



Lokalplan nr. 149

for Holger Danskes Vej 32-40



Lokalplan nr. 149 er udarbejdet af

Frederiksberg Kommune
Teknisk Direktorat
Plan- og Miljøafdelingen
Rådhuset
2000 Frederiksberg
Tlf. 3821 4101

E-mail: planogmiljoe@frederiksberg.dk

2006

Lokalplan nr. 149 for Holger Danskes Vej 32-40

Indledning

Lokalplanen åbner mulighed for, at der på ejendommen Holger Danskes Vej 32-34 kan opføres en ny beboelsesbygning.

Lokalplanens baggrund

Ejendommen Holger Danskes Vej 32-40 er p.t. anvendt til erhverv. Det eksisterende „hovedhus“ på nr. 40 bevares og ombygges, og der indrettes 8 nye boliger. På Holger Danskes Vej 32-34 er det planen, at den eksisterende bebyggelse nedrives.

Byggeprojekt

Bygherren har udarbejdet et projekt til en ny bebyggelse på Holger Danskes Vej 32-34. Bebyggelsen, der er planlagt opført i 5 etager og tilbagetrukket penthouse-etage, tænkes udformet i en stjerneform, der arkitektonisk kan formidle overgangen mellem den øvrige bebyggelse langs Holger Danskes Vej og den tilbageliggende bygning på Holger Danskes Vej 40. Nybyggeriet har et etageareal på ca. 2290 m², der - inkl. den eksisterende bygning på Holger Danskes Vej 40 - svarer til en bebyggelsesprocent på 110 for hele ejendommen. Den nye bygning indrettes med 20 lejligheder. Til den samlede bebyggelse anlægges 28 p-pladser og 40 cykelparkeringspladser samt opholdsarealer på terræn, suppleret med opholdsaltaner til de enkelte lejligheder.

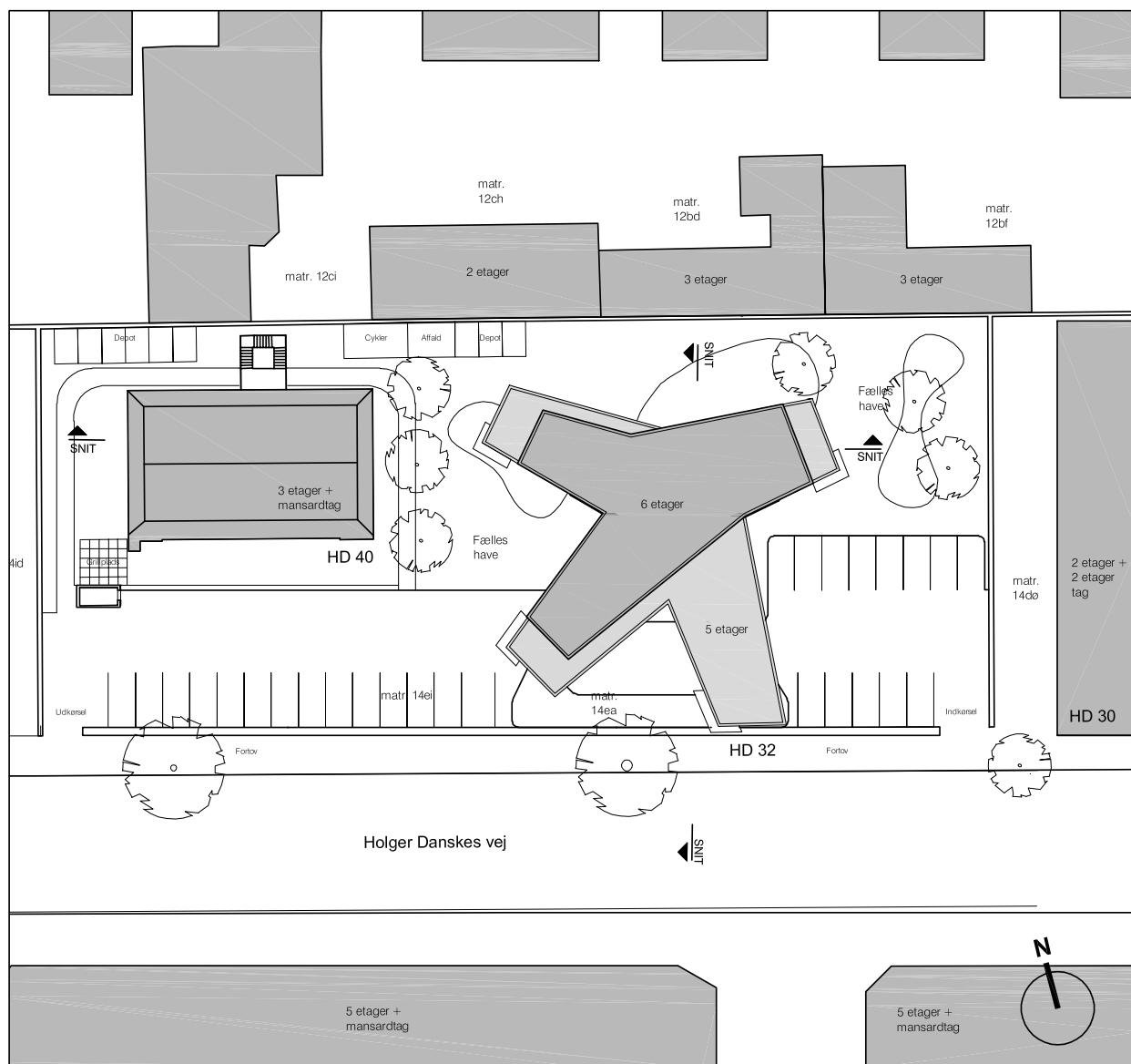
Facaderne på den nye bygning påregnes udført som pudset mur i hvid eller lysegrå farver, altanværn i mat glas og vinduesrammer i aluminium eller malet træ i lys farve.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen udlægger området til boligformål i form af helårsbeboelse. Lokalplanområdet opdeles i to underområder, og der fastsættes en bebyg-



Visualisering set fra sydvest



Situationsplan

gelsesprocent for området beregnet under ét på højst 110. I underområdet I fastlægges et byggefelt for den nye boligbebyggelse, og der fastsættes en højde på maksimalt 6 etager.

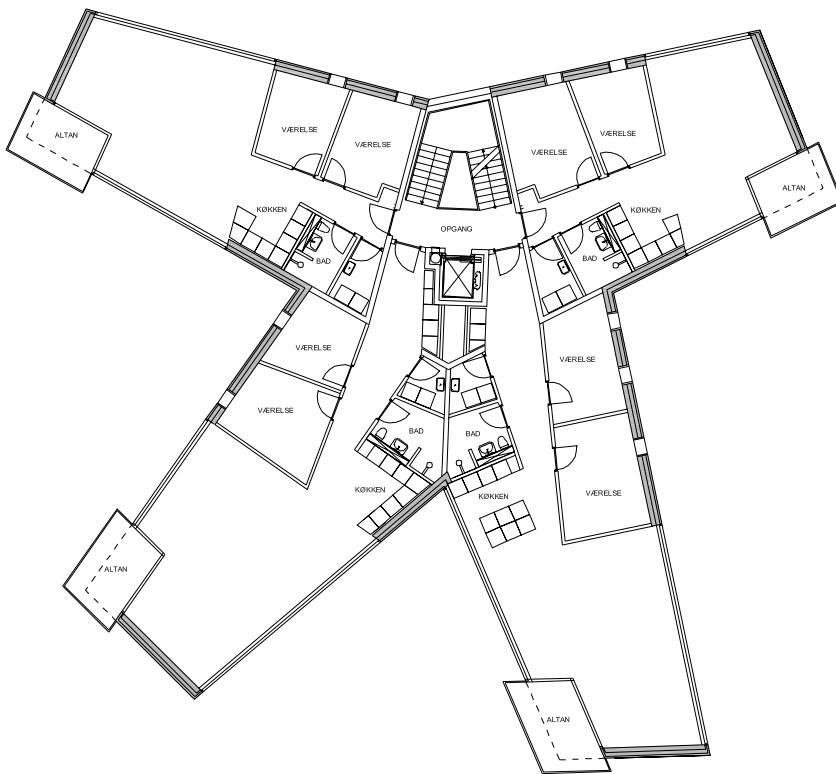
I underområde II må det eksisterende „hovedhus“ ikke nedrives, men bygningen kan ombygges og indrettes med boliger, og det er tilladt at etablere bl.a. trappe- og elevatortårne til bygningen.

Der skal til nybebyggelse udlægges et opholdsareal på mindst 50% af boligarealet og én parkeringsplads pr. bolig. Den gennemsnitlige lejlighedsstørrelse skal være mindst 110 m² og med en størrelse på mindst 85 m².

Forholdet til den øvrige planlægning

Lokalplan

Området er omfattet af lokalplan nr. 15 som fastsætter områdets anvendelse til boliger, men ifølge lokalplanen skal der ved større nybebyggelse udarbejdes en supplerende lokalplan. Nærværende lokalplan ophæver og erstatter derfor lokalplan nr. 15 for de to ejendomme.



Plan

Kommuneplanen

I kommuneplanen er området udlagt til etageboligområde med en maksimal bebyggelsesprocent på 110 og etagehøjde på højst 6 etager. Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Miljøforhold

Matr. nr. 14ea er kortlagt på vidensniveau 1 pga. mistanke om jordforurening fra en tidligere servicestation. Området er således omfattet af lov om forurenede jord, og der skal derfor - forinden gennemførelsen af byggeriet - foretages de nødvendige undersøgelser og evt. oprensning i overensstemmelse med myndighedernes anvisning.

Lokalplanområdet er omfattet af „Frederiksberg Kommunes forskrift for støjende og støvende bygge- og anlægsarbejder samt naboorientering“ af 28. november 2005.

Anlægsarbejdet skal i øvrigt gennemføres i overensstemmelse med Frederiksberg Kommunes ”Vejledning om miljøforhold ved bygge- og anlægsarbejder”.

Miljøvurdering

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer skal der, såfremt det er relevant, redegøres for planens indvirkning på miljøet. Lokalplanen muliggør opførelsen af 20 helårsboliger med tilhørende opholdsareal og p-pladser. Boligerne afløser et erhvervsområde og vil naturligt indgå i områdets generelle anvendelse som boligområde.



Visualisering set fra vest

Frederiksberg Kommune har derfor vurderet, at de samlede planlagte ændringer er af mindre karakter, og at der derfor ikke skal udarbejdes en egentlig miljøvurdering, jf. lovens § 3.



3D VISUALISERING
Holger Danskes Vej Nr.32
maj 2006

GOTTLIEB OG PALUDAN A/S ARKITEKTER MAA



3D VISUALISERING

Holger Danskes Vej Nr.40

feb 2006

GOTTLIEB OG PALUDAN A/S ARKITEKTER MAA

Lokalplan nr. 149 for Holger Danskes Vej 32-40

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 omdanne området til boligområde med nye arkitektoniske kvaliteter og grønne opholdsarealer. Det eksisterende hovedhus på Holger Danskes Vej 40 bevares, og der åbnes mulighed for på naboejendommen Holger Danskes Vej 32-34 at opføre en ny boligbebyggelse.

Afsnit 2 Områdets afgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag og omfatter følgende ejendomme, matrikelnumrene 14ea og 14ei og herunder opdelt ejerlejligheder, samt alle parceller og ejerlejligheder, der efter den 1. juni 2006 udstykkes og opdeles fra disse.

Afsnit 3 Områdets anvendelse

3.1

Området må kun anvendes til boligformål i form af helårsbeboelse. Bebyggelse i området må kun anvendes til beboelse i selvstændige lejligheder og må ikke anvendes til nogen form for erhverv, herunder til hotel, pensionat, klublejligheder eller lignende.

3.2

I en lejlighed må et enkelt værelse, som samtidig bruges til beboelse, anvendes til erhverv af lejlighedsindehaveren uden medhjælp. Erhvervet må ikke bestå i produktionsvirksomhed, være led i en sådan eller kræve lagerplads.

3.3

Kældre må kun benyttes til fælles formål for bygningens beboere, parkering, pulterrum og lignende samt til rum, som er nødvendige for selve bygningens funktion.

3.4

Ubebyggede arealer må kun benyttes til opholdsareal samt parkerings- og adgangsareal for beboerne.

3.5

Efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse kan der indrettes børne- og ungdomsinstitutioner samt syge- og plejehjem, der efter kommunalbestyrelsens vurdering er forenelige med områdets anvendelse til boliger.

Afsnit 4 Bebyggelsens placering og omfang

4.1

Bebyggelsesprocenten må for lokalplanområdet beregnet under ét ikke overstige 110.

4.2

Den på kortbilaget, i underområde II markerede bygning på Holger Danskes Vej 40, må ikke tilbygges eller nedrives. Dog kan der i forbindelse med ombygning tillades at bygningen forsynes med trappe- og elevatortårne, altaner o.lign.

4.3

Ny bebyggelse i underområde I skal placeres inden for det på kortbilaget viste byggefelt. Dog kan kommunalbestyrelsen tillade, at der etableres altaner, karnapper, trappetårne og lignende uden for det angivne byggefelt.

4.4

Mindre skure, udhuse og lignende til brug for nybebyggelsen kan med kommunalbestyrelsens tilladelse placeres uden for det i afsnit 4.3 angivne byggefelt.

4.5

Bebyggelsens højde må ikke overstige 6 etager.

4.6

Opholdsarealer

Der skal for nybebyggelse udlægges et opholdsareal på mindst 50% af boligbruttoetagearealet. Lege- og opholdsarealer skal indrettes efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse.

4.7

Parkeringsarealer

Der skal for nybebyggelse udlægges én bilparkeringsplads pr. boligenhed, samt to cykelparkeringspladser pr. bolig.

Der skal efter kommunalbestyrelsens godkendelse udlægges bil- og cykelparkering til institutioner.

4.8

Lejlighedsstørrelse

Den gennemsnitlige lejlighedsstørrelse i nybebyggelse skal være mindst 110 m² bruttoetageareal, og skal have en størrelse på mindst 85 m².

Afsnit 5 Bebyggelsens ydre fremtræden

5.1

Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materialer, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende og som medfø-

rer generende reflekser. Bygningernes materialer, udformning, farver og øvrige ydre fremtræden skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

Ny bebyggelse skal opføres med pudsede facader i hvid eller lysegrå farve.

5.2

Skiltning og reklamerings skal tilpasses bygningens arkitektoniske udtryk, og må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i det enkelte tilfælde.

5.3

Nybebyggelsen må højst forsynes med én antennemast for modtagelse af radio/TV-signaler.

Parabolantennener må ikke opsættes på facader eller de mod vej, plads eller anlæg vendende tagsider.

5.4

Opsætning af større radio- og TV-antennener, herunder parabolantennener, som efter kommunalbestyrelsen skøn virker skæmmende for området, må ikke finde sted.

Afsnit 6 Ubebyggede arealer

6.1

Ubebyggede arealer for ny bebyggelse skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende og skal afgrænses mod vej med beplantning med træer.

6.2

Kommunalbestyrelsen kan forbyde opstilling af hegn mellem ejendomme inden for lokalplanområdet.

6.3

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

Afsnit 7 Varmeforsyning

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

Afsnit 8 Miljøforanstaltninger

Bebyggelsen skal efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse i overensstemmelse med myndighedernes krav udføres og indrettes således, at brugerne i fornødent omfang skærmes mod støj fra veje og p-anlæg.

Afsnit 9 Transformestationer og andre forsyningsanlæg

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.

Afsnit 10 Ophævelse af lokalplan

Lokalplan nr 15 , tinglyst 25. marts 1980, ophæves for de af nærværende lokalplan omfattede ejendomme matr. nr. 14ea og 14ei.

Afsnit 11 Lokalplanens retsvirkninger

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 således ikke, at den eksisterende lovlige anvendelse, der vil stride mod planens bestemmelser, skal stoppe.

Kommunalbestyrelsen kan give dispensation til mindre væsentlige lempelser 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.

I henhold til § 27 i lov om planlægning vedtages nærværende lokalplan endeligt. Frederiksberg Kommunalbestyrelse, den 19. juni 2006.

Mads Lebech
Borgmester

/

Jacob Nordby
Teknisk direktør

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

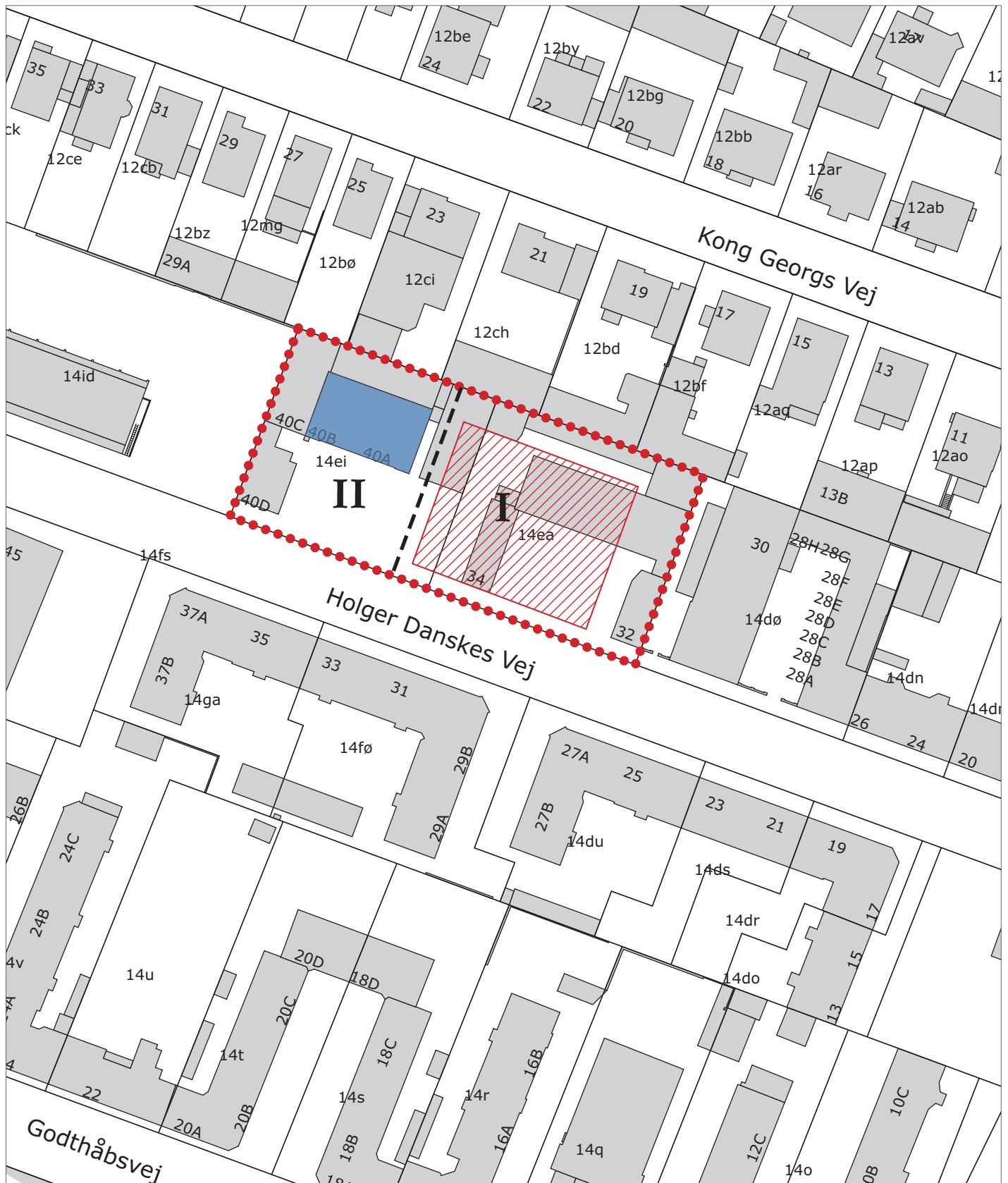
Samtidig begæres herved lokalplan nr. 15, tinglyst den 25. marts 1980 aflyst for de af lokalplanen omfattende ejendomme, matr. nr. 14ea og 14ei. Frederiksberg Kommune, Teknisk Direktorat, den 19. juni 2006.

Jacob Nordby
Teknisk Direktør

/

Niels Thygesen
Plan- og Miljøchef

Retten på Frederiksberg
Indført den 15.11.2006
Lyst under nr. 27009



●●●●● Grænse for lokalplanen

--- Områdeinddeling

■ Bygninger som ikke må nedrives

▨ Byggefelt

FREDERIKSBERG KOMMUNE

Teknisk Direktorat - Projekt- og Planafdelingen

LOKALPLAN nr. 149

Kortbilag nr. 1

Dato 08.11.2005

Mål: 1:1000

