



Lokalplan nr. 135

for et område ved Finsensvej og den kommende
vejforbindelse i Flintholm-området



Lokalplan nr. 135 er udarbejdet af

Frederiksberg Kommune
Teknisk Direktorat
Projekt- og Planafdelingen
Rådhuset
2000 Frederiksberg
Tlf. 3821 4071

E-mail: projektoogplan@frederiksberg.dk

Tryk: Frederiksberg Bogtryk

2005

LOKALPLAN NR. 135

for et område ved Finsensvej og den kommende vejforbindelse i Flintholm-området

Indledning

En hel ny bydel er under udvikling for Flintholm-området og lokalplanen gør det muligt at opføre ny bebyggelse til detailhandel, kontorer, hverv og boliger samt at udlægge parkering og opholdsarealer.

Lokalplanens baggrund

Frederiksberg Kommune iværksatte i samarbejde med DSB S-tog og private interessenter i 2001 et udviklingssamarbejde for området, som tidligere blev anvendt til bl.a. kommunalt gas- og elektricitetsværk. Flintholm-områdets stationsnære beliggenhed gør det velegnet som ramme for omdannelse til en levende, varieret og tæt bydel med både boliger, kontor- og serviceerhverv, butikker og kulturelle aktiviteter. For at konkretisere idéerne besluttede kommunalbestyrelsen i 2001 at udarbejde en helhedsplan og lokalplan 126 for området, som indeholder retningslinjer for udformningen af de første udbygningsetaper.

Med nærværende lokalplan skabes der mulighed for at etablere opholdsareal og en ny bebyggelse, der skal udgøre porten til Flintholm-området. Det har været en betingelse, at der skulle udarbejdes en supplerende lokalplan for at realisere denne etape. I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen er foretaget et mageskifte mellem den nye grundejer af mat. nr. 8i og Frederiksberg Kommune, der er ejer af mat. nr. 8b og 8q, for at regulere områdegrænsen og udlægge areal til vejformål.

REDEGØRELSE

Eksisterende forhold

Lokalplanen omfatter matr. nr. 8i, samt en del af mat. nr. 8b og 8q.

Finsensvej 78 (8i) indeholder en 2 etagers erhvervsbebyggelse placeret i gadelinjen langs Finsensvej. Nabobebyggelsen mod vest er en 3½ etagers erhvervsbebyggelse, der rummer forskellige kontorvirksomheder.

Mod øst ligger en gul 2½ etagers beboelsesejendom, der tilhører Frederiksberg Kommunes forsyningsvirksomhed.

Lokalplanens indhold

Bebyggelsens anvendelse

Området må kun anvendes til erhvervsvirksomheder med tilhørende administration, lager mv. og kontor, butik, liberale erhverv, klinik, undervisning mv. samt helårsboliger, parkering og opholdsarealer.

Det samlede bruttoetageareal til butikker må ikke overstige 2.000 m². Dagligvarebutikker må højst være på 2.000 m² og udvalgsvarebutikker må højst være på 500 m².

Indpasning i gadebilledet

Den eksisterende 2 etagers erhvervsbebyggelse kan nedrives og erstattes af en sluttet 4-5 etagers bebyggelse langs Finsensvej og langs den kommende vejforbindelse i Flintholm-området. Bag forhusbebyggelsen kan bygges i 3 etager. Facaderne mod vejene skal udformes transparente.

På dette opslag er vist skitser af ejendommen efter ombygning. Der gøres opmærksom på at illustrationerne på denne side, der blandt andet viser facader efter ombygning, er foreløbige, og at der kan ske ændringer under projekteringen.

Beboelsesbygningen 'den gule villa' må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

Bebyggelsens omfang og placering

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 110. Herved kan der opføres 3720 m² etageareal. Etageantallet må ikke overstige 5 og bygningshøjden ikke overstige 20 m.

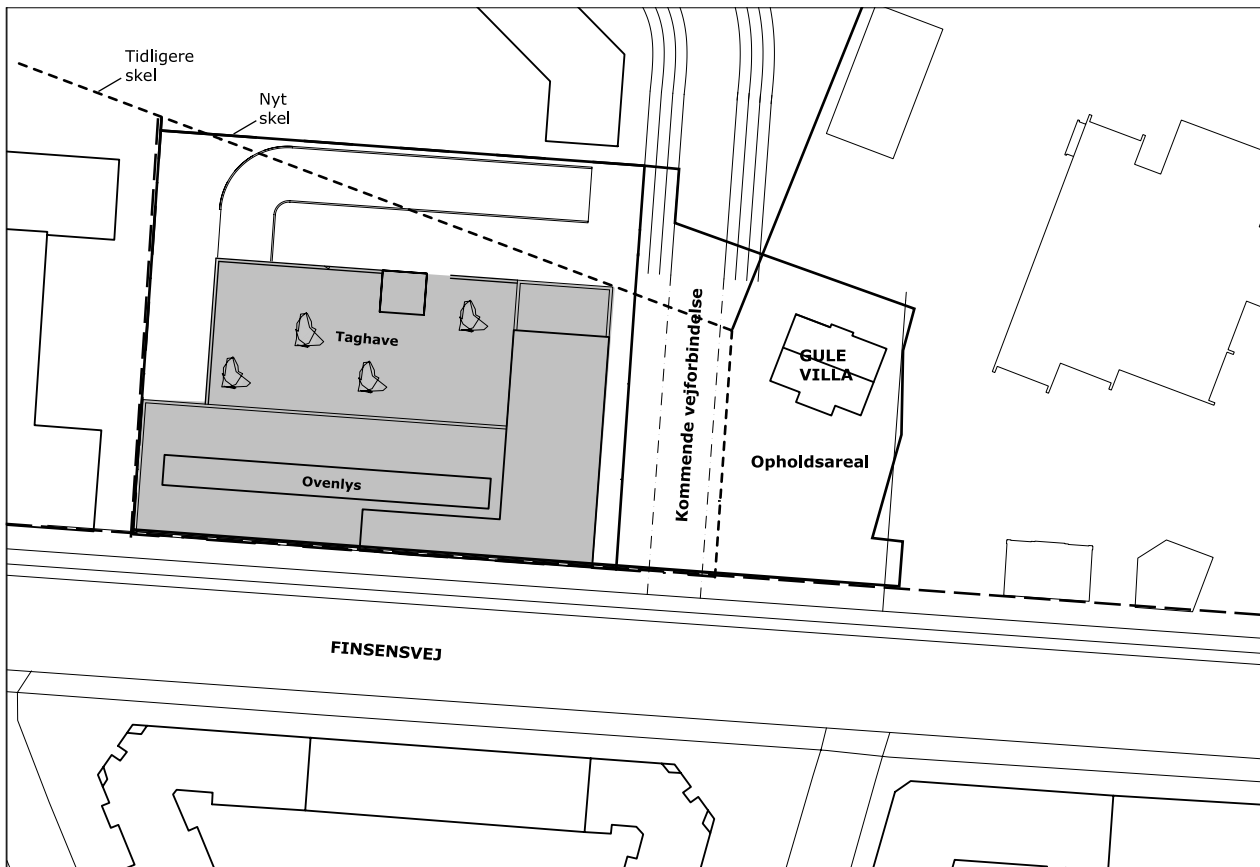
Trafik og parkering

Bebyggelsen vejbetjenes fra den kommende vejforbindelse, dog sker varetilkørsel direkte fra Finsensvej. Kundeadgang til butik sker enten fra parkeringsanlæg eller den kommende vejforbindelse i Flintholm-området.

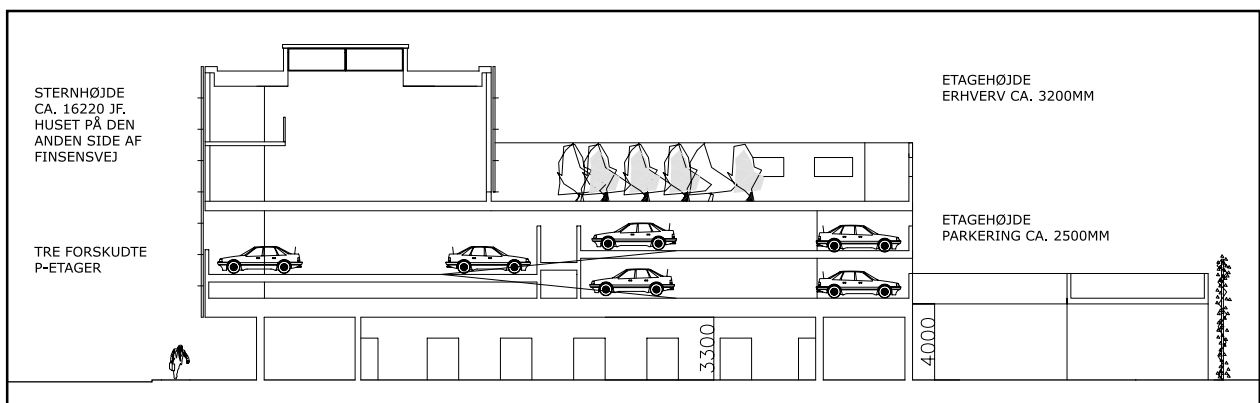
Tilkørselsrampen til parkeringsanlægget skal afskærmes mod den nord-og vest for liggende fremtidige bebyggelse, med blandt andet beplantning.



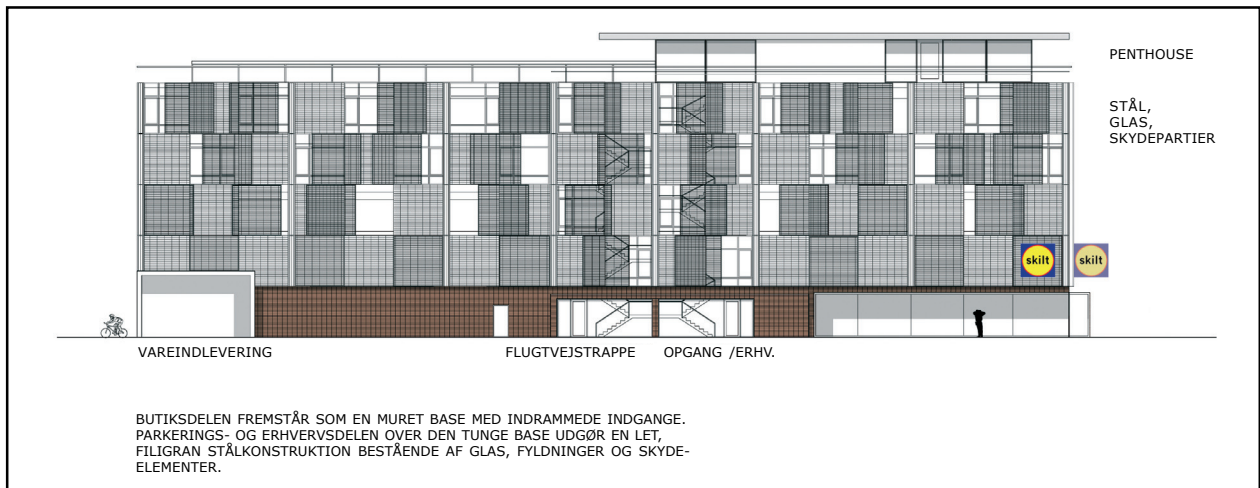
Udsnit af projektets facade



Situationsplan



Tværsnit i projektet



Projektets facade mod Finsensvej

Regionplanlægningen

Den gældende regionplan 2001 for Frederiksberg Kommune udstikker de overordnede rammer for bolig- og erhvervsbyggeri med mere. I tilknytning til Flintholm Station kan der planlægges for en byudvikling med fortætning og byomdannelse. Det kan ske i form af blandet bebyggelse med boliger, kontor- og servicevirksomheder, detailhandel og offentlige formål - herunder undervisningsinstitutioner og kulturelle aktiviteter.

I forhold til den nuværende anvendelse lægges der vægt på en øget intensivering af områdets bebyggelsestæthed og antal arbejdspladser, bl.a. med henblik på at understøtte det kollektive trafiksystem. Den samlede ramme for detailhandel i centerområdet ved Flintholm station er i regionplanen fastsat til 12.000 m². Arealerne langs Finsensvej er i regionplanen udlagt til bydelsstrøg med en samlet ramme på maks. 3.000 m² butiksareal. Den enkelte dagligvarebutik må ikke overstige 3.000 m², og den enkelte udvalgsvarebutik må ikke overstige 1.000 m².

Kommuneplan 1997

I forhold til tillæg nr. 18 til den gældende Kommuneplan 1997 for Frederiksberg Kommune berører lokalplanen følgende rammeområder: 3.C.6, 3.D.1 samt 3.H.3.

For område 3.C.6 fastlægges anvendelsen til offentlige tekniske anlæg, herunder forsyning med elektricitet, vand og gas, samt erhvervsvirksomhed (administration, serviceerhverv og butikker).

For område 3.D.1 fastlægges anvendelsen til erhvervsvirksomheder med tilhørende administration, lager mv. og kontor, butik, liberale erhverv, klinik, undervisning, boliger mv. samt til dag- og døgninstitutioner for børn og unge og opholdsarealer.

Det samlede bruttoetageareal til butikker i område 3.C.6 og 3.D.1 må tilsammen højst være på 3.000 m², og dagligvarebutikker kan etableres med et bruttoareal på op til 3.000 m², mens udvalgsvarebutikker, herunder butikker med særlig pladskrævende varegrupper, højst må være på 1000 m².

For at bringe overensstemmelse mellem kommuneplanens rammedel og lokalplanen er der udarbejdet et Tillæg nr. 24 til Kommuneplan 1997. Kommuneplantillæg nr. 24 indebærer at den del af område 3.C.6 og 3.H.3, der berøres af denne lokalplan, overføres til område 3.D.1.

Gældende lokalplaner

Lokalplan nr. 126 gør det muligt at anvende området til erhvervsvirksomheder med tilhørende administration, lager mv. og kontor, butik, liberale erhverv, klinik, undervisning mv., samt til dag- og døgninstitutioner for børn og unge og opholdsarealer.

Lokalplanen aflyses for det område der er omfattet af denne lokalplan.

Detailhandelsundersøgelse

Institut for Centerplanlægning (ICP) har for Frederiksberg Kommune udarbejdet en undersøgelse af de detailhandelsmæssige konsekvenser. Det vurderes, at en dagligvarebutik på hjørnet af Finsensvej og Flintholm Boulevard vil være i konkurrence med et kommende center ved Flintholm station, men at det dog kun vil have begrænset betydning, om en dagligvarebutik på Finsensvej bliver på 1.000, 1.500 eller 2.000 m². Den hidtidige lokalplan 126 gav mulighed for en butik på 1000 m².

Bevaringsværdige bygninger

I 1994 er der i samarbejde mellem Skov- og Naturstyrelsen og Frederiksberg Kommune udarbejdet et kommuneatlas. I den forbindelse er der foretaget en registrering af alle bygninger opført før 1940, og de enkelte bygninger er klassificeret efter deres bevaringsværdi inden for en skala fra 1 til 9 med 1 som højeste bevaringsværdi og inden for kategorier som fredet eller høj bevaringsværdi (kategori 1-3), middel bevaringsværdi (kategori 4-6) eller lav bevaringsværdi (kategori 7-9). Klassifikationen er kun vejledende, men indgår i kommunens sagsbehandling.

Bygningerne indenfor lokalplanområdet er af middel bevaringsværdi (kat. 4-5). Villaen skal bevares, mens de øvrige bygninger påtænkes nedrevet.

Miljøforhold

Lokalplanområdet er omfattet af Frederiksberg Kommunes vejledning om miljøforhold ved bygge- og anlægsarbejder.

Matr.nr. 8i er kortlægningspligtig i henhold til lov om forurennet jord. Det betyder, at bygge- og anlægsarbejdet kræver en særlig tilladelse, samt at der kan stilles krav om dokumentation mod evt. forurening, inden ejendommen tages i brug.

Ved ny bebyggelse og renovering af eksisterende bebyggelse skal der i henhold til bygningslovgivningen træffes foranstaltninger mod trafikstøj fra Finsensvej mv., eksempelvis ved anvendelse af støjruder, så det indendørs støjniveau i boliger ikke overstiger 30 db(A) og det indendørs støjniveau i lokaler til liberalt erhverv ikke overstiger 35 db(A).

Lokalplanområdet er desuden omfattet af „Forskrift vedr. Miljøkrav ved indretning og drift af restaurationer“, som vedtaget af kommunalbestyrelsen den 23. maj 2000.

Lokalplan nr. 135

for et område ved Finsensvej og den kommende vejforbindelse i Flintholm-området

I henhold til lov om planlægning, (lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002) fastsættes nedenstående bestemmelser for det område der er beskrevet i afsnit 2. Til lokalplanen er knyttet kortbilagene 1, 2 og 3.

Afsnit 1. Formål

1.1

Lokalplanens formål er:

- at medvirke til, at den nye bydel mellem Finsensvej og Flintholm station udformes med sin egen identitet og bygninger af høj kvalitet i samspil med omgivelserne,
- at medvirke til at skabe en attraktiv adgang til den nye bydel,
- at ajourføre plangrundlaget, herunder at ophæve eventuelle tilstandsservitutter, som er uforenelige med den aktuelle lokalplan, samt at regulere områdegrænserne.

Afsnit 2. Områdets afgrænsning

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på Bilag 1 og omfatter følgende ejendomme, matrikelnumre og herunder eventuelle opdelte ejerlejligheder: Matr.nr 8i samt del af matr.nr. 8b og 8q, alle af Frederiksberg.

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller og ejerlejligheder, der efter den 1. marts 2004 udstykkes og opdeles fra de nævnte ejendomme.

Lokalplanområdet opdeles i delområderne I og II jvn. kortbilag 2.

Afsnit 3. Områdets anvendelse

3.1

Område I må kun anvendes til erhvervsvirksomheder med tilhørende administration, lager mv. og kontor, butik, liberale erhverv, klinik, undervisning, helårsboliger mv.

Det samlede bruttoetageareal til butikker må højst være på 2.000 m². Dagligvarebutikker må højst være på 2.000 m² og udvalgswarebutikker må højst være på 500 m².

3.2

Område II må kun anvendes til helårsboliger, samt café, udstilling og publikumsrelaterede formål.

Afsnit 4. Vej- og stiforhold

4.1

Området trafikbetjenes fra den kommende vejforbindelse fra Finsensvej til Flintholm Station med adgang som vist på Bilag 2. Varetilkørsel kan ske direkte fra Finsensvej som vist på kortbilag 2.

4.2

Det med skråkravering på bilag 2 viste areal udlægges til offentlig vej.

Afsnit 5. Parkering

5.1

I område I skal der for nybyggeri anlægges mindst:

- 1 parkeringsplads pr. 100 m² bruttoetageareal til erhvervsformål
- 1 parkeringsplads pr. 150 m² bruttoetageareal til offentlige institutioner, kulturformål, underholdning mv.
- 1 parkeringsplads pr. bolig.

I område II udlægges ikke parkering.

5.2

Parkering tillades etableret på terræn eller i konstruktion inden for byggefeltene vist på kortblag 2.

Afsnit 6. Lednings- og spor anlæg

6.1

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.

6.2

Opholdsarealet i område II skal være tilgængeligt for nødvendige ledningsarbejder og tilkørsel med forsyningskøretøjer samt være til disposition for Frederiksberg Forsyning i en evt. nødsituation.

Af sikkerhedsmæssige grunde skal der etableres et fast hegn mod Frederiksberg Forsynings arealer.

Afsnit 7. Bebyggelsens omfang og placering

Område I

7.1

Eksisterende bebyggelse i område I kan nedrives.

7.2

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 110 eksklusiv parkering.

7.3

Ny bebyggelse skal placeres indenfor de på kortbilag 2 viste byggefelter og de faste byggelinier langs Finsensvej og den kommende vejforbindelse.

7.4

Indenfor det på kortbilag 2 med tæt skravering viste byggefelt skal bebyggelse opføres i min. 4 etager og maks. 5 etager og med en højde på maksimalt 20 m.

Indenfor det på kortbilag 2 med åben skravering viste byggefelt, må bebyggelsen opføres i maks. 3 etager plus evt. taghave og en højde på maksimalt 13 m.

Over normal bygningshøjde kan etableres ventilationsrør og lign.

7.5

Indenfor det område, der på kortbilag 2 er vist med priksignatur, må der ikke opføres yderligere bebyggelse, bortset fra en rampe til vejbetjening af parkeringshuset. Rampen skal i princippet placeres som vist på kortbilag 2. Den skal holdes i en afstand af mindst 1/2 meter fra nordskel og beplantes.

7.6

Kommunalbestyrelsen kan tillade mindre fremspring og lignende uden for de angivne byggefelter, ligesom mindre skure, udhuse og lignende kan placeres udenfor byggefelterne.

7.7

Uanset bestemmelserne i kapitel 3 i Bygningsreglementet (om bebyggelses afstand og højde i forhold til vej og naboskel samt anden bebyggelse på samme grund) kan ny bebyggelse opføres med de i 7.3 tilladte bygningshøjder indenfor de på kortbilag 2 angivne byggefelter.

Område II

7.8

Inden for område II må der ikke opføres yderligere bebyggelse. Det krydsskraverede område på kortbilag 2 må kun anvendes til opholdsareal.

Afsnit 8. Bebyggelsens udformning og udseende

8.1

Facaderne mod Finsensvej og den kommende vejforbindelse i Flintholm-området skal fremstå transparente.

Til udvendige bygningsider samt tagflader må ikke anvendes materialer, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende og som medfører generende reflekser.

Ny bebyggelse skal opføres med facader i pudset murværk, natursten, glas og metal. Natursten må ikke fremstå med poleret overflade. Glasfacader må ikke fremstå farvede.

8.2

Stueplans facader mod den kommende vejforbindelse skal bestå af glas som ikke må tildækkes.

8.3

Tilkørselsrampen skal udformes i let konstruktion efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse.

8.4

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

8.5

Der må ikke opsættes parabolantener på facaderne mod Finsensvej og den kommende vejforbindelse i Flintholm-området.

Større radio- og TV antenner, herunder parabolantener, må kun opsættes efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse, og må ikke virke skæmmende for området.

Afsnit 9. Bevaring af bebyggelse og bevoksning

9.1

Den på kortbilag 2 med C mærkede bygning, må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden tilladelse fra kommunalbestyrelse og Kulturarvsstyrelsen.

9.2

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

Afsnit 10. Ubebyggede arealer

Område I

10.1

De på kortbilag 2 med priksignatur viste arealer udlægges til parkering, ophold og adgangsarealer.

10.2

For at skærme omgivelserne, skal der, som angivet på kortbilag 2, etableres en ca 5 m høj afskærmning med beplantning langs rampeanlægget mindst 0,6 m over rampen, suppleret med værn efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse.

10.3

Der skal for ny bebyggelse udlægges opholdsareal i et omfang, svarende til mindst 10% af bruttoetagearealet til erhvervsformål og 50% af bruttoetagearealet til boligformål. Altaner og terrasser større end 2 m² kan medregnes.

Område II

10.4

Det med krydsskravering viste areal skal indrettes som opholdsareal med belægning, beplantning og byudstyr efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse.

10.5

Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.

Afsnit 11. Miljøforhold og forudsætninger for ibrugtagning

11.1

Indretning af bebyggelse må ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse ske således, at erhverv, institutioner og lignende placeres over etager med boliger.

11.2

Der må ikke indrettes 'ensidige' boliger i ejendommene ud mod Finsensvej.

Afsnit 12. Ophævelse/Opretholdelse af lokalplaner

12.1

Området er omfattet af Lokalplan nr. 126, der omfatter Flintholm-området.

Den del af lokalplan 126 der er omfattet af denne lokalplan ophæves med den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan nr. 135.

Afsnit 13. Lokalplanens retsvirkninger

13.1

Ejendomme der er omfattet af planen må ifølge planlovens §18 kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende, lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg der er indeholdt i planen.

13.2

Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan. Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer m.fl., medmindre kommunalbestyrelsen skønner at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende (planlovens § 19 og § 20).

13.3

I henhold til § 47 i planloven kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller private rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

13.4

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, jf. ovenfor.

Afsnit 14. Vedtagelse af lokalplan

I henhold til § 27 i lov om planlægning vedtages nærværende lokalplanforslag til fremlæggelse.

Frederiksberg Kommunalbestyrelse, den 19. april 2004.

Mads Lebech
Borgmester

/

Torben Nøhr
Teknisk direktør

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

Samtidig begæres herved lokalplan nr. 126, tinglyst den 4. september 2003 aflyst for de af lokalplanen omfattende ejendomme, matr. nr. 8i, 8b og 8q.

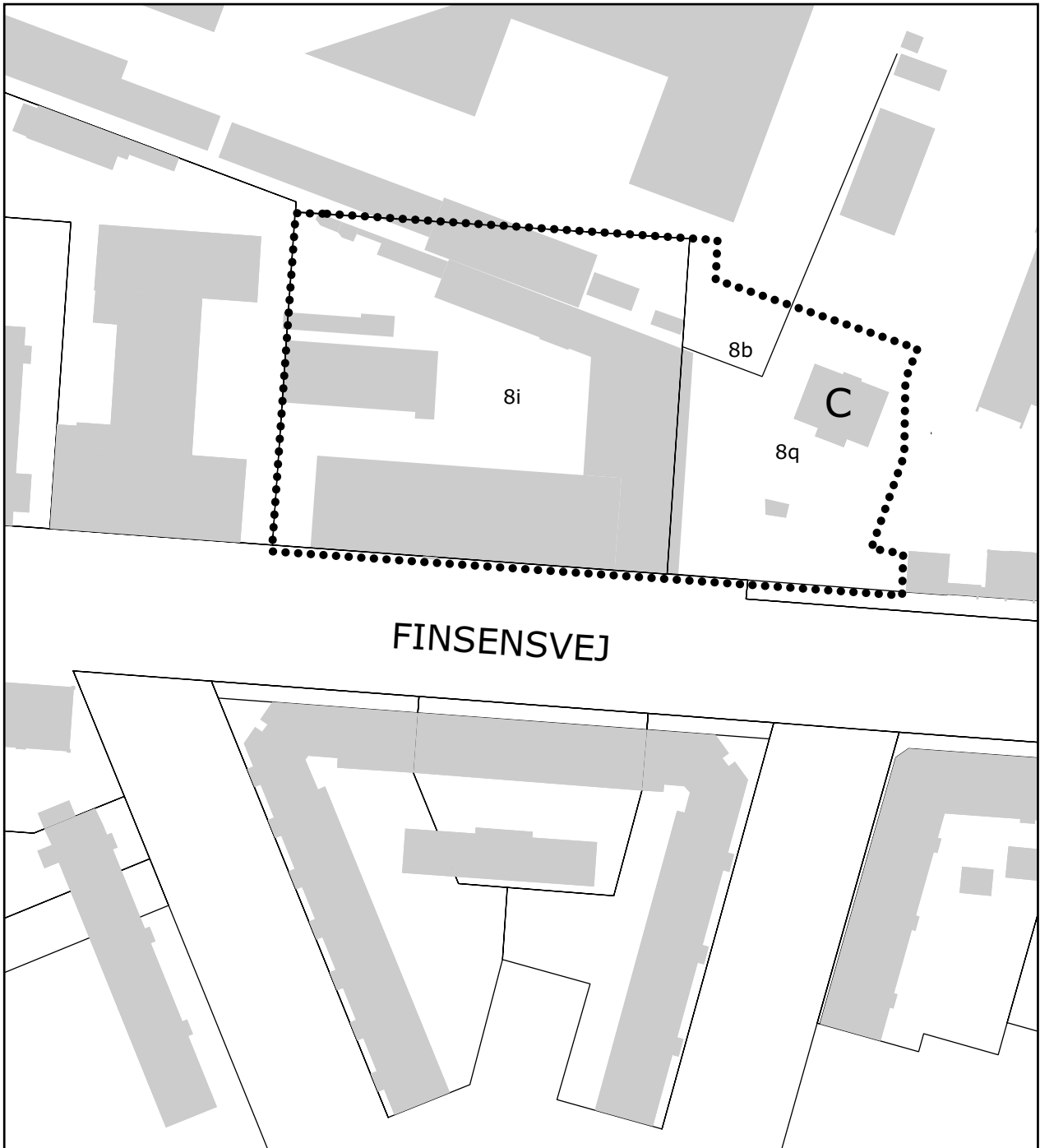
Frederiksberg Kommune, Teknisk Direktorat den 2. november 2004.

Torben Nøhr
Teknisk direktør

/

Karl Topsøe Jensen
Projekt- og planchef

Retten på Frederiksberg
Indført den 16. december 2004
Lyst under nr. 32086



FREDERIKSBERG KOMMUNE
LOKALPLAN nr. 135 • Finsensvej

Teknisk Direktorat • Projekt- og Planafdelingen

J. nr. 78378

Mål 1:1.000

Dato 30.08.2004

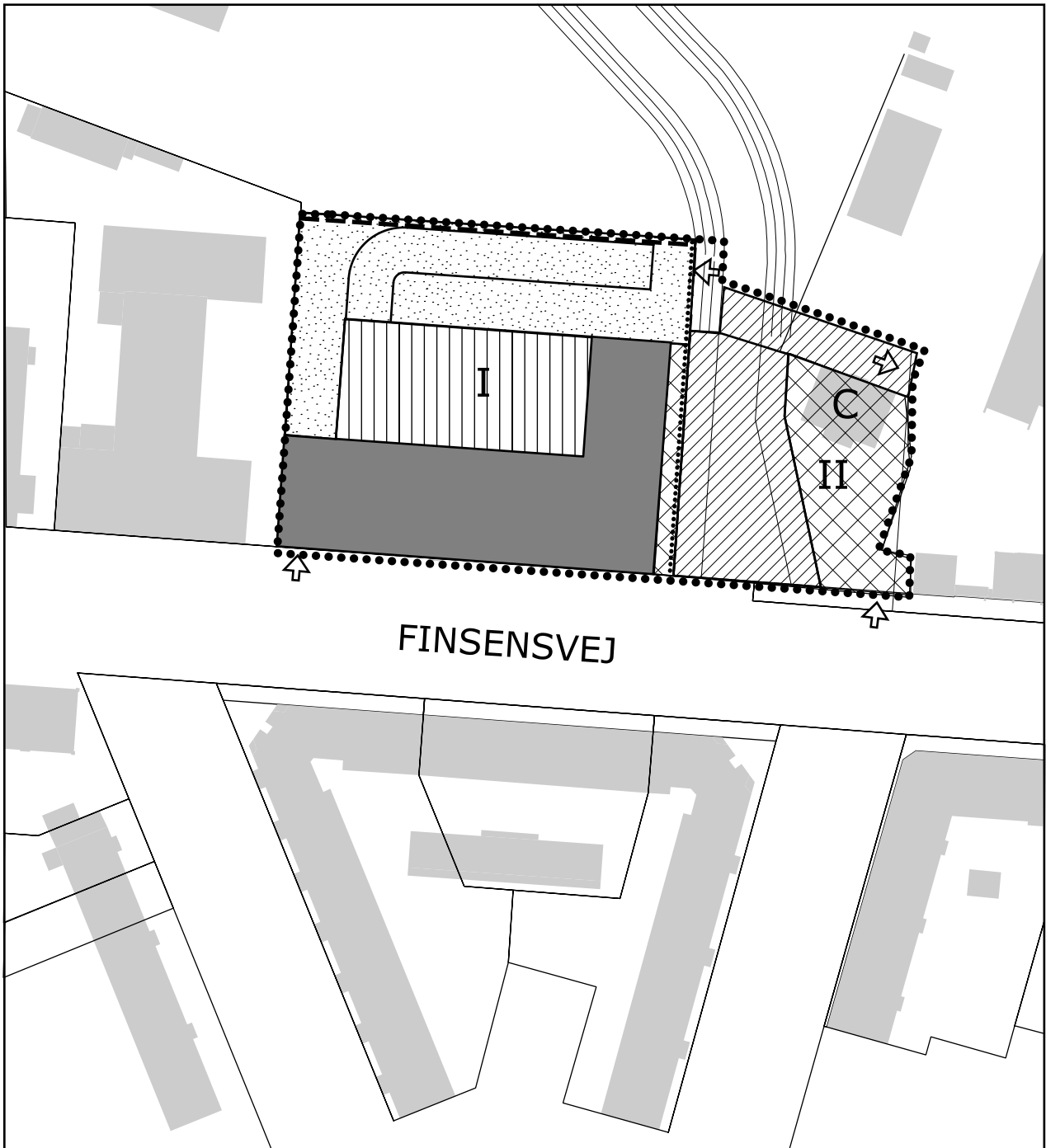
Udf. af D&H

Områdefægrænsning

BILAG 1



••••• Grænse for lokalplan



FREDERIKSBERG KOMMUNE
 LOKALPLAN nr.135 • Finsensvej

Teknisk Direktorat • Projekt- og Planafdelingen

J. nr. 78378

Mål 1:1.000

Dato 30.08.2004

Udf. af D&H

Områdeinddeling og arealudlæg

BILAG 2



••••• Grænse for lokalplan

Ubebygget areal

Opholdsareal

Vejudlæg

--- Plantemur

Byggefelt for ny bebyggelse (4-5 etager)

Byggefelt for ny bebyggelse (max. 3 etager)

Vejadgang

Bindende byggelinier

..... Delområdegrænse

C Bevaringsværdig bygning

