



# Lokalplan nr. 140

for et område ved Gammel Kongevej 72D-74A





### **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 lokalplanområdet 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  
Teknisk Direktorat  
Plan- og Miljøafdelingen  
Rådhuset  
2000 Frederiksberg  
Tlf. 3821 4101

E-mail: [planogmiljoe@frederiksberg.dk](mailto:planogmiljoe@frederiksberg.dk)  
Web: [www.frederiksberg.dk](http://www.frederiksberg.dk)

Oktober 2008

# Lokalplan nr. 140

## for et område omkring Gammel Kongevej 72D-74A

### REDEGØRELSE

Indledning .....	5
Lokalplanens baggrund .....	5
Eksisterende forhold .....	5
Lokalplanens indhold .....	5
Bebyggelsens omfang og placering.....	5
Trafik og parkering .....	6
Ubebyggede arealer.....	6
Facader og skilte.....	6
Tekniske anlæg .....	6

### FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Kommuneplanen .....	6
Byplanvedtægt.....	7
Bevaringsværdig beplantning .....	7
Museumsloven.....	7
Miljøforhold.....	7
Servitutter.....	8
Endelige retsvirkninger .....	8

### BESTEMMELSER

Afsnit 1 Lokalplanens formål.....	11
Afsnit 2 Områdets afgrænsning.....	11
Afsnit 3 Områdets anvendelse .....	11
Afsnit 4 Vej-, sti- og parkeringsforhold.....	12
Afsnit 5 Bebyggelsens omfang og placering.....	12
Afsnit 6 Bebyggelsens ydre fremtræden .....	12
Afsnit 7 Ubebyggede arealer.....	13
Afsnit 8 Ibrugtagningstilladelse.....	14
Afsnit 9 Miljøforanstaltninger.....	14
Afsnit 10 Transformerstationer og andre forsyningsanlæg.....	14
Afsnit 11 Ophævelse af lokalplan og servitutter .....	14
Afsnit 12 Lokalplanens retsvirkninger.....	15
Kortbilag 1 .....	17



## **REDEGØRELSE**

### **Indledning**

Kommunalbestyrelsen har vedtaget lokalplan 140 endeligt. Lokalplanen fastlægger bestemmelser for et centralt beliggende byområde.

Nærværende lokalplan muliggør en udvidelse af eksisterende bebyggelse med en penthouseetage og en udvidet udnyttelse af stueetage til erhvervsformål i form af kontor- og servicevirksomhed samt café og restauration.

### **Lokalplanens baggrund**

Med henblik på at medvirke til at styrke og udvikle erhvervslivet på Frederiksberg, muliggøres en udvidelse af eksisterende byggeri. Dette forudsætter en ændring i forhold til de gældende planer for området.

Desuden muliggøres byggeri af café og restauration i den eksisterende bebyggelse med henblik på at stykke og videreudvikle bylivet på Frederiksberg ved at åbne mulighed for etablering af et mindre bytorv.

### **Eksisterende forhold**

Lokalplanområdet afgrænses mod syd af en bebyggelse langs Gammel Kongevej og mod vest af Schönbergsgade. Nord for området ligger Danmarksgården og mod øst afgrænses området af bebyggelsen ud til Prinsesse Maries Allé.

Den nuværende bebyggelse er opført i seks etager og anvendes til kontorvirksomhed.

### **Lokalplanens indhold**

Lokalplanen udlægger området til erhvervsformål med kontor- og serviceerhverv, café- og restaurationsformål samt opholdsarealer, og parkeringspladser.

Der må ikke etableres butikker eller spillehaller.

### **Bebyggelsens omfang og placering**

Byggefeltet er afgrænset af den eksisterende bygning.

Der åbnes mulighed for at opføre endnu en etage på den eksisterende seks etages bebyggelse, hvor den syvende etage skal være en tilbagetrukket penthouseetage.

Bygningen må ikke opføres højere end 27 meter, dog kan der dertil lægges én meter til tekniske installationer som ventilationsanlæg, elevatorkerne m.v. Tekniske installationer på taget skal tilpasses tagets karakter i forhold til materiale, udformning og farver.

Ved renovering og ny bebyggelse tilstræbes en sammenhæng mellem lokalplanområdet og de tilstødende bebyggelser på Gammel Kongevej til et sammenhængende byrum.

Bygnings sider skal holdes i lette, lyse farver.

### **Trafik og parkering**

Adgangsvej til området sker i dag ad Gammel Kongevej, men i nærværende lokalplan åbnes ligeledes mulighed for at etablere tilkørsel fra Schönbergsgade.

Ved den ny bebyggelse i lokalplanområdet skal der etableres:

- 1 bilparkeringsplads pr. 50 m<sup>2</sup> bruttoetageareal, og
- 1 cykelparkeringsplads pr. 50 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

Kan parkeringskravet ikke opfyldes inden for lokalplanområdet, skal der anvises et (erstatnings-)areal, hvor de resterende parkeringspladser opføres. Alternativt kan indbetales til Frederiksberg Kommunes Parkeringsfond, som vil foranledige etableringen af parkeringspladserne.

### **Ubebyggede arealer**

Opholdsarealet skal udgøre mindst 10 % af bruttoetagearealet.

Udeservering i forbindelse med café eller restaurant må kun etableres ud mod Gammel Kongevej.

### **Facader og skilte**

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

Der må ikke opsættes billboards.

Gavludsmykninger/-malerier og stilladsreklamer må ikke finde sted uden kommunalbestyrelsens godkendelse.

### **Tekniske anlæg**

Bestemmelserne i nærværende lokalplan er ikke til hinder for etablering af de for området fornødne transformerstationer og andre forsyningsanlæg m.v. Disse skal ved materialevalg og udformning søges tilpasset områdets karakter.

## **FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING**

### **Kommuneplanen**

I Kommuneplan 2004 er lokalplanområdet en del af rammeområde 6.B.10, som fastlægger anvendelsen til etageboliger med en maksimal bebyggelsesprocent på 110 og maksimalt etageantal på 6.

Lokalplanområdet ligger uden for den i kommuneplanen fastlagte butiksstruktur.

Lokalplanen er i forhold til anvendelse, bebyggelsesprocent og antal etager ikke i overensstemmelse med kommuneplanen. Der er derfor udarbejdet Kommuneplantillæg nr. 5, der udlægger lokalplanområdet til et selvstændigt erhvervsområde 6.E.4 for kontor- og serviceerhverv.

Bebyggelsesprocenten fastsættes til maks. 215, og det maksimale antal etager øges 7 etager.

Ved endelig vedtagelse af kommuneplantillægget vil der være overensstemmelse mellem kommune- og lokalplan.

### **Byplanvedtægt**

Området er idag omfattet af Byplanvedtægt 21. Byplanvedtægt 21 aflyses i sin helhed for så vidt angår nærværende lokalplanområde.

### **Bevaringsværdig beplantning**

Træer der er over 25 år gamle, må ikke fældes eller beskæres uden kommunalbestyrelsens tilaldelse.

### **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.

### **Miljøforhold**

#### 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.

#### Bygge- og anlægsarbejdet

Bygge- og anlægsarbejder inden for lokalplanområdet er omfattet af Frederiksberg Kommunes ”Vejledning om Miljøforhold ved bygge- og anlægsarbejder”.

Lokalplanområdet er desuden omfattet af kommunens Forskrift for begrænsning af støjende og støvende bygge- og anlægsarbejde.

#### Cafeer og restaurationer

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

#### Støj

Kommunens støjkortlægning viser, at området kun i meget begrænset omfang er belastet med trafikstøj. Enkelte steder mod Gl. Kongevej er støjniveauet mellem 58 - 63 dB, hvilket er lidt over de vejledende støjgrænser på 58 dB for følsom anvendelse (boliger). Da lokalplanen ud-

lægger anvendelsen til ikke følsom anvendelse, vurderes der ikke at være behov for støjbekæmpende foranstaltninger.

#### Jordforurening

Der er ikke konstateret jordforurening på området. Erfaringsmæssigt er en stor del af Frederiksberg Kommunen belastet af ”diffus” jordforurening, stammende fra opfyld og luftbåren forurening. Flytning af jord skal derfor ske i overensstemmelse med Frederiksberg Kommunes jordflytningsregulativ.

#### Affald

Der skal i forbindelse med indretningen af ejendommens arealer afsættes den nødvendige plads til affaldsinventaret. Inventaret skal placeres så funktionelt og æstetisk som muligt.

#### **Servitutter**

Deklarationer og servitutter, hvis indhold er uforeneligt med lokalplanens indhold, vil blive begæret aflyst ved den endelige vedtagelse af lokalplanen.

#### **Endelige retsvirkninger**

Efter Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse af lokalplanen og offentliggørelsen heraf må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge Planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg mv., der er indeholdt i planen.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser, således at dispensationen ikke meddeles på bekostning lokalplanens principielle ideer om karakter og anvendelse.







# Lokalplan nr. 140

## for et område ved Gammel Kongevej 72D-74A

### **BESTEMMELSER**

I henhold til lov om planlægning, lov nr. 813 af 21.06. 2007 med senere ændringer, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område:

#### **1. Lokalplanens formål**

1.1

Lokalplanens formål er:

- at medvirke til at styrke og videreudvikle et aktivt erhvervsliv,
- at muliggøre opførelse af yderligere en etage på en eksisterende seksetagers bebyggelse samt en udvidelse af stueetage i sammenhæng med omgivelserne, og
- muliggøre en styrkelse og videreudvikling af et aktivt byliv

#### **2. Områdets afgrænsning**

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag og omfatter følgende ejendomme, matrikelnumre og herunder opdelt ejerlejligheder: 24k, af Frederiksberg, samt alle parceller og ejerlejligheder, der efter den 13.03.2008 udstykkes og opdeles fra disse.

#### **3. Områdets anvendelse**

3.1

Området må anvendes til erhvervsformål i form af kontor- og serviceerhverv. Der må også etableres café og restauration i stueetagen.

3.2

Kældre må kun benyttes til parkering, lager for virksomheder i bebyggelsen samt til rum, som er nødvendige for selve bygningens funktion.

3.3

Ubebyggede arealer må kun benyttes til opholdsareal og til parkerings- og adgangsarealer for virksomhederne i bebyggelsen samt kunder, besøgende, leverandører m.v.

3.4

Der må ikke etableres butikker og spillehaller.

#### 4. Vej-, sti- og parkeringsforhold

##### 4.1

Området trafikbetjenes fra Gammel Kongevej. Der er tilkørsel til parkeringsarealet gennem en port i bebyggelsen (A), og tilkørsel via Schönbergsgade muliggøres (B), som vist i princippet på kortbilag 1.

##### 4.2

Der skal anlægges 1 parkeringsplads pr. 50 m<sup>2</sup> erhvervsetageareal.

Der skal anlægges 1 cykelparkeringsplads pr. 50 m<sup>2</sup> erhvervsetageareal.

I området kan parkering tillades etableret i kælder eller p-hus. Eventuelle parkeringspladser anlagt langs Gammel Kongevej kan ikke medregnes i parkeringsdækningen.

#### 5. Bebyggelsens omfang og placering

##### 5.1

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 215 for området under ét.

Hvis anvendelsen i stueetagen ændres, medregnes de ændrede arealer i bebyggelsesprocenten.

##### 5.2

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

##### 5.3

Bebyggelsens højde må ikke overstige 27 meter over terræn. Dertil må lægges én meter i højden til tekniske installationer som ventilationer, elevatorkerne m.v.

##### 5.4

Bebyggelsen må opføres i højst 7 etager.

##### 5.5

En eventuel kælder må have loftet beliggende op til 1,25 m over terræn.

#### 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

##### 6.1

Nybyggeri, om- og tilbygninger skal harmonere med omgivelserne ud til Gammel Kongevej, således der skabes en byrumsmæssig sammenhæng mellem lokalplanområdet og bebyggelserne på Gammel Kongevej 72B-C og 74B-C.

## 6.2

Udvendige bygningssider skal udføres i lyse nuancer.

Taget/tagene skal udføres som fladt tag/flade tage eventuelt udkraget over adgangsvej til boligerne - anden taghældning skal godkendes af kommunalbestyrelsen. Tekniske installationer på taget skal tilpasses tagets karakter i forhold til materiale, udformning og farver.

Til tagflader og facader må ikke anvendes materialer, som medfører generende reflekser.

Facade og vinduer skal flugte, således vinduerne ikke fremstår som tilbagemiggende. Vinduesglas må ikke fremstå farvede. Vinduesrammer skal udføres i træ og/eller aluminium.

Altanværn skal udføres i glas eller let metalkonstruktion.

Den 7. etage skal udføres som tilbagetrukket penthouseetage. Penthouseetagen facade/facader skal fremstå som let konstruktion i stål/glas.

## 6.3<sup>1</sup>

Skiltning og reklamering skal underordne sig bygningens arkitektoniske udtryk. Skilte indenfor samme bygning skal samordnes og placeres således, at de undertreger bygningens arkitektoniske opdeling og skilte må ikke tildække facadens arkitektoniske elementer, såsom sokler, gesimser, indfatninger mv.

## 6.4

Store, permanente skilte og udskiftelige reklameskilte (billboards) må ikke opsættes.

## 6.5

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

Gavludsmykninger og -malerier kræver kommunalbestyrelsens tilladelse.

## 6.6

På hver ejendom må højst etableres én antennemast for modtagelse af radio/TV-signaler og lignende.

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

## 7. Ubebyggede arealer

### 7.1

#### Opholdsarealer

Der skal for nybebyggelse til erhvervsformål etableres et opholdsareal på mindst 10% af bruttoetagearealet.

Udeservering i forbindelse med eventuel café eller restaurant skal etableres ud mod Gammel Kongevej.

---

<sup>1</sup> For vejledning om skiltning henvises til "Frederiksberg Kommunes facade og skiltepejce", eller en revision heraf.

## 7.2

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

## Afsnit 8 Ibrugtagningstilladelse

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

## 9. Miljøforanstaltninger

### 9.1

#### Støj

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

Det er en forudsætning for ibrugtagningen af nybebyggelse, at der træffes sådanne foranstaltninger mod trafikstøj fra Gammel Kongevej, 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 et oplukkeligt vindue, hvor støjbelastningen udendørs ikke overstiger 65 dB(A).

## 10. 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.

## 11. Ophævelse af lokalplan og servitutter

### 11.1

Byplanvedtægt nr. 21 , tinglyst 07.07.1970 ophæves for den af nærværende lokalplan omfattede ejendom, matr. nr. 24k.

### 11.2

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.



## 12. 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 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 08.09.2008

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 byplanvedtægt nr. 21 tinglyst 07.07.1970 afløst for den af lokalplanen omfattede ejendom, matr. nr. 24k.

Frederiksberg Kommune, Teknisk Direktorat, den 13.10.2008

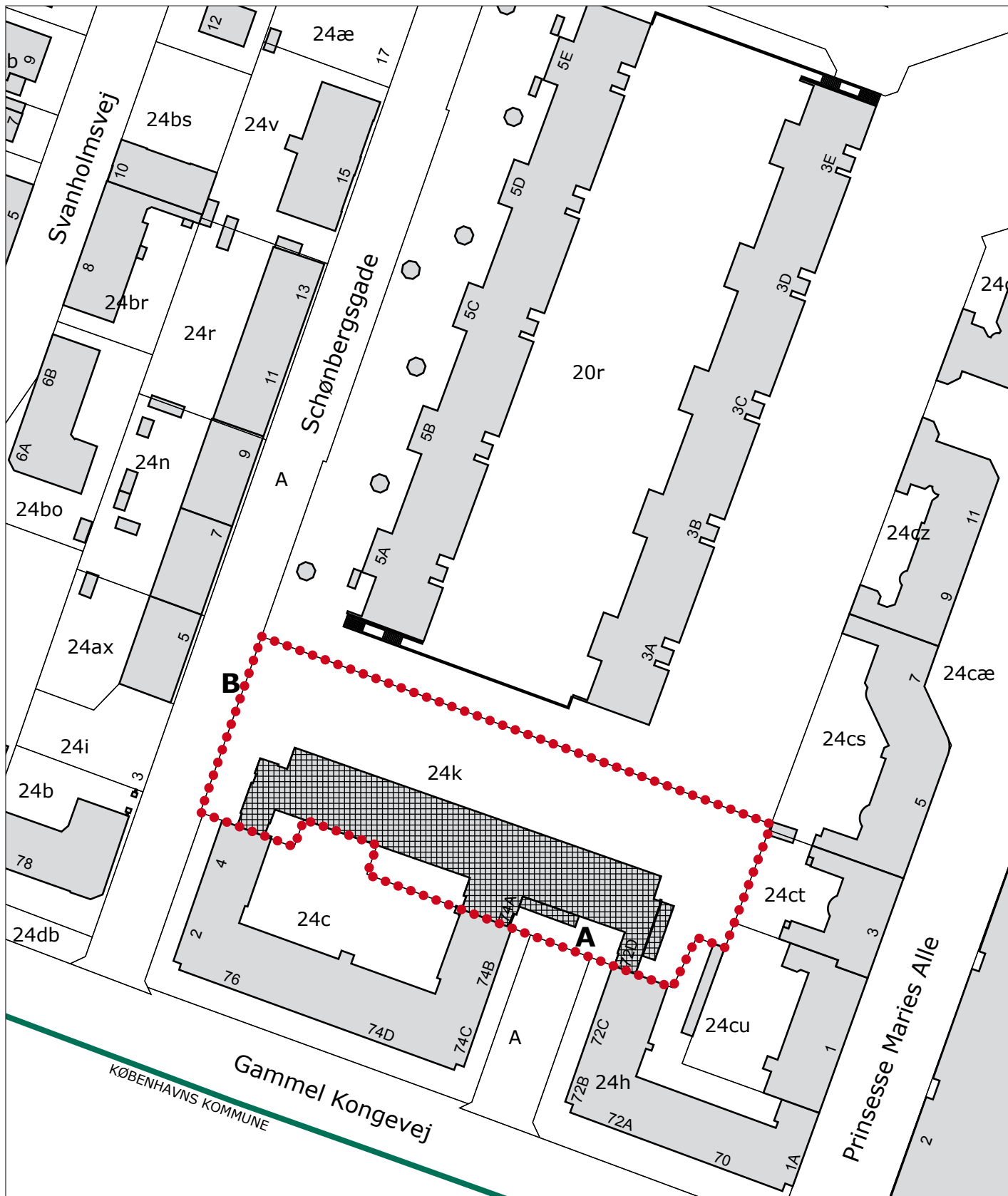
Jacob Nordby  
teknisk direktør

/

Niels Thygesen  
plan- og miljøchef

Retten på Frederiksberg  
Indført den 16.10.2008  
Lyst under nr. 15897





●●●●● Grænse for lokalplanen



Byggefelt

**FREDERIKSBERG KOMMUNE**

**Teknisk Direktorat - Plan- og Miljøafdelingen**

**LOKALPLAN nr. 140**

**Kortbilag nr. 1**

**Dato 14.02.2008**

**Mål: 1:1000**

17





