



Lokalplan nr. 119

for et område mellem Gammel Kongevej,
Prinsesse Maries Allé og Vodroffsvej



INDLEDNING

1. Lokalplanens baggrund

Codan har i 2000 afholdt en arkitektkonkurrence med henblik på udbygning af Codans hovedsæde på Gammel Kongevej.

Resultatet af denne konkurrence danner baggrund for udarbejdelse af nærværende lokalplan. Lokalplanen fastlægger området mellem Gammel Kongevej, Prinsesse Maries Allé og Vodroffsvej til boliger og serviceerhverv.

2. Eksisterende forhold

Området er beliggende ved Frederiksberg Kommunes sydøstlige afgrænsning mod Københavns Kommune i en trekant mellem Gammel Kongevej og Vodroffsvej. Gammel Kongevej strækker sig fra Vesterport til Frederiksberg Rådhus og er både en hovedtrafikåre og en vigtig forretningsgade på Frederiksberg. Codanhus er et af de markante fikspunkter i bybilledet.

Prinsesse Maries Allé fremtræder som boliggede omkranset af ældre bygninger. Områdets boliger er alle i 5 etager delvis med udnyttede tagetager. Vodroffsvej er en vej præget af en lang udviklingshistorie. Vejens bredde viser, at den tidligere har haft større trafikal betydning. Bebyggelsen består af boligblokke hovedsagelig med erhverv i stueplan.

Den nordlige del af lokalplanområdet er opdelt i selvstændige gårde med skure og sidehuse. Prinsesses Maries Allé er kraftig belastet af varetransport til Superbrugsen samt til- og frakørsel til Codans nuværende parkeringsanlæg.

3. Lokalplanens indhold

Det er hensigten med lokalplanen at give forsikringsselskabet Codan mulighed for at forny bebyggelsen på matr.nr. 24 a, beliggende mod Prinsesse Maries Allé (det gamle Kinopalæ m.v.)

Lokalplanen skal desuden medvirke til at sikre områdets bevaringsværdige bygninger og tilpasse bebyggelse i videst mulig omfang til områdets miljø. Planen indeholder desuden bestemmelser for trafik og parkeringsforhold, der mindsker generne ved trafikbelastning i forbindelse med nybyggeriet, herunder især varetilkørsel.

Planen åbner mulighed for at gennemføre en gårdsammenlægning, således at der kan etableres fælles opholdsarealer i karréen.

Lokalplanen giver mulighed for at etablere en fly bebyggelse til serviceerhverv i maks. 5 etager og med en højde på maks. 22 m, der således ikke overstiger den eksisterende bygningshøjde i Prinsesse Maries Allé. Bebyggelsen kan øges med yderligere 6.500 m² etageareal.

Efter udbygningen vil karreen have en samlet bebyggelsesprocent på 305. Ud over den eksisterende parkering skal der til det forøgede etageareal udlægges yderligere 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal.

Det kan tillades, at der konkret anlægges et mindre antal parkeringspladser, såfremt det kan godtgøres, at der kan ske en hensigtsmæssig dobbelt udnyttelse af parkeringen med baggrund i forskelligartede erhvervsaktiviteter. (Kontorerhverv —detailhandel).

Parkeringen i Prinsesse Maries Allé skal opretholdes. En del af parkeringen kan anlægges med offentlig adgang på Codans grund mod Prinsesse Maries Allé under forudsætning af, at der anlægges grønne arealer i Prinsesse Maries Allé.

Al varetilkørsel, affaldsafhentning o.l. fra matr.nr. 24 a skal i fremtiden ske fra Vodroffsvej.

Lokalplanen fastlægger den fremtidige trafikbetjening af Codan med mulighed for at etablere underjordisk parkering i 2 niveauer samt mulighed for parkering på terræn på forpladsen og mod Prinsesse Maries Allé med i alt Ca. 360 biler.

I dag sker til- og frakørsel til Codans parkeringskælder fra Gammel Kongevej og Prinsesse Maries Allé.

Parkeringspladsen for dagligvarebutikkens kunder har til- og frakørsel mod Prinsesse Maries Allé.

Varetilkørsel til dagligvarebutikken sker fra Prinsesse Maries Allé, og varetilkørsel til Codan sker både fra Vodroffsvej og Prinsesse Maries Allé.

Lokalplanen fastlægger, at tilkørsel til Codans parkeringskælder skal ske fra Vodroffsvej og opkørsel ad en rampe på Codans grund til Prinsesse Maries Allé.

"Begrønningsplanen" viser mulighed for beplantning på Prinsesse Maries Allé, såfremt antallet af P-pladser her reduceres.

4. Forholdet til den øvrige planlægning

Lokalplanområdet er i dag omfattet af Byplanvedtægt nr. 31, der fastlægger området enten til bolig eller forretning.

Planen ophæves for området og erstattes af nærværende lokalplan.

I 1994 er der i et samarbejde mellem Skov- og Naturstyrelsen og Frederiksberg Kommune udarbejdet "Kommuneatlas Frederiksberg". I den forbindelse er der foretaget en registrering af alle bygninger opført før 1940, og de enkelte bygninger er klassificeret efter deres bevaringsværdi som fredet eller havende høj bevaringsværdi, middel bevaringsværdi eller lav bevaringsværdi (med 1 som den højeste værdi), jf. kortbilag 2. Klassificeringen er kun vejledende, men indgår i dag i kommunens sagsbehandling.

Bebyggelsen i området er overvejende af middel til høj bevaringsværdi.

Lokalplanområdet omfatter tidligere erhvervsejendomme, hvor der er konstateret og kortlagt jordforurening. De kortlagte ejendomme er omfattet af "Lov om forurennet jord".

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

Lokalplanen muliggør etablering af én dagligvarebutik på maks. 1400 m² brutto-areal, svarende til den eksisterende dagligvarebutik. Lokalplanen muliggør desuden, at der i stueetagerne i den eksisterende bebyggelse langs Vodroffsvej og Prinsesse Maries Allé kan indrettes butikker til områdets daglige forsyning. Byplanvedtægt nr. 31 giver udelukkende mulighed for, at der indrettes butikker i bebyggelsen langs Vodroffsvej. Tillæg til Kommuneplan 1997 — Centerstruktur og detailhandel — fastlægger en ramme for nybyggeri og omdannelse til butikksformål i lokalcentre og uden for centerstrukturen på 5.000 m². Med vedtagelsen af nærværende lokalplan vil der restere 4.500 m² af rammen for nybyggeri og omdannelse til butikksformål i lokalcentre og uden for centerstrukturen.

Regionplanlægningen i Hovedstadsområdet påpeger, at arbejdspladser inden for kontor- og serviceerhverv bør koncentreres på stationsnære arealer.

Codangrunden ligger stationsnært, ca. 500 m fra Vesterport station og inden for 1000 m fra Hovedbanegården, Dybbølsbro station og den kommende Forum metro station.

I følge kommuneplan 1997 er område 4.E.3 udlagt til erhvervsformål og område 4.B.8 til etageboligbebyggelse, begge med en max. bebyggelsesprocent på 110.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen, idet bebyggelsesprocenten er større end det heri anførte. Der er derfor samtidig med denne lokalplan nr. 119 vedtaget tillæg til kommuneplan nr. 12

Projektet er ikke omfattet af planlovens bestemmelser om VVM-vurdering. (Vurdering af virkning på miljøet).

5. Lokalplanens retsvirkninger

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser (If. planlovens § 18).

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.

Hvis kommunalbestyrelsen i henhold til lokalplanen nægter tilladelse til at en bebyggelse nedrives, kan ejeren i følge planlovens § 49 forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning, dog kun hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse.

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.

I det omfang eksisterende servitutter tinglyst på tidspunktet for lokalplanforslagets fremsættelse ikke er i strid med eller unødigt hindrende for lokalplanens formål og gennemførelse er disse servitutter fortsat gældende.

LOKALPLAN NR. 119

for et område i Frederiksberg Kommune mellem Gammel Kongevej, Prinsesse Maries Allé og Vodroffsvej.

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

AFSNIT 1. FORMÅL

Lokalplanens formål er at skabe et attraktivt bykvarter til bolig- og erhvervsformål med et bymæssigt helhedspræg, der forener bestående og nye bygninger herunder:

- At muliggøre opførelse af ny erhvervsbebyggelse, med en højde tilpasset bestående bebyggelse.
- At fastlægge et byggefelt til ny erhvervsbebyggelse, så denne danner en fortættet bygningsmæssig sammenhæng, indenfor den eksisterende karréstruktur.
- At opretholde bevaringsværdig bebyggelse og fastlægge bestemmelser for disse.
- At fastlægge rammer for trafikal betjening af området.
- At muliggøre etablering af fælles friarealer for flere ejendomme i karreen.

AFSNIT 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING

- 2.1** Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag 1 og omfatter følgende matrikelnumre og herunder opdelte ejerlejligheder:
20 c, 20 e, 20 f, 20 t, 20 al, 24 a 24 cx, 24 cy, 24 cæ og 24 cø, samt alle parceller og ejerlejligheder der efter den 18. december 2000 udstykses og opdeles fra disse.
- 2.2** Lokalplanens område opdeles i område I og område II, som vist på vedhæftede kortbilag 1.

AFSNIT 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1 Område I

- 3.1.1** Område I fastlægges til serviceerhverv.
- 3.1.2** I området kan placeres 1 dagligvarebutik med maks. 1.400 m² bruttoetageareal.
- 3.1.3** Der kan desuden indrettes serviceerhverv i form af: Administration, hotel med tilhørende funktioner, bank og lign, uden gene for omgivelserne — dog undtaget spillehaller.

3.2 Område II

- 3.2.1** Område II fastlægges til etageboligbebyggelse.
- 3.2.2** Området må med nedenstående undtagelser kun anvendes til boligformål i form af helårsbeboelse i selvstændige lejligheder og må ikke anvendes til nogen form for erhverv, herunder til hotel, pensionat, klublejligheder el.lign.
- 3.2.3** Uanset bestemmelsen i afsnit 3.2.2. 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.

- 3.2.4** Uanset bestemmelsen i afsnit 3.2.2 må stueetagerne anvendes til serviceerhverv, herunder detailhandel, uden gene for omgivelserne, dog ikke spillehaller. Der kan indrettes de for kvarterets daglige forsyning nødvendige butikker i form af dagligvarebutikker med op til 500 m² bruttoareal og udvalgsvarebutikker med op til 200 m² bruttoareal.
- 3.2.5** Kældre må kun benyttes til fælles formål for bygningens beboere, parkering, pulterrum og lignende samt til ruin, som er nødvendige for selve bygningens funktion.

AFSNIT 4. VEJ- OG PARKERINGSFORHOLD

4.1 Parkering i område I.

- 4.1.1** Der skal etableres 43 parkeringspladser indenfor lokalplanens område på Prinsesse Maries Allé i princippet som vist på illustrationsplanen kortbilag 3 og efter kommunalbestyrelsens godkendelse. Pladserne skal anlægges for egen regning af ejeren af matr. nr. 24 a.
- 4.1.2** En del af de 43 P-pladser på Prinsesse Maries Allé kan etableres på matr. nr. 24 a med adgang fra Prinsesse Maries Allé, såfremt det herved frigjorte areal i Prinsesse Maries Allé anlægges med beplantning, i princippet som vist på "begrønningsplanen". kortbilag 3, og efter kommunalbestyrelsens godkendelse.
- 4.1.3** For eksisterende bruttoetageareal på matr.nr. 24 a er antallet af P-pladser fastlagt til 300 stk. For benyttelse af disse pladser kan opkræves betaling, under forudsætning af, at mindst 100 pladser bliver offentligt tilgængelige.
- 4.1.4** Der skal, for den del af nybyggeriet som overstiger det nuværende bruttoetageareal, udlægges 1 P-plads for hver 100 m² bruttoetageareal, ekskl. glasoverdækkede uderum, jf. 6.1, samt teknikrum.
Kommunalbestyrelsen kan godkende anlæg af et mindre samlet antal P-pladser, hvis det godtgøres at der kan ske en hensigtsmæssig dobbeltudnyttelse af parkeringspladserne, betinget i de forskellige erhvervsformål.
- 4.1.5** P-areal incl. ramper kan placeres dels i kælderetager og dels under Prinsesse Maries Allé samt på terræn.

4.2 Tilkørselsforhold

- 4.2.1** Tilkørsel til ny P-kælder under del af matr.nr. 24 cæ (Prinsesse Maries Allé) og matr.nr. 24 a skal ske via Vodroffsvej, udkørsel fra kælderen skal ske via rampe på matr.nr. 24 a til Prinsesse Maries Allé i princippet som vist på illustrationsplanen, kortbilag 3.
- 4.2.2** Fra Prinsesse Maries Allé og Vodroffsvej kan etableres adgang til parkering på terræn på matr.nr. 24 a.
- 4.2.3** Al varetilkørsel til matr.nr. 24 a skal ske via Vodroffsvej.

AFSNIT 5. BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

5.1 Område I.

- 5.1.1** Det samlede bruttoetageareal på matr.nr. 24 a må forøges med maks. 6.500 m², ekskl. glasoverdækkede uderum og parkeringsarealer.

- 5.1.2 Bebyggelsen skal placeres inden for det på kortbilag 1 viste byggefelt. Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der etableres skure og lignende mindre bygningsdele, uden for det angivne byggefelt.
- 5.1.3 Nybebyggelsen må maksimalt opføres med 5 etager samt 2 etager til parkering under terræn og med en bygningshøjde på maks. 22 meter over terræn.
- 5.1.4 Mod Prinsesse Maries Allé må bebyggelsens højde ikke overstige afstanden til modstående vejlinje.
- 5.1.5 Bygningsreglementets bestemmelser om bebyggelsens højde og afstand i forhold til anden bebyggelse på samme grund kan lempes, under forudsætning af at der skabes tilfredsstillende dagslysforhold til arbejdspladser og opholdsrum.

5.2 Område II.

- 5.2.1 Inden for område II kan der ikke opføres yderligere bebyggelse, dog bortset fra mindre skure og lignende.

- 5.3 Der kan ses bort fra Bygningsreglementets bestemmelser om bebyggelsens højde og afstand i forhold til naboskel inden for lokalplanens område, under forudsætning af at der enten sker sammenbygning i naboskel eller at bebyggelsens højde ikke overstiger afstanden til modstående bygning.

Dette kan lempes under forudsætning af, at der skaffes tilfredsstillende dagslysforhold til arbejdspladser og opholdsrum.

AFSNIT 6. OPHOLDSAREALER

- 6.1 For område I gælder, at der skal etableres opholdsarealer, svarende til 10% af det nybyggede bruttoetageareal.

Opholdsarealet kan etableres som glasoverdækkede uderum og terrasser, ud over det angivne bruttoetageareal. Disse uderum må ikke anvendes til nogen form for erhvervsaktivitet.

- 6.2 For det samlede lokalplanområde gælder, at der kan etableres fælles opholdsarealer for flere ejendomme efter en samlet plan, som skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

AFSNIT 7. BEVARINGSVÆRDIG BEBYGGELSE

Den på kortbilag 1 angivne bevaringsværdige bebyggelse må ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse nedrives, ombygges eller på anden måde ændres.

AFSNIT 8. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 8.1 Eksisterende facader må ikke ændres uden kommunalbestyrelsens godkendelse.
- 8.2 Nybyggeriet skal udføres i princippet som vist på illustrationsplanen, kortbilag 3.
- 8.3 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.

- 8.4** Skiltning og reklamering skal tilpasses bebyggelsens arkitektoniske udtryk, og må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i det enkelte tilfælde.
- 8.5** Der må ikke opsættes faste baldakiner uden kommunalbestyrelsens godkendelse i hvert enkelt tilfælde.
- 8.6** Vinduer må ikke blændes ved tilklæbning eller lignende, så de får karakter af facadebeklædning.
- 8.7** Parabolantenner må ikke opsættes på facader eller de mod vej, plads eller anlæg vendende tagsider.
- 8.8** Hver ny bygning må højst forsynes med én antennemast for modtagelse af radio/TV-signaler.

AFSNIT 9. MILJØFORANSTALTNINGER

- 9.1** Ved ny bebyggelse og facaderenovering skal der træffes foranstaltninger mod trafikstøj fra Gammel Kongevej, eksempelvis ved anvendelse af lydrunder, så det indendørs støjniiveau i lokaler til arbejdspladser og opholdsrum ikke overstiger 35 dB(A).
- 9.2** Kommunalbestyrelsen kan stille krav om afværgeforanstaltninger for de jordforurenede områder og påbegyndelse af bygge- og anlægsarbejde må ikke ske uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen.

AFSNIT 10. FORSYNINGSANLÆG

Bestemmelserne i nærværende lokalplan er ikke til hinder for etablering af de for området fornødne transformerstationer og andre forsyningsanlæg mv. Disse skal ved materialevalg og udformning tilpasses områdets karakter.

AFSNIT 11. OPHÆVELSE AF BYPLANVEDTÆGT

Byplanvedtægt nr. 31, tinglyst den 23. november 1977 ophæves for de af nærværende lokalplan omfattende ejendomme: Matr.nr. 20 c, 20 e, 20 f, 20 t, 20 al, 24 a, 24 cx, 24 cy, 24 cæ og 24 cø.

AFSNIT 12. OPHÆVELSE AF SERVITUTTER I ØVRIGT

De på matr.nr. 24 a tinglyste servitutter af 28. juli 1880 og
18. juli 1960, pkt. 11
aflyses med vedtagelse af nærværende lokalplan 119.

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

Frederiksberg Kommunalbestyrelse den 28. maj 2001.

Mads Lebech
Borgmester

/

Torben Nøhr
Teknisk direktør

Nærværende lokalplan begæres herved i henhold til § 31, stk. 2, i lov om planlægning tinglyst på de af lokalplanen jf. afsnit 2, omfattede ejendomme.

Samtidig begæres herved byplanvedtægt nr. 31, tinglyst den 23. november 1977 afløst for de af nærværende lokalplan omfattede ejendomme.

Servitut, tinglyst den 28. juli 1880 for ejendommen matr.nr. 24 a samt servitut, tinglyst den 18. juli 1960, pkt. 11 for ejendommen matr .nr. 24 a begæres afløst.

Frederiksberg Kommune, Teknisk Direktorat, den 28. maj 2001.

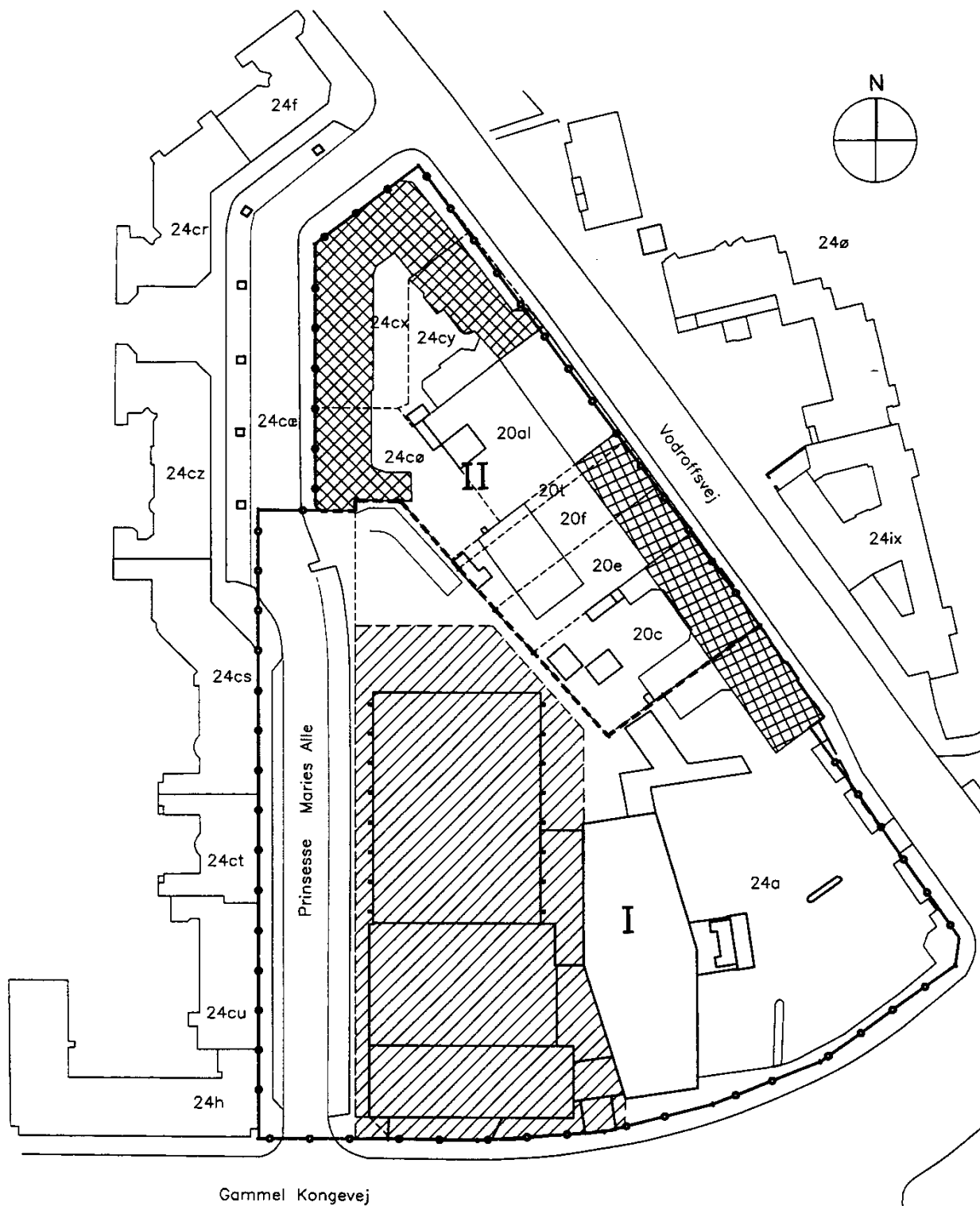
Torben Nøhr
Teknisk direktør

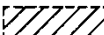

/

Per Hard Poulsen
Vicedirektør

Retten på Frederiksberg
Indført den 29. juni 2001
Lyst under nr. 13794

Mie Heding



- Grænse for lokalplan.
- - - - - Områdets opdeling, I og II.
- - - - - Matrikelskel.
-  Byggefelt.
-  Bevaringsværdig bebyggelse der ikke må nedrives.

Områdets opdeling.

FREDERIKSBERG KOMMUNE

Teknisk Direktorat - Bygge- og planafdelingen

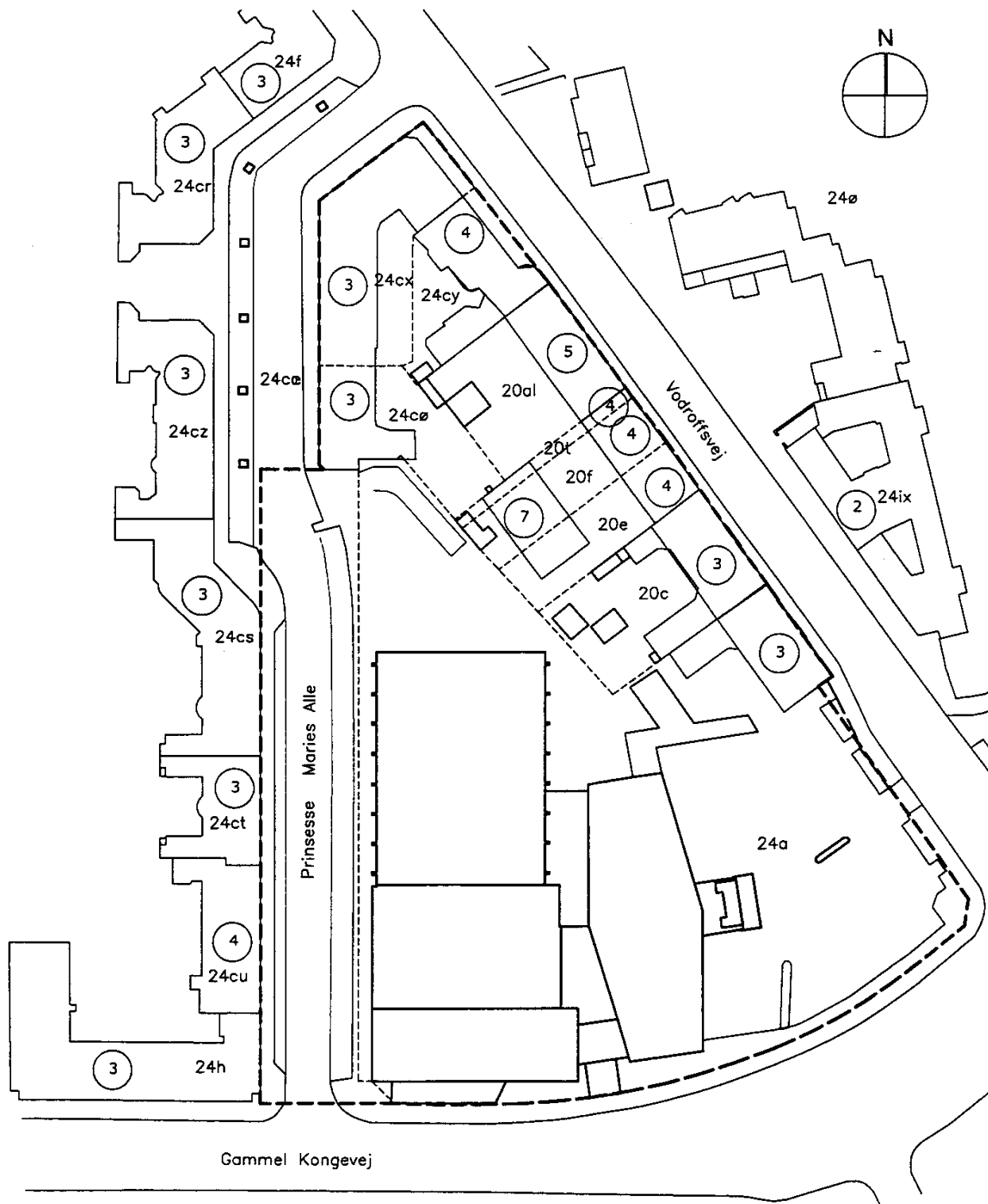
Litra nr. 01040/2000
Mål 1:1000

Lokalplan nr. 119

tegning nr. Kortbilag 1

dato. 10.05.2001

udf. af HdG

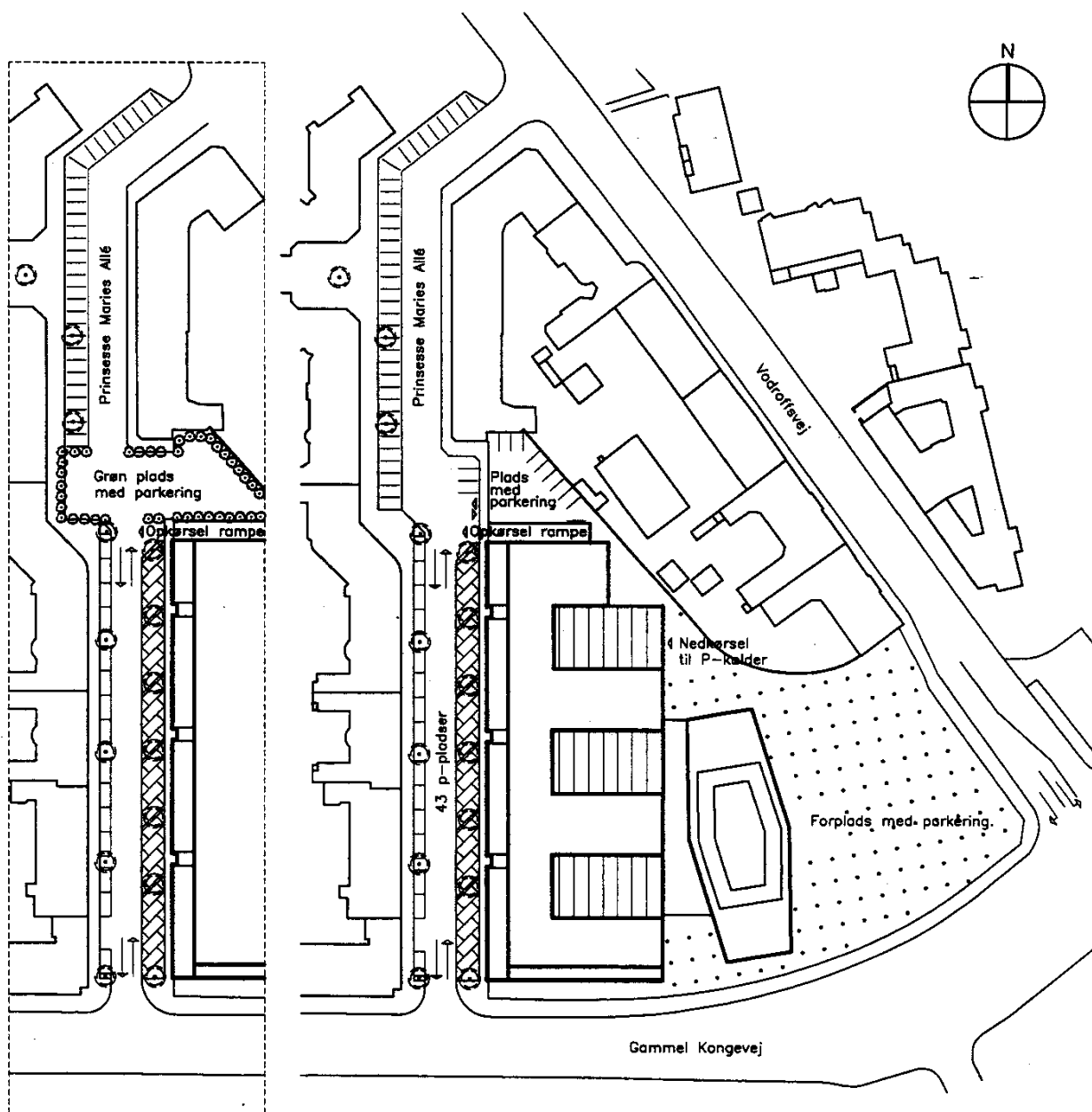


----- Grænse for lokalplan. Bevaringsværdi: (2-7)
 Matrikelskel.

Bygningernes bevaringsværdi.

FREDERIKSBERG KOMMUNE

Teknisk Direktorat - Bygge- og planafdelingen



"Begrønningsplan"

Illustrationsplan

FREDERIKSBERG KOMMUNE

Teknisk Direktorat - Bygge- og planafdelingen

Litra nr. 01040/2000

Lokalplan nr. 119

tegning nr. Kortbilag 3

dato. 13.06.2001

udf. af HdG