



# Lokalplan nr. 83

for et område mellem Smallegade og  
Howitzvej øst for Ved Andebakken



# INDLEDNING

## 1. Lokalplanens indhold

Lokalplanen går ud på at sikre området til boligformål med de nedennævnte undtagelser samt at tilvejebringe det fornødne plangrundlag for områdets byfornyelse.

Lokalplanen åbner således mulighed for, at der i forbindelse med byfornyelsesbeslutninger i området etableres brugbare opholdsarealer, og at boligforbedringer kan gennemføres. Ligeledes sikrer lokalplanen, at bebyggelse kan forlanges støjisoleret, og at der kan gennemføres lejlighedssammenlægninger med henblik på at tilvejebringe egnede familieboliger. Lokalplanen åbner også mulighed for, at der i forbindelse med byfornyelsen kan skaffes egnede lokaler til erhvervsvirksomheder, som skal tilgodese bydelens forsyning med servicefunktioner. Der åbnes tillige mulighed for, at der i forbindelse med boligforbedring af den eksisterende bebyggelse kan etableres udvendige trappe- og installationstårne, elevatorer, altaner, udestuer og karnapper samt baderums-, køkken- og boligudbygninger.

Området er opdelt i 4 underområder. Områderne I-III er udlagt til boligformål, medens område IV, Howitzvej 5-7, som hidtil er udlagt til offentlige formål.

I bebyggelsen langs Smallegade 4-18 må der være forretning og/eller beboelse i samtlige etager. I de øvrige bebyggelser langs Smallegade må der være forretning og/eller beboelse i de 2 nederste etager.

Boligministeriet udskrev i februar 1990 en konkurrence om byfornyelse. Et af de vindende projekter omhandlede en fornyelse af den del af karréen mellem Smallegade, Hospitalsvej og Howitzvej, der omfatter Smallegade 10-20B, Hospitalsvej 4-8 og Howitzvej 19-27, matr.nr. 41 c, 41 g, 41 h, 41 m, 41 n, 41 o, 41 t, 84 c, 84 e, 84 h og 84 i.

Ved fastlæggelse af byggefelter, højdegrænseplaner, fremtidig bebyggelses etageantal m.v. åbner lokalplanen mulighed for, med enkelte ændringer, at realisere det nævnte vinderprojekt.

Der kan således opføres ny bebyggelse i form af huludfyldning på Hospitalsvej og i Smallegade samt udvidelse af eksisterende boliger ved tilføjelse af rumstore udbygninger. Disse sidstnævnte udbygninger tænkes udnyttet som opholdsstuer således, at der inde i den eksisterende bygning kan indrettes nye badeværelser og nye køkkener. Det tillades tillige, at der tilføjes søjlebårne altaner og karnapper til ejendommen Smallegade 20A og til en eventuel nybygning på ejendommen Smallegade 20.

I forbindelse med etablering af et fælles gårdanlæg kan der endvidere opføres et "øko-hus", der skal indeholde fællesrum for områdets beboere, fælles varmecentral og hængende opholdshaver i form af et drivhus i 2 etager.

## 2. Forholdet til den øvrige planlægning

Området har hidtil været omfattet af lokalplan nr. 24, tinglyst d.26. november 1980, der ikke indeholder bestemmelser om ny bebyggelses omfang og placering. Denne plan ophæves og erstattes af nærværende lokalplan nr. 83.

Kommuneplanens anvendelsesbestemmelser respekteres, men den totale realisering af konkurrenceprojektet vil resultere i en bebyggelsesprocent i område I på ca. 270. Bebyggelsesprocenten er dermed større end de i rammebestemmelserne for området ( 3 B

16 ) fastsatte 110 %, og også større end de i kommuneplanens punkt 1.5.1 sidste punktum fastsatte 130%. Der er derfor udarbejdet et forslag til tillæg til kommuneplanen, der offentliggøres samtidigt med nærværende forslag til lokalplan.

I henhold til lov om bestyrelsen af offentlige veje er der d. 15. januar 1962 tinglyst byggelinie på ejendommene langs Smallegade. Den nederste del af bygningskroppene på strækningen Smallegade 4-20 A skal respektere denne byggelinie, men det tillades, at der tilføjes søjlebårne altaner og karnapper til Smallegade 20 - 20 A.

### **3. Lokalplanens retsvirkninger**

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, kun anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser, ( jfr. planlovens § 18).

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan dog fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører således ikke, at den eksisterende lovlige anvendelse, der måtte stride mod planens bestemmelser, skal bringes til ophør.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer områdets karakter. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

\*\*\*\*\*

## LOKALPLAN NR. 83

for et område i Frederiksberg Kommune mellem Smallegade og Howitzvej øst for Ved Andebakken.

I henhold til planloven, lovbekendtgørelse nr. 383 af 14. juni 1993, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område:

### AFSNIT 1. FORMÅL

Lokalplanens formål er at sikre området til boligformål og offentlige formål (underområde IV) samt at tilvejebringe det fornødne plangrundlag for byfornyelse af de i afsnit 2 nævnte underområder I-IV, herunder at sikre,

- at der kan udføres ny bebyggelse i form af huludfyldning på Hospitalsvej og i Smallegade,
- at der kan etableres fælles opholdsarealer med et fælleshus indeholdende fælles varmecentral, opholdsrum og hængende haver,
- at der med henblik på at tilvejebringe egnede familieboliger kan gennemføres boligforbedringer ved sammenlægning af lejligheder og ved tilføjelse af udbygninger samt,
- at bebyggelse kan kræves støjisoleret.

Langs Smallegade sikres der mulighed for indretning af forretningsvirksomhed.

### AFSNIT 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag og er delt i 4 underområder. Område I omfatter matrikelnumrene: 41 c, 41 g, 41 h, 41 m, 41 n, 41 o, 41 t, 84 e og 84 h.

Område II omfatter matrikelnumrene: 41 b, 41 d, 41 ab og 41 ac samt del af matr. nr. 41 l.

Område III omfatter matrikelnumrene: 84 a, 84 c, 84 d, 84 i, 101 c, 103 a og 103 b.

Område IV udgøres af matrikelnummer 101 a, alle Frederiksberg.

### AFSNIT 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

#### 3.1 Ejendomme generelt i underområderne I - III

- 3.1.1 Områderne må med nedenstående undtagelser kun anvendes til boligformål i form af helårsbeboelse. Bebyggelse i områderne må kun anvendes til beboelse i selvstændige lejligheder og må ikke anvendes til nogen form for erhverv, herunder til hotel, pensionat, klublejligheder eller lignende.
- 3.1.2 Uanset bestemmelsen i afsnit 3.1.1. må i en lejlighed et enkelt værelse, som tillige tjener 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 logerende.

- 3.1.3 Kældre og eventuelle parterreeter må kun benyttes til fælles formål for bygningens beboere, pulterrum og lignende samt til rum, som er nødvendige for selve bygningens funktion.
- 3.1.4 Ubebyggede arealer må kun benyttes til opholdsareal for beboerne og til parkerings- og adgangsareal for disse samt kunder, besøgende, leverandører m.v.
- 3.1.5 Efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse kan der indrettes børne- og ungdomsinstitutioner samt syge- og plejehjem og andre offentlige servicefunktioner, der naturligt finder plads i et boligområde.

### **3.2 Ejendomme langs de mere befærdede veje**

- 3.2.1 På ejendommene langs Smallegade mellem Hospitalsvej og Ved Andebakken samt på ejendommene matr.nr. 41 c, 41 m og 41 t må de 2 nederste etager i bebyggelsen langs vejen i almindelig husdybde benyttes til beboelse af enhver art og/eller forretningsvirksomhed.
  - Stk. 2. De øvrige etager må kun benyttes til beboelse som anført under afsnit 3.1 samt til pensionat og klublejligheder. Endvidere kan der i de enkelte beboelseslejligheder af lejlighedens indehaver udøves sådanne erhverv, der efter kommunalbestyrelsens skøn almindeligvis udøves i beboelseslejligheder, herunder de såkaldte liberale erhverv (virksomhed som advokat, arkitekt, ingeniør, læge og lignende), når der opretholdes en beboelse på mindst 3 værelser, omfattende mindst 2/3 af lejlighedens areal, ekskl. trapper m.v.
- 3.2.2 På de øvrige ejendomme langs Smallegade må alle etager i bebyggelsen langs vejen i almindelig husdybde benyttes til beboelse af enhver art og/eller forretningsvirksomhed.
- 3.2.3 Eventuelle kælderetager må foruden til det under afsnit 3.1.3 angivne formål kun anvendes til lager for forretningsvirksomhed i samme ejendom.

### **3.3 Offentlige formål**

Område IV, ejendommen matr.nr. 101 a, må kun anvendes til offentlige formål, herunder værksteder til genoptræning, medborgerhus og lignende.

## **AFSNIT 4. BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG**

- 4.1 Opførelse af større nybebyggelse inden for områderne II, III og IV må ikke finde sted, før der er fastsat nærmere bestemmelser herom i supplerende lokalplan.
- 4.2 **Bebyggelsesprocent**

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 110 for hver ejendom. Dog må bebyggelsesprocenten være op til 130, når ny bebyggelse indpasses efter den eksisterende bebyggelses form og omfang, og når den ny bebyggelse opføres i forbindelse med en generel byfornyelse af området, herunder etablering af fælles opholdsarealer.
- 4.3 **Bebyggelsens højde**

Bebyggelsens højde må ikke overstige 6 etager.

  - 4.3.2 En eventuel kælder må ikke have loftet beliggende mere end 1,25 m over terræn.
  - 4.3.3 Uanset bestemmelserne i byggelovens §§ 8 og 9 kan nybebyggelse i en eksisterende husrække opføres som sammenhængende bebyggelse i fuld højde i naboskel, når be-

byggelsen har samme facadeflugt mod vej, som den eksisterende bebyggelse, og når husdybden ikke bliver større end, at bagfacaden holdes inden for en linie på 450 i forhold til eksisterende nabobygningers bagfacade. Samtidig skal gesimshøjde og taghældning tilpasses de tilstødende ejendommers.

#### **4.4 Opholdsarealer**

Der skal for nybebyggelse udlægges et opholdsareal på mindst 50 % af boligbruttoetagearealet og 10 % af bruttoetagearealet til erhverv.

#### **4.5 Parkeringsarealer**

Der skal udlægges en parkeringsplads pr. 150 m<sup>2</sup> boligbruttoetageareal og 2 parkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til erhverv.

#### **4.6 Lejlighedsstørrelse**

Den gennemsnitlige lejlighedsstørrelse skal være mindst 80 m<sup>2</sup> bruttoetageareal. Dog kan dette krav efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse fraviges i forbindelse med etablering af ungdoms- og ældreboliger.

### **AFSNIT 5. SÆRLIGE BESTEMMELSER FOR UNDEROMRÅDE I**

- 5.1** I underområde I må der ske nybebyggelse i form af huludfyldning, tilføjelse af rumstore udbygninger til eksisterende lejligheder i alle etager, tilføjelse af altaner og karnapper, opførelse af et økohus i 2 etager og opførelse af de nødvendige skure til affald, central-sug, cykelskure m.v.
- 5.2** Huludfyldning må udføres inden for de på kortbilaget med skråskravering markerede felter. På ejendommen matr.nr. 41 g, Hospitalsvej 8, må huludfyldning udføres som angivet under afsnit 4.3.3.. På ejendommen matr.nr. 41 t, Smallegade 20, må der inden for det skråskraverede byggefelt opføres nybebyggelse med samme bygningsprofil som nabobebyggelsen på matr.nr. 41 c, Smallegade 20 A, men med afvalmet tag eller aftrappet mod Smallegade 18, matr.nr. 84 e, efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse, samt nybebyggelse i 2 etager inden for det med vandret skravering viste byggefelt.
- 5.3** Til sydfacaderne på den eksisterende bebyggelse på ejendommen matr.nr. 41 C, Smallegade 20 A og en fremtidig bebyggelse på matr.nr. 41 t, Smallegade 20, må føjes søjlebårne altaner og karnapper i etagerne over stueetagen og inden for det med lodret skravering viste byggefelt.
- 5.4** Tilføjelse af rumstore udbygninger til eksisterende lejligheder må ske inden for det på kortbilaget med kraftig konturstreg viste byggefelt.
- 5.5** Et økohus må opføres i 2 etager inden for det på kortbilaget med priksignatur markerede byggefelt og i 1 etage indenfor det med krydsskravering markerede byggefelt.
- 5.6** Økohusets øverste etage og de dele af stueetagen, der ligger uden for beboernes fælles rum, skal udføres som drivhus. Bygningen skal udføres med fladt tag, på hvilket der kan anbringes solfangere.
- 5.7** Bebyggelsesprocenten for område I beregnet under ét må ikke overstige 270.

## **AFSNIT 6. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN**

- 6.1** Til udvendige bygningsider samt tagflader må ikke anvendes materialer, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende, og som medfører generende reflekser.
- 6.2** Ved om- og tilbygning af eksisterende bebyggelse skal det tilstræbes, at udformning, materialevalg og øvrige fremtræden efter kommunalbestyrelsens skøn er i overensstemmelse med den omgivende bebyggelse således, at der opnås en god helhedsvirkning.
- 6.3** Skiltning og reklamering må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i det enkelte tilfælde.

## **AFSNIT 7. UBEBYGGEDE AREALER**

- 7.1** Ubebyggede arealer for nybebyggelse skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.
- 7.2** Kommunalbestyrelsen kan forbyde opstilling af hegn mellem ejendomme.
- 7.3** Friarealer må kun bebygges med mindre bygninger med fællesfaciliteter såsom affaldsrum, cykelskure, varmecentral og lignende samt fællesrum for beboerne.
- 7.4** Træer, der er mere end 25 år gamle, må ikke fældes eller beskæres uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

## **AFSNIT 8. BYFORNYELSE - SÆRLIGE BESTEMMELSER**

- 8.1** Ved ombygning og modernisering af den eksisterende bebyggelse kan der foretages sammenlægning af lejligheder.
- 8.2** Ved ombygning og modernisering af den eksisterende bebyggelse kan kommunalbestyrelsen efter nærmere fastsatte krav forlange foretaget foranstaltninger, der sikrer, at bebyggelsens boliger i fornødent omfang skærmes mod støj fra omliggende veje.
- 8.3** Uanset bestemmelserne i afsnit 4.2 kan kommunalbestyrelsen i forbindelse med gennemførelse af en byfornyelsesbeslutning tillade,
- at der i forbindelse med boligforbedring af den eksisterende bebyggelse kan etableres udvendige trappe- og installationstårne, elevatorer, altangange, altaner, udestuer og karnapper samt baderums-, køkken- og boligudbygninger,
  - at der ved fritliggende gavle kan etableres mindre tilbygninger til forbedring af eksisterende boliger,
  - at lejligheder i bygningernes øverste etage kan udvides med areal i tagetagen, samt
  - at der i forbindelse med etablering af fælles friarealer kan opføres de under afsnit 7.3 anførte bygninger.
- 8.4** Uanset bestemmelsen i afsnit 4.2 kan kommunalbestyrelsen i henhold til boligministeriets bekendtgørelse nr. 496 af 29/6 1990 om supplerende regler i medfør af byggeloven tillade udfyldning af hul i randbebyggelse i eksisterende, ældre boligkarreer, når det skønnes nødvendigt under hensyntagen til karakteren af den bebyggelse, der tilstræbes i kvarteret.
- Det er en betingelse, at en sådan bebyggelse opfylder de i afsnit 4.3.3 fastsatte krav med hensyn til bebyggelsens højde og udformning.

- 8.5** Uanset bestemmelserne i byggelovens §§ 8 og 9 kan de under afsnit 8.3 nævnte tilbygninger opføres i fuld højde til betjening af alle den eksisterende bebyggelses etager og nærmere skel end 2,5 m.
- 8.6** Uanset bestemmelserne i byggelovens §§ 8 og 9 kan de under afsnit 7.3 anførte bygninger i forbindelse med etablering af fælles friarealer opføres med placeringer og højder uafhængigt af matrikulære skel.
- 8.7** Kommunalbestyrelsen kan i en byfornyelsesbeslutning medtage særlige bestemmelser med henblik på tilvejebringelse af egnede lokaler til erhvervsvirksomheder, der skal tilgodese bydelens forsyning med servicefunktioner.

### **AFSNIT 9. VARMEFORSYNING**

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

### **AFSNIT 10. FORANSTALTNINGER MOD STØJ**

Ved opførelse af nybebyggelse mod Smallegade, som er belastet med et trafikstøjniveau over 55 dB(A), skal der træffes foranstaltninger til reduktion af den udefra kommende støj således, at det indendørs støjniveau ikke overstiger 30 dB(A) i beboelses- og opholdsrum, og at udendørs opholdsarealer placeres eller afskærms således mod trafikstøj, at støjbelastningen ikke overstiger 55 dB(A). Det skal endvidere sikres, at der i beboelsesrum findes mindst 1 oplukkeligt vindue, hvor støjbelastningen udendørs ikke overstiger 65 dB(A).

### **AFSNIT 11. VEJFORHOLD**

Der udlægges areal til udvidelse af Howitzvej således, at afstanden til vejens midtlinie bliver 10 m.

### **AFSNIT 12. TRANSFORMERSTATIONER OG ANDRE FORSYNINGSANLÆG**

Bestemmelserne i nærværende lokalplan er ikke til hinder for etablering af de for området fornødne transformerstationer og andre forsyningsanlæg m.v.

### **AFSNIT 13. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN**

Lokalplan nr. 24, tinglyst den 26. november 1980 ophæves for de i afsnit 2 nævnte ejendomme.



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

Frederiksberg Kommunalbestyrelse, den 16. januar 1995.

John Winther

/

Preben Kolringen

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

Samtidig begæres herved lokalplan nr. 24, tinglyst den 26. november 1980 afløst for de af lokalplanen omfattede ejendomme.

Frederiksberg Kommune, Teknisk Direktorat, den 14. februar 1995.

Preben Kolringen

/

Per Hard Poulsen

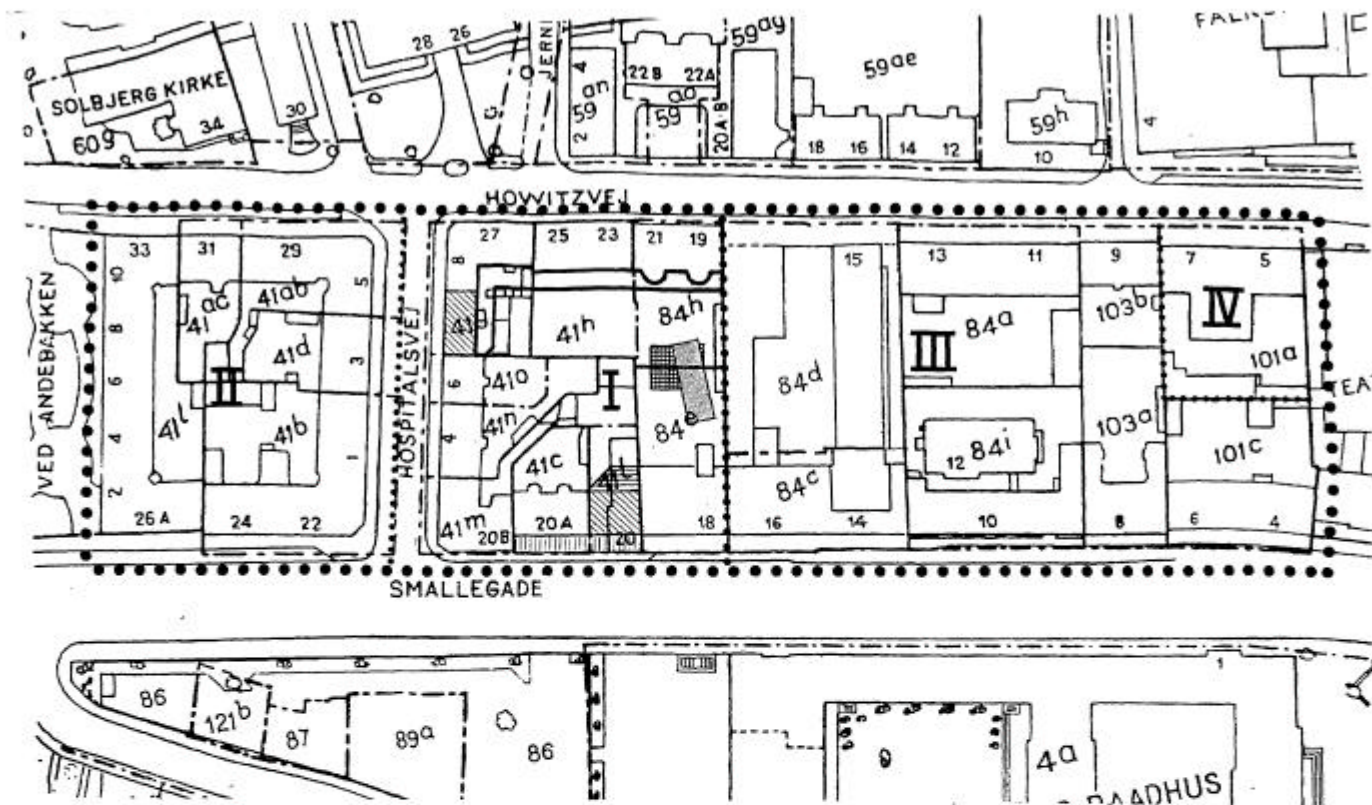
Matr. nr: 41 b, 41 c, 41 d, 41 g, 41 h, 41 l, 41 m, 41 n, 41 o, 41 t, 41 ab, 41 ac, 84 a, 84 c, 84 d, 84 e, 84 h, 84 i, 101 a, 101 c, 103 a, 103 b, Frederiksberg.






Retten på Frederiksberg

Indført den 14.02.1995.

Lyst under nr. 3320-3340.

Agnes Stobberup  
kontorfuldmægtig.



- |       |   |   |                                  |
|-------|---|---|----------------------------------|
| ● ● ● | GRÆNSE FOR LOKALPLAN                      |  | HULUDFYLDNING                    |
| ..... | GRÆNSE FOR UNDEROMRÅDER                   |  | UDVIDELSE M.ALTAN OG KARNAP.     |
| ---   | VEJMIDTE                                  |  | BYGGEFELT FOR BYGNING I 2 ETAGER |
| ----- | VEJUDVIDESELINIE                          |  | BYGGEFELT FOR BYGNING I 1 ETAGE  |
| —     | ZONE FOR TILFØJELSE AF RUMSTORE ELEMENTER |  | BYGGEFELT FOR 2 ETAGES BYGNING   |

FREDERIKSBERG KOMMUNE

Teknisk Direktorat - Byplanafdelingen

Litra nr. 450/93 lokalplan nr. 83 område nr. 112 tegning nr. 1 dato 28.09.1993 udf. af CV.  
 Mål 1:1000 rev. 12.04.1994

