

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

K O M M U N E



Lokalplan nr. 87

for et område ved Finsensvej



Oktober 1994

INDLEDNING

1. Lokalplanens indhold

Lokalplanen går ud på at ændre den gældende lokalplan nr. 50 med tillæg, som udlægger ejendommene Finsensvej 37 A-E og 39 A til erhvervsformål. Ejendommen Finsensvej 39 A har hidtil været anvendt til erhverv, medens Finsensvej 37 A-E rummer eksisterende etageboligbebyggelse.

Lokalplanen udlægger de to ejendomme til boligformål med mulighed for forretningsvirksomhed i stueetagen langs Finsensvej. Der åbnes mulighed for at opføre ny bebyggelse på ejendommen Finsensvej 39 A placeret i facadelinien langs Finsensvej, som en huludfyldning mellem de to eksisterende etageboligejendomme, og med samme gesimshøjde som disse.

Nybebyggelsens stueetage kan i bagfacaden gives en større husdybde end den eksisterende randbebyggelse, når stueetagen holdes inden for en linie på 450 i forhold til naboejendommenes bagfacader.

Bebyggelsen må højst være 6 etager og bebyggelsesprocenten må ikke overstige 110 for hver ejendom.

2. Forholdet til den øvrige planlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. 50, tinglyst den 4/11 1986 med tillæg, tinglyst den 19/3 1991 hvorefter området er udlagt til erhvervsvirksomheder med dertil hørende administration, lager og andre til sådanne virksomheder hørende funktioner. Desuden må ejendomme i området, som bliver ledige efter hidtidige produktionsvirksomheders fraflytning, anvendes til administrative formål, klinikker, undervisning og anden erhvervsvirksomhed, som ikke hovedsagelig er produktion.

Lokalplan nr. 50 med tillæg ophæves for de af nærværende lokalplan omfattede 2 ejendomme.

Ifølge kommuneplan 1990-2002 for Frederiksberg kommune er lokalplanområdet udlagt til område til industri og håndværk, område 3.D.2. Lokalplanen er således ikke i overensstemmelse med kommuneplanen.

Kommunalbestyrelsen har derfor samtidig med lokalplanen udarbejdet et tillæg til kommuneplanen. Tillægget er vedlagt forslaget til lokalplan.

3. Lokalplanens retsvirkninger

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

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.

LOKALPLAN NR. 87

for et område i Frederiksberg kommune ved Finsensvej.

I henhold til planlægningsloven, lovbekendtgørelse nr. 383 af 14. juni 1993, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område:

AFSNIT 1. FORMÅL

Lokalplanens formål er at ændre den gældende lokalplan, som udlægger området til erhvervsformål, således at området udlægges til boligformål med mulighed for forretningsvirksomhed i stueetagen langs Finsensvej. Samtidig åbner lokalplanen mulighed for at opføre ny bebyggelse på ejendommen Finsensvej 39A som en huludfyldning mellem de to eksisterende etageboligejendomme.

AFSNIT 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag og omfatter ejendommene, matrikelnumrene: 33 b og 33 æ af Frederiksberg, samt alle parceller, der efter den 20. maj 1994 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

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.
- 3.2** Uanset bestemmelserne i afsnit 3.1 må stueetagen i bebyggelsen langs Finsensvej benyttes til forretningsvirksomhed.
- 3.3** 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.
- 3.4** Kældre må kun benyttes til fælles formål for bygningens beboere, parkering, pulterrum og lignende samt til rum, som er nødvendige for selve bygningens funktion. Desuden må kældre benyttes til lager for forretningsvirksomhed i samme ejendom.
- 3.5** Ubebyggede arealer må kun benyttes til opholdsareal for beboerne og til parkerings- og adgangsareal for disse samt kunder, besøgende, leverandører m.v. for virksomheder i bebyggelsen.
- 3.6** Efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse kan der indrettes børne- og ungdomsinstitutioner samt syge- og plejehjem og andre offentlige servicefunktioner, der naturligt finder plads i et boligområde.
- 3.7** Efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse kan der etableres mindre offentlige anlæg, som f.eks. "grønne småtorve", legepladser, parkeringspladser og lignende.

AFSNIT 4. VEJFORHOLD

Der udlægges areal til udvidelse af Finsensvej således at afstanden til vejens midtlinie bliver 12,5 m.

AFSNIT 5. BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

5.1 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 110 for hver ejendom.

5.2 Bebyggelsens placering

- 5.2.1 Ny bebyggelse skal placeres inden for det på kortbilaget viste byggefelt og skal sammenbygges med naboejendommene. Dog kan kommunalbestyrelsen tillade, at der i nybebyggelsens bagfacade etableres altaner, karnapper, trappetårne og lignende uden for det angivne byggefelt.
- 5.2.2 Stueetagen i nybebyggelsens bagfacade kan gives en større husdybde end den på kortbilaget angivne, når stueetagen holdes inden for en linie på 45° i forhold til naboejendommenes bagfacader.
- 5.2.3 Mindre skure, udhuse og lignende til brug for nybebyggelsen kan med kommunalbestyrelsens tilladelse placeres uden for det i 5.2.1. angivne byggefelt.

5.3 Bebyggelsens højde

- 5.3.1 Bebyggelsens højde må ikke overstige 6 etager, dog skal gesimshøjden tilpasses de tilstødende ejendomme.
- 5.3.2 Uanset bestemmelserne i byggelovens §§ 8 og 9 kan nybebyggelsen opføres som sammenhængende bebyggelse i fuld højde i naboskel jvf. dog afsnit 5.2.2.

5.4 Opholdsarealer

Der skal for nybebyggelse udlægges et opholdsareal på mindst 50 % af boligbruttoetagearealet og 10 % af bruttoetagearealet til erhverv.

5.5 Parkeringsarealer

Der skal udlægges en parkeringsplads pr. 150 m² boligbruttoetageareal og 2 parkeringspladser pr. 100 m² bruttoetageareal til erhverv.

5.6 Lejlighedsstørrelse

Den gennemsnitlige lejlighedsstørrelse i nybebyggelse skal være mindst 80m² bruttoetageareal. Dette krav kan efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse dog fraviges i forbindelse med etablering af ældrevenlige boliger.

AFSNIT 6. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 6.1 Til udvendige bygnings sider samt tagflader må ikke anvendes materialer, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende og som medfører generende reflekser.
- 6.2 Skiltning og reklamering må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i det enkelte tilfælde.

- 6.3** Ny bebyggelse må højst forsynes med én antennemast for modtagelse af radio/Tv-signaler.
Parabolantenner må ikke opsættes på facader eller de mod vej, plads eller anlæg vendende tagsider.

AFSNIT 7. UBEBYGGEDE AREALER

- 7.1** Ubebyggede arealer for ny bebyggelse skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.
- 7.2** Kommunalbestyrelsen kan forbyde opstilling af hegn mellem ejendomme.
- 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. FORANSTALTNINGER MOD STØJ

Det er en forudsætning for ibrugtagningen af nybebyggelse, at der træffes sådanne foranstaltninger mod trafikstøj fra Finsensvej, at det indendørs støjniveau ikke overstiger 30 dB(A) i beboelses- og opholdsrum, og at udendørs opholdsarealer placeres eller afskærmes således mod trafikstøj, at støjbelastningen ikke overstiger 55 dB(A). Det skal endvidere sikres, at der i beboelsesrum findes mindst et oplukkeligt vindue, hvor støjbelastningen udendørs ikke overstiger 65 dB(A).

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.

AFSNIT 11. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

Lokalplan nr. 50, tinglyst 4. november 1986 samt tillæg, tinglyst 19. marts 1991 ophæves for de af nærværende lokalplan omfattede ejendomme, matr.nr. 33 b og 33 æ.

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

Frederiksberg Kommunalbestyrelse, den 26. september 1994.

John Winther

/

Preben Kolringen

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

Samtidig begæres herved lokalplan nr. 50 tinglyst 4. november 1986 samt tillæg, tinglyst 19. marts 1991 aflyst for de af lokalplanen omfattede ejendomme, matrikelnummer 33 b og 33 æ af Frederiksberg.

Frederiksberg Kommune, Teknisk Direktorat, den 11. oktober 1994.

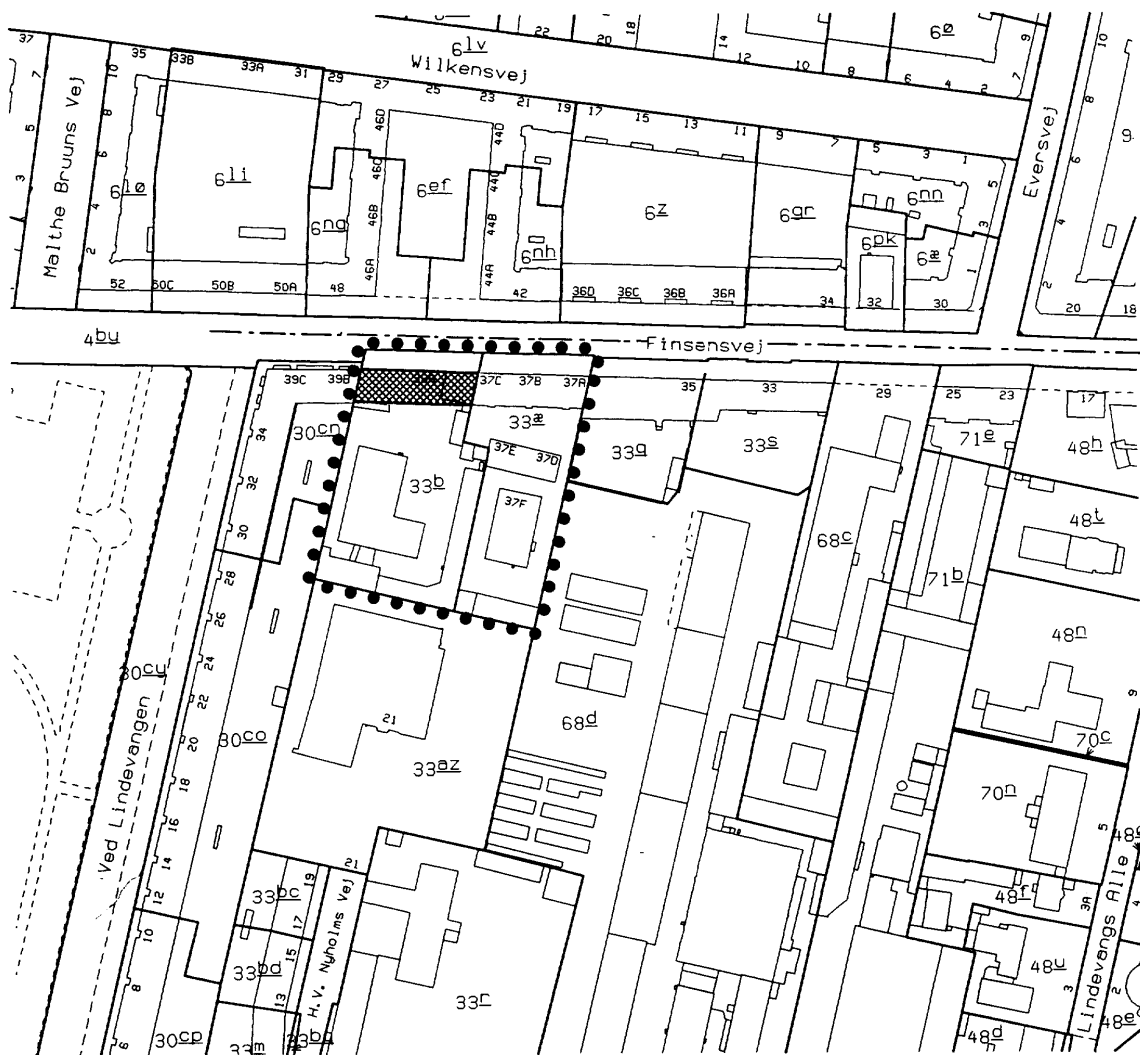
Preben Kolringen

/

Per Hard Poulsen

Matrikelnr: 33 b og 33 æ, Frederiksberg
Retten på Frederiksberg
Indført den 12/10 1994. Lyst under nr. 103410
Lyst og aflyst som begæret.

Birgit Madsen
overassistent



BYGGEFELT FOR NY BEBYGGELSE



VEJMIDLINIE



GRÆNSE FOR LOKALPLANEN



FREDERIKSBERG KOMMUNE

Teknisk Direktorat - Byplanafdelingen

Litra nr. 522/94 lokalplan nr. 87 område nr. 734 tegning nr. 1 dato 19.05.94 Udf. af CV

Mål 1:2000

