformål (udvalgs- og dagligvarebutikker med en max. størrelse på i alt 1.500 m² etageareal), biografcenter og til boliger (familieboliger og ungdomsboliger).

Områdets bebyggelse

Inden for lokalplanområdet kan opføres 7.400 m² etageareal. Det samlede grundareal er 5.710 m² og bebyggelsesprocenten vil andrage 130. Herudover kan der opføres et biografcenter med gulv beliggende under fastlagt niveauplan, hvorved bebyggelsesprocenten vil andrage ca. 160. Ny bebyggelse kan opføres i henholdsvis 1, 4 og 6 etager inden for fastlagte byggefeltter.

Områdets trafikbetjening

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Howitzvej, Sylows Allé og Jernbanestien. Se illustrationen vedr. trafikforholdene i byområdet på side 6.

Parkering

Til dækning af nybyggeriets parkeringsbehov etableres parkering på terræn og i parkeringskælder. Tilkørsel til parkeringskælderen kan ske enten via den eksisterende nedkørselsrampe ved Falkoner Centret eller via nedkørselsrampen ved Frederiksberg Gymnasium.

Herudover åbner lokalplanen mulighed for etablering af et større parkeringsanlæg (ca. 75-100 p-pladser) i sammenhæng med Frederiksberg Gymnasiums parkeringsanlæg. Den eksisterende nedkørselsrampe ved gymnasiet påregnes benyttet i den forbindelse.

Der udlægges én parkeringsplads pr. bolig, én parkeringsplads pr. 150 m² ungdomsbolig, én parkeringsplads pr. 150 m² biografareal og én parkeringsplads pr. 150 m² butiksareal. Se skemaet på side 6.

Opholdsarealer

For bebyggelse til butiks- og biografformål udlægges et opholdsareal på 10% af bruttoetagearealet. Til boliger udlægges et opholdsareal på 50%, og for ungdomsboliger udlægges et opholdsareal på 25%. I den forbindelse skal nævnes, at byområdet er velforsynet med bymæssige friarealer, som f.eks. Falkoner Plads og Solbjerg Plads m.fl.

Ændringer i forhold til lokalplan 112

De væsentligste ændringer i forhold til lokalplan 112 er følgende:

- område II er i lokalplan 112 fastlagt til kontor- og serviceerhverv i form af administration, liberale erhverv, detailhandel i form af udvalgswarebutikker, restauranter og lignende publikumsorienterede aktiviteter, og bebyggelsen inden for området skal placeres efter en fastlagt facadelinie mod Falkoner Plads. I nærværende lokalplan udlægges området til boligformål, detailhandel og biografcenter. Bebyggelsen skal opføres inden for fastlagte byggefelter. Detailhandelsarealet er samtidig blevet øget.
- område II i lokalplan 112 må bebygges med 7.400 m² bruttoetageareal ekskl. arealer til parkering og teknikrum. I nærværende lokalplan kan opføres 7.400 m² bruttoetageareal samt 1.800 m² bruttoetageareal til biografcenter med gulvniveau beliggende under et fastlagt niveauplan.
- inden for område II i lokalplan 112 skal etableres 196 p-pladser under terræn. I nærværende lokalplan etableres 75 p-pladser med offentlig adgang, placeret under terræn. Hertil kommer ca. 20 p-pladser i forbindelse med butik og biografcenter, hvortil der ligeledes vil blive offentlig adgang.

Ophævelse af lokalplan

Lokalplan 112 ophæves for de af nærværende lokalplan omfattede ejendomme og dele af ejendomme.

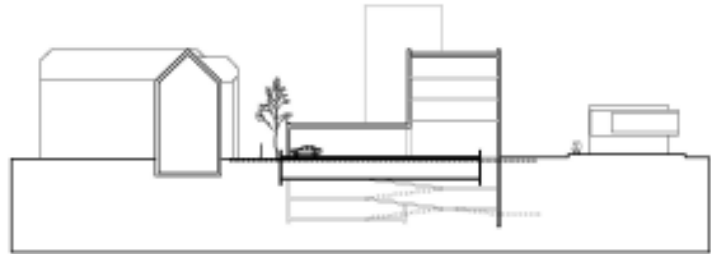


Luftperspektivskitse.

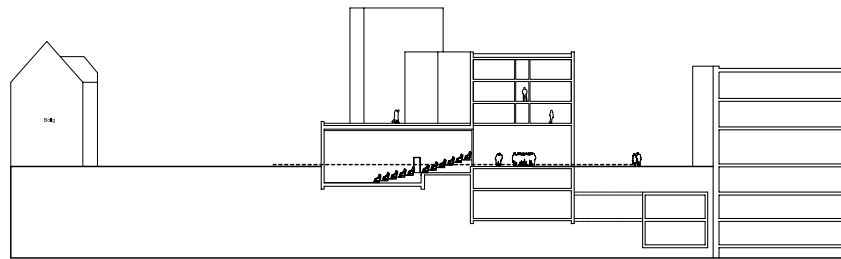
Illustrationen til højre viser den nye bebyggelse set fra øst mod vest. I forgrunden ses biografens facade. Syløvs Allé er på denne strækning omdannet til fodgængerområde i sammenhæng med Falkoner Plads. Illustrationen viser et principsempel på ny bebyggelse.



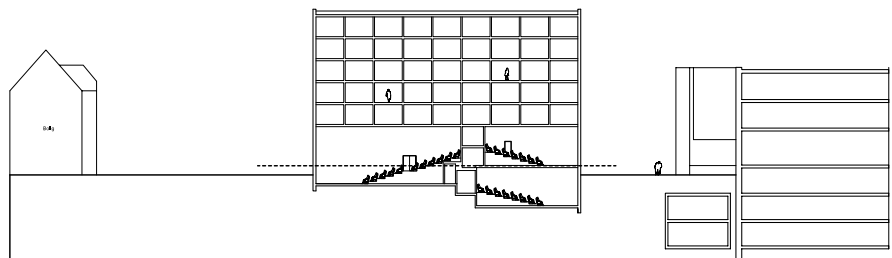
Perspektiv af ny bebyggelse set fra Falkoner Plads. I forgrunden ses Frederiksberg Gymnasium til venstre og Café- og Fitnesscenter til højre. Illustrationen viser et principsempel på ny bebyggelse.



Snit gennem bebyggelsen ved Howitzvej, den nye bebyggelse og Café- og Fitnesscenter.



Snit gennem bebyggelsen ved Howitzvej, den nye bebyggelse og Frederiksberg Gymnasium. Snittet viser en sammenbygning af parkeringskaldre i den nye bebyggelse og kalderparkeringen i Frederiksberg Gymnasium.



Illustrationerne til højre viser snit gennem den nye bebyggelse. Niveauplan (12,75) er markeret med stiplede streg.

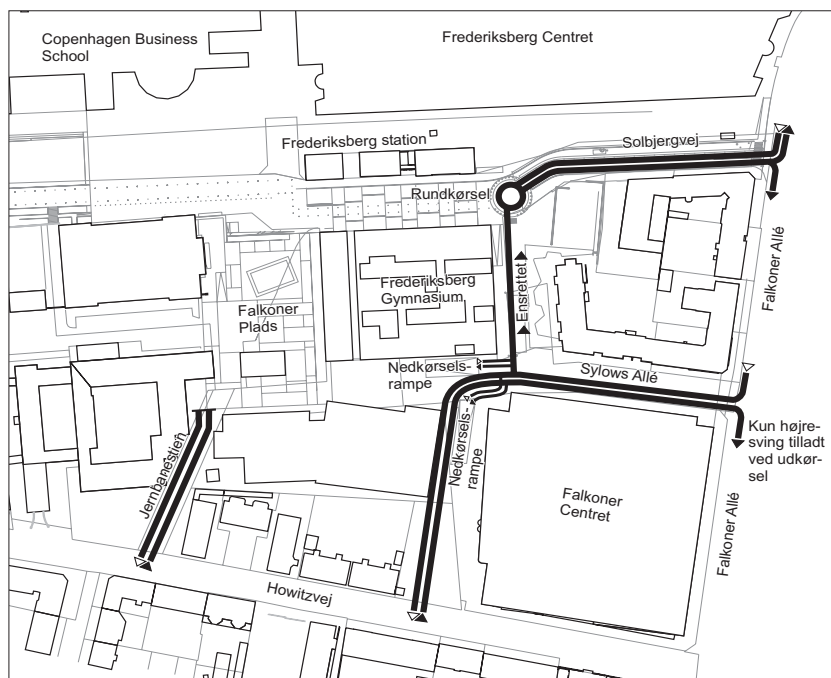
Snit gennem bebyggelsen langs Howitzvej, den nye bebyggelse og Frederiksberg Gymnasium. Snittet viser biografens facade og herover ungdomsboliger.



Luftfoto set fra vest med indtegnet projektforslag vist som volumen.

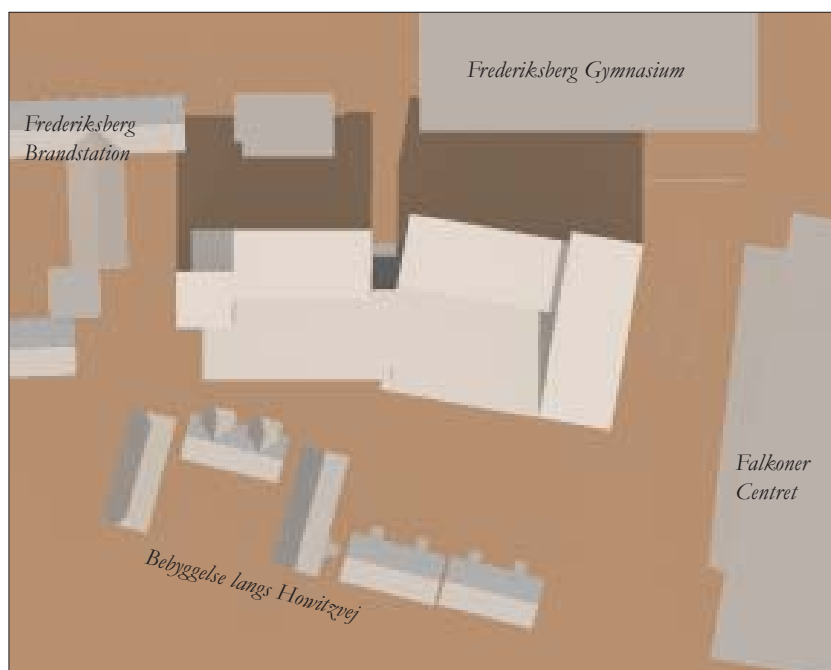


Eksempel på facade mod Falkoner Plads.



Parkering

Anvendelse	P-krav	Antal pladser
Boliger	1 plads pr. bolig	17
Ungdomsboliger	1 plads pr. 150 m ²	27
Butik*	1 plads pr. 150 m ²	9
Biograf*	1 plads pr. 150 m ²	10
Til projektet		63
Ny offentlig parkering*		75
I alt		138
Anlagt på terræn		24
Anlagt i p-kælder		114
*med offentlig adgang		94



Skyggediagram. Illustrationen viser skyggeforholdene i lokalplanområdet 21. marts / 21. september, kl. 12.00.

Forholdet til den øvrige planlægning

Lokalplaner

Nærværende lokalplanområde er i dag omfattet af lokalplan 112, som fastlægger retningslinier for byudviklingen i området mellem Solbjergvej, Sylows Allé, Howitzvej og Jernbanestien.

Lokalplanområdet er en del af område II i lokalplan 112. Det fremgår af lokalplan 112 stk. 5.3, at bebyggelse af område II, og herunder bebyggelsens nærmere placering og udformning, skal fastlægges i en supplerende lokalplan.

I lokalplan 112 udlægges et detailhandelsareal på i alt 1.000 m², fordelt med max. 800 m² i område II og max. 200 m² i område III.

Regionplanlægningen

I Regionplan 2001 for Frederiksberg Kommune udlægges områderne omkring Frederiksberg og Solbjerg stationer samt de primære centerstrøg (centrale dele af Gammel Kongevej, Falkoner Allé og Godthåbsvej) til kommuncenter. Endvidere udpeges stationsområdet ved Frederiksberg og Solbjerg stationer under ét som trafikknudepunkt.

I kommuncentret kan der maksimalt planlægges for et bruttoareal på 10.000 m² til nybyggeri og omdannelse af eksisterende byggeri til butikksformål.

For centrale stationsnære områder ift. trafikknudepunkterne åbnes mulighed for tættere boligbebyggelse, idet der også skal lægges vægt på offentlige grønne rum.

Hovedstadens Udviklingsråd (HUR) vedtog juli 2004 et regionplantillæg til Regionplan 2001 vedr. detailhandel. I tillægget fastsættes en fri ramme for kommuncentret omkring Frederiksberg og Solbjerg stationer samt de primære centerstrøg. Det betyder, at Frederiksberg Kommune selv træffer afgørelse om, hvor meget detailhandlen må vokse i kommuncentret. Den maksimale størrelse for dagligvarebutikker er fastsat til 3.000 m² bruttoetageareal og den maksimale størrelse for udvalgsvarerbutikker er fastsat til 1.500 m² bruttoetageareal.

Lokalplanområdet ligger umiddelbart op ad Frederiksberg station, og har dermed en vigtig stationsnær placering.

Nærværende lokalplan er i overensstemmelse med regionplanen og regionplantillæg vedr. detailhandel.

Kommuneplan 1997

I tillæg nr. 11 til Kommuneplan 1997 er området mellem Falkoner Allé, Solbjergvej og Howitzvej udlagt til Centerområde, område 3.C.11. Områdets fremtidige anvendelse er fastlagt til centerformål såsom offentlige formål (undervisning, offentlige institutioner og lignende) og erhvervsformål (kontor- og serviceerhverv, hotel, kongrescenter, teater, biograf, butikker, restaurant og lignende publikumsorienterede funktioner).

Bebyggelsesprocenten må maksimalt udgøre 150 for området beregnet under ét (dog eksklusiv matr. nr. 42b). For Falkonercentret, matr. 42b er bebyggelsesprocenten fastsat til 300. Bebyggelsens højde må maksimalt være 6 etager.

I tillæg til Kommuneplan – Centerstruktur og detailhandel – er lokalplanområdet beliggende i kommunecentret. For kommunecentret, der også omfatter de primære centerstrøg, er der fastsat en ramme på 10.000 m² bruttoetageareal for nybyggeri og omdannelse til butikksformål. Efter udlæg af arealer til butikksformål i allerede gældende lokalplaner (herunder lokalplan 112 med 1.000 m² som endnu ikke er udnyttet), er arealrammen til butikksformål opbrugt.

Forslag til Kommuneplan 2004

Forslag til Kommuneplan 2004 påregnes fremlagt offentligt i perioden fra november 2004 til januar 2005, og ventes endeligt vedtaget juni 2005.

I kommuneplanforslaget fastsættes en ny arealramme for detailhandel i kommunecentret på 10.000 m² bruttoetageareal. I nærværende lokalplan afsættes en arealramme til detailhandel på 1.500 m², hvoraf de 700 m² tages fra den arealramme på 10.000 m², der er fastsat i Kommuneplan 2004, mens de resterende 800 m² allerede er afsat for område II i lokalplan 112.

Kommuneplantillæg 28

For at bringe overensstemmelse mellem kommuneplanens rammebestemmelser og nærværende lokalplan, er der udarbejdet et forslag til Tillæg nr. 28 til Kommuneplan 1997. Kommuneplantillæg nr. 28 indebærer, at anvendelsesbestemmelsen inden for enkeltområde 3.C.11 suppleres med boligformål, og at bebyggelsesprocenten for nærværende lokalplanområde hæves fra 150% til 160%, og at der fastsættes bestemmelser om parkering, opholdsarealer m.v.

Bevaringsværdige bygninger

I 1994 er der i samarbejde mellem Skov- og Naturstyrelsen og Frederiksberg Kommune udarbejdet et kommuneatlas. I den forbindelse er der foretaget en registrering af alle bygninger opført før 1940, og de enkelte bygninger er klassificeret efter deres bevaringsværdi inden for en skala fra 1 til 9 med 1 som højeste bevaringsværdi og inden for kategorier som høj bevaringsværdi (kategori 1-3), middel bevaringsværdi (kategori 4-6) eller lav bevaringsværdi (kategori 7-9). Klassifikationen er kun vejledende, men indgår i kommunens sagsbehandling.

Inden for lokalplanområdet er beliggende en transformerbbygning, udpeget som værende af lav bevaringsværdi. Denne bygning vil eventuelt blive nedrevet, og enten erstattet af en ny transformerbbygning eller integreret i det samlede bygningskompleks.

Syd for lokalplanområdet – ved Howitzvej - er beliggende 3 bygninger, der er udpeget som værende af høj bevaringsværdi. Disse bygninger er sikret bevaringsbestemmelser i lokalplan 112.

Den Grønne Sti

Der er planlagt en øst-vestgående regional, grøn cykel- og gangsti, der forløber fra Valby gennem Frederiksberg til Lyngbyvej. Stien forløber langs Copenhagen Business Schools arealer og videre ad Solbjergvej til Falkoner Allé, hvorfra den fortsætter mod øst.

Miljøforhold

Lokalplanområdet er omfattet af Frederiksberg Kommunes vejledning om „Miljøforhold ved bygge- og anlægsarbejder“. Lokalplanområdet er omfattet af Forskrift vedr. Miljøkrav om indretning og drift af restaurationer, som vedtaget af kommunalbestyrelsen den 23. maj 2000. Området er omfattet af lov om forurenede jord, for så vidt angår håndtering af forurenede jord m.v. Eventuelle grundvandssænkninger må ikke ske uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

Miljøvurdering

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer skal der, såfremt det er relevant, redegøres for planens indvirkning på miljøet.

Lokalplanen omfatter opførelse af biografcenter med 6 sale med ca. 845 pladser, 109 ungdomsboliger, 17 familieboliger, 1.500 m² butiksareal til detail- og udvalgsvarerhandel. Der etableres ca. 135 p-pladser, heraf 100 pladser i parkeringskælder (2-3 etager) til offentlig benyttelse og 25-35 p-pladser i kælder og på terræn. I forbindelse hermed nedlægges det eksisterende parkeringsanlæg med knap 200 p-pladser.

Teknisk Direktorat har vurderet, at de planlagte ændringer medfører flere beboere, aktiviteter og en øget trafikbelastning i dele af området, mens andre områder fredeliggøres, herunder dele af Sylows Allé, der ændres fra vej til fodgængerområde. Med en beliggenhed ved Frederiksberg station i kommunecentret, hvor der er en meget intensiv arealanvendelse og mange byfunktioner, vurderes det, at der ikke er tale om en væsentlig indvirkning på miljøet. Frederiksberg Kommune har derfor besluttet, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering jf. lovens § 3.

Lokalplan nr. 143

for et område ved Sylows Allé

I henhold til lov om planlægning, lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område:

Afsnit 1. Formål

Lokalplanens formål er at muliggøre den fortsatte udbygning af byområdet omkring Frederiksberg station, således at der etableres et byområde, der i samspil med omgivelserne vil komme til at udgøre et sammenhængende centerområde, velbeliggende i forhold til metro, trafikveje og den regionale cykel- og gangsti langs Solbjergvej.

Det er endvidere formålet at skabe et område med høj bygningsmæssig kvalitet i et arkitektonisk formsprog, der indgår i et godt samspil med det nyopførte Frederiksberg Gymnasium og Café- og Fitnesscentret og de tilgrænsende bygninger langs Howitzvej, Frederiksberg Brandstation og Falkoner Centret.

Ligeledes er det formålet at skabe attraktive og veldefinerede byrum med pladsdannelser og gadeforløb og med mulighed for oplevelse af et varieret bymiljø.

Det er i øvrigt hensigten med lokalplanen at fastlægge bestemmelser for:

- opførelse af en nybygning rummende biografcenter, butikker, familieboliger og ungdomsboliger
- etablering af et underjordisk parkeringsanlæg i sammenhæng med kælderparkeringen under Frederiksberg Gymnasium
- etablering af en hensigtsmæssig og sikker trafikbetjening, og herunder sikring af et bilfrit fodgængerområde og adgang til parkeringsanlæg

Afsnit 2. Områdets afgrænsning

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1 og omfatter følgende ejendomme, matrikelnumre og herunder opdelte ejerlejligheder samt alle parceller og ejerlejligheder, der efter den 1.11.2004 udstykkes og opdeles fra disse: matr. 59h og 59y samt del af vejareal: Sylows Allé litra „225“ og litra „226a“ samt del af vejareal: Jernbanestien, litra „A“.

Afsnit 3. Områdets anvendelse

3.1

Området fastlægges til serviceerhverv og boligformål.

3.2

Inden for lokalplanområdet skal der etableres et biografcenter.

3.3

Inden for området kan opføres udvalgs- og dagligvarebutikker samt et biografcenter. Arealet til udvalgs- og dagligvarebutikker må max. have en størrelse på 1.500 m² etageareal, heraf kan indrettes én butik med max. 1.000 m² etageareal.

3.4

Inden for området kan opføres boliger (herunder ungdomsboliger) i form af helårsbeboelse i selvstændige lejligheder. Der kan desuden indrettes ældreboliger.

3.5

I en lejlighed må et enkelt værelse, som tillige tjener til beboelsesformål, af lejlighedsindehaveren uden medhjælp anvendes til erhverv, som ikke består i en produktionsvirksomhed eller er led i en sådan, eller kræver lager. Endvidere må en mindre del af en lejlighed udlejes til en logerende.

3.6

Der kan anlægges et underjordisk parkeringsanlæg i 2-3 kælderniveauer med vejadgang fra eksisterende nedkørselsrampe ved Falkoner Centret eller ved Frederiksberg Gymnasium. Herudover kan etableres parkering på terræn.

Afsnit 4. Vej-, sti- og parkeringsforhold

4.1

Der etableres vejadgang fra Howitzvej, Sylows Allé og Jernbanestien.

4.2

Den på kortbilag 1 viste strækning af Sylows Allé nedlægges som vejareal og indrettes til opholds- og færdselsareal for gående og cyklister.

4.3

Der skal udlægges én parkeringsplads pr. bolig, én parkeringsplads pr. 150 m² ungdomsbolig, én parkeringsplads pr. 150 m² biografareal og én parkeringsplads pr. 150 m² butiksareal. Parkeringspladser til biograf og butikker skal være offentligt tilgængelige.

Der skal udlægges 1 cykelparkeringsplads pr. ungdomsbolig og 2 cykelparkeringspladser pr. familiebolig. Herudover skal der etableres cykelpladser til biograf og butikker.

4.4

Udover de i pkt. 4.3 nævnte parkeringspladser skal der etableres 75 offentligt tilgængelige parkeringspladser.

4.5

Parkering kan etableres både i parkeringskælder og på terræn.

Afsnit 5. Bebyggelsens placering og omfang

5.1

Inden for lokalplanområdet kan opføres i alt 7.400 m² bruttoetageareal ekskl. arealer til parkering og teknikrum.

5.2

Udover det i pkt. 5.1 nævnte kan opføres et biografcenter med max. 1.800 m² bruttoetageareal, med gulvniveau beliggende under fastlagt niveauplan, jf. 5.3

5.3

Der er for lokalplanområdet fastlagt et niveauplan i kote 12.75.

5.4

Bebyggelsens placering

Ny bebyggelse skal placeres inden for de på kortbilag 1 viste byggefelter.

5.5

Bebyggelsens højde

Bebyggelse inden for byggefelterne A og B må ikke overstige 6 etager og en max. højde på 22,5 m over fastlagt niveauplan, jf. 5.3.

Bebyggelse inden for byggefelterne C og D må ikke overstige 4 etager og en max. højde på 16,5 m over fastlagt niveauplan, jf. 5.3.

Bebyggelse inden for byggefelt E må ikke overstige 1 etage og en max. højde på 6,5 m over fastlagt niveauplan, jf. 5.3.

Inden for lokalplanområdet kan der ses bort fra bygningsreglementets bestemmelser om bebyggelsens højde- og afstandsforhold til vej, nabo-skel og bebyggelse på samme grund.

5.6

Løjligheidsstørrelser

Familieboliger skal minimum have et areal på 85 m² og et gennemsnitligt areal på 110 m².

Ungdomsboliger skal minimum have et areal på 20 m², inkl. bad/toilet til den enkelte bolig.

Ældreboliger skal minimum have et areal på 70 m².

Afsnit 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

6.1

Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materialer, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende, og som medfører generende reflekser. Bygningernes materialer, udformning, farver og øvrige ydre fremtræden skal være samstemmende med omgivelserne og områdets karakter, og skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

6.2

Ventilationsanlæg og andre tekniske installationer på taget skal i udformning og materialer udføres som en integreret del af bygningens arkitektur.

6.3

Skiltning og reklamering skal tilpasses områdets funktioner og bygningens arkitektoniske udtryk. Der tillades facadeskiltning, udhængsskilte og henvisningsskilte på facade mod Sylows Allé og Jernbanestien samt skiltning med filmplakater og lignende i forbindelse af biografvirksomhed.

6.4

Opsætning af større radio- og TV-antenner, herunder parabolantenner, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende, må ikke finde sted.

Afsnit 7. Ubebyggede arealer

7.1

Opholdsareal

For bebyggelse til familieboliger skal der udlægges et opholdsareal på 50% af bruttoetagearealet.

For bebyggelse til ungdomsboliger skal der udlægges et opholdsareal på 25% af bruttoetagearealet.

For bebyggelse til butiks- og biografformål skal der udlægges et opholdsareal på 10% af bruttoetagearealet.

Altaner på min. 2,5 m² og terrasser kan indgå i beregningen af opholdsareal.

7.2

Udformning af de ubebyggede arealer, og herunder udformning af bilfrit fodgængerområde, skal med hensyn til befæstelse, beplantning, møblering og belysning m.v. ske efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse.

7.3

Træer, der er mere end 25 år gamle, må ikke fældes eller beskæres uden kommunalbestyrelsens godkendelse.

7.4

Langs skel mod boligbebyggelsen på matr. nr. 59an, 59ao, 59ag og 59ae skal etableres en afskærmende træbeplantning, som vist på kortbilag 1.

7.5

Der kan etableres en varegård med tilkørsel fra Jernbanestien. Varegården skal afskærmes med materialer, der er tilpasset områdets karakter.

Afsnit 8. Varmeforsyning

Ny bebyggelse må ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg efter kommunalbestyrelsens anvisning.

Afsnit 9. Miljøforanstaltninger

9.1

Bebyggelsen og primære opholdsarealer placeres, udføres og indrettes sådan, at beboere og brugere i fornødent omfang skærmes mod støj fra trafik anlæg og omliggende virksomheder.

9.2

Indretning af bebyggelsen må ikke uden tilladelse ske således, at erhverv, institutioner og lignende placeres over etager med boliger.

9.3

Biografsale skal opføres og indrettes på en sådan måde, at de ikke giver anledning til støj, herunder bygningstransmitteret støj.

9.4

På den enkelte ejendom afsættes den nødvendige plads til affaldsinventar etc.

Afsnit 10. Transformatorstationer og andre forsyningsanlæg

Bestemmelserne i nærværende lokalplan er ikke til hinder for etablering af de for området fornødne transformatorstationer og andre forsyningsanlæg m.v. Disse indbygges i bebyggelsen og skal, hvor det ikke kan lade sig gøre, ved materialevalg og udformning tilpasses områdets karakter.

Afsnit 11. Ophævelse af lokalplan

Lokalplan nr. 112 ophæves for de af nærværende lokalplan omfattede ejendomme og dele af ejendomme.

Afsnit 12. Lokalplanens retsvirkninger

Ejendomme, der er omfattet af planen må ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

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

Kommunalbestyrelsen kan give dispensation til mindre væsentlige lemper af lokalplanen under forudsætning af, at dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kræver, at der bliver vedtaget en ny lokalplan.

Afsnit 13. Vedtagelse af lokalplan

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

Frederiksberg Kommunalbestyrelse, den 21. februar 2005

Mads Lebech
Borgmester

/

Torben Nøhr
Teknisk direktør

Lokalplanen begæres herved i henhold til § 31, stk. 2 i lov om planlægning tinglyst på samtlige de af lokalplanen, jf. afsnit 2, omfattende ejendomme.

Samtidig begæres herved lokalplan 112, tinglyst den 9. oktober 2001 aflyst for de af lokalplanen omfattende ejendomme, matr. nr. 59h, 59y, del af 225 og 226a samt del af Jernbanestien, litra „A“.

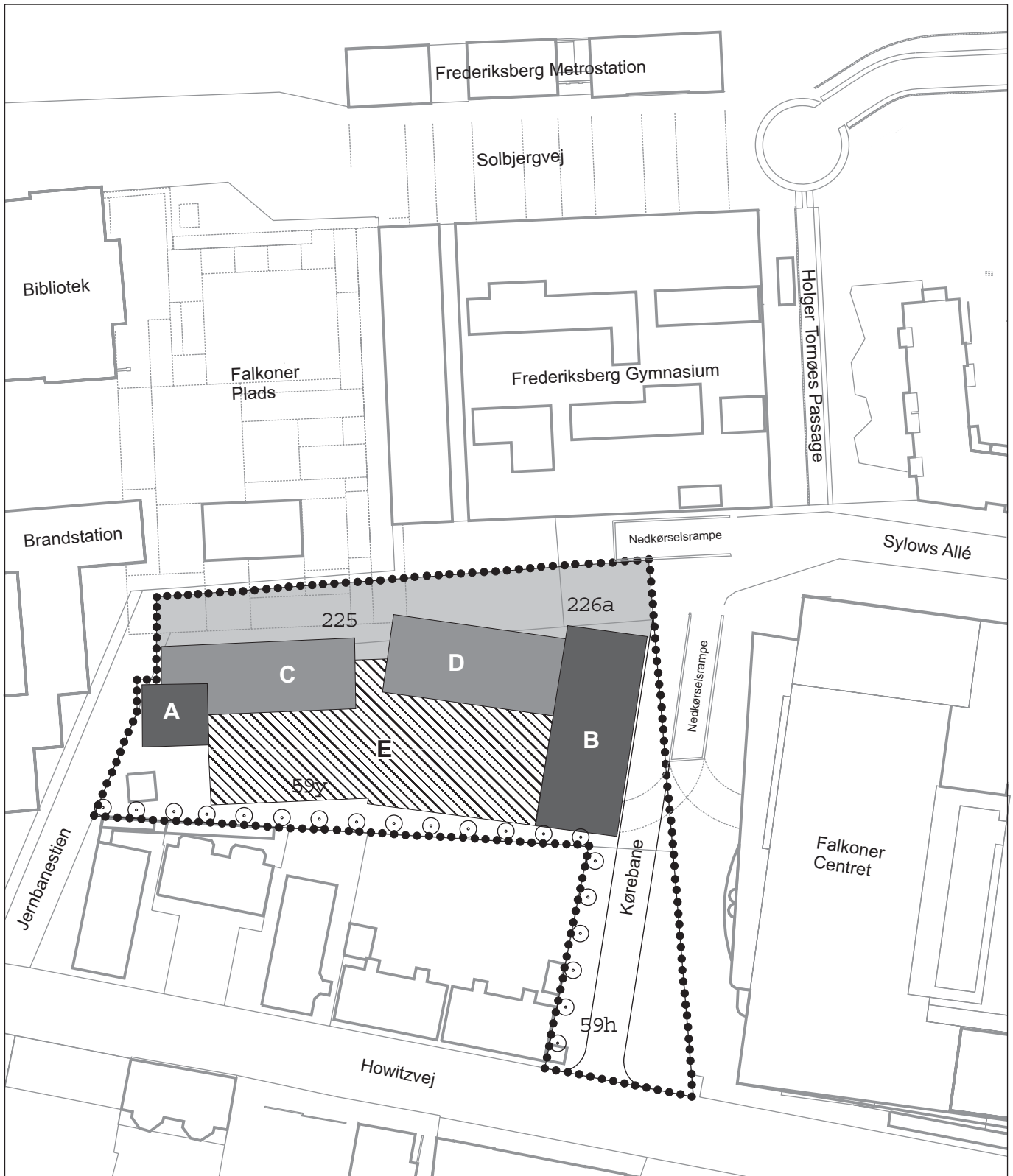
Frederiksberg Kommune, Teknisk Direktorat, den 26. april 2005.




Torben Nøhr
Teknisk Direktør

/

Karl Topsøe Jensen
Projekt- og planchef

Retten på Frederiksberg
Indført den 16. august 2005
Lyst under nr. 26557



- | | | | |
|---|--------------------|---|--|
|  | Lokalplangrænse |  | Byggefelt 6 etager |
|  | Byggefelt 1 etage |  | Fodgængerområde |
|  | Byggefelt 4 etager |  | Træbeplantning (principiell placering) |

FREDERIKSBERG KOMMUNE

Teknisk Direktorat - Projekt- og Planafdelingen

Kortbilag nr. 1 Jour.nr. 83439

Dato 21.02.2005

Mål 1:1000

LOKALPLAN NR. 143

