



# Lokalplan nr. 107

for et område mellem Sankt Markus Allé,  
Vodroffsvej, Frederiksberg Gymnasium,  
Niels ebbesens Vej, Svend Trøsts Vej og  
Forchammersvej



# INDLEDNING

## 1. Lokalplanens indhold

Lokalplanen udlægger området mellem Sankt Markus Allé, Vodroffsvej, Frederiksberg Gymnasium, Niels Ebbesens Vej, Svend Trøsts Vej og Forchhammersvej til etageboligbebyggelse.

Det er hensigten med lokalplanen at modernisere planbestemmelserne samtidig med at de ajourføres i forhold til den gældende kommuneplan og de aktuelle forhold i området.

Bebyggelsen omkring Danas Plads og Sankt Markus Plads består af en 5-6 etages boligbebyggelse, der er opført i perioden 1898-1917. Trods bebyggelsens forskelligartede facadeudformning med dekorationer, karnapper, hjørnetårne og lignende, udgør bebyggelsen omkring de to pladser og på de tilstødende veje en helhed, som bør bevares.

Lokalplanen udlægger fortsat området til etageboligbebyggelse og sikrer en bevarelse af det eksisterende karakteristiske bebyggelsesmiljø. Der må således ikke foretages nedrivning af eksisterende bebyggelse, ligesom facader, tage og vinduer m.v. kun må ændres, når områdets hidtidige karakter kan opretholdes. Samtidig sikrer lokalplanen, at den eksisterende træbeplantning i området bevares.

I ejendommene langs Danasvej og Danas Plads, med undtagelse af ejendommen Danas Plads 12-20, matr.nr. 20 h, må den nederste etage udover til beboelse, benyttes til butiks- og kontorvirksomhed.

Lokalplanen åbner desuden mulighed for at indrette børne- og ungdomsinstitutioner herunder ungdoms- og kollegieboliger, samt syge- og plejehjem, når det er foreneligt med områdets anvendelse til boliger.

## 2. Forholdet til den øvrige planlægning

Lokalplanen er i overensstemmelse med bestemmelserne i Kommuneplan 1997 (rammeområde 4.B.7 og 4.B.8).

Lokalplanområdet er i dag omfattet af lokalplan nr. 77, og den aktuelle lokalplan er afgrænset som den hidtil gældende plan. Anvendelsen af bebyggelsen til boligformål samt de bevarende bestemmelser for bygningerne og beplantningen er beholdt, medens der åbnes mulighed for at indrette institutioner.

Lokalplan nr. 77 ophæves og afløses af nærværende lokalplan nr. 107.

Gymnastiksalsbygningen på matr.nr. 20hh, Vodroffsvej 51, er fredet i henhold til lov om bygningsfredning.

## 3. 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.

Hvis kommunalbestyrelsen i henhold til lokalplanen ikke tillader, at en bygning nedrives, kan ejeren ifølge planlovens § 49 forlange at kommunen overtager ejendommen mod erstatning.

Det gælder dog kun hvis der er en væsentlig forskel på ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse.

Kommunalbestyrelsen kan give dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanen under forudsætning af, at det ikke ændrer områdets karakter. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kræver, at der bliver vedtaget en ny lokalplan.

\*\*\*\*\*

## LOKALPLAN NR. 107

for et område i Frederiksberg Kommune mellem Sankt Markus Allé, Vodroffsvej, Frederiksberg Gymnasium, Niels Ebbesens Vej, Svend Trøsts Vej og Forchhammersvej.

I henhold til lov om planlægning, lovbekendtgørelse nr. 563 af 30. juni 1997, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område:

### AFSNIT 1. FORMÅL

Lokalplanens formål er at modernisere områdets planbestemmelser samtidig med at disse ajourføres i forhold til den gældende kommuneplan og de aktuelle forhold i området.

Lokalplanen udlægger fortsat området til boligformål i form af etagebebyggelse og skal sikre en bevarelse af det eksisterende karakteristiske bebyggelsesmiljø omkring Danas Plads og Sankt Markus Plads. Der må således ikke foretages nedrivning af eksisterende bebyggelse, ligesom facader, tage og vinduer m.v. samt beplantning kun må ændres, når områdets hidtidige karakter kan opretholdes.

Lokalplanen åbner desuden mulighed for at indrette børne- og ungdomsinstitutioner herunder ungdoms- og kollegieboliger samt syge- og plejehjem, når det er foreneligt med områdets anvendelse til boliger.

### AFSNIT 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag og omfatter følgende ejendomme, matrikelnumrene:

19h, 19ø, 19ae (ejerlejl.nr.1-36), 19ah, 19ai, 19ak, 19al (ejerlejl.nr.1-18), 19an, 19ap, 19aq, 20a (ejerlejl.nr.1-27), 20ao, 20as (ejerlejl.nr.1-8), 20bi (ejerlejl.nr.1-25), 20gr, 20hh, 20hk (ejerlejl.nr.1-27), 20hp (ejerlejl.nr.1-12), 20hq (ejerlejl.nr.1-4), 20hz, 20hæ, 20hø, 20ic, 20id, 20ie, 20if, 20ig, 20ih, 20ii, 20ip (ejerlejl.nr.1-23), 20iq (ejerlejl.nr.1-28), 20ir (ejerlejl.nr.1-13), 20it (ejerlejl.nr.1-46),

Frederiksberg samt alle parceller der efter den 9/9 1999 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

### AFSNIT 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

#### 3.1 Ejendomme generelt

- 3.1.1 Området må med nedenstående undtagelser 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.
- 3.1.2 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 må kun benyttes til fælles formål for bygningens beboere, parkering, 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 herunder ungdoms- og kollegieboliger, samt syge- og plejehjem, der efter kommunalbestyrelsens vurdering er forenelige med områdets anvendelse til boliger.
- 3.1.6 Efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse kan der etableres mindre offentlige anlæg, som f.eks. "grønne småtorve", legepladser, parkeringspladser og lignende.

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

- 3.2.1 På ejendommene langs Danasvej og Danas Plads, med undtagelse af matr.nr. 20hø, må den nederste etage (stueetagen) langs vejene, benyttes til butiks- og kontorvirksomhed og beboelse af enhver art. De øvrige etager må benyttes som angivet i afsnit 3.1.
- 3.2.2 Eventuelle kælderetager må foruden til det under afsnit 3.1.3 angivne formål kun anvendes til lager for forretningsvirksomhed i samme ejendom.

## **AFSNIT 4. OMBÅDETS BEBYGGELSE**

- 4.1** Opførelse af større nybebyggelse må ikke finde sted, før der er fastsat nærmere bestemmelser herom i supplerende lokalplan.

Den eksisterende bebyggelse med undtagelse af udhuse, garager, carporte, skure o.lign. må ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse nedrives, ombygges eller på anden måde ændres, dog undtaget indvendig ombygning som ikke ændrer bebyggelsens ydre karakter.

Ved konstruktive ændringer af eksisterende bygninger, ved ændret facadeudformning samt ved udskiftning af tag, vinduer og døre skal det tilstræbes, at bygningen får en sådan ydre udformning, at den hidtidige karakter fastholdes.

- 4.2** Udhuse, garager, carporte og lignende må ikke opføres uden kommunalbestyrelsens tilladelse.
- 4.3** Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 110 for den enkelte ejendom.
- 4.4** Bebyggelsens højde må ikke overstige 6 etager og skal med hensyn til tag og gesimshøjde tilpasses den eksisterende bebyggelse.
- 4.5** En eventuel kælder må ikke have loftet beliggende mere end 1,25 meter over terræn.
- 4.6** Der skal for nybebyggelse til boligformål udlægges et opholdsareal på mindst 50% af boligbruttoetagearealet, og 10% af bruttoetagearealet til erhverv.
- 4.7** Der skal til boligformål udlægges én parkeringsplads pr. 150 m<sup>2</sup> boligbruttoetageareal, og én parkeringsplads pr. 50 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til erhverv. Til offentlige institutioner skal der udlægges én parkeringsplads pr. 150 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

## **AFSNIT 5. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN**

- 5.1** 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.

- 5.2** Skiltning, reklamering og facadebelysning samt opsætning af markiser, udhængsskabe og andet facadeudstyr skal tilpasses bygningens arkitektoniske udtryk og må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i det enkelte tilfælde.
- 5.3** Opsætning af større radio- og TV-antenner, herunder parabolantenner, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende for området, må ikke finde sted.

#### **AFSNIT 6. UBEBYGGEDE AREALER**

- 6.1** Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.
- 6.2** Kommunalbestyrelsen kan forbyde opstilling af hegn mellem ejendomme.
- 6.3** De eksisterende træer på Danas Plads og Sankt Markus Plads og på de af lokalplanen omfattede veje må ikke fældes eller beskæres, medmindre kommunalbestyrelsen giver tilladelse hertil.
- 6.4** Træer i området, 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. FORANSTALTNINGER MOD STØJ**

Ved nybebyggelse og facaderenovering skal der træffes sådanne foranstaltninger mod trafikstøj fra Danasvej og Danas Plads, f.eks. ved anvendelse af lydruder, således at det indendørs støjniveau ikke overstiger 30 dB(A) i beboelses- og opholdsrum.

#### **AFSNIT 9. 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. Disse skal ved materialevalg og udformning søges tilpasset områdets karakter.

#### **AFSNIT 10. OPHÆVELSE AF BYPLANVEDTÆGT OG LOKALPLAN**

Lokalplan nr. 77, tinglyst 9. februar 1993, ophæves for de af nærværende lokalplan omfattede ejendomme.

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

Frederiksberg Kommunalbestyrelse, den 30. august 1999.

John Winther

/

Preben Kolringen

Nærværende lokalplan 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. 77, tinglyst 9. februar 1993 aflyst for de af lokalplanen omfattede ejendomme.

Frederiksberg Kommune, Teknisk Direktorat, den 22. september 1999.

Preben Kolringen

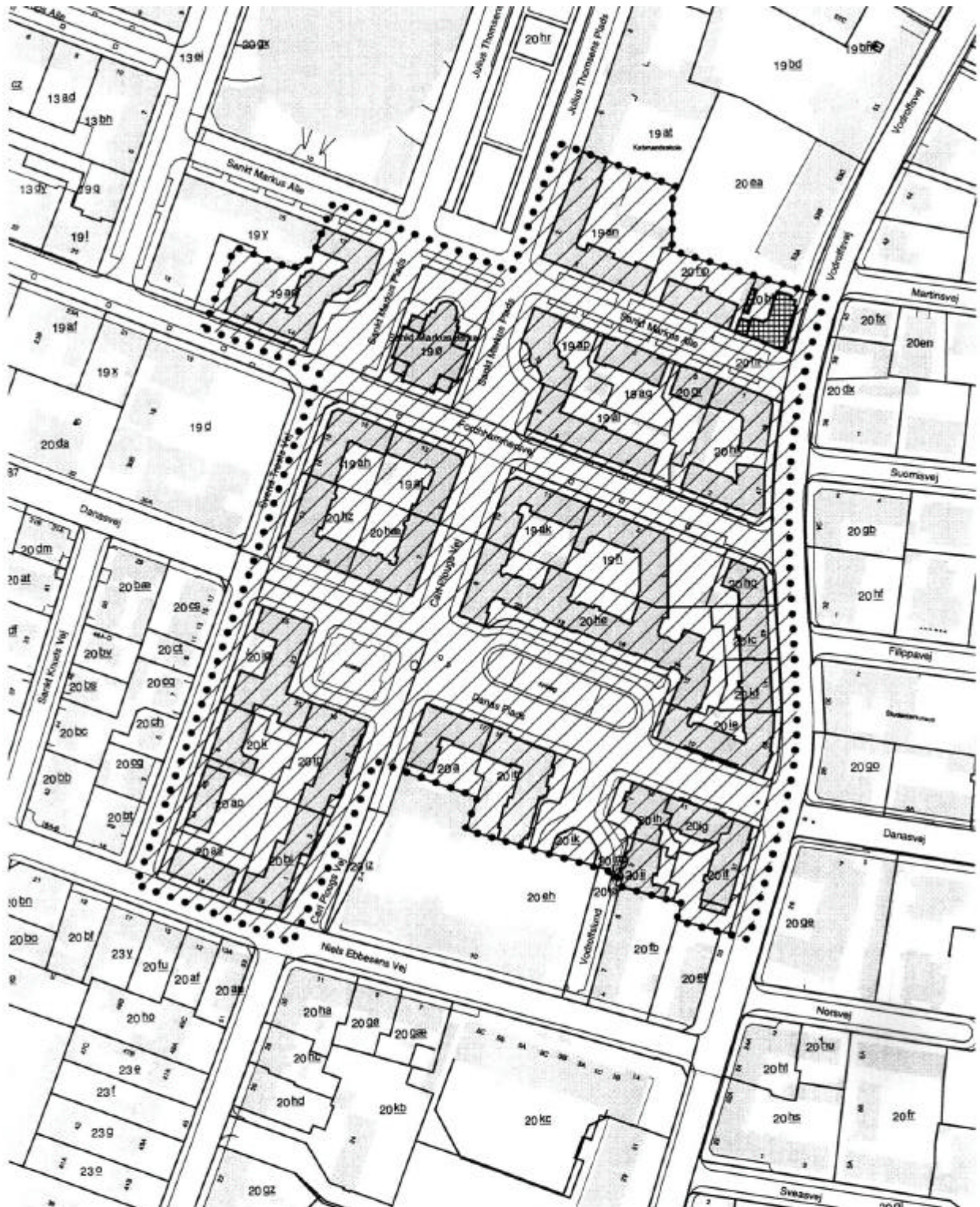
/

Per Hard Poulsen

Retten i Frederiksberg  
Indført den 14.10.1999  
Lyst under nr. 29041

Ursula Krzesinski





..... GRÆNSE FOR LOKALPLANEN

 FREDET BYGNING

 ETAGEBOLIGBEBYGGELSE

**FREDERIKSBERG KOMMUNE**

**Teknisk Direktorat - Bygge- og planafdelingen**

Litra nr. 1133/1998

Tegning nr. 1

Dato 19.11.1998 Udf. af D&H

**LOKALPLAN nr. 107**

Mål 1:2000

