

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

K O M M U N E



Lokalplan nr. 130

for området ved Smallegade og Søndre Fasanvej
- Den Kongelige Porcelænsfabrik



2004

Indhold

Indledning

Offentlig fremlæggelse	1
------------------------------	---

Redegørelse

Lokalplanens baggrund	2
Eksisterende forhold i lokalplanområdet	3
Lokalplanens indhold	5
Forholdet til den øvrige planlægning	6

Lokalplan nr. 130

for området ved Smallegade og Søndre Fasanvej
- Den Kgl. Porcelænsfabrik

Afsnit 1. Formål	10
Afsnit 2. Områdets afgrænsning	10
Afsnit 3. Udstykninger	10
Afsnit 4. Områdets Anvendelse	10
Afsnit 5. Vej-, sti- og parkeringsforhold	11
Afsnit 6. Bebyggelsens placering og omfang	12
Afsnit 7. Bebyggelsens ydre fremtræden	13
Afsnit 8. Ubebyggede arealer	14
Afsnit 9. Varmeforsyning	15
Afsnit 10. Miljøforanstaltninger	15
Afsnit 11. Transformerstation og andre forsyningsanlæg	15
Afsnit 12. Ophævelse af lokalplan	16
Afsnit 13. Lokalplanens retsvirkninger	16
Bilag 1. Områdeinddeling og arealudlæg	18
Bilag 2. Illustrationsplan	19

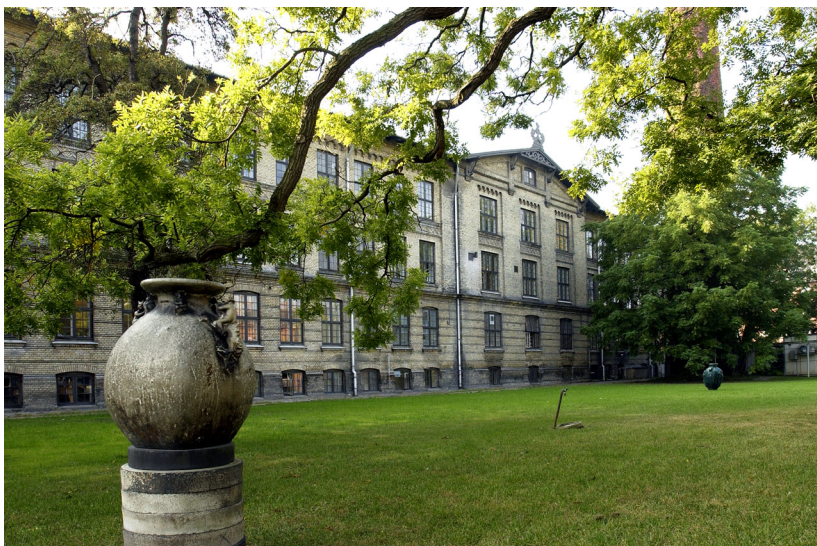
Lokalplan nr. 130 er udarbejdet af

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

E-mail: projektoogplan@frederiksberg.dk

Tryk: Frederiksberg Bogtryk

2004



Indledning

En helt ny bydel er under udvikling i området ved Smallegade og Søndre Fasanvej, hvor Den Kongelige Porcelænsfabrik - nu Royal Copenhagen under Royal Scandinavia A/S - har ligget siden 1882. Bydelen vil blive et nyt attraktivt kvarter på Frederiksberg med blandet anvendelse til boliger, serviceerhverv, uddannelse og forskning.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser for den fremtidige anvendelse og bebyggelse af hele området mellem Smallegade, Søndre Fasanvej, boligbebyggelsen Løvgården ved Søndre Fasanvej, Frederiksberg Have og Virginiavej.

Den Kongelige Porcelænsfabrik, der har eksisteret på grunden i Smallegade i 135 år, er et kulturhistorisk væsentligt og bevaringsværdigt vidne om det danske industrisamfunds udvikling i 1800- og 1900-tallet. Fabrikken har huset samtlige arbejdsprocesser tillige med direktørbolig, alderdomsboliger mv., samlet inden for murene.

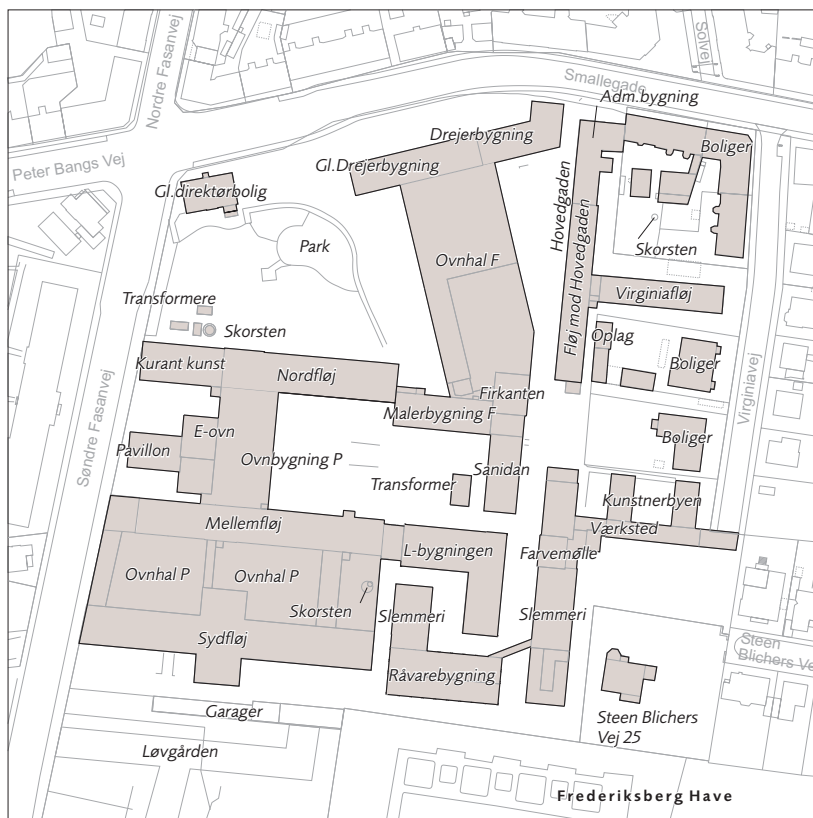
Offentlig fremlæggelse

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af en vurdering af den forudgående høring og indkaldelse af ideer og forslag til at omdanne Den Kongelige Porcelænsfabriks arealer, der fandt sted i perioden december 2002 - februar 2003

Forslaget til lokalplan nr. 130 har været fremlagt i perioden fra den 1. juli 2003 til den 23. september 2003 og i løbet af perioden har der været afholdt et borgermøde..



Lokalplanområdets beliggenhed



Redegørelse

Lokalplanens baggrund

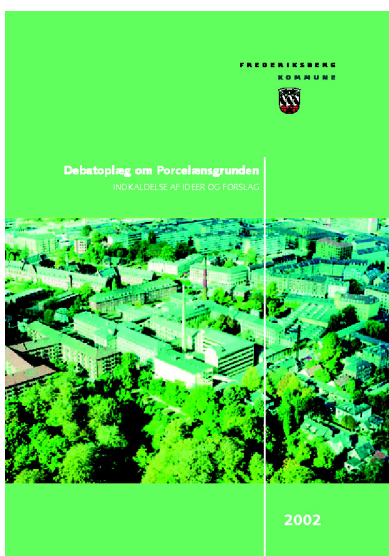
Baggrunden for lokalplanen er, at der planlægges en gradvis udflytning af porcelænsfabrikkens produktion. Lokalplanområdet forventes omdannet til en ny attraktiv bydel med en blandet anvendelse til serviceerhverv, uddannelsesinstitutioner og boliger. Størstedelen af den eksisterende bebyggelse bevares og ombygges til disse formål. I den nordlige og i den sydøstlige del af området nedrives dele af den eksisterende bebyggelse, og der opføres ny boligbebyggelse i 4 og 5 etager. De eksisterende boligejendomme mod Smallegade og Virginiavej vil fortsat blive anvendt til beboelse.

Debatoplæg om Porcelænsgrunden

Frederiksberg Kommune udsendte december 2002 et debatoplæg med det formål at indkalde ideer og forslag til at omdanne Den Kongelige Porcelænsfabriks arealer ved Smallegade/Søndre Fasanvej. Debatperioden forløb fra den 29. december 2002 til den 23. februar 2003.

Der blev afholdt borgermøde den 4. februar med ca. 60-70 deltagere. Ved debatperiodens udløb var der indsendt 25 indsigelser og bemærkninger.

På baggrund af en vurdering af debatperiodens resultat udarbejdede kommunalbestyrelsen et forslag til lokalplan og kommuneplantillæg for den videre planlægning af porcelænsgrunden.



Debatoplæg december 2002



Illustrationsplanen viser forslag til omdannelse af Den Kongelige Porcelænsfabrik. Der etableres nyt i form af etageboligbyggeri mod nord og syd, og eksisterende bygninger indrettes til boliger eller til forsknings- og uddannelses- samt erhvervsformål.

Eksisterende forhold i lokalplanområdet

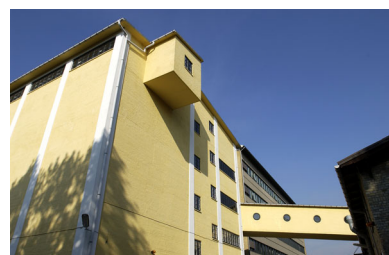
Den Kongelige Porcelænsfabrik

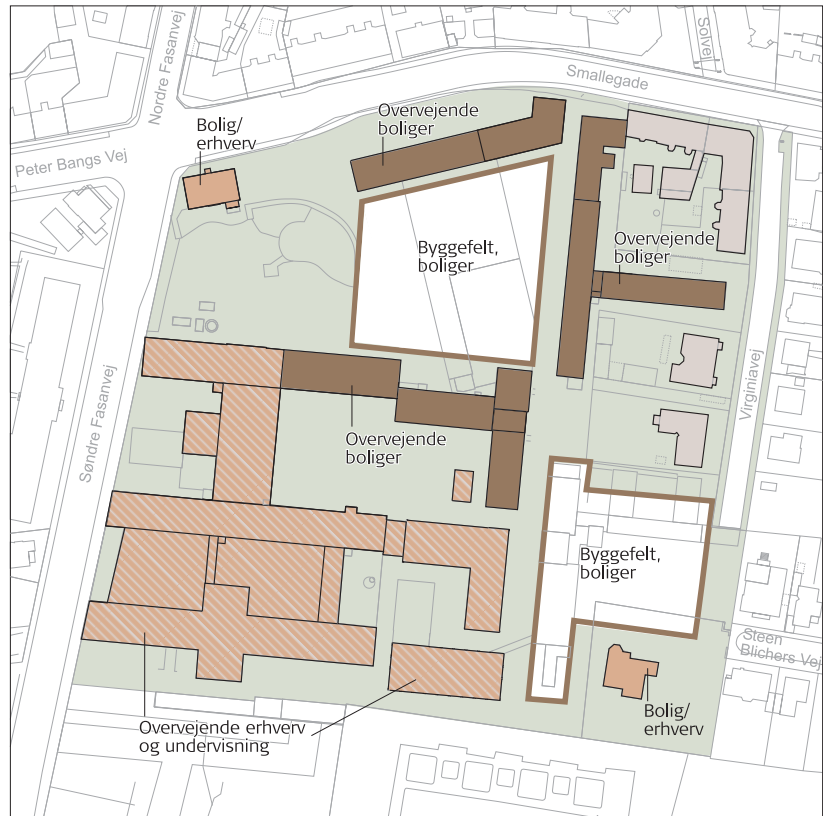
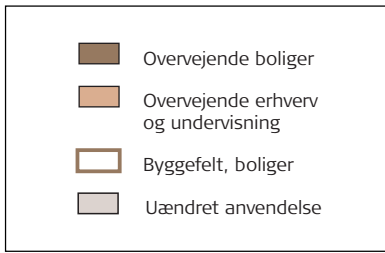
Den Kongelige Porcelænsfabrik etablerede sig i Smallegade 45 i 1882. Fabrikken overtog et ældre bygningsanlæg mod Smallegade samt et stort ubebygget areal mod Søndre Fasanvej og Frederiksberg Have. Den ældste del af fabrikken består af de tilbageværende af disse bygninger. Det øvrige fabriksanlæg blev opført i 1882 med Valdemar og Bernhard Ingemann som arkitekter. Senere er opført råvarebygningen mod syd og 'L-bygningen' (se oversigtskort side 2).

Villaen Smallegade 47 på hjørnet til Søndre Fasanvej er opført som direktørbolig. Porcelænsfabrikken anvender nu denne bygning til besøgscenter.

Fabrikken er et markant tidstypisk fabriksanlæg med store bygningskroppe i op til 6 etager, med store gårdrum og med et internt gadeforløb ad 'hovedgaden' fra Smallegade og langs muren mod Frederiksberg Have til porten mod Søndre Fasanvej. Bebyggelsen langs 'hovedgaden' og øst for denne er overvejende i 1-1 1/2 etage.

Parken mod direktørboligen og de andre gårdrum er præget af store træer. Flere træer er plantet af udenlandske notabiliteter ved besøg på fabrikken. En del af træerne må betegnes som bevaringsværdige og enkelte som absolut bevaringsværdige.





Illustrationen viser forslag til placering af nye byggefelter til boliger samt hvilke af de eksisterende bygninger, der omdannes til benholdsvis boliger, erhvervsformål og forsknings- og undervisningsformål.

Inden for de markerede byggefelter nedrives eksisterende bygninger. Disse bygninger er klassificeret med middel eller lav bevaringsværdi.

Parken er mod Smallegade afgrænset med en ca. 3 m høj glasvæg med murpiller, der samtidig fungerer som et effektivt støjværn. Mod Søndre Fasanvej er parken afgrænset af et ca. 3 m højt plankeværk.

Fabriksområdet omfatter 4 tilstødende bolig-udlejningsejendomme, Smallegade 43 a og b, Smallegade 43/Virginiavej 2 og Virginiavej 10. En del af det ubebyggede areal tilhørende Smallegade 43 a og b og Virginiavej 10 er taget i brug af fabrikken til oplags- og parkeringsformål.

Herudover omfatter fabriksområdet den tilstødende villa Steen Blichers Vej 25. Denne villa er tegnet af arkitekt Anton Rosen, opført i 1906 og præmieret af Frederiksberg Kommunalbestyrelse i 1909.

Boligområdet omkring Virginiavej

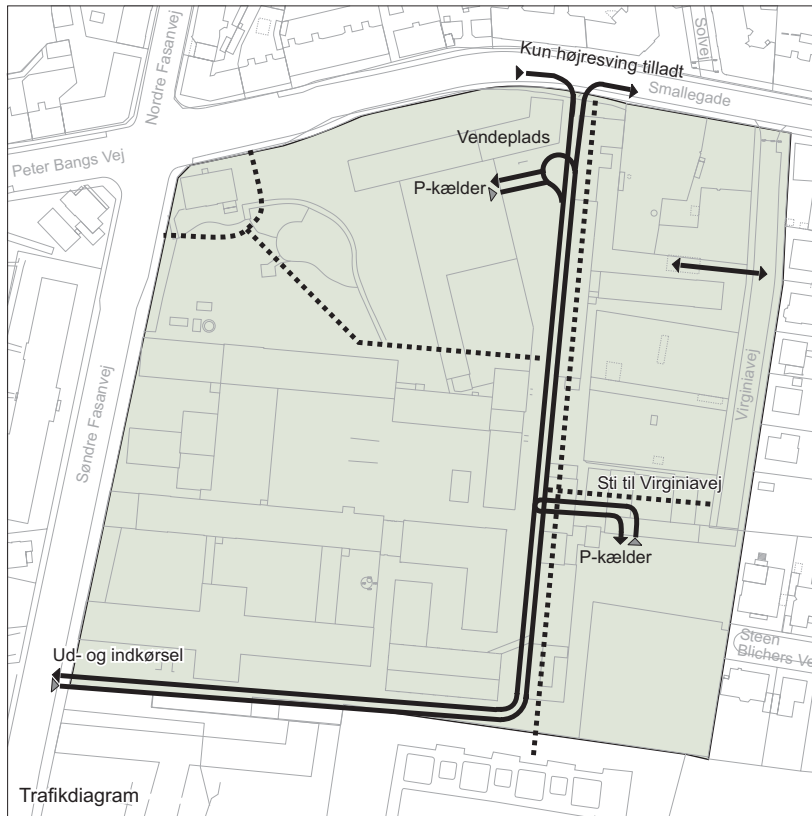
Boligbebyggelsen omkring Virginiavej er en ældre bebyggelse med udlejningsejendomme i 3½-5½ etage på vestsiden og villaer i 1½ etage på østsiden.

Boligområdet syd for Den Kgl. Porcelænsfabrik

Umiddelbart op til fabrikken mod syd ligger boligbebyggelsen 'Løvgården', Søndre Fasanvej 25-35, i 5 etager.

Frederiksberg Have

Mod syd støder fabrikken endvidere op til Frederiksberg Have. Hegningen i skel udgøres af en 85 m lang og 3-4 m høj mur af betonelementer.



Lokalplanens indhold

Formålet med lokalplanen

Lokalplanens formål er at muliggøre, at hele fabrikkens område kan omdannes til et nyt byområde med en høj kvalitet og med en god sammenhæng med den omgivende bebyggelse, herunder at størstedelen af de eksisterende fabriksbygninger kan ombygges til serviceerhverv, produktion og lager, uddannelse, forskning og boliger, at der kan opføres en ny boligbebyggelse, at mest muligt af den bevaringsværdige bebyggelse og beplantning sikres, og at vejadgange og stiforbindelser fastlægges principielt.

Lokalplanområdets anvendelse

Lokalplanen gør det muligt for Royal Scandinavia koncernen efter udflytning af porcelænsproduktionen at opretholde administration, udstilling, fabriksudsalg, produktion og besøgstjeneste i en del af fabrikskomplekset.

Den sydlige del af fabrikskomplekset kan ombygges til brug for serviceerhverv, undervisningsformål og boligformål.

Drejerbygningen, administrationsbygningen mod Smallegade, fløjen øst for 'hovedgaden', Virginiafløjen, Nordfløjen, malerbygning F og den tidligere direktørbolig kan ombygges til boligformål, serviceerhverv og uddannelsesformål. Mindst 60% af etagearealet skal anvendes til boligformål.



Der kan opføres en ny bebyggelse mellem 'hovedgaden' og parken og på fabrikkens sydøstlige del. Bebyggelsen skal opføres inden for afgrænsede byggefeltet og med en højde på højst 4 og 5 etager. Den nye bebyggelse kan anvendes til boligformål, serviceerhverv og uddannelsesformål. Mindst 80% af etagearealet skal anvendes til boligformål.

Områdets bebyggelse

Lokalplanen indebærer, at størstedelen af den eksisterende fabriksbebyggelse bevares og ombygges.



Lokalplanen indebærer tillige, at ovnhal F m.v., pavillonen mod Søndre Fasanvej, slemmeribygning-F, værkstedsbebyggelsen øst for 'hovedgaden' nedrives for at give plads til ny bebyggelse og til opholds- og parkeringsarealer.

Områdets trafikbetjening

Det nye erhvervs-, uddannelses- og boligområde vil få hovedadgang ved den hidtidige indkørsel fra Søndre Fasanvej, hvor der vil blive etableret en venstresvingsbane i forbindelse med en midterhelle. Ved områdets tilslutning til Smallegade, vil der kun blive mulighed for at foretage højresving, fra henholdsvis Smallegade ind til bebyggelsen og fra bebyggelsen ud i Smallegade - men der vil blive forbud mod venstresving både fra Smallegade og fra Porcelæns Haven af sikkerhedsmæssige hensyn. Der etableres en stiadgang for gående og cyklister ud til Virginiavej.

De eksisterende overkørsler til Royal Copenhagens fabriksudsalg fra Søndre Fasanvej samt til Smallegade 43 a og b og til ejendommene på Virginiavej ændres ikke.

Der etableres en gennemgående gangsti gennem området fra Smallegade til en eventuel fremtidig ny indgang til Frederiksberg Have.

Parkering

Lokalplanen indebærer, at der ved ombygning og til den nye bebyggelse udlægges 1 parkeringsplads pr. 150 m² bruttoetageareal til undervisning og offentlige institutioner, 1 parkeringsplads pr. bolig og 1 parkeringsplads pr. 50 m² serviceerhverv.

Lokalplanen åbner mulighed for, at der etableres parkeringskældre i 3 niveauer under de to nye bebyggelsesområder, der tænkes opført. Derudover vil der blive etableret et antal bilparkeringspladser på terræn og et passende antal cykelparkeringspladser. Til uddannelsesinstitutioner skal der anlægges min. 1 cykelparkeringsplads pr. 30 m² etageareal. Det er et krav, at ca. 75% af bilparkeringspladserne placeres i konstruktion, P-hus/kælder.

Forholdet til den øvrige planlægning

Kommuneplan

I Kommuneplan 1997 for Frederiksberg Kommune er lokalplanområdet omfattet af område 3.D.2 - Royal Copenhagen - og udlagt til industri- og håndværksvirksomhed med dertil hørende funktioner, her-

under tjenesteboliger. Området er udlagt med en maksimal bebyggelsesprocent på 160 for området beregnet under ét, en maksimal bygningshøjde på 6 etager ekskl. kælder og inkl. tagetage, og en maksimal gesimshøjde på 20 m, som skal tilpasses tilstødende bygninger.

De tilstødende områder mod Frederiksberg Have er i kommuneplanen udlagt til boligformål.

Da nærværende lokalplan ikke er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser, ledsages lokalplanen af et kommuneplantillæg.

Lokalplaner

Lokalplanområdet er i dag omfattet af lokalplan nr. 6 fra 1980 og et tillæg til denne lokalplan fra 1996.

Lokalplan nr. 6 indebærer, at området udlægges til erhvervsområde, så længe Den Kgl. Porcelænsfabrik udøver den hidtidige virksomhed. Lokalplanens bebyggelsesregulerende bestemmelser tilsigter, at fabrikken kan foretage de nødvendige bygningsmæssige ændringer, at den samlede bygningsmasse ikke forøges, men fastholdes på en bebyggelsesprocent på 155, og at bebyggelsen aftrappes mod Virginiavej og Frederiksberg Have.

Tillægget til lokalplanen indebærer, at bebyggelsesprocenten forøges til 160, og at der kan opføres ny turispavillon i 2 etager mod Smallegade efter nedrivning af den daværende basarbygning og hegnsmur. Byggelinie- og højdebestemmelserne justeres, og der fastlægges nye bestemmelser om parkering og om bevaring af træer, som er over 25 år gamle.

Disse lokalplaner ophæves med vedtagelsen af nærværende lokalplan.

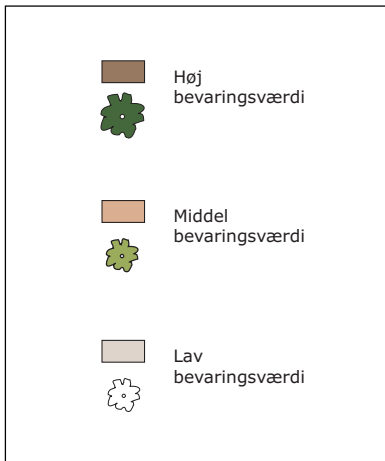
Bevaringsforhold

I Skov- og Naturstyrelsens registrering i Kommuneatlas Frederiksberg 1994 er 'drejerbygningen' mod Smallegade, nordfløjen og mellemfløjen, den tidligere direktørbolig og villaen Steen Blichers Vej 25 vurderet som værende af høj bevaringsværdi (kategori 3). Den gamle bygning i gården bag Smallegade 43 a og b er vurderet tilsvarende. Det meste af den øvrige bebyggelse på fabrikken og mod Virginiavej - bortset fra de to nyere fabriksbygninger - er vurderet som værende af middel bevaringsværdi (kategori 4).

Lokalplanen indebærer, at den bevaringsværdige bebyggelse øst for 'hovedgadens' sydlige del (med middel bevaringsværdi) nedrives, bortset fra Steen Blichers Vej 25, samt enkelte bevaringsværdige bygninger i selve fabrikskomplekset.

Langt den overvejende del af den bevaringsværdige bebyggelse bevares og ombygges. For at gøre de tidligere produktionsbygninger velegnede til boligformål vil bygningerne i et vist omfang blive forsynet med altaner/altangange, ekstra vinduer (for at skaffe lys), karnapper, kviste og eventuelt tagterrasser. Ombygningerne vil ske med respekt for bygningernes karakter.





Bevaringsværdige bygninger jf. Frederiksberg Kommuneatlas og bevaringsværdig beplantning jf. særlig vurdering. Den markerede skorsten og Råvarebygningen er ikke udpeget som bevaringsværdige i Frederiksberg Kommuneatlas, men medtages i denne lokalplan som bevaringsværdige. Råvarebygningen er medtaget efter aftale med Kulturarvsstyrelsen.



Ombygning og renovering af den tidligere direktørbolig Steen Blichers Vej 25 og den gamle direktørbolig i parken vil ikke - eller kun i meget beskednen grad - ændre bygningernes nuværende facadeudtryk.

Den bevaringsværdige bebyggelse må efterfølgende ikke nedrives eller ombygges uden kommunalbestyrelsens godkendelse.

Bevaringsværdige træer

Der er foretaget en bevaringsmæssig vurdering af eksisterende træer inden for lokalplanområdet. Træerne er tildelt henholdsvis høj, middel og lav bevaringsværdi, se illustration øverst på siden. Langt de fleste træer med høj og middel bevaringsværdi vil blive bevaret. Indenfor lokalplanens byggefelt (se kortbilag 1) findes i det nordlige byggefelt 3 bevaringsværdige træer, og i det sydøstlige byggefelt 1-2 bevaringsværdige træer. Disse træer vil, hvis det er teknisk muligt blive flyttet, alternativt vil der inden for lokalplanområdet blive plantet erstatnings-træer (stammede træer med en omkreds på 25-30 cm i 1 m's højde).

Miljøforhold

Lokalplanområdet er omfattet af Frederiksberg Kommunes „Miljøforhold ved bygge- og anlægsarbejder“.

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

Lokalplanområdet er endvidere omfattet af Lov om forurennet jord, for så vidt angår håndtering af forurennet jord m.v.

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger



Stiforbindelser omkring Porcelanshaven. Der etableres et nord-sydgående stiforløb for gående fra Frederiksberg Have til Nylandsvej. Stien forløber ad fortove langs eksisterende veje samt nye stistrækninger i eget tracé. I øst-vestlig retning er planlagt en regional, grøn cykel- og gangsti, der forløber fra Aaboulevarden til Roskildevej.

Når kommunalbestyrelsen har vedtaget og offentliggjort lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen kun anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser (jf. planlovens § 18).

Den eksisterende lovlige bebyggelse og benyttelse af ejendommene i området kan dog fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører således ikke, at eksisterende ejendomme i området skal indrettes i overensstemmelse med planen.

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. 130

for området ved Smallegade og Søndre Fasanvej Den Kgl. Porcelænsfabrik

I henhold til lov om planlægning, lovbekendtgørelse nr. 763 af 11.09.2002, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område:

Afsnit 1. Formål

Lokalplanens formål er at muliggøre, at der kan skabes et nyt byområde med en høj kvalitet og med en god sammenhæng med den omgivende bebyggelse, herunder:

- at de eksisterende fabriksbygninger kan ombygges til erhvervsformål, lager, uddannelse, forskning og boliger,
- at der kan opføres ny bebyggelse til boligformål samt til erhvervsformål og undervisningsformål,
- at mest muligt bevaringsværdig bebyggelse og beplantning sikres, og
- at vejadgange og stiforbindelser fastlægges principielt.

Afsnit 2. områdets afgrænsning

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag 1 og omfatter følgende ejendomme og herunder opdeltede ejerlejligheder, matrikelnumrene 26a, 26bh, 26 by, 26bæ, 26ct, 26cv, 26cx og 26dp, samt alle parceller og ejerlejligheder, der efter 23.04.2003 udstykkes og opdeles fra disse.

2.2

Lokalplanområdet opdeles i delområderne I, II, III og IV, som vist på kortbilag 1.

Afsnit 3. Udstykninger

Indenfor lokalplanområdet kan udstykninger ske som sokkelgrunde efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse.

Afsnit 4. Områdets anvendelse

4.1

Delområde I fastlægges til erhvervsformål, lager, undervisningsformål (kontor- og serviceerhverv, liberale erhverv, undervisning, forskning og offentlige institutioner) og boligformål (herunder kollegier) i form af helårsbeboelse.

Erhvervsarealer med udstilling og detailsalg kan fortsat drives i hidtidigt omfang i delområde I.

4.2

Delområde II fastlægges til boligformål i form af helårsbeboelse i selvstændige lejligheder samt erhvervsformål og undervisningsformål (kontor- og serviceerhverv, liberale erhverv, undervisning, forskning og offentlige institutioner). Mindst 60% af etagearealet skal anvendes til boligformål. I den gamle direktørbolig, Smallegade 47, kan stueetagen endvidere indrettes til restaurations- og cafédrift, galleri og lignende, dog ikke spillehal.

4.3

Delområde III fastlægges til boligformål i form af helårsbeboelse i selvstændige lejligheder, herunder kollegier og gæsteboliger, samt erhvervsformål og undervisningsformål (kontor- og serviceerhverv, liberale erhverv, undervisning, forskning og offentlige institutioner). Mindst 80% af etagearealet skal anvendes til boligformål.

4.4

Delområde IV fastlægges til boligformål i form af helårsbeboelse i selvstændige lejligheder.

I de eksisterende ejendomme matr. nr. 26ct og 26 cx, Smallegade 43, 43A og 43B, må de to nederste etager udover til beboelse benyttes til butikker, caféer, restauranter og andre publikumsorienterede serviceerhverv, dog ikke spillehaller. Bruttoetagearealet for den enkelte butiksenhed må for dagligvarebutikker ikke overstige 1.000 m² og for udvalgsvarebutikker 500 m². Det samlede bruttoetageareal til butikker må ikke overstige 1.000 m².

De øvrige etager skal forbeholdes beboelse, herunder ungdomsboliger og kollegier. Endvidere kan der i de enkelte beboelseslejligheder af lejlighedens indehaver udøves sådanne erhverv, der efter kommunalbestyrelsens skøn almindeligvis udøves i beboelseslejligheder, herunder liberale erhverv, når der opretholdes en beboelse på mindst 3 værelser, omfattende mindst 2/3 af lejlighedens areal, ekskl. trapper m.v.

Afsnit 5. Vej , sti og parkeringsforhold

5.1

Der etableres vejadgang til området fra hhv. Søndre Fasanvej og Smallegade (dog kun højresving tilladt), som vist på kortbilag 1.

5.2

Det skal sikres, at der kan etableres en offentligt tilgængelig stiforbindelse fra Smallegade gennem området til en ny indgang til Frederiksberg Have, i princippet som vist på kortbilag 1. Der skal fra denne sti etableres stiadgang til Virginiavej og til Porcelænsgrunden.

5.3

Der skal udlægges én parkeringsplads pr. bolig, én parkeringsplads pr. 50 m² erhverv og én parkeringsplads pr. 150 m² undervisning og offentlige institutioner, herunder kollegier. Kommunalbestyrelsen kan dog dispensere fra kravet til udlægning af parkeringspladser under hensyntagen til benyttelse til ældreboliger eller ungdomsboliger (kollegier).

5.4

Parkering kan etableres både i parkeringskonstruktion og på terrænen, og ca. 75% af parkeringspladserne skal anlægges i parkeringskonstruktion (f.eks. i parkeringskældre).

5.5

I forbindelse med nybyggeri inden for delområde III kan der etableres parkeringskældre under bebyggelsen i 1-3 niveauer.

Afsnit 6. Bebyggelsens placering og omfang

6.1

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 150 for området som helhed.

6.2

Der er for lokalplanområdet fastlagt et niveauplan i kote 15.20.

6.3

Bebyggelsens højde må ikke overstige 6 etager ekskl. kælderetager og inkl. tagetage, og gesimshøjden må højst være 20 m og skal tilpasses tilstødende bygninger.

6.4

Ny bebyggelse i delområde III skal placeres inden for de byggefelter, der er vist på kortbilag 1, og skal i princippet udformes med det antal etager, der er vist på kortbilag 2. Uanset Bygningsreglementets bestemmelser om bebyggelsens højde- og afstandsforhold til vej og naboskel samt i forhold til bygningers indbyrdes afstand på samme grund, kan bebyggelsen opføres i fuld højde inden for de angivne byggefelter.

6.5

En del af delområde II, vist med særlig signatur på kortbilag 1, må kun anvendes til park - grønt opholdsområde til fælles brug for boligerne inden for lokalplanområdet, og der må ikke opføres nogen form for bebyggelse. Det skal sikres at parken åbnes for offentligheden ud mod Søndre Fasanvej og Smallegade ved en stiforbindelse, i princippet som vist på kortbilaget.

6.6

Bevaringsværdig bebyggelse

Den på kortbilag 1 med særlig signatur viste bevaringsværdige bebyggelse må ikke nedrives uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Ombygninger og renoveringer i forbindelse med omdannelse af tidligere erhvervsbygninger til boliger, og herunder etablering af altaner/altangange, karnapper, nye vinduer, kviste, tagterrasser m.m. skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

6.7

Opholdsarealer

Der skal for ny bebyggelse til boligformål udlægges et opholdsareal på mindst 50% af bruttoetagearealet og for ny bebyggelse til erhvervs-, undervisnings- og forskningsformål på mindst 5% af bruttoetagearealet. Altaner på min. 2,5 m² og tagterrasser kan indgå i beregningen af opholdsareal.

6.8

Lejlighedsstørrelser

Der fastsættes følgende krav til lejlighedsstørrelser:

Boliger i eksisterende bygninger: Gennemsnitligt areal på 100 m²

Boliger i nybyggeri: Minimum 80 m² og gennemsnitligt areal på 100 m²

Ældreregnede boliger: Minimum størrelse 70 m²

Kollegieboliger: Minimum størrelse 20 m² nettoareal inklusive bad og toilet

6.9 Ensidige boliger

Der må ikke indrettes „ensidige“ boliger i de eksisterende ejendomme ud mod Smallegade og Nordre Fasanvej.

6.10

Sammenblanding af erhverv og boliger

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

Afsnit 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1

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. Ved ændringer af udvendige bygningssider skal det sikres, at den hidtidige karakter bibeholdes.

Nybyggeri skal i form og udtryk tilpasses den eksisterende bebyggelses karakter af varieret industribebyggelse af høj kvalitet.

Tage skal udføres med min. 40 cm's udhæng og skal afvalmes ved gavle.

Tagfladerne skal som udgangspunkt udføres med en hældning på mindst 20°. De skal belægges med naturskifer eller zink og skal afsluttes med udhæng og/eller gesims. Ved taghældninger over 25° kan tagbelægningen udføres i blådæmpede vingetegl (gammel dansk model). Tagrender, nedløb, kvistflunker og inddækninger udføres i spinkel konstruktion beklædt med zink.

Facaderne udføres som murværk i blødstøgne, gulflammede mursten med skræbefuge, eller som vandskuret murværk efter forudgående godkendelse.

Altaner skal udføres i en let jernkonstruktion og skal fremstå med grafitgrå overflade, og må ikke inddækkes.

Farver på vinduer og døre. Vinduer og døre skal males i mørkebrun, „Frederiksberggrøn“ eller grafitgrå. Sålænke skal være af naturskifer.

7.2

Bevaringsværdige bygninger

For bevaringsværdige bygninger, vist på kortbilag 1, gælder:

Facadebehandling. Facader skal bevares med deres nuværende overflade.

Pudsede facader skal males eller kalkes. Facader i blank mur skal opret-

holdes, og eventuelle reparationer opmures i samme stentype og farve samt i forbandt og med fugning som i eksisterende facademurværk. Tagformer skal opretholdes i deres eksisterende form med de karakteristiske, kraftige udhæng. Eventuelle tilføjelser til sadeltagene i form af rytterlys skal dimensioneres og trækkes så langt tilbage fra gavle og tagfod, at de underordner sig taget, så dette forbliver det væsentlige arkitektoniske træk.

Tagbelægning. Tage skal belægges med naturskifer.

Vinduer. Nye vinduer skal udføres i træ og skal med hensyn til oplukkemåde og dimensionering udformes som karakteristisk for bygnings-typen. I vinduer med sprosser skal sprosser udføres så spinkelt som muligt. Vinduer med palæruder må kun udføres med enkelt lag glas og kitfals. Snydesprosser må ikke anvendes. Vinduer der udskiftes skal udføres som kopier af eksisterende, males mørkebrune eller „Frederiksberggrønne“. Vinduer i den enkelte facade skal have samme farve.

Tagrender og nedløb. Tagrender og nedløbsrør skal udføres med zink.

Kviste. Kvistflunker skal beklædes med zink.

Nye murhuller skal i antal, rytme og dimensionering underordnes de eksisterende murhuller.

Tilføjelser til facaderne. Der må ikke bygges til de på kortbilag 1 markerede facader, bortset fra indgangspartier. Tilbygning til eksisterende facader kan ske efter nærmere godkendelse af kommunalbestyrelsen.

7.3

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

7.4

Efter kommunalbestyrelsens nærmere bestemmelse kan bebyggelsen kræves tilsluttet til fællesantenneanlæg. Yderligere opsætning af større radio- og TV-antenner, herunder paraboler, må ikke finde sted.

Afsnit 8. Ubebyggede arealer

8.1

Udformning af de ubebyggede arealer skal med hensyn til befæstelse, beplantning, møblering, hegning og belysning m.v. ske efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse.

8.2

Der kan etableres fælles opholdsarealer for flere ejendomme i lokalplanområdet.

8.3

Udeservering må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i det enkelte tilfælde.

8.4

Træer, der er mere end 25 år gamle, og placeret uden for de på kortbilag 1 viste byggefeltet, må ikke fældes eller beskæres uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

8.5

Hegn i skel mod Søndre Fasanvej og Smallegade og mod Frederiksberg Have må kun udføres som transparent hegn i glas eller som et åbent fast gitter. Øvrige hegn må kun etableres som levende hegn evt. suppleret med et trådhegn skjult i beplantningen.

Afsnit 9. Varmeforsyning

Ny bebyggelse må ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg efter kommunalbestyrelsens anvisning.

Afsnit 10. Miljøforanstaltninger

10.1

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.

10.2

Erhverv skal indrettes og udøves på en måde, der efter kommunalbestyrelsens skøn hverken medfører væsentlige gener eller miljømæssige problemer for de omliggende områder, og må ikke give anledning til støj, støv eller lugtgener for de omboende.

10.3

Kommunalbestyrelsen kan stille krav om afværgeforanstaltninger for evt. jordforurenede områder, herunder krav om jordforureningsundersøgelser, og påbegyndelse af bygge- og anlægsarbejde må ikke ske uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen.

10.4

Anlæg af underjordiske P-kældre og lignende må ikke give anledning til forurening eller beskadigelse af grundvandsressourcen. Nævnte skal dokumenteres ved undersøgelse inden anlæggene påbegyndes. Grundvands sænkninger må ikke ske uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

Afsnit 11. Transformatorstationer og andre forsyningsanlæg

Bestemmelserne i nærværende lokalplan er ikke til hinder for etablering af de for området fornødne transformatorstationer, forsinkelsesbassiner og andre forsyningsanlæg m.v. Disse skal tilpasses områdets karakter.

Afsnit 12. Ophævelse af lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af følgende lokalplaner:

- Lokalplan nr. 6, tinglyst 23.4.1980.
- Tillæg til lokalplan nr. 6, tinglyst 29.3.1996.

Lokalplanerne ophæves af nærværende lokalplan.

Afsnit 13. 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.

Kommunalbestyrelsen kan give dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanen under forudsætning af, at dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kræver, at der bliver vedtaget en ny lokalplan.

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

Frederiksberg Kommunalbestyrelse, den 8. december 2003.

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, omfattede ejendomme.

Samtidig begæres herved lokalplan nr. 6, tinglyst 23.4.1980 med tillæg, tinglyst 29.3.1996, afløst for de af lokalplanen omfattede ejendomme. Frederiksberg Kommune, Teknisk direktorat, den 20. januar 2004.

Per Hard Poulsen

Vicedirektør

/

Ejvind Rostgaard

Stadsarkitekt

Retten på Frederiksberg

Indført den 12.02.2004

Lyst under nr. 4248

Ulla Lind



FREDERIKSBERG KOMMUNE
Teknisk Direktorat - Bygge- og planafdelingen

Litra nr. 2002/1066. Lokalplan nr. 130 tegning nr. 1
 dato: 16.06.2003 udf. H&K
 Mål 1:2000

BILAG 1. Områdeinddeling og arealudlæg



FREDERIKSBERG KOMMUNE
Teknisk Direktorat - Bygge- og planafdelingen

Litra nr. 2002/1066. Lokalplan nr. 130 tegning nr. 2
 dato: 16.06.2003 udf. H&K

BILAG 2. Illustrationsplan

