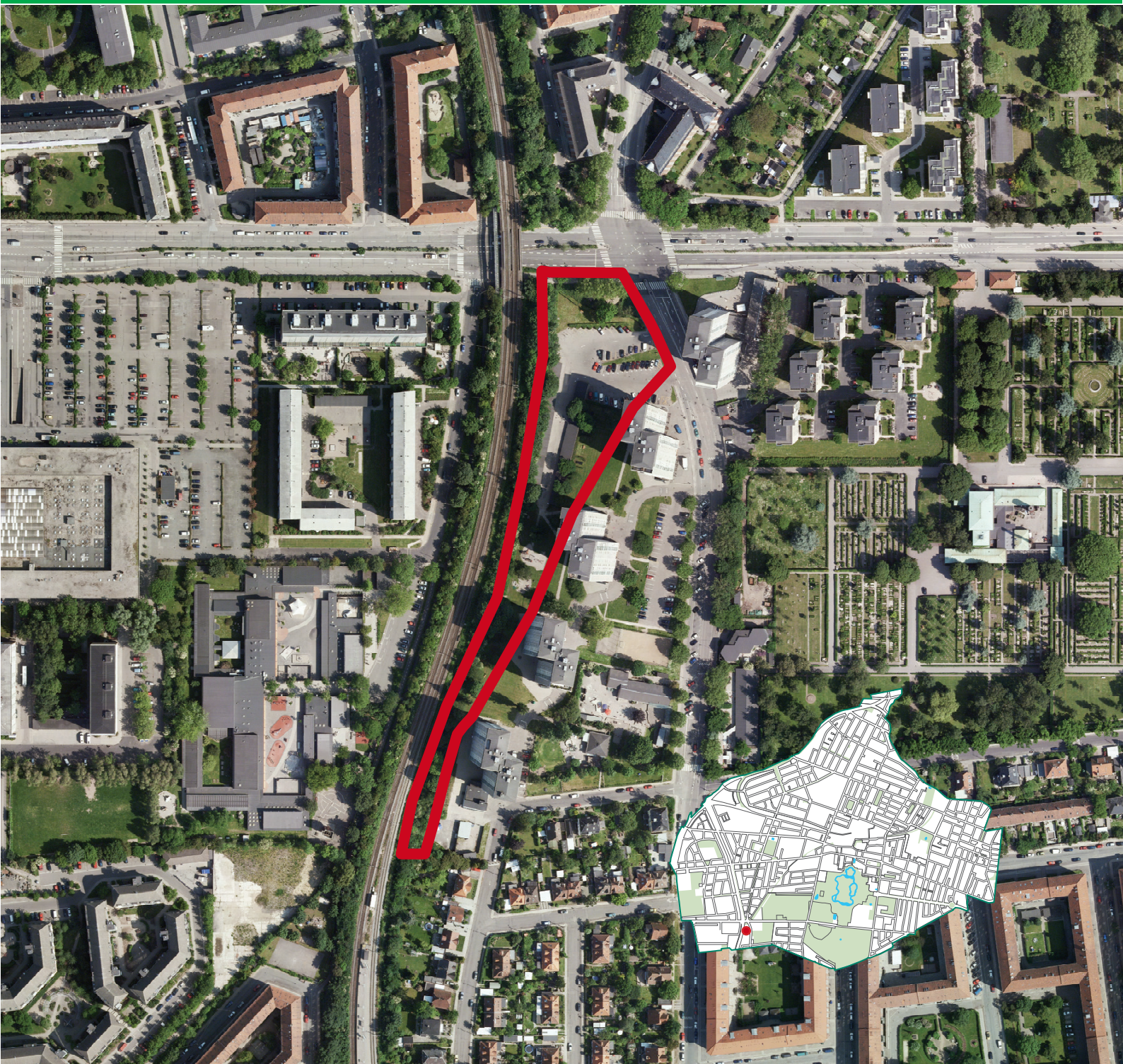




Lokalplan nr. 165

for et område ved Borgmester Fischers Vej



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 lokalplanområdets 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
By- og Miljøområdet
Bygge-, Plan- og Miljøafdelingen
Rådhuset
2000 Frederiksberg
Tlf. 3821 4120

E-mail: bpm@frederiksberg.dk
Web: www.frederiksberg.dk/lokalplaner

april 2010

Lokalplan nr. 165

for et område ved Borgmester Fischers Vej

REDEGØRELSE

Indledning	5
Lokalplanens baggrund	5
Eksisterende forhold	5
Projektets udformning og arkitektur.....	5
Lokalplanens indhold	6
Bebyggelsens omfang og placering.....	6
Trafik og parkering	6
Ubebyggede arealer.....	7
Facader og skilte.....	7
Tekniske anlæg	7

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Kommuneplanen	7
Bevaringsværdig beplantning	8
Museumsloven.....	8
Miljøforhold.....	8
Servitutter.....	10

BESTEMMELSER

Afsnit 1 Formål	11
Afsnit 2 Områdets afgrænsning.....	11
Afsnit 3 Områdets anvendelse	12
Afsnit 4 Vej-, sti- og parkeringsforhold.....	12
Afsnit 5 Bebyggelsens omfang og placering.....	13
Afsnit 6 Bebyggelsens ydre fremtræden	14
Afsnit 7 Ubebyggede arealer.....	15
Afsnit 8 Ibrugtagningstilladelse.....	16
Afsnit 9 Miljøforanstaltninger	16
Afsnit 10 Transformestationer og andre forsyningsanlæg	16
Afsnit 11 Ophævelse af servitutter.....	17
Afsnit 12 Lokalplanens retsvirkninger.....	17
Kortbilag 1	18
Kortbilag 2	19

REDEGØRELSE

Indledning

Kommunalbestyrelsen har vedtaget lokalplan 165.

Lokalplanens baggrund

Som et led i Frederiksbergs Kommunes plan om plejehjemsmodernisering og øget kapacitet på plejeboligområdet, har Kommunalbestyrelsen besluttet at undersøge mulighederne for opførelse af nye plejeboliger på Borgmester Fischers Vej/Roskildevej.

Det er en forudsætning for at opnå tilsagn om støtte til plejeboligbyggeriet, at rammerne for byggeriet er fastlagt i en vedtaget lokalplan. For at muliggøre plejeboligbyggeriet er der derfor udarbejdet en lokalplan for området.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet afgrænses af Roskildevej, Borgmester Fischers Vej og s-banen mod Frederikssund. Frederiksberg Kommune har overtaget arealet fra staten som et led i aftalen om anlæg af cityringen.

I den nordlige del af området har der tidligere ligget en benzinstation og autoværksted, og området fungerer i dag som parkeringspladser for bebyggelsen afdelingen Søndermarken og en lokal dagligvarebutik. Der ligger desuden 51 garager på området, der lejes af beboere i bebyggelsen afdelingen Søndermarken. I den nordligste del af området mod Roskildevej ligger et grønt areal, der i sin udformning markerer en tidligere beliggende rundkørsel i krydset Roskildevej, Dalgas Boulevard og Borgmester Fischers Vej.

Den sydlige del af området fungerer som opholdsareal for beboerne i bebyggelsen afdelingen Søndermarken.

Projektets udformning og arkitektur

Byggeriets eksakte udformning er ikke fastlagt, da der planlægges afholdt en arkitektkonkurrence for projektet. Lokalplanen fastlægger dog indenfor hvilket område der kan bygges samt omfang af og materialekarakterer for byggeriet.

I bygningen tilstræbes en stueetage udformet således at der er god visuel kontakt til udearealerne. Bygningens ydre skal fremstå i naturlige og/eller genanvendelige materialer og skal forsynes med opholdsaltaner. Tage skal udformes flade eller med taghældning der er tilpasset og udformet under hensyntagen til den omkringliggende bebyggelse.

Lokalplanen sikrer, at det eksisterende friareal for bebyggelsen afdelingen Søndermarken og det samlede antal parkeringspladser i området opretholdes.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen er opdelt i to delområder som vist på kortbilag 1.

I lokalplanen udlægges delområde 1 til boligformål, herunder plejeboliger. Stueetagen udlægges til publikumsrettede servicefaciliteter, herunder erhverv, undervisning, mødefaciliteter, kultur- og fritidsfaciliteter og servicefaciliteter for plejeboligerne. Desuden udlægges delområde 1 til p-pladser til fælles benyttelse af plejeboligerne og bebyggelsen afdelingen Søndermarken samt opholdsarealer for plejeboligerne

Delområde 2 udlægges til friareal og stier til bebyggelsen afdelingen Søndermarken.

Med lokalplanen muliggøres en omlægning af Den Grønne Sti med en eventuel stiunderføring under s-banen. Den Grønne Sti skal kunne anlægges i et 6m bredt tracé fra Borgmester Fischers Vej over delområde 1 og videre over delområde 2.

Projektet forudsætter, at de eksisterende 51 garager nedrives, se kortbilag 1.

Bebyggelsens omfang og placering

Der planlægges afholdt en arkitektkonkurrence, og der er derfor angivet et byggefelt i lokalplanen, der muliggør forskellige løsningsmuligheder for realisering af en kommende bebyggelse.

Der er mulighed for at opføre en ny bebyggelse på ialt 6.400 m² bruttoetageareal i maks. 8 etager og med en højde på op til 30 m, med tilhørende friarealer, parkering og tilkørsel. Bebyggelsen skal placeres inden for byggefeltet, se kortbilag 2.

Trafik og parkering

Adgangsvej til delområde 1 sker ad Borgmester Fischers Vej.

Ud over det nuværende antal parkeringspladser (inklusive garagerne) skal der ved den ny bebyggelse i lokalplanområdet etableres:

- 1 bilparkeringsplads pr. 100 m² bruttoetageareal til erhverv, og
- 1 bilparkeringsplads pr. 150 m² bruttoetageareal til undervisnings- og offentlige formål.

og

- der skal i delområde 1 anlægges minimum 1 cykelparkeringsplads pr. 150 m² bruttoetageareal boligformål (plejeboliger inkl. servicefaciliteter), og minimum 1 cykelparkeringsplads pr. 50 m² bruttoetageareal til erhvervs- og undervisningsformål samt servicearealer.

I lokalplanen forudsættes sambenyttelse af parkeringspladserne for plejeboligerne og bebyggelsen afdelingen Søndermarken. Beboerne i bebyggelsen afdelingen Søndermarken har fortrinsret til 51 af p-pladserne, svarende til antallet af de i dag eksisterende garager.

Ubebyggede arealer

I forbindelse med den nye boligbebyggelse skal opholdsarealet udgøre mindst 50% af bruttoetagearealet. For erhverv, servicearealer, øvrige offentlige formål og undervisning skal opholdsarealet udgøre mindst 10% af bruttoetagearealet. Altaner på minimum 2,5 m² og tagterrasser kan indgå i beregningen af opholdsarealet.

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.

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

Tekniske anlæg

Etablering af nødvendige anlæg til forsyning og fordeling inden for lokalplanområdet skal så vidt muligt anlægges i terræn eller indarbejdes i bygningerne.

En betingelse for ibrugtagning er tilslutning til forsyning af el, gas, vand og varme.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Kommuneplanen

I Kommuneplan 2004 er lokalplanområdet en del af rammeområde 2.B.8, og der er med Kommuneplantillæg nr. 11 overensstemmelse mellem kommune- og lokalplan. Kommuneplantillægget fastlægger bygningshøjden til maks. 8 etager, bebyggelsesprocenten til maks. 130 og lejlighedsstørrelsen til min. 65 m². Der skal etableres 100 p-pladser på området og p-pladser på terræn skal begrønnes. Området er udlagt til et nyt rammeområde 2.B.11.

Af Kommuneplan 2004 fremgår det, at ensidigt beliggende boliger ikke må være nordvendte eller indrettes ud mod stærkt trafikerede veje og jernbaner.

Bevaringsværdig beplantning

Træer der er over 25 år gamle, må ikke fældes eller beskæres uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Bevaringsværdige træer er vist på kortbilag 2.

Museumsloven

Inden for lokalplanområdet kan der være risiko for at støde på jordfaste fortidsminder under anlægsarbejderne. Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning af arbejdet i henhold til lov om museer mv. § 26 (beskyttelse af jordfaste fortidsminder). Opmærksomheden henledes på, at Københavns Bymuseum som repræsentant for Kulturarvsstyrelsen bør kontaktes i god tid, forinden et jordarbejde påbegyndes, således at behovet for arkæologisk forundersøgelse kan afklares med henblik på at imødegå påbud om midlertidig standsning af arbejdet.

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

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 muliggør, ikke vil medføre væsentlige miljøpåvirkninger af området. Der er derfor ikke foretaget en egentlig miljøvurdering af lokalplanen.

Miljørigtigt byggeri - herunder lavenergibyggeri

For Frederiksberg Kommune er det vigtigt, at byggeriet gennemføres på en skånsom og miljørigtig måde. Bebyggelsen vil derfor blive søgt opført med høj energistandard, f.eks. som lavenergibyggeri inden for rammerne af de økonomiske forhold vedrørende støttet byggeri tillader. Der vil desuden være fokus på brug af miljøvenlige materialer, nedsivning af regnvand m.v. Anvendelsen af tagvand til toiletskyl og tøjvask er ikke muligt, da plejeboliger tilhører kategorien af følsomme ejendomme, hvor dette ikke er tilladt.

Ved opførelse af lavenergibebyggelse skal kommunen dispensere fra det normale krav om tilslutning til kollektiv varmforsyning, før ny bebyggelse må tages i brug.

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*.

Støj og vibrationer

Lokalplanområdet grænser op til Roskildevej og Frederikssundbanen. Ejendommen vil således være belastet af støj over de vejledende grænseværdier. Der skal derfor gennemføres særligt støjbekæmpende foranstaltninger (f.eks. ved brug af særlige lydruder) således at støjen indendørs og på centrale udendørs opholdsarealer ikke overstiger henholdsvis 46 dB ved delvist åbne vinduer, jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 7 (2007), og 58 dB på opholdsarealerne.

I forbindelse med lokalplanen er der gennemført en vibrationsanalyse for evt. påvirkninger af bygningen med vibrationer fra jernbanen. Analysen viser, at byggeriet vil kunne gennemføres under forudsætning af, at byggegrunden placeres i en afstand på mindst 20 m eller større fra nærmeste spormidte, og at byggeriet understøttes med kælderetage. Hvis kælderetagen udelades skal byggeriet placeres i en afstand større end 25 m fra nærmeste spormidte.

Jordforurening

På området har der tidligere været detailsalg af benzin samt værkstedsaktiviteter, herunder vaskehal og smørehal samt tanke til fyringsolie. I 2008 er der foretaget forureningsundersøgelser på området af henholdsvis Oliebranchens Miljøpulje og Region Hovedstaden. Der er påvist jordforurening i to områder med total kulbrinter (fuel- eller smøreolie) på op til 7400 mg/kg TS (MST kvalitetskriterium: 150 mg/kg TS). Der er desuden påvist forurening af det terrænnære grundvand med total kulbrinter på op til 9 µg/l (MST kvalitetskriterium 9 µg/l). På baggrund af forureningsundersøgelserne har Region Hovedstaden, i medfør af Jordforureningsloven, i maj 2009 kortlagt de to forurenede områder som forurenede (vidensniveau 2). Såfremt der skal udføres bygge- og anlægsarbejder på de forureningskortlagte områder, skal der forinden ansøges om tilladelse efter Jordforureningslovens § 8. Endvidere gøres opmærksom på §72b i Jordforureningsloven, hvor der stilles krav til de øverste 1/2 meter jordlag på arealer med bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, kolonihave og sommerhus.

Grundvand

Grundvandssænkninger må ikke foretages uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Der henvises i øvrigt til Frederiksberg Kommunes vejledning *Håndtering af vand ved byggeri og anlæg. Regler og retningslinjer*.

Affald

Affaldsløsningerne skal indpasses i, eller i tilknytning til bebyggelsen og indrettes med kildesortering af affaldet efter de til enhver tid gældende regulativer.

Servitutter

Der er ingen deklARATIONER og servitutter der aflyses eller erstattes af lokalplanbestemmelserne.

Lokalplan nr. 165

for et område ved Borgmester Fischers Vej

BESTEMMELSER

I henhold til lov om planlægning, lovbekendtgørelse nr. 1027 af 20. oktober 2008 med senere ændringer, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område:

1. Lokalplanens formål

- at muliggøre opførelse af hensigtsmæssig bebyggelse til plejeboliger med tilhørende servicearealer
- at sikre indretning af publikumsrettede servicefaciliteter og serviceareal til plejeboligerne i stueetagen
- at fastlægge principper for bebyggelsens placering
- at sikre tilstrækkelige friarealer og parkeringspladser i tilknytning til boligbebyggelsen Søndermarken samt til plejeboligbebyggelsen
- at sikre et visuelt sammenhængende grønt byrum omkring Roskildevej/Borgmester Fischers Vej
- at sikre mulighed for fortsættelse af Den Grønne Sti med stiunderføring under s-banen
- at sikre høj arkitektonisk kvalitet i bebyggelsen i sammenhæng med områdets karakter i øvrigt
- at sikre, at lejekontrakter om leje af garager på matr.nr. 227 kan bringes til ophør - om nødvendigt ved ekspropriation

2. Områdets afgrænsning

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag og omfatter følgende ejendomme, matrikelnumrene og herunder opdelt ejerlejligheder: matrikelnummer 227, matrikelnummer 340 samt en del af matrikelnummer 186, alle af Frederiksberg, samt alle parceller og ejerlejligheder, der efter den 30. juni 2009 udstykkes og opdeles fra disse.

2.2

Lokalplanområdet opdeles i delområde 1 og delområde 2 som vist på kortbilag 1.

3. Områdets anvendelse

Delområde 1

3.1

Området må kun anvendes til boligformål som helårsboliger i form af plejeboliger med tilhørende servicefunktioner samt offentlige formål, erhverv, publikumsrettede servicefaciliteter i stueetagen, opholdsarealer og parkering.

3.2

Stueetagen kan indrettes til servicearealer til plejeboligerne eller publikumsrettede servicefaciliteter som for eksempel mødefaciliteter, kultur- og fritidsaktiviteter eller sundhedsfaciliteter.

3.3

Kældre må kun benyttes til, parkering, pulterrum og lignende samt til rum, som er nødvendige for selve bygningens funktion.

3.4

Ubebyggede arealer må kun benyttes til opholdsareal, parkering og til offentligt tilgængelige stier samt adgangsareal for beboere, ansatte og besøgende.

Delområde 2

Delområde 2 må kun anvendes til opholdsarealer og offentligt tilgængelige stier.

4. Vej-, sti- og parkeringsforhold

Vej

4.1

Området skal trafikbetjenes fra Borgmester Fischers Vej

Stier

4.2

Den Grønne Sti skal sikres et attraktivt og sammenhængende forløb omkring bebyggelsen med henblik på tilslutning til stiunderføring under s-banen. Den Grønne Sti skal kunne anlægges fra Borgmester Fischers Vej over delområde 1 og videre over delområde 2.

4.3 Der udlægges stier i en bredde på minimum 6 meter.

Parkering

4.4

Der skal etableres 100 parkeringspladser i delområde 1 til dækning af parkering for bebyggelsen afdelingen Søndermarken og plejeboligerne. Heraf har beboerne i bebyggelsen afdelingen Søndermarken fortrinsret til 51 af pladserne.

P-pladserne kan etableres dels på terræn dels i konstruktion. Der skal desuden anlægges 1 parkeringsplads pr. 100 m² bruttoetageareal til erhverv og 1 parkeringsplads pr. 150 m² bruttoetageareal undervisningsformål og servicearealer. Parkeringsarealer på terræn skal fremstå med en grøn karakter.

4.5

Der skal i delområde 1 anlægges minimum 1 cykelparkeringsplads pr. 150 m² bruttoetageareal til boligformål (plejeboliger inkl. servicefaciliteter), og minimum 1 cykelparkeringsplads pr. 50 m² bruttoetageareal til erhvervs- og undervisningsformål samt servicearealer.

5. Bebyggelsens omfang og placering

5.1

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 130 for delområde 1.

5.2

Den samlede bebyggelse må ikke overstige 6.400 m², heraf op til 5.600 m² til plejeboliger inkl. servicefaciliteter og op til 1.000 m² til publikumsrettede servicefaciliteter.

5.3

Ny bebyggelse skal placeres inden for byggefeltet angivet på kortbilag 2. Byggeri placeret mellem 20 og 25 m fra nærmeste spormidte skal understøttes med kælderetage. Byggeri placeret med større afstand end 25 m fra nærmeste spormidte kan bygges uden kælder.

5.4

Altaner, karnapper, trappetårne og lignende kan etableres uden for det angivne byggefelt.

5.5

Mindre skure, udhuse og lignende til brug for nybebyggelsen kan placeres uden for det angivne byggefelt.

5.6

Bebyggelsens højde må ikke overstige 30 m over terræn i forhold til et af kommunalbestyrelsen fastlagt niveauplan.

5.7

Bebyggelsen opføres i maks. 8 etager.

5.8

Stueetagen skal have gulv liggende i niveau med det omgivende terræn.

5.9

Plejeboligerne skal være på min. 65 m² pr. bolig.

6. Bebyggelsens ydre fremtræden

6.1

Nybyggeri, om- og tilbygninger skal harmonere med omgivelserne på en miljømæssig og arkitektonisk tilfredsstillende måde.

6.2

Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materialer, som virker skæmmende og som medfører generende reflekser. Bygningernes materialer, udformning, farver og øvrige ydre fremtræden skal være samstemmende med omgivelserne og områdets karakter.

6.3

I bygningen tilstræbes en lys og imødekommende stueetage således, at der opnås god visuel kontakt til udearealerne.

6.4

Bygningens overflader skal fremstå i naturlige og/eller genanvendelige materialer, såsom tegl, der kan være blank mur eller behandlet overflade, natursten, træ eller glas. Ved valg af facadematerialer skal der lægges vægt på materialernes patineringssegenskaber. Bebyggelsen må desuden opføres med begrønnede facader.

6.5

Glaspartier skal overvejende udføres i transparent glas. I boligerne må vinduer kun fremtræde med klart glas uden spejlende virkning. Vinduesrammer skal udføres i træ eller aluminium.

6.6

Bygningsoverflader skal overvejende fremstå i farvenuancer inden for jordfarve eller gråtoneskalaen.

6.7

Bygningen skal forsynes med opholdsaltaner, eventuelt som integrerede dele af facaden som et altan/karnapmotiv. Placering og udformning af altaner skal ske under hensyn til solorientering og vind. Altanværn må udføres i samme materialer som bygningssider og/eller glas eller metal.

6.8

Tage skal udformes flade eller med taghældning, der udformes under hensyn til samspillet med den omkringliggende bebyggelse. Der kan etableres grønne tage.

6.9

Tekniske anlæg og installationer skal så vidt muligt placeres inden for bygningens volumen, f.eks. i kælder og/eller inden for bygningens tagprofil.

6.10

Skiltning og reklamering skal tilpasses bygningens arkitektoniske udtryk, og skal følge kommunens skilte- og facade-øjce.

6.11

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

6.12

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

Gavludsmykninger og -malerier kræver kommunalbestyrelsens tilladelse.

6.13

Nybyggeriet må højst forsynes med én antennemast for modtagelse af radio/TV-signaler, mobiltelefonsignaler og lignende.

6.14

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

7. Ubebyggede arealer

7.1

Opholdsarealer

Indenfor delområde 1 skal der anlægges opholdsareal svarende til mindst 50% af bruttoetagearealet til boligformål (plejeboliger) og mindst 10% af servicearealer, publikumsrettede servicefaciliteter og erhverv. Der skal sikres tilgængelighed til opholdsarealerne for alle plejeboligbeboere.

Delområde 2 skal opretholdes som opholdsareal for bebyggelsen afdelingen Søndermarken.

7.2

Der må ikke opstilles hegn mellem matriklerne 227, 340 og 186. Indenfor delområde 1 må der dog etableres levende hegn omkring terrasser og mindre haver i terræn i forlængelse af plejeboligerne.

7.3

Træer, der er mere end 25 år gamle, må ikke fældes eller beskæres uden kommunalbestyrelsens tilladelse, se kortbilag 2 over bevaringsværdige træer

8. Ibrugtagningstilladelse

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før:

- bebyggelsen er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg i henhold til Frederiksberg Kommunes varmforsyningsplan
- der er udført foranstaltninger mod støj i overensstemmelse med §9, stk. 2
- at kravene i jordforureningslovens §8 er overholdt
- bebyggelsen er tilsluttet forsyning af el, gas, vand og varme

9. Miljøforanstaltninger

Støj

9.1

Bebyggelsen skal udføres og indrettes således, at brugerne i fornødent omfang skærmes mod støj fra veje og jernbane.

9.2

Der skal træffes foranstaltninger mod trafikstøj fra Roskildevej og den tilstødende s-bane, så det indendørs støjniveau ikke overstiger 33 dB(Lden) i beboelses- og opholdsrum, og at udendørs opholdsarealer placeres eller afskærms mod trafikstøj, så støjbelastningen ikke overstiger 58 dB(Lden). Støjniveauet med delvist åbne vinduer må ikke overstige 46 dB (Lden). Der henvises i øvrigt til Miljøstyrelsens vejledning nr. 7 (2007).

9.3

Der må ikke indrettes ensidigt beliggende boliger mod nord (Roskildevej).

9.4

Miljøforholdene forbedres så meget som de økonomiske forhold vedrørende støttet byggeri tillader.

10. Transformestationer og andre forsyningsanlæg

10.1

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

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

11.2

Private rettigheder i henhold til lejekontrakter om leje af garager på matr.nr. 225 kan bringes til ophør ved ekspropriation, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.

12. Lokalplanens retsvirkninger

Ejendomme, der er omfattet af planen, må 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.

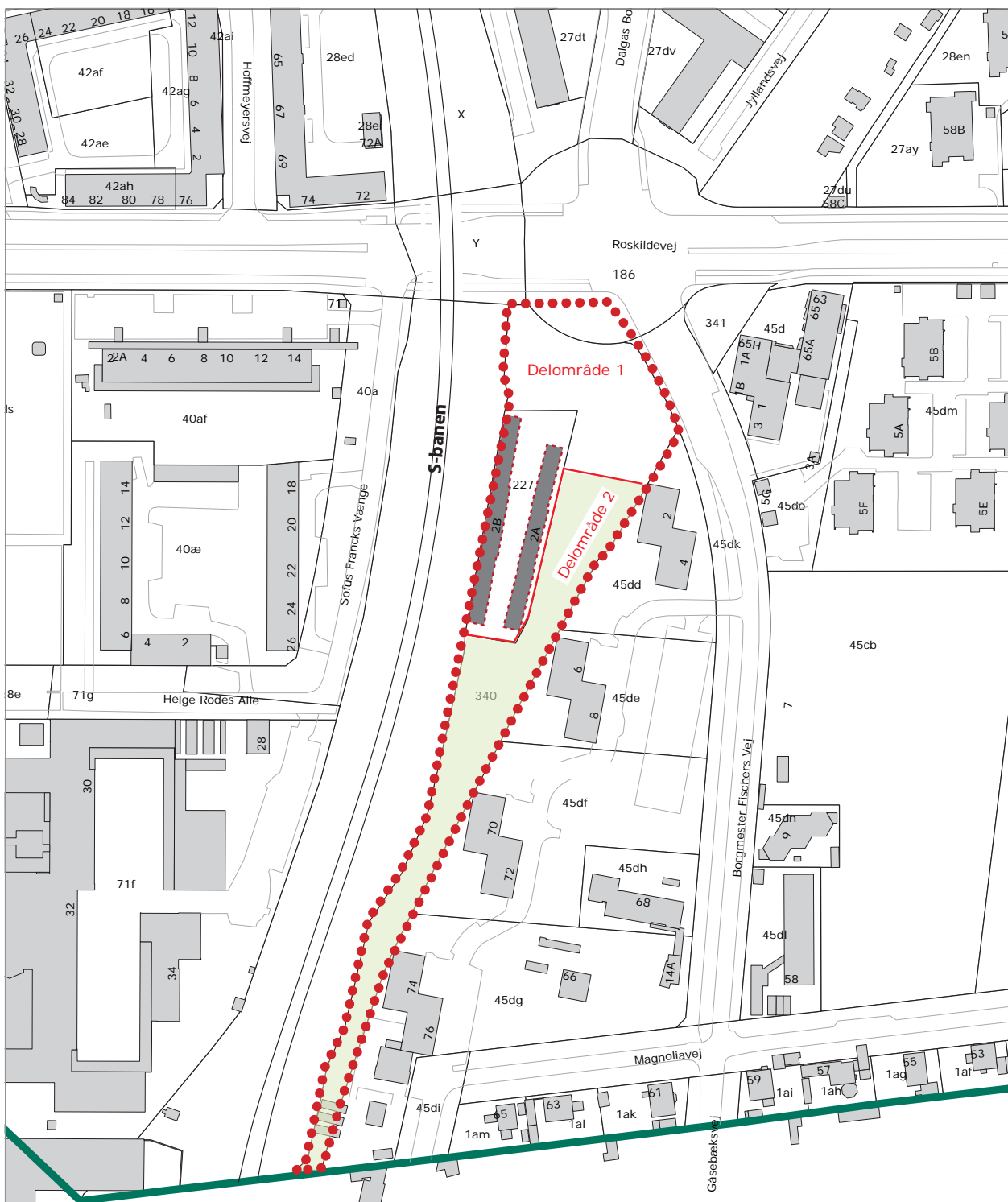
Således vedtaget af Frederiksberg Kommunalbestyrelse, den 22. marts 2010






Jørgen Glenthøj
borgmester

/

Jacob Nordby
by- og miljødirektør

Kortbilag 1: Delområde 1 og 2 samt eksisterende garager

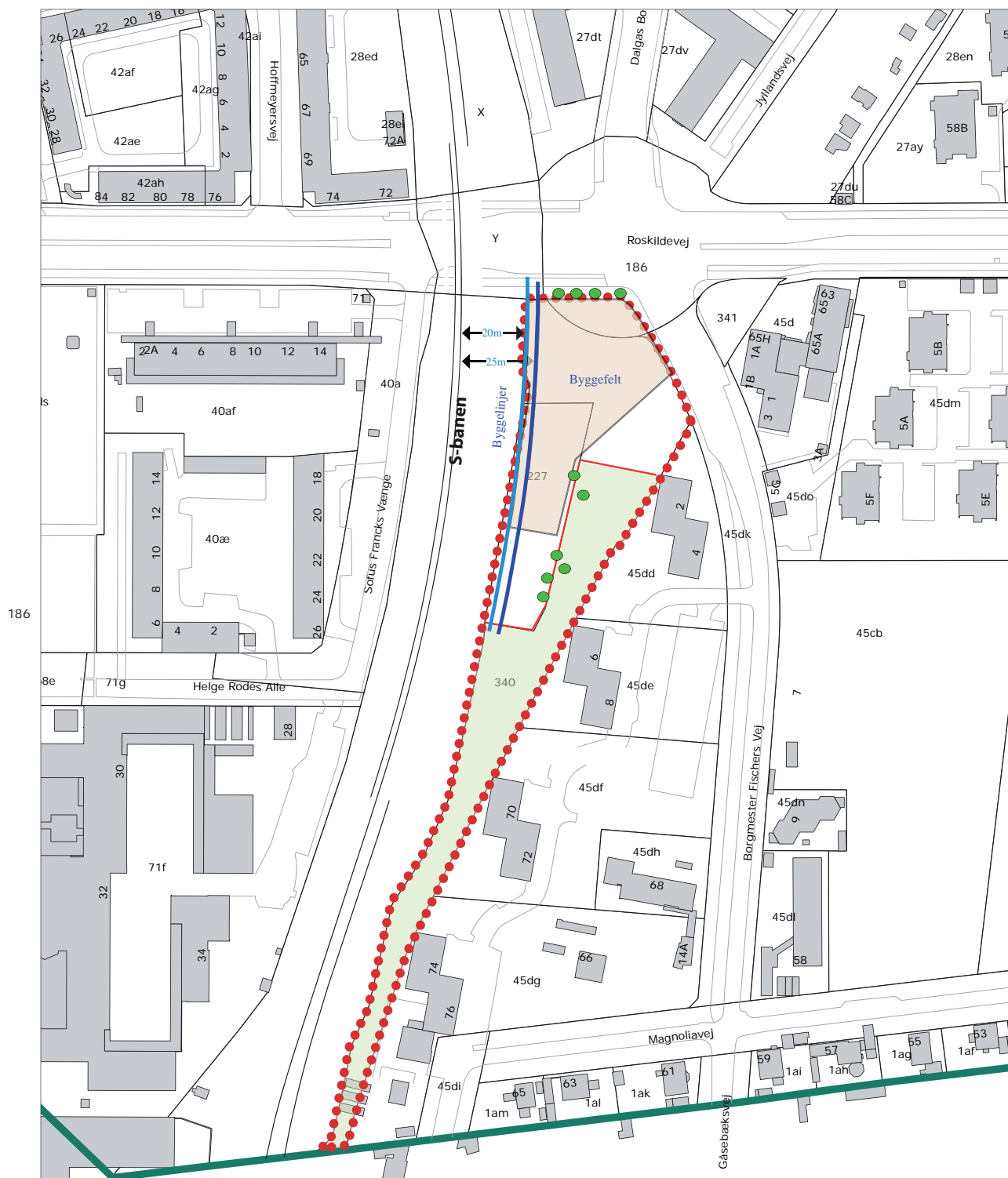






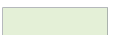



-  Afgrænsning af lokalplanområde.
-  Delområde 1: 6.400 m2 byggeri inkl. friarealer og p-pladser.
-  Delområde 2: Friareal til boligbebyggelsen Søndermarken.
-  Garager der kan nedrives.
-  Kommunegrænse.

1:2000

Plejeboliger ved Borgmester Fischers Vej - principper for lokalplan

Kortbilag 2: Byggefelt og byggelinjer



- | | | | | |
|---|--|---|---------------------------------------|--------|
|  | Afgrænsning af lokalplanområde. |  | Byggefelt | 1:2000 |
|  | Delområde 1: 6.400 m ² byggeri inkl. friarealer og p-pladser. |  | Byggelinje afstand: 20 m til jernbane | |
|  | Delområde 2: Friareal til boligbebyggelsen Søndermarken. |  | Byggelinje afstand: 25 m til jernbane | |
|  | Kommunegrænse. |  | Bevaringsværdige træer | |

Plejeboliger ved Borgmester Fischers Vej - principper for lokalplan

