

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

K O M M U N E



# Lokalplan nr. 132

for et område mellem Peter Bangs Vej  
og Finsensvej



2005

Lokalplan nr. 132 er udarbejdet af

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

E-mail: [projektoogplan@frederiksberg.dk](mailto:projektoogplan@frederiksberg.dk)

Tryk: Frederiksberg Bogtryk

2005

# Lokalplan nr. 132

## for et område mellem Peter Bangs Vej og Finsensvej

### Indledning

Lokalplanen gør det muligt at opføre bolig- og erhvervsbebyggelse i tilknytning til "Nimbusparken".

Lokalplanen gælder for et område i Frederiksberg Kommune mellem Peter Bangs Vej og Finsensvej og omfatter H.V. Nyholms Vej, tidligere industribygninger samt erhvervs- og boligbebyggelse, herunder dele af bebyggelsen mod de ovennævnte veje.

### Lokalplanens baggrund

Den største del af lokalplanområdet har været omfattet af lokalplan nr. 113, som blev endelig vedtaget 2001. Nærværende lokalplan nr. 132 skal ses som en udvidelse af lokalplan nr. 113 med et område mod øst.

Nærværende lokalplan skal skabe mulighed for at udvikle området under ét. Lokalplanen giver mulighed for at udvide dele af den erhvervsbebyggelse der kan opføres efter bestemmelserne i lokalplan 113.

Alle bestemmelser fra lokalplan nr. 113 er overført til nærværende lokalplan nr. 132 - bortset fra to bestemmelser vedrørende bebyggelsens placering og omfang, hvor forholdene tilsvarende er omfattet af bygningsreglementets bestemmelser. Der er i forhold til lokalplan nr. 113 tilføjet tre bestemmelser vedrørende henholdsvis bebyggelsers indretning og miljøforanstaltninger og der er indføjet krav til parkeringsudlæg for nye kollegier og ældreboliger.

### Eksisterende forhold

Området udgøres af lokalplanområdet for den tidligere vedtagne lokalplan nr. 113 med en udvidelse mod øst med ejendommene matr. nr. 71b (erhverv) og 71e (boliger).

En stor del af området udgøres af "Nimbusparken" på den tidligere Nilfisk-grund. Denne har tidligere rummet produktion, lager og administration for firmaet Fisker & Nielsen, der mellem 1912 og 1995 producerede Nilfisk-støvsugere og Nimbus-motorcykler. På baggrund af en arkitektkonkurrence og viderebearbejdning af det vindende projekt er der udarbejdet en helhedsplan for en større samlet bebyggelse, der indeholder boliger, erhverv og mulighed for institutioner samt grønne arealer, veje og parkering.

En noget mindre andel af delområdet udgøres i dag af et vaskeri og erhverv- og boligbebyggelse. Der er udarbejdet en ny helhedsplan der integrerer ejendommen matr. nr. 71 b i "Nimbusparken".



NIMBUSPARKEN – helhedsplan inden for rammerne af lokalplan nr. 113  
 (Tegnestue Peter Juhl/Wuttke & Ringhof Arkitekter)



NIMBUSPARKEN – ny belbedsplan inden for rammerne af nærværende lokalplan nr. 132  
 (Tegnestue Peter Juhl/Wittke & Ringhof Arkitekter)

### Lokalplanens indhold

Lokalplanen fastlægger bestemmelser for området til opførelse af etagebyggeri til boliger og erhverv, bevarelse af eksisterende bebyggelse, nedrivning af bebyggelse samt bestemmelser for etablering og drift af opholdsarealer, veje og parkering.

Det er formålet med lokalplanen at skabe et attraktivt bykvarter med et bymæssigt helhedspræg, der indpasser sig i bydelen og hvor bygningernes volumen og proportioner er i balance med hinanden.

Den tidligere vedtagne lokalplan 113 gav mulighed for op til 30.000 m<sup>2</sup> (bruttoetagemeter) nybyggeri, heraf ca. 11.000 m<sup>2</sup> nye boliger (ca. 100 boliger) og resten som ny erhvervsbebyggelse. Nærværende lokalplan giver mulighed for yderligere ca. 7.400 m<sup>2</sup> (bruttoetagemeter) til erhvervsbebyggelse.

Nærværende lokalplan giver mulighed for at færdiggøre Nimbusparken som en bymæssig parkbebyggelse med grønne områder i forbindelse med eksisterende og nye bygninger.

Den arkitektoniske helhedsplan for området består af to hovedelementer.

Det første element er et nord-syd-gående strøg. Øst for dette ligger en kambebyggelse der afsluttes mod øst med fire gavle og parkering. Området mellem blokkene udlægges til opholdsareal.

Den nye erhvervsbebyggelse integrerer eksisterende bygninger, der har været en del af den tidligere fabriksbebyggelse. De eksisterende erhvervs- og boligejendomme, som udgør randbebyggelsen mod Finsensvej, indgår i en sammenhæng med området.

Det andet element vest for strøget består af store fritstående boligblokke. Mellem blokkene anlægges haver.

Mod syd åbner bebyggelsen sig så der skabes en sammenhæng mellem området og Peter Bangs Vej. Haverne udformes med forskellig karakter som for eksempel ”Den Rette Have”, ”Den Geometriske Have”, ”Frugthaven” m.m.

En stor del af parkeringspladserne placeres i parkeringskældre, p-hus eller i bebyggelsen mens resten fordeles på terræn. Fra Peter Bangs Vej via H.V. Nyholms Vejs sydlige del og en ny stikvej føres trafik til boligerne samt nogen trafik til hele den nye erhvervsbebyggelse. Den væsentligste trafik til erhvervsbebyggelsen forventes afviklet gennem portgennemkørsler mod Finsensvej og mod Peter Bangs Vej. Nye veje i området indrettes, så de besværliggør uvedkommende gennemkørende trafik.

## **Forholdet til den øvrige planlægning**

### **Kommuneplan**

Lokalplanområdet er beliggende i rammeområde 3.H.1 og 3.H.2.

I ”Tillæg nr. 8 til kommuneplan 1997” er rammeområde 3.H.2 – som er lokalplanrådets vestlige del – udlagt til boligformål, erhvervsformål samt offentlige og kulturelle formål med en bebyggelsesprocent på 135, en maksimal bygningshøjde på 6 etager og med mulighed for, at områdets anvendelse i en lokalplan kan fastsættes til boliger og serviceerhverv. Opholdsarealet er fastsat til mindst 50% af bruttoetagearealet til bolig og til mindst 5% af bruttoetagearealet til erhverv.

Bestemmelserne for lokalplanrådets vestlige del ligger inden for rammerne af den gældende kommuneplanlægning for Frederiksberg.

I rammebestemmelserne i ”Kommuneplan 1997” er rammeområde 3.H.1 – som lokalplanrådets østlige del er omfattet af – udlagt til boligformål, erhvervsformål samt offentlige og kulturelle formål med en bebyggelsesprocent på 110, en maksimal bygningshøjde på 6 etager og med mulighed for, at områdets anvendelse i en lokalplan kan fastsættes til boliger og serviceerhverv. Derudover fastlægges der i kommuneplanens generelle rammebestemmelser, at opholdsarealet skal fastsættes til mindst 50% af bruttoetagearealet til bolig og til mindst 10% af bruttoetagearealet til erhverv.

Lokalplanens bestemmelser for den østlige del er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne for lokalplanlægningen i ”Kommuneplan 1997” med hensyn til bebyggelsesprocenten og med hensyn til udlæg af opholdsarealerne for erhvervsbebyggelse.

Bestemmelserne i en lokalplan må ikke stride mod bestemmelserne i en kommuneplan. Derfor er der samtidigt med denne ”Lokalplan nr. 132” vedtaget ”Tillæg nr. 22 til kommuneplan 1997”.

Herefter gælder de samme rammebestemmelser for hele området under lokalplan nr. 132.

### **Eksisterende lokalplaner**

Denne lokalplan ophæver inden for dens afgrænsning bestemmelserne i ”Lokalplan nr. 50” med senere ”Tillæg til lokalplan nr. 50” og bestemmelserne i ”Lokalplan nr. 113”.

### **Bevaringsværdige bygninger**

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. Klassificeringen er kun vejledende, men indgår i dag i kommunens byggesagsbehandling.

Dele af bebyggelsen mod Peter Bangs Vej er klassificeret til at have høj bevaringsværdi og er omfattet af lokalplanens bevaringsbestemmelser.

### **Miljøforhold**

En række af områderne er kortlagt på enten vidensniveau 1 (formodet forurenet) på baggrund af historisk viden om mulig jordforurening på området, eller på vidensniveau 2 fordi der er konstateret jordforurening.

De kortlagte ejendomme er omfattet af lov om forurenet jord. I forbindelse med udviklingen af området vil der blive foretaget den nødvendige oprensning.

Der er foretaget en miljømæssig vurdering af lokalplanen omfattende støj, luftforurening, jord- og grundvandsforurening. Der er på den baggrund fastsat bestemmelser i lokalplanen der sikre at området kan anvendes miljømæssigt forsvarligt.

Området er desuden omfattet af kommunens vejledning om Miljøforhold ved bygge- og anlægsarbejde og kommunens foreskrift vedr. Miljøkrav ved indretning og drift af restauranter.

### **Midlertidige retsvirkninger**

Der må intet foretages på de ejendomme, som er omfattet af forslaget, der kan foregribe indholdet af den endelige plan (jf. planlovens §17).

Dette forbud gælder indtil forslaget er endelig vedtaget og offentliggjort, dog højst et år. Eksisterende lovlig anvendelse af ejendommen kan dog fortsættes som hidtil.

### **Dispensation**

Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med planens formåls- og anvendelsesbestemmelser.



# Lokalplan nr. 132

## for et område mellem Peter Bangs Vej og Finsensvej

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

#### 1.1

Lokalplanen skal sikre områdets anvendelse til bolig- og erhvervsformål samt offentlige formål og kulturelle funktioner.

#### 1.2

Lokalplanens formål er at skabe et attraktivt bykvarter med et bymæssigt helhedspræg der forener bestående og nye bygninger, at sikre bevaringsværdig bebyggelse og højne den samlede oplevelse af området ved:

- at fastlægge højdegrænser, så boligbebyggelse og erhvervsbebyggelse tilpasses i forhold til omkringliggende og bestående bebyggelse.
- at fastlægge byggefelter til nye etageboliger – og i mindre omfang for ny erhvervsbebyggelse – , så der skabes en åben bebyggelsesstruktur.
- at fastlægge byggefelter til ny erhvervsbebyggelse, så denne danner en fortættet bygningsmæssig sammenhæng.
- at fastlægge bestemmelser for de ubebyggede arealers etablering og vedligeholdelse.
- at udpege bevaringsværdig bebyggelse og fastlægge bestemmelser for denne.
- at udpege bebyggelse der kan nedrives.

### Afsnit 2 Områdets afgrænsning

#### 2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag 1 og omfatter følgende ejendomme, matrikelnumre og herunder opdelte ejerlejligheder:

33q, 33s, 33br, 68d, 68h, 71b, 71e,

samt alle parceller og ejerlejligheder, der efter den 19.06. 2003 udstykkes og opdeles fra disse.

### Afsnit 3 Områdets anvendelse

#### 3.1

Lokalplanområdet må kun anvendes til boliger og serviceerhverv – såsom administration, liberale erhverv (herunder ejendomsmægler med showroom og klinik), restaurant og undervisning – samt til offentlige formål (herunder daginstitutioner) og kulturelle funktioner, som efter kommunalbestyrelsens skøn naturligt kan indpasses i området. Der må ikke indrettes spillehal i området.

Efterfølgende er fastsat nærmere bestemmelser for anvendelsen af byggefeltene der fremgår af kortbilag 2.

### 3.2

#### Byggefelt I

Byggefelt I må 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 eller lignende.

Dog må et enkelt værelse i en lejlighed, 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.

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

### 3.3

#### Byggefelt II og III

Byggefeltene II og III må kun anvendes til serviceerhverv – såsom administration, liberale erhverv (herunder ejendomsmægler og klinik), restaurant og undervisning –, samt til offentlige formål (herunder daginstitutioner) og kulturelle funktioner, som efter kommunalbestyrelsens skøn naturligt kan indpasses i området.

Der må ikke finde anvendelse sted, som medfører forurening eller støj i mere end ubetydelig grad.

### 3.4

#### Byggefelt IV

Byggefelt IV må kun anvendes til boligformål og til serviceerhverv. Stueetagen må dog anvendes til butikformål med et samlet etageareal på højst 250 m<sup>2</sup>.

Anvendelse til boligformål må kun ske i form af helårsbeboelse i selvstændige lejligheder og må ikke anvendes til nogen form for erhverv, herunder til hotel, pensionat, klublejligheder eller lignende.

Dog må et enkelt værelse i en lejlighed, 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.

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

Byggefeltet kan anvendes til serviceerhverv – såsom administration, liberale erhverv (herunder ejendomsmægler - med showroom - og klinik), restaurant og undervisning –, samt til offentlige formål (herunder daginstitutioner) og kulturelle funktioner, som efter kommunalbestyrelsens skøn naturligt kan indpasses i området.

Der må ikke finde anvendelse sted, som medfører forurening eller støj i mere end ubetydelig grad.

### 3.5

#### Ubebyggede arealer

Ny bebyggelse på matriklerne 33br, 68d, 68h og 71b og herunder opdelte ejerlejligheder samt alle parceller og ejerlejligheder, der efter den 19.06.2003 udstykkes og opdeles fra disse må ikke tages i brug før udformning, anlæggelse, anvendelse og vedligeholdelse af de ubebyggede arealer er beskrevet ved en plan der skal være godkendt af kommunalbestyrelsen og som skal sikres ved tinglysning på de af planen omfattede ejendomme.

### 3.6

De ubebyggede arealer skal være fælles for alle ejendomme der er omfattet af den under 3.5 omtalte plan.

### 3.7

Der må kun opsættes nye hegn efter kommunalbestyrelsens godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

### 3.8

Ubebyggede arealer må ikke bruges til oplag.

### 3.9

Træer, der er mere end 25 år gamle, må ikke fældes eller beskæres uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

## Afsnit 4 Udstykninger

### 4.1

Udstykninger i lokalplanområdet må kun finde sted efter godkendelse af kommunalbestyrelsen. Undtaget er sokkeludstyknings.

### 4.2

Udstykninger af sokkelgrunde kan være mindre end 700 m<sup>2</sup>.

## Afsnit 5 Terræn

Der må ikke foretages terrænreguleringer på mere end 0,5 m uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

## Afsnit 6 Bebyggelsens placering og omfang

### 6.1

#### Bebyggelsesprocent

Den samlede bebyggelsesprocent må ikke overstige 135 for området under ét der består af følgende ejendomme, samt alle parceller og ejerlejligheder, der efter den 19.06.2003 udstykkes og opdeles fra disse: matr. nr. 33br, 68d, 68h og 71b.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 135 for hver af de øvrige ejendomme og herunder opdelt ejerlejligheder, samt alle parceller og ejerlejligheder, der efter den 19.06.2003 udstykkes og opdeles fra disse: matr. nr. 33q , 33s og 71e .

Kommunalbestyrelsen kan efter godkendelse i hvert enkelt tilfælde give tilladelse til at bebyggelsesprocenten kan beregnes for flere matrikler som et samlet område, så bebyggelsesprocenten kan overstige 135 for ejendommene enkeltvis.

## 6.2

Bebyggelsens bruttoetageareal

I byggefelt I må der højst opføres 11.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

### 6.3.1

Bebyggelsens placering

Bebyggelse skal placeres inden for de på kortbilag 2 viste byggefelter og i princippet som vist på illustrationsplanen, kortbilag 3.

Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der etableres altaner, karnapper, trapper, ramper, trappetårne, boligernes hævede haveanlæg med p-kælder, p-anlæg under terræn og lignende uden for de angivne byggefelter.

### 6.3.2

Kommunalbestyrelsen kan tillade mindre ændringer i byggefelternes afgrænsning, så længe dette ikke forringer lysforholdene for anden bebyggelse eller opholdsarealernes kvalitet.

### 6.3.3

Mindre skure, udhuse og lignende, kan med kommunalbestyrelsens tilladelse placeres uden for de angivne byggefelter.

### 6.4.1 Bebyggelsens højde

Bebyggelsens højde må ikke overstige seks etager.

### 6.4.2

Boliglejligheders gulv skal ligge mindst 1 m over naturligt terræn. Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra dette krav, samt fastlægge niveauplaner.

### 6.4.3

En eventuel kælder må ikke have loftet beliggende mere end 1,25 m over terræn. Kommunalbestyrelsen kan ved terrænreguleringer i forhold til naturligt terræn dispensere fra dette krav, samt fastlægge niveauplaner.

### 6.4.4

Følgende bestemmelser fastlægges for bebyggelseshøjderne i de enkelte byggefelter (se kortbilag 2):

For **byggefelt I** gælder, at bebyggelse:

- kan opføres i fuld højde uanset afstanden til naboskel.
- ikke må opføres med en højde, der overstiger 1,0 x afstanden til anden bebyggelse i lokalplanområdet men i fuld højde i forhold til bebyggelse uden for lokalplanområdet.
- ikke må opføres med en gesimshøjde, der overstiger 20 m.

For **byggefeltområde I-X** inden for byggefelt I gælder dog skærpende, at bebyggelse

- ikke må opføres med mere end 5 etager og penthouse.
- ikke må opføres med en højde, der overstiger 2,0 x afstanden til naboskel uden for lokalplanområdet, men kan opføres i fuld højde uanset afstanden til naboskel inden for lokalplanområdet.
- ikke må opføres med en højde, der overstiger 1,0 x afstanden til anden bebyggelse.
- ikke må opføres med en gesimshøjde, der overstiger 17 m.
- ikke må opføres med mere end 1 normaletage over gesimshøjde. Bygningsdele over gesimshøjde må ikke opføres med en højde, der overstiger 1,0 x afstanden til gesimsen som vender mod naboskel uden for lokalplanområdet.

For **byggefeltområde I-Y** inden for byggefelt I gælder dog skærpende, at bebyggelse

- ikke må opføres med mere end 5 etager.
- ikke må opføres med en højde, der overstiger 2,0 x afstanden til naboskel uden for lokalplanområdet, men kan opføres i fuld højde uanset afstanden til naboskel inden for lokalplanområdet.
- ikke må opføres med en højde, der overstiger 1,0 x afstanden til anden bebyggelse.
- ikke må opføres med en gesimshøjde, der overstiger 17 m.

For **byggefelt II** gælder, at bebyggelse

- kan opføres i fuld højde uanset afstanden til naboskel og afstanden til anden bebyggelse, dog skal gesimshøjden tilpasses de tilstødende ejendomme.

For **byggefelt III** gælder, at bebyggelse

- kan opføres i fuld højde uanset afstanden til naboskel beliggende inden for lokalplanområdet.
- ikke må opføres med en højde, der overstiger 3 m + 1,0 x afstanden til naboskel beliggende uden for lokalplanområdet.
- kan opføres i fuld højde uanset afstanden til anden bebyggelse i lokalplanområdet, med undtagelse af bygning A og bebyggelse i byggefelt I.
- i forhold til bygning A og bebyggelse i byggefelt I ikke må opføres med en højde, der overstiger 1,0 x afstanden til anden bebyggelse.
- ikke må opføres med en gesimshøjde, der overstiger 20 m.
- ikke må opføres med mere end 1 normaletage over gesimshøjde.

For byggefeltområde III-Z inden for byggefelt III gælder dog i forhold til ovennævnte punkt 5, at bebyggelse må opføres med en gesimshøjde over 20 m men ikke må opføres med en gesimshøjde, der overstiger 24m

For byggefelt IV gælder, at bebyggelse

- kan opføres i fuld højde uanset afstanden til naboskel beliggende inden for lokalplanområdet.
- ikke må opføres med en højde, der overstiger  $3 \text{ m} + 1,0 \times$  afstanden til naboskel beliggende uden for lokalplanområdet
- ikke må opføres med en højde der overstiger  $1,0 \times$  afstanden til anden bebyggelse i lokalplanområdet, med undtagelse af bygning B.
- i forhold til bygning B kan opføres i fuld højde.
- ikke må opføres med en gesimshøjde, der overstiger 20 m.

Ovennævnte bestemmelser erstatter de relevante bestemmelser i bygningslovgivningen. Bygningslovgivningens bestemmelser for bebyggelsens højde og afstand i forhold til vej gælder ikke med hensyn til private fællesveje i området, men gælder dog for H.V. Nyholms Vej.

## Afsnit 7 Bebyggelsens indretning

### 7.1

Lejlighedsstørrelsen i ny boligbebyggelse skal være mindst 80 m<sup>2</sup> bruttoetageareal og skal i gennemsnit være mindst 110 m<sup>2</sup> bruttoetageareal. Dette krav kan efter kommunalbestyrelsens godkendelse fraviges i forbindelse med etablering af ungdomsboliger og ældrevenlige boliger.

### 7.2

Beboelseslejligheder må ikke sammenlægges uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

### 7.3

Ejendomme, som hidtil har været anvendt helt eller i det væsentlige til boligomål, kan fortsat anvendes hertil.

### 7.4

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

### 7.5

Der må ikke indrettes „ensidige“ boliger i de eksisterende ejendomme ud mod Peter Bangs Vej og Finsensvej.

## Afsnit 8 Opholdsarealer

Der skal for ny bebyggelse udlægges et opholdsareal på mindst 50% af boligbygningernes bruttoetageareal, og på mindst 5% af bruttoetagearealet ved bygninger for erhverv, undervisning, kulturelle formål og lignende. Ved beregning af opholdsarealet kan altaner over 4 m<sup>2</sup> medtages.

## Afsnit 9 Parkering

### 9.1

Der skal for ny bebyggelse udlægges én parkeringsplads pr. bolig, og én parkeringsplads pr. 50 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til erhverv. Til offentlige institutioner, kollegier og ældreboliger skal der udlægges 1 parkeringsplads pr. 150 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

Kommunalbestyrelsen kan godkende et mindre samlet antal parkeringspladser i området, hvis det godtgøres, at der kan ske en hensigtsmæssig dobbelt-udnyttelse af parkeringspladser til både bolig og erhverv.

### 9.2

Mindst 65% af parkeringspladserne for boligbebyggelse skal anlægges i parkeringskældre under boligerne, og mindst 30% af parkeringspladserne for erhvervsbebyggelsen skal placeres i konstruktion (i p-kælder, under bebyggelse eller i p-hus).

### 9.3

Bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt det nødvendige antal parkeringspladser.

## Afsnit 10 Bevaringsværdige bygninger

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

## Afsnit 11 Bebyggelse der kan nedrives

På kortbilag 1 er vist bebyggelse, der kan nedrives.

## Afsnit 12 Bebyggelsens ydre fremtræden

### 12.1

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.

### 12.2

Skiltning og reklamering skal tilpasses bebyggelsens arkitektoniske udtryk, og må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i det enkelte tilfælde.

### 12.3

Der må ikke opsættes faste baldakiner uden kommunalbestyrelsens godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

### 12.4

Vinduer må ikke blændes ved tilklæbning eller lignende, så de får karakter af facadebeklædning.

### 12.5

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

### 12.6

Hver ny bygning må højst forsynes med én antennemast for modtagelse af radio/TV-signaler.

## Afsnit 13 Miljøforanstaltninger

### 13.1

Ved ny bebyggelse og renovering af eksisterende bebyggelse skal der træffes foranstaltninger mod trafikstøj fra Finsensvej og Peter Bangs Vej, eksempelvis ved anvendelse af lydrunder, så det indendørs støjniveau for boliger ikke overstiger 30 dB(A) og det indendørs støjniveau i lokaler til liberalt erhverv og lignende ikke overstiger 35 dB(A).

### 13.2

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



### 13.3

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. Grundvandssænkninger må ikke foretages uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

## Afsnit 14 Vejforhold

### 14.1

Adgang til området for kørende og gående skal kunne ske fra Peter Bangs Vej (via H.V. Nyholms Vej) og fra Finsensvej. Nye veje i området skal indrettes, så de besværliggør uvedkommende gennemkørende trafik mellem Peter Bangs Vej og Finsensvej.

### 14.2

Nye veje skal anlægges som privat fællesvej.

## Afsnit 15 Forsyningsanlæg

### 15.1

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 tilpasses områdets karakter.

### 15.2

Eksisterende tekniske anlæg og installationer skal respekteres og der skal sikres adgang med køretøjer til disse.

### 15.3

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

## Afsnit 16 Ophævelse af lokalplan

Lokalplan nr. 50, tinglyst 04. 11. 1986, samt tillæg til lokalplan nr. 50, tinglyst 19. 03. 1991, ophæves for de af nærværende lokalplan omfattede ejendomme, matr. nr. 71b, 71e.

Lokalplan nr. 113, tinglyst 11. 04. 2001, ophæves for de af nærværende lokalplan omfattede ejendomme, matr. nr. 33q, 33s, 33br, 68d, 68h.

## Afsnit 17 Lokalplanens retsvirkninger

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

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører således ikke, at den hidtidig lovligt eksisterende bebyggelse og anvendelse af en ejendom, der vil stride mod planens bestemmelser, skal stoppe. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.

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 4. oktober 2004.

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 aflyst lokalplan nr. 50, tinglyst den 04.11.1986 samt tillæg til lokalplan nr. 50, tinglyst den 19.03.1991 for de af lokalplanen omfattede ejendomme, matr. nr. 71b og 71e.

Lokalplan nr. 113, tinglyst den 11.04.2001 begæres aflyst for de af lokalplanen omfattede ejendomme, matr. nr. 33q, 33s, 33 br, 68d og 68 h.

Frederiksberg Kommune, Teknisk Direktorat, den 22. december 2004

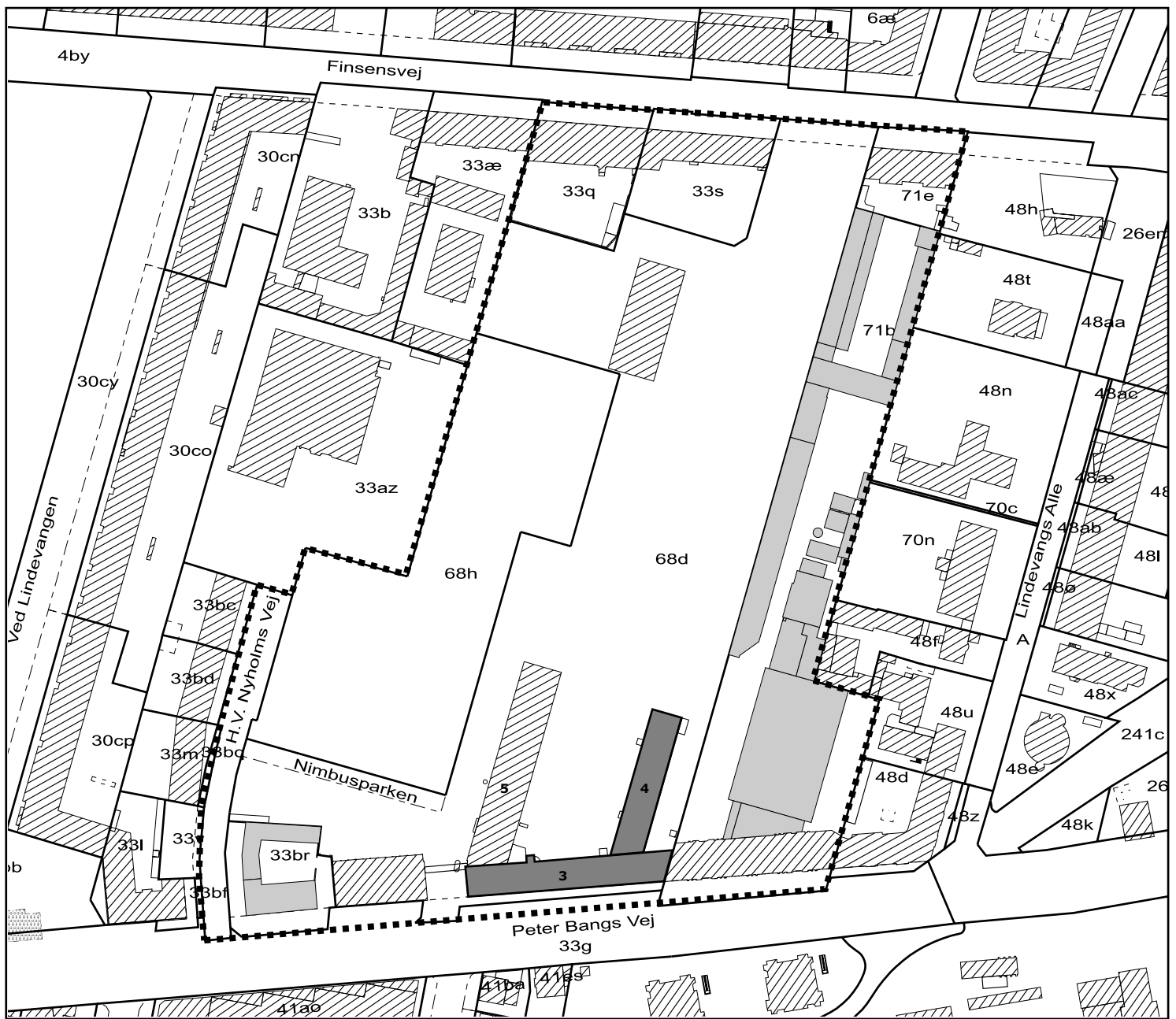
Per Hard Poulsen  
Vicedirektør

/

Karl Topsøe-Jensen  
Projekt- og planchef

Retten på Frederiksberg  
Indført den 23.12.2004  
Lyst under nr. 32819

Ulla Lind



..... Lokalplanområdets afgrænsning

■ Bevaringsværdig bebyggelse

■ Bebyggelse der kan nedrives

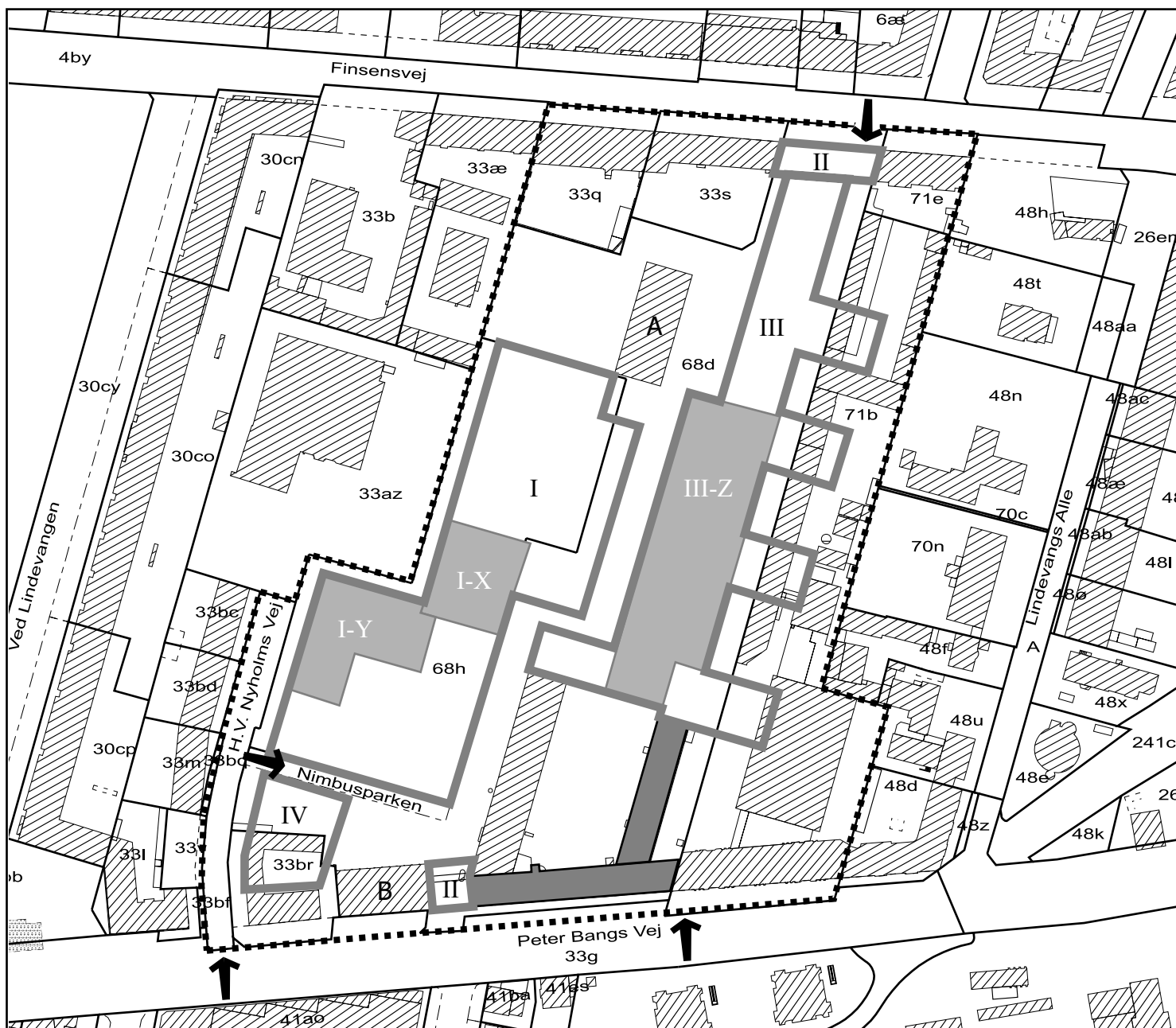
Bevaringsværdier iflg. "Kommuneatlas Frederiksberg" (1994):

kategori 1-3	høj bevaringsværdi
kategori 4-6	middel bevaringsværdi
kategori 7-9	lav bevaringsværdi

## Eksisterende forhold & bevaringsværdig bebyggelse

kortbilag 1





- Lokalplanrådets afgrænsning
  - Bevaringsværdig bebyggelse
  - Byggefelternes afgrænsning
  - særlige bestemmelser i byggefelt
  - adgang biler
- |                |  |
|----------------|--|
| I, I-X, I-Y    | byggefelt til boligbebyggelse              |
| II, III, III-Z | byggefelt til erhvervsbebyggelse           |
| IV             | byggefelt til erhvervs- og boligbebyggelse |
| A              | eksisterende erhvervsbygning               |
| B              | eksisterende erhvervsbygning               |

**bebyggelsens placering**  
kortbilag 2



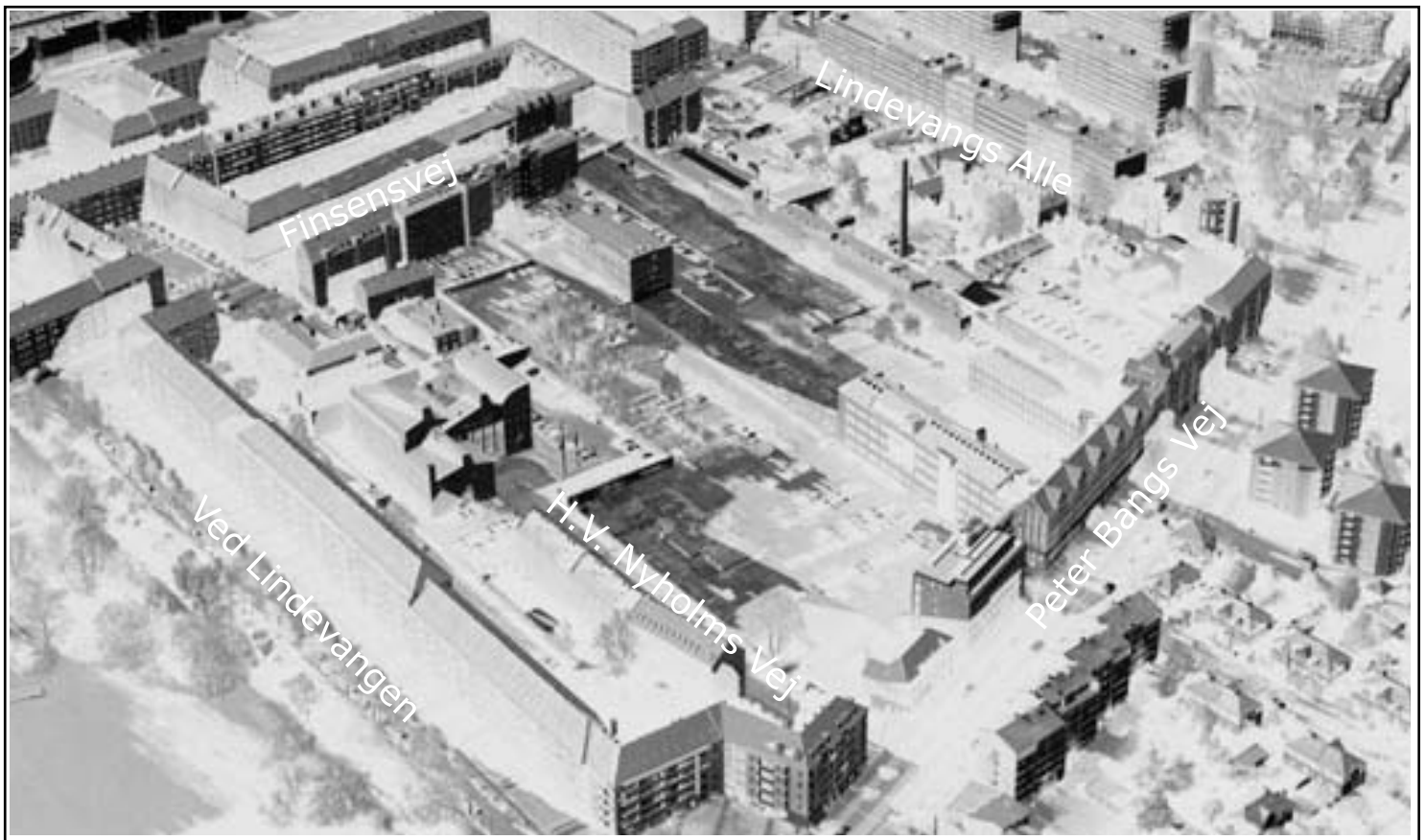


..... Lokalplanområdets afgrænsning

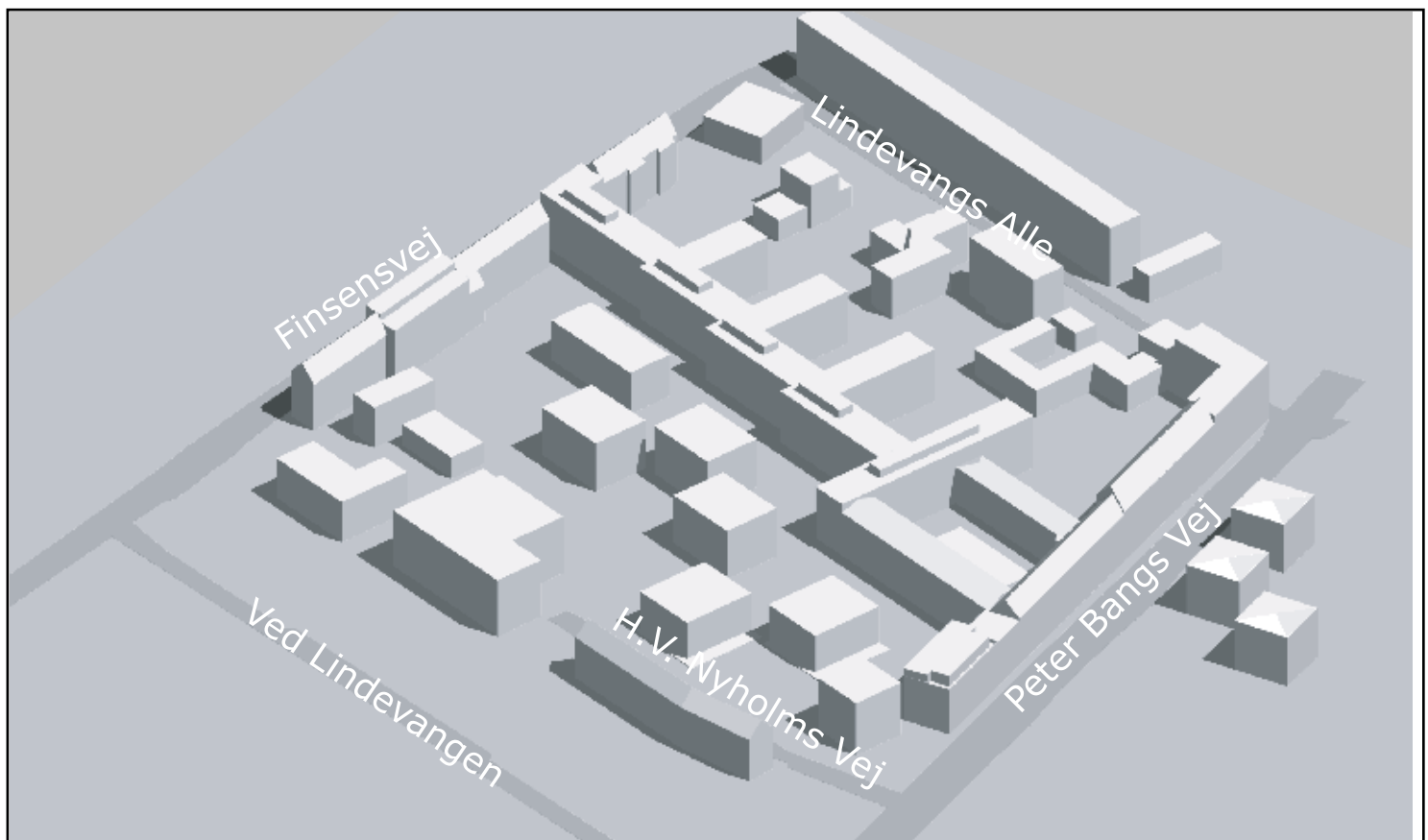
**illustrationsplan**  
kortbilag 3







luftfoto - eksisterende forhold



volumenstudie - bygningsplacering iflg. illustrationsplan

rumlig fremstilling  
kortbilag 4



