

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

K O M M U N E



# Lokalplan nr. 124

for et område ved Roskildevej 56-58



Juli 2002

# INDLEDNING

Lokalplanen for området ved Roskildevej 56-58, gør det muligt at opføre ældreegnede boliger med tilhørende fælles- og servicearealer og lignende offentlige funktioner.

### 3. Lokalplanens baggrund

Kommunalbestyrelsen har i budgetaftalen for 2001 besluttet, at der planlægges for ældreboliger på hele arealet Roskildevej 56-58 således at der i en første etape kan opføres ca. 60 ældreegnede boliger og desuden inden for den resterende rummelighed på arealet i en anden etape kan opføres yderligere ældreegnede boliger.

### 4. Eksisterende forhold

Lokalplanområdet afgrænses mod syd af Roskildevej, mod vest af et fredet kolonihaveområde og mod nord og øst af Solbjerg Parkkirkegård. I området ligger i dag en 3 etages beboelsesbygning, Roskildevej 58, og på Roskildevej 56 en benzintank med værksted. Området ejes dels af Frederiksberg Kommune og dels af Frederiksberg Begravelsesvæsen. Arealet har været i fælles offentligt udbud med henblik på opførelse af 1. etape af de nævnte ældreegnede boliger.

### 5. Lokalplanens indhold

Lokalplanen udlægger området til etageboliger og åbner mulighed for opførelse af ny bebyggelse med boliger fortrinsvis for ældre og dertil knyttede fælles- og servicearealer og lignende offentlige funktioner.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser for bebyggelsens placering ved byggelinier langs lokalplanområdets grænser. Bebyggelsen skal opføres som fritliggende punkthuse med en højde på maksimalt 6 etager, og udformes og placeres i princippet som angivet på en illustrationsskitse. Bebyggelsen udformes så den harmonerer med bebyggelsen overfor på Søndermark Kirkegård syd for Roskildevej. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 110 for lokalplanområdet beregnet under ét. Bebyggelsen skal placeres således at den kan opføres i to etaper, så den eksisterende bygning på Roskildevej 58, kan bevares i en 1. etape.

Der udlægges areal langs områdets grænse mod vest langs kolonihaverne til anlæggelse af en cykel- og gangsti, som er en del af et samlet projekt for en overordnet grøn cykel- og gangsti, der forløber tværs igennem kommunen. Adgangen til lokalplanområdet skal ske fra Roskildevej. Den eksisterende beplantning langs kirkegårdens vej skal bevares.

### 6. Forholdet til den øvrige planlægning

Lokalplanområdet er i kommuneplan 1997 beliggende i rammeområde 3.B.12, der er udlagt til etageboliger med en maksimal bebyggelsesprocent på 110. Bebyggelsens højde er fastsat til højst 6 etager, men kan øges ved en nærmere planlægning af området. Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Miljøforhold

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

## **7. 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 det ikke ændrer områdets karakter. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kræver, at der bliver vedtaget en ny lokalplan.

\*\*\*\*\*

## LOKALPLAN NR. 124

for et område i Frederiksberg Kommune ved Roskildevej 56 – 58.

I henhold til lov om planlægning, lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område:

### AFSNIT 1. FORMÅL

Lokalplanens formål er at åbne mulighed for opførelse af boliger fortrinsvis til ældre med tilhørende fælles- og servicearealer og lignende offentlige funktioner.

### AFSNIT 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag og omfatter følgende ejendomme, matrikelnumrene: 27ay, 28ee, 31 c og del af 28a, og herunder opdeltede ejerlejligheder samt alle parceller og ejerlejligheder, der efter den 6. december 2001 udstykkes og opdeles fra disse.

### AFSNIT 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1** 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. Der må desuden indrettes tilhørende fælles- og servicearealer og lignende offentlige funktioner.
- 3.2** Uanset bestemmelsen i afsnit 3.1 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.
- 3.3** Kældre må kun benyttes til fælles formål for bygningens beboere, parkering, pulterrum og lignende samt til rum, som er nødvendige for selve bygningens funktion.
- 3.4** Ubebyggede arealer må kun benyttes til opholdsareal for beboerne og til parkerings- og adgangsareal for disse.
- 3.5** 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.

### AFSNIT 4. VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

- 4.1** Der skal sikres vejadgang til lokalplanområdet fra Roskildevej, som vist med pil på kortbilaget.

- 4.2** Der skal udlægges areal til en cykel- og gangsti langs området vestlige skel, og med en placering og et forløb i princippet som vist angivet på illustrationsskitsen.
- 4.3** Der skal for nybebyggelse til boligformål og offentlige funktioner udlægges én parkeringsplads pr. 150 m<sup>2</sup> bruttoetageareal. Kommunalbestyrelsen kan dog efter nærmere vurdering under hensyntagen til benyttelsen til ældreregnede boliger dispensere fra kravet til anlagte parkeringspladser.

## **AFSNIT 5. BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG**

### **5.1 Bebyggelsesprocent**

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 110 for lokalplanområdet beregnet under ét.

### **5.2 Bebyggelsens placering**

Ny bebyggelse skal opføres som fritliggende punkthuse og skal i princippet udformes og placeres som vist på illustrationsskitsen.

- 5.2.1 Der fastlægges en byggelinie langs det vestlige skel i en afstand af 8 m fra skel, en byggelinie langs den østlige lokalplangrænse mod kørevej på Solbjerg Parkkirkegård i en afstand fra vejlinie på 5 m, og en byggelinie mod Roskildevej i en afstand af 12 m fra vejlinie, som angivet på kortbilaget.
- 5.2.2 Mindre skure, udhuse og lignende til brug for nybebyggelsen kan placeres uden for de i afsnit 5.2.1 angivne byggelinier.

### **5.3 Bebyggelsens højde**

- 5.3.1 Bebyggelsens højde må ikke overstige 6 etager.
- 5.3.2 En eventuel kælder må ikke have loftet beliggende mere end 1.25 m over terræn.
- 5.3.3 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 byggelinier.

### **5.4 Opholdsarealer**

Der skal for nybebyggelse til boligformål udlægges et opholdsareal på mindst 50% af bruttoetagearealet.

## **AFSNIT 6. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN**

- 6.1** 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 området karakter, og skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

- 6.2** Skiltning og reklamerings skal tilpasses bygningens arkitektoniske udtryk, og må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i det enkelte tilfælde.
- 6.3** Opsætning af større radio- og TV-antennener, herunder parabolantennener, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende for området, må ikke finde sted.

### **AFSNIT 7. UBEBYGGEDE AREALER**

- 7.1** Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, og indretning og udformning skal godkendes af kommunalbestyrelsen.
- 7.2** Eksisterende beplantning langs tilkørselsvejen øst for området mod parkkirkegården, skal så vidt muligt bevares, og må kun fjernes eller beskæres efter kommunalbestyrelsens og Frederiksberg Begravelsesvæsens nærmere tilladelse.
- 7.3** 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. MILJØFORANSTALTNINGER**

- 9.1** Det er en forudsætning for ibrugtagning af nybebyggelse, at der træffes sådanne foranstaltninger mod trafikstøj fra Roskildevej, at det indendørs støjniveau ikke overstiger 30 dB(A) i beboelses- og opholdsrum.
- 9.2** Kommunalbestyrelsen kan stille krav om afværgeforanstaltninger for evt. jordforurenede områder, og påbegyndelse af bygge- og anlægsarbejder må ikke ske uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen.

### **AFSNIT 10. 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.

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

Frederiksberg Kommunalbestyrelse, den 17. juni 2002.

Mads Lebech

Borgmester

/

Torben Nøhr

Teknisk direktør

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 matrikelnumrene: 27ay, 28ee, 31c og del af 28a.

Frederiksberg Kommune, Teknisk Direktorat, den 9. juli 2002.

Per Hard Poulsen

Vicedirektør

/

Ejvind Rostgaard

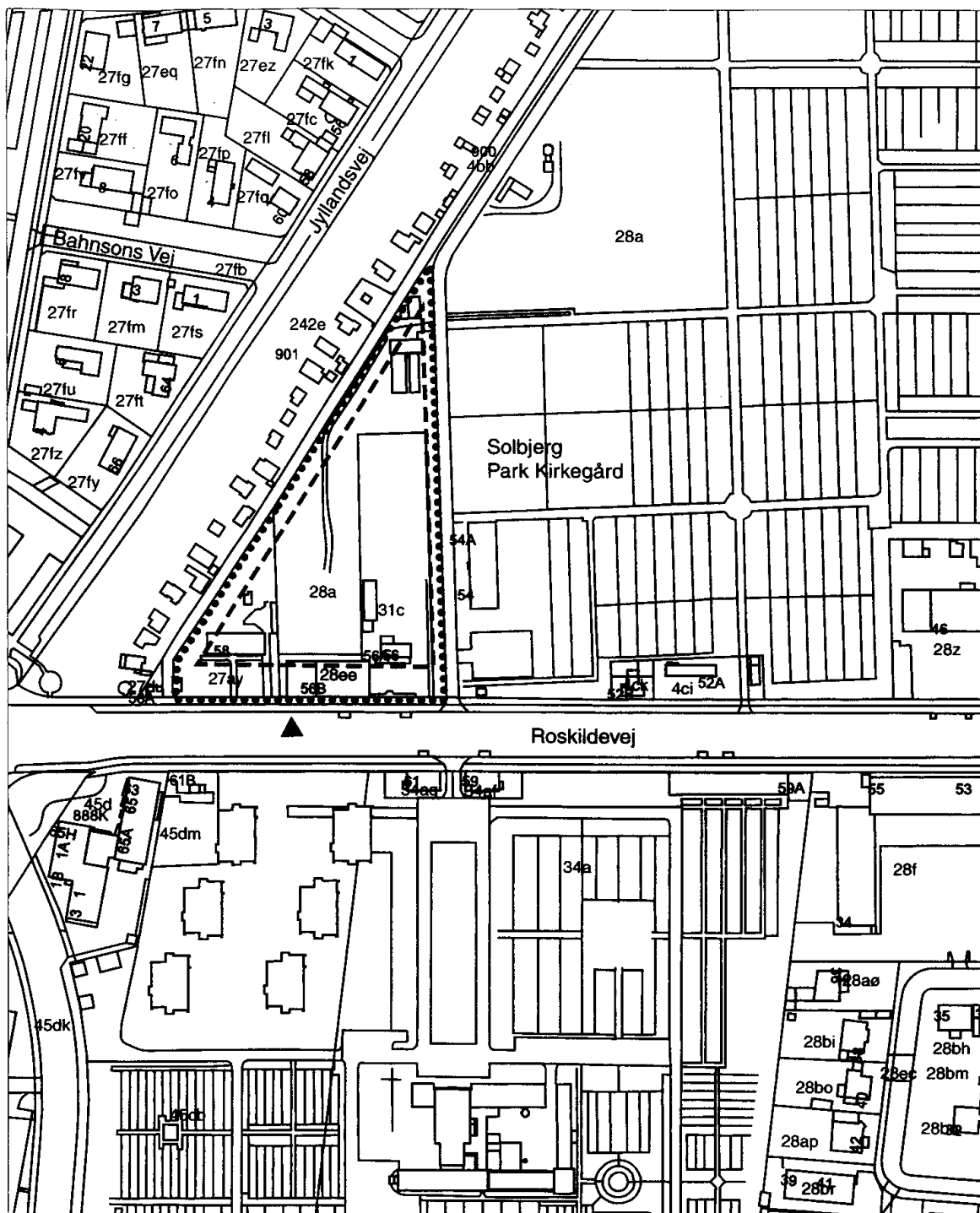
Stadsarkitekt

Retten på Frederiksberg

Indført den 16. juli 2002

Lyst under nr. 19451

Ulla Lind



•••• GRÆNSE FOR LOKALPLANEN

▶ VEJADGANG

--- BYGGELINIER

FREDERIKSBERG KOMMUNE

Teknisk Direktorat - Bygge- og planafdelingen

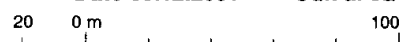
Litra nr. 2001/01135

Kortbilag nr. 1

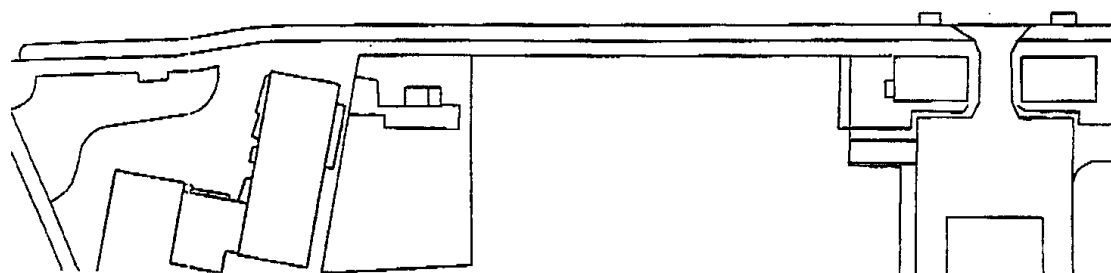
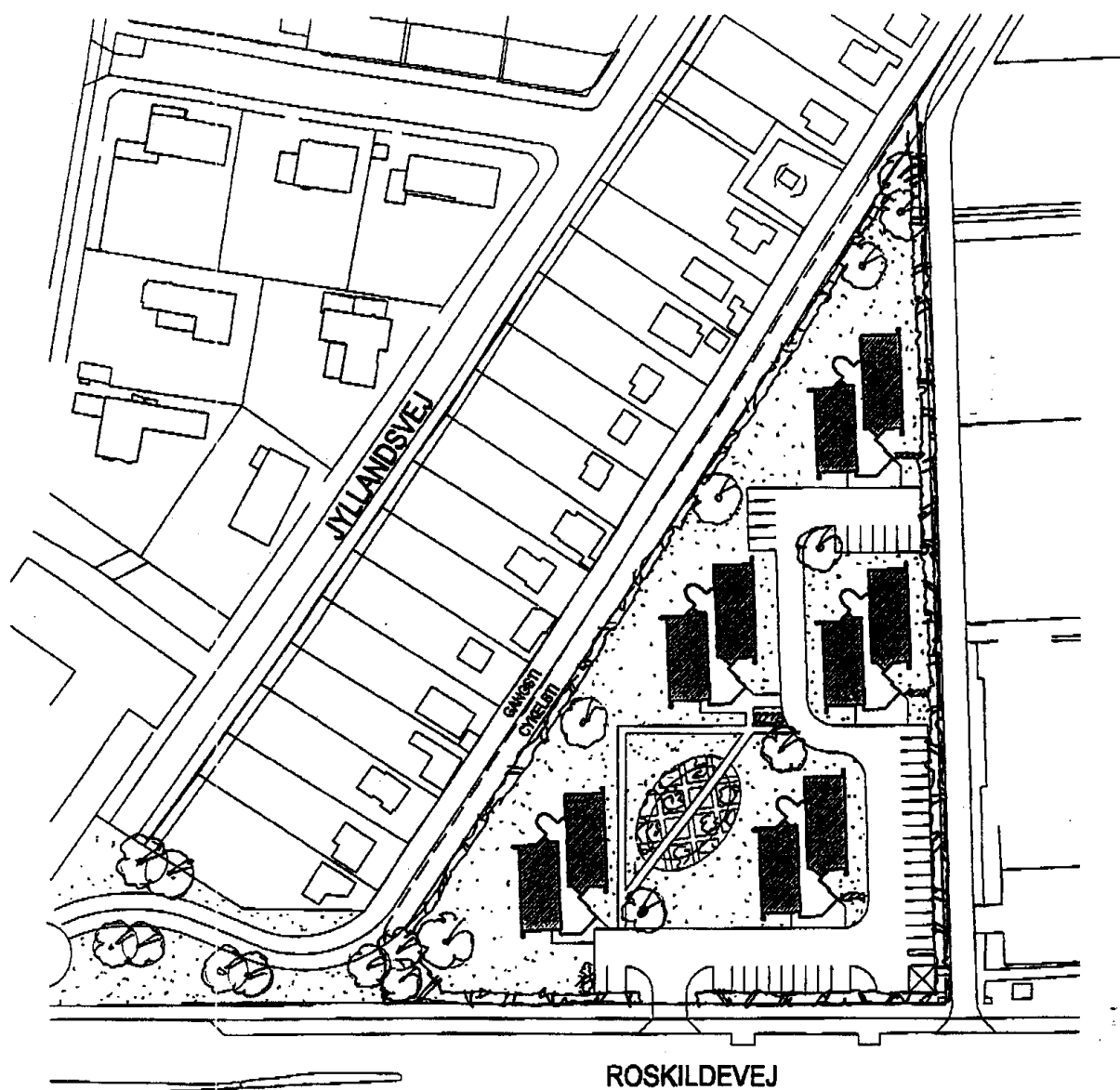
Dato 06.12.2001

Udf. af JE

LOKALPLAN nr. 124







**ILLUSTRATIONSSKITSE**

**FREDERIKSBERG KOMMUNE**

**Teknisk Direktorat - Bygge- og planafdelingen**

Litr nr.2001/01135

lokalplan nr. 124

dato 27.05.2002

udf. BL