

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

K O M M U N E



Lokalplan nr. 25

for et område ved Nordre Fasanvej og
jernbanen



Oktober 1982

LOKALPLAN NR. 25

FOR ET OMRÅDE I FREDERIKSBERG KOMMUNE

VED

NORDRE FASANVEJ OG JERNBANEN.

Indledningside	1
Lokalplanen.side	3
Kort over området		

INLEDNING

1. Lokalplanens indhold.

Lokalplanen går ud på at åbne mulighed for at opføre bebyggelse på ejendommen Nordre Fasanvej 25 til nærbutikker, kontorer og mindre fremstillings- og værkstedsvirksomheder med lokal tilknytning. Herudover kan bebyggelsen benyttes til undervisningsformål samt offentlige formål, som naturligt hører hjemme i området. Bygningen må ikke opføres højere end to etager + parterreetage. Bebyggelsen kan få indgang fra Nordre Fasanvej. Tilkørsel kan ske ad stikvejen fra Finsensvej.

2. Forholdet til den øvrige planlægning.

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan nr. 11, tinglyst 27/5 1980. Ifølge denne lokalplan må de to nederste etager i bebyggelsen langs Nordre Fasanvej benyttes til forretning, men da lokalplan nr. 11 ikke indeholder bestemmelser om placeringen og omfanget af større nybebyggelser i området, forudsætter opførelse af ny bebyggelse med den anførte benyttelse en supplerende lokalplan.

Ifølge de af miljøministeriet godkendte midlertidige rammer for indhold i lokalplaner for Frederiksberg Kommune (§ 15-rammerne) kan kommunalbestyrelsen i en lokalplan fastsætte bestemmelser om, at de to nederste etager i bebyggelse på ejendommene bl.a. langs Nordre Fasanvej kan benyttes til forretningsvirksomhed. I en sådan lokalplan skal der fastsættes bestemmelser om et opholdsareal på mindst 10 % af bruttoetagearealet samt om et parkeringsareal på mindst 4 bilpladser pr. 100 m² bruttoetageareal til butikker og 3 bilpladser pr. 100 m² bruttoetageareal til kontorer.

Bebyggelsens højde må i en lokalplan ikke fastsættes til mere end 5 etager.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med de godkendte § 15-rammer, idet den også åbner mulighed for fremstillings- og værkstedsvirksomhed, undervisningsformål samt andre offentlige formål.

I de omliggende områder er der opført eller ved lokalplaner åbnet mulighed for opførelse af større boligbebyggelser (Lyøvej, Sprogøvej og den tidligere papirfabrik). Det må derfor antages, at der er behov for flere butikker samt håndværkere i området. Hertil kommer, at arealet langs jernbanen på grund af støj er mindre egnet til boligbebyggelse.

Ifølge "regionplanens 1. etape 1977-1992" må institutioner og erhverv, der betjener boligområderne, have første prioritet ved fornyelse af erhvervsetagearealet.

Lokalplanen er således i overensstemmelse med regionplanen.

Kommunalbestyrelsen har samtidig med lokalplanforslaget anmodet hovedstadsrådet om godkendelse af forslag til tillæg nr. 17 til § 15-rammerne.

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. kommuneplanlovens § 31).

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.25

for et område i Frederiksberg Kommune ved Nordre Fasanvej og jernbanen.

I henhold til kommuneplanloven, lov nr. 287 af 26/6 1975, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område:

AFSNIT 1. FORMÅL.

Lokalplanens formål er at åbne mulighed for at opføre butiksbebyggelse og lignende i området.

AFSNIT 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING.

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag og omfatter matrikelnummer: 4 y af Frederiksberg, samt alle parceller, der efter den 26/6 1980 udstykkes fra nævnte ejendom.

AFSNIT 3. OMRÅDETS ANVENDELSE.

- 3.1. Området må kun anvendes til erhvervsformål. Inden for området må kun opføres eller indrettes bebyggelse til følgende virksomheder: Nærbutikker, kontorer, restauranter, klinikker, samt mindre fremstillings- og værkstedsvirksomheder med lokal tilknytning. Endvidere kan bebyggelsen anvendes til undervisningsformål samt til offentlige formål, som efter kommunalbestyrelsens skøn naturligt hører til i området. Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der indrettes en bolig, når denne anvendes som bolig for portner eller anden person med lignende tilknytning til bebyggelsen.
- 3.2. Virksomheder skal indrettes og udøves på en måde, der efter kommunalbestyrelsens skøn hverken ved til- og frakørsel eller på anden måde medfører væsentlige gener for de omliggende områder.

- 3.3. Kældre og eventuelt parterreetage må kun benyttes til parkering, lager for virksomheder i bebyggelsen samt til rum, som er nødvendige for selve bygningens funktion.
- 3.4. Ubebyggede arealer må kun benyttes til opholdsareal og til parkerings- og adgangsarealer for virksomhederne i bebyggelsen. Kommunalbestyrelsen kan tillade, at en del af det ubebyggede areal benyttes til opbevaring af affald.

AFSNIT 4. VEJFORHOLD.

Der udlægges areal til udvidelse af Nordre Fasanvej, således at afstanden til vejens midtlinie bliver 13,14 m.

AFSNIT 5. BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG.

Bebyggelsesprocent.

- 5.1. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 110.
- 5.2. Bebyggelsens højde.
- 5.2.1. Bebyggelsens højde må ikke overstige 2 etager + parterreetage.
- 5.2.2. Ingen del af bebyggelsen må have en højde, der overstiger 0,8 x afstanden til modstående vejlinie.
- 5.2.3. Ingen del af bebyggelsen må have en højde, der overstiger 3 m + 0,8 x afstanden til naboskel.
- 5.2.4. Ingen del af bebyggelsen må have en højde, der overstiger 0,8 x afstanden til anden bebyggelse på samme grund.
- 5.2.5. Uanset bestemmelserne i afsnit 5.2.3. og byggelovens § 8 kan nybebyggelse opføres i fuld højde i skel mod jernbanen samt i fuld højde i almindelig husdybde fra Nordre Fasanvej i naboskel mod matr.nr. 4 æ af Frederiksberg.
- 5.2.6. Over den i afsnit 5.2.1. til afsnit 5.2.4. angivne højde kan der opføres brandkamme, skorstenspiber, ventilationsrør samt tagantenne, hvis øverste punkt ikke er mere end 5,5 m over tagfladen.

5.2.7. Når lysforholdene ikke derved væsentligt forringes, kan kommunalbestyrelsen i hvert enkelt tilfælde tillade, at der over den i afsnit 5.2.1. angivne højde opføres trappehuse, elevatorskakker, ventilationsanlæg, skilte, lysreklamer, rækværker og lignende samt fritstående skorstene.

5.3. Opholdsarealer.

5.3.1. Der skal for nybebyggelse udlægges et opholdsareal på mindst 10 % af bruttoetagearealet.

5.3.2. Opholdsarealerne kan placeres på bebyggelsens tag og skal indrettes i overensstemmelse med byggeloven og de i medfør af byggeloven udfærdigede bestemmelser.

5.4. Parkeringsarealer.

5.4.1. Der skal udlægges 4 parkeringspladser pr. 100 m² bruttoetageareal til butikker, 3 parkeringspladser pr. 100 m² bruttoetageareal til kontorer og 2 parkeringspladser pr. 100 m² bruttoetageareal til værksteder.

Til anden virksomhed skal udlægges parkeringspladser, i det omfang kommunalbestyrelsen skønner nødvendigt under hensyn til bebyggelsens anvendelse.

5.4.2. Parkerings- og tilkørselsarealer kan placeres i en parterreetage eller i parkeringskælder.

AFSNIT 6. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.

6.1. Til udvendige bygnings sider samt tagflader må ikke anvendes materialer, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende.

6.2. Skiltning og reklamering må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i det enkelte tilfælde.

6.3. Bygninger skal udføres med flade eller svagt skrånende tage.

6.4. Nybebyggelse må højst forsynes med én antennemast for modtagelse af radio/Tv-signaler.

AFSNIT 7. UBEBYGGEDE AREALER.

- 7.1. Ubebyggede arealer for nybebyggelse skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.
- 7.2. Træer, der er mere end 25 år gamle, må ikke fældes eller beskæres uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

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. 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 10. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN.

Lokalplan nr. 11, tinglyst 27/5 1980, ophæves for så vidt angår den ejendom, der er omfattet af denne lokalplan.

Således vedtaget af Frederiksberg Kommunalbestyrelse,
den 29. marts 1982.

John Winther

/ H. Schierup

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

Frederiksberg Kommunalbestyrelse, den 6. september 1982.

John Winther

/ H. Schierup

Nærværende lokalplan begæres herved i henhold til § 30, stk. 3, i lov om kommuneplanlægning tinglyst på samtlige de af lokalplanen, jfr. afsnit 2, omfattede ejendomme.

Samtidig begæres herved byplanvedtægt nr. 11, tinglyst den 27/5 1980, ophævet for så vidt angår den ejendom, der er omfattet af denne lokalplan.

Frederiksberg Kommune, Teknisk Direktorat, den 26. oktober 1982.

H. Schierup

/ Sv. Palm

Indført i dagbogen 26/10 1982 17412

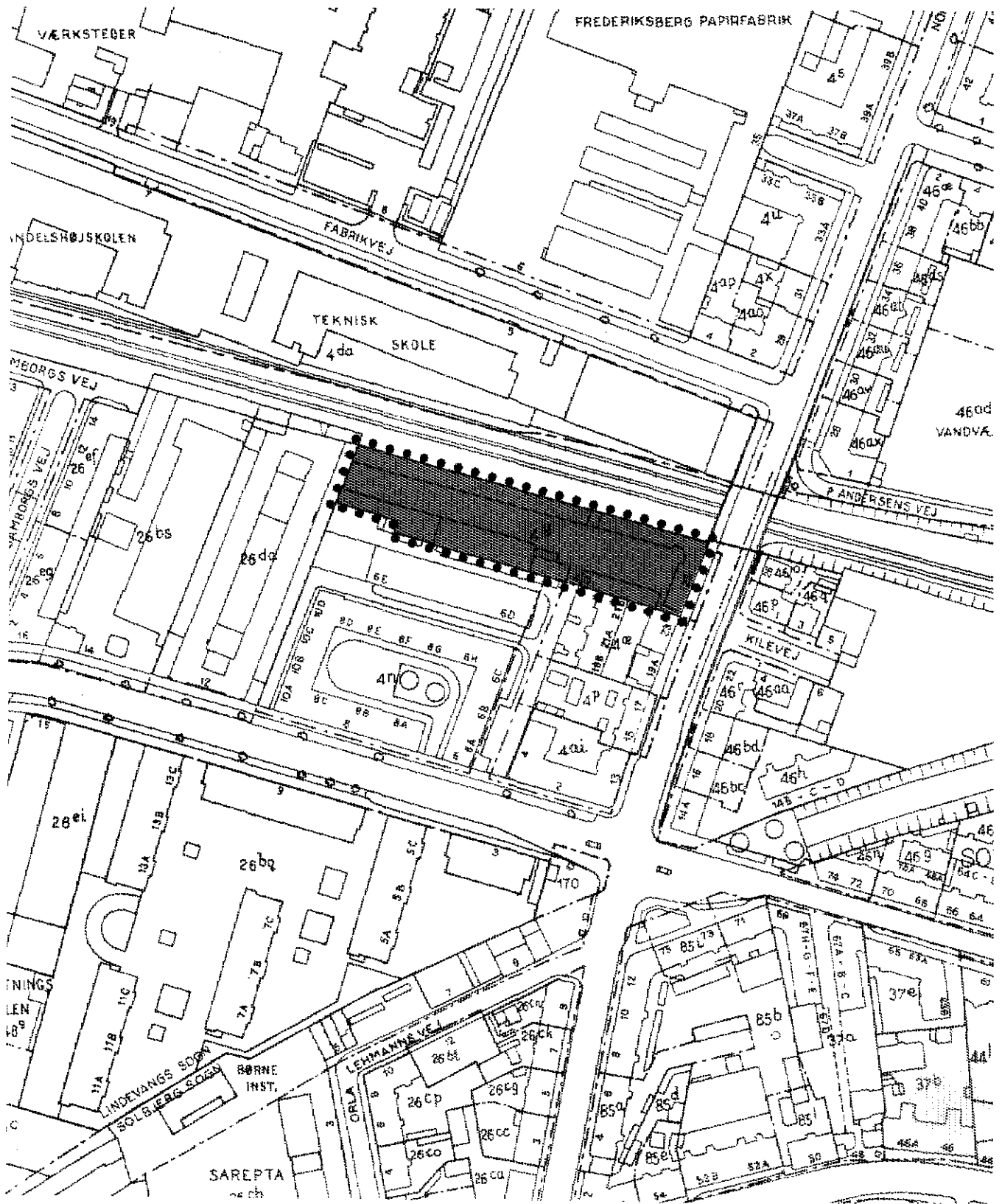
Retten på Frederiksberg

3. afd. Lyst på matr.nr. 4 y.

Lokalplan nr. 11 aflyst som begæret f.s.v.
ang. nærværende matr.nr.

Esther Synnestvedt

ass.



 FORRETNINGS-
VIRKSOMHED
 VEJMIDLINIE

••••• GRÆNSE FOR LOKALPLANOMRÅDET

FREDERIKSBERG KOMMUNE

Teknisk Direktorat - Byplanafdelingen

Litra nr. 19/80 lokalplan nr. 25 område nr. 434 tegning nr. 101 dato 4.7.1980 udf. af PG

Mål 1:2000

20 0

100

200 meter

P. Hüller

B. Lønne

