

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

K O M M U N E



Lokalplan nr. 92

for et område omkring Ved Grænsen,
Buen og Finsensvej



Marts 1996

INDLEDNING

1. Lokalplanens indhold

Lokalplanen omhandler den samlede bebyggelse omkring Ved Grænsen, Buen og Finsensvej.

Bebyggelsen er opført i perioden 1915-18 af Frederiksberg kommunale Funktionærers Boligforening. Den består af 102 boliger fordelt på 46 enkelt og 28 dobbelthuse.

Husene er opført efter en samlet plan og har på trods af deres individuelle karakter et fælles præg, der er opnået ved en række gennemgående arkitektoniske løsninger med bl.a. røde tegltage, småsprossede vinduer og pudsede/malede eller blankmurede facader. Sammen med de beplantede for- og baghaver, hvide lave stakitter, træer og pladser udgør bebyggelsen en arkitektonisk, miljømæssig og kulturhistorisk enhed, som bør bevares. Bebyggelsen er i øvrigt præmieret af Frederiksberg Kommune.

Lokalplanen udlægger området til boligformål i form af villabebyggelse og har til formål, at bevare det førnævnte karakteristiske miljø omkring Ved Grænsen m.fl.

Der må derfor ikke foretages nedrivninger af eksisterende bebyggelse, ligesom bygningsændringer, herunder ændringer af facader, tage og vinduer m.v. kun må finde sted, såfremt husenes og områdets hidtidige karakter kan opretholdes. Ligeledes sikrer lokalplanen en bevaring af beplantningen i området.

Ved eventuel nybebyggelse i området fastsætter lokalplanen en bebyggelsesprocent på højst 40 for hver ejendom og en bebyggeshøjde på 2 etager inklusive udnyttet tagetage. Samtidig fastsættes en række bebyggelsesregulerende bestemmelser som sikrer, at en eventuel nybebyggelse harmonerer med den eksisterende bebyggelse i området.

2. Forholdet til den øvrige planlægning

Det i lokalplanen omhandlede område er omfattet af byplanvedtægt nr. 27, tinglyst 7/7 1975, hvorefter ejendommene er udlagt til boligformål i form af villabebyggelse.

Denne byplanvedtægt indeholder imidlertid ingen bestemmelser om bevaring af det eksisterende miljø og om retningslinier vedrørende eventuel renovering af ejendommene. Byplanvedtægt nr. 27 ophæves derfor for området og erstattes af nærværende lokalplan.

Endvidere ophæves tinglyst overenskomst af 10/7 1914 mellem Frederiksberg Kommune og Frederiksberg kommunale Funktionærers Boligforening, der omfatter en række bygningsregulerende bestemmelser, og erstattes ligeledes af nærværende lokalplan.

I følge kommuneplan 1990-2002 for Frederiksberg Kommune er lokalplanområdet udlagt til boligformål i form af villabebyggelse, rækkehusbebyggelse og tæt, lav bebyggelse, område 3.A.1. Bebyggelsesprocenten må ikke fastsættes til mere end 40 for hver ejendom til villabebyggelse, og 60, såfremt det udlægges til rækkehusbebyggelse eller andre former for tæt, lav bebyggelse. Bebyggelsens højde må ikke fastsættes til mere end 2 etager.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

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. 92

for et område i Frederiksberg Kommune omkring Ved Grænsen, Buen og Finsensvej.

I henhold til planlægningsloven, lovbekendtgørelse nr. 746 af 16. august 1994, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område:

AFSNIT 1. FORMÅL

Lokalplanens formål er at sikre området til boligformål med villabebyggelse i form af enkelt- og dobbelthuse, og at bevare den eksisterende karakteristiske bebyggelse med tilhørende omgivelser med veje, friarealer og beplantning.

Der må således ikke foretages nedrivninger af eksisterende bebyggelse. Ændringer af facader, tage og vinduer m.v. samt veje, friarealer og beplantning må kun finde sted, hvis områdets hidtidige karakter opretholdes.

AFSNIT 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag og omfatter følgende ejendomme, matrikelnumrene:

5 bf, 5 bg, 5 bh, 5 bi, 5 bk, 5 bl, 5 bm, 5 bn, 5 bo, 5 bp, 5 bq, 5 br, 5 bs, 5 bt, 5 bu, 5 bv, 5 bx, 5 by, 5 bz, 5 bæ, 5 bø, 5 ca, 5 cb, 5 cc, 5 cf, 5 cg, 5 ci, 5 ck, 5 cm, 5 cn, 5 co, 5 cp, 5 cq, 5 cr, 5 ct, 5 cu, 5 cv, 5 cx, 5 cy, 5 cz, 5 cæ, 5 cø, 5 da, 5 db, 5 dc, 5 dd, 5 de, 5 df, 5 dg, 5 dh, 5 di, 5 dl, 5 dm, 5 dn, 5 do, 5 dp, 5 dq, 5 dr, 5 ds, 5 dt, 5 du, 5 dv, 5 dx, 5 dy, 5 dz, 5 dæ, 5 dø, 5 ea, 5 eb, 5 ec, 5 ee, 5 ef, 5 eg, 5 eh, 5 ei, 5 ek, 5 el, 5 em, 5 en, 5 eo, 5 ep, 5 eq, 5 es, 5 et, 5 ev, 5 ex, 5 ey, 5 ez, 5 eæ, 5 eø, 5 fa, 5 fb, 5 fc, 5 fd, 5 fe, 5 ff, 5 fg, 5 fh, 5 fi, 5 fk, 5 fl og 5 gg af Frederiksberg.

Yderligere udstykning af parceller fra de nævnte matrikler kan ikke foretages.

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 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, og som ikke medfører øget trafik og/eller andre gener. Endvidere må en mindre del af en lejlighed udlejes til logerende.
- 3.3** Garager og andre udhuse 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 og til parkerings- og adgangsareal for beboerne.

3.5 Efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse kan der etableres mindre offentlige anlæg, som f.eks. "grønne småtorve", legepladser, parkeringspladser og lignende. Friarealer må ikke omdannes til parkeringspladser.

3.6 Efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse kan der indrettes børneinstitution i eksisterende bebyggelse i kvarteret.

AFSNIT 4. OMBÅDETS BEBYGGELSE

4.1 Området skal opretholdes i overensstemmelse med dets oprindelige karakter med hensyn til bebyggelse og ubebyggede arealers anlæg og beplantning.

4.2 Eksisterende bebyggelse med undtagelse af udhuse, garager, carporte, skure og lignende må ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse nedrives, ombygges eller på anden måde ændres, dog undtaget indvendig ombygning, som ikke ændrer bebyggelsens ydre karakter.

Ved konstruktive ændringer af eksisterende bygninger, ved ændret facadeudformning samt ved udskiftning af tag, vinduer, yderdøre og lignende skal anvendes de i afsnit 4.5 nævnte materialer. Det skal samtidig tilstræbes, at bebyggelsen får en sådan ydre udformning, at der opnås et bygningsudseende, der ikke bryder med bebyggelsens karakter.

4.3 Eventuel nybebyggelse skal opføres som fritliggende enkelt- eller dobbelt villabebyggelse i en bygningsudformning svarende til den på stedet oprindelige bebyggelse.

4.4 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40 for den enkelte ejendom.

4.5 Til tagflader skal der anvendes røde uglaserede tagsten af tegl. Ved udskiftning af eksisterende tagvinduer, skal nye vinduer i antal, størrelse og udførelse være i overensstemmelse med bygningens karakteristika. Der skal tages særlige hensyn til tagflader mod vej. Der må ikke monteres solfangere på tagflader. Skorstene på tage på hovedbygninger skal bevares uanset f.eks. installering af fjernvarme. Ved fornyelse skal skorstene udføres med smig.

Facader skal fremstå med pudsede/malede overflader eller i blankt murværk. Vinduespartier i gavle og i facadesider mod vej skal være småsprossede med oprindelig udformning og materialevalg. Hoveddøre og hoveddørspartier, inklusive overdækninger, skal fremstå i oprindelig stil. Både døre og vinduer skal males i overensstemmelse med bygningens karakteristika.

4.6 Ved vedligeholdelse af bebyggelsen skal det tilstræbes, at denne fremtræder med oprindelig udformning og farve. Malede husfacader skal have traditionelle kalkagtige farver.

For dobbelthusenes vedkommende skal det ligeledes tilstræbes, at disse fremtræder med et ensartet udseende.

4.7 Udhuse, garager og carporte må ikke opføres uden kommunalbestyrelsens tilladelse. De skal udføres i træ, malet i jordfarver eller i pudset/malet eller blankt murværk. Til tagflader skal anvendes tegl, tagpap eller sort bølgeeternit.

4.8 Opsætning af større radio- og Tv-antenner, herunder parabolantener, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende for området, må ikke finde sted.

- 4.9** Hegn mod vej skal enten udføres som de oprindelige lave, hvidmalede stakitter eller som levende hegn. Der kan dog suppleres med hegn med vandrette rafter i håndværksmæssig god udførelse ud for hjørnegrunde og grunde mod gangstier. Raftehegnet skal have en maksimal højde på 1,80 m og være enten naturfarvet eller barkbeklædt.

AFSNIT 5. BEPLANTNING, BELÆGNING OG BELYSNING

- 5.1** Træer på eller langs fællesarealer samt træer, der er mere end 25 år gamle må ikke fældes eller beskæres uden kommunalbestyrelsens tilladelse.
- 5.2** Fortove, stier og veje skal fremstå med ensartet asfaltbelægning. Kantstene og lignende skal udføres i granit.
- 5.3** Den almene belysning i området skal udføres i en stil og i et omfang, der er tilpasset kvarterets karakter.

AFSNIT 6. VARMEFORSYNING

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

AFSNIT 7. 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 søges tilpasset områdets karakter.

AFSNIT 8. OPHÆVELSE AF BYPLANVEDTÆGT OG TINGLYST DEKLARATION

Byplanvedtægt nr. 27, tinglyst 7. juli 1975, ophæves for de i afsnit 2 nævnte ejendomme, der er omfattet af nærværende lokalplan.

Samtidig ophæves tinglyst overenskomst af 10. juli 1914 mellem Frederiksberg Kommune og Frederiksberg kommunale Funktionærers Boligforening.

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

Frederiksberg Kommunalbestyrelse, den 26. februar 1996.

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 byplanvedtægt nr. 27, tinglyst 7. juli 1975 samt tinglyst overenskomst af 10. juli 1914 mellem Frederiksberg kommune og Frederiksberg kommunale Funktionærers Boligforening aflyst for de af lokalplanen omfattede ejendomme.

Frederiksberg Kommune, Teknisk Direktorat, den 19. marts 1996.

Preben Kolringen

/

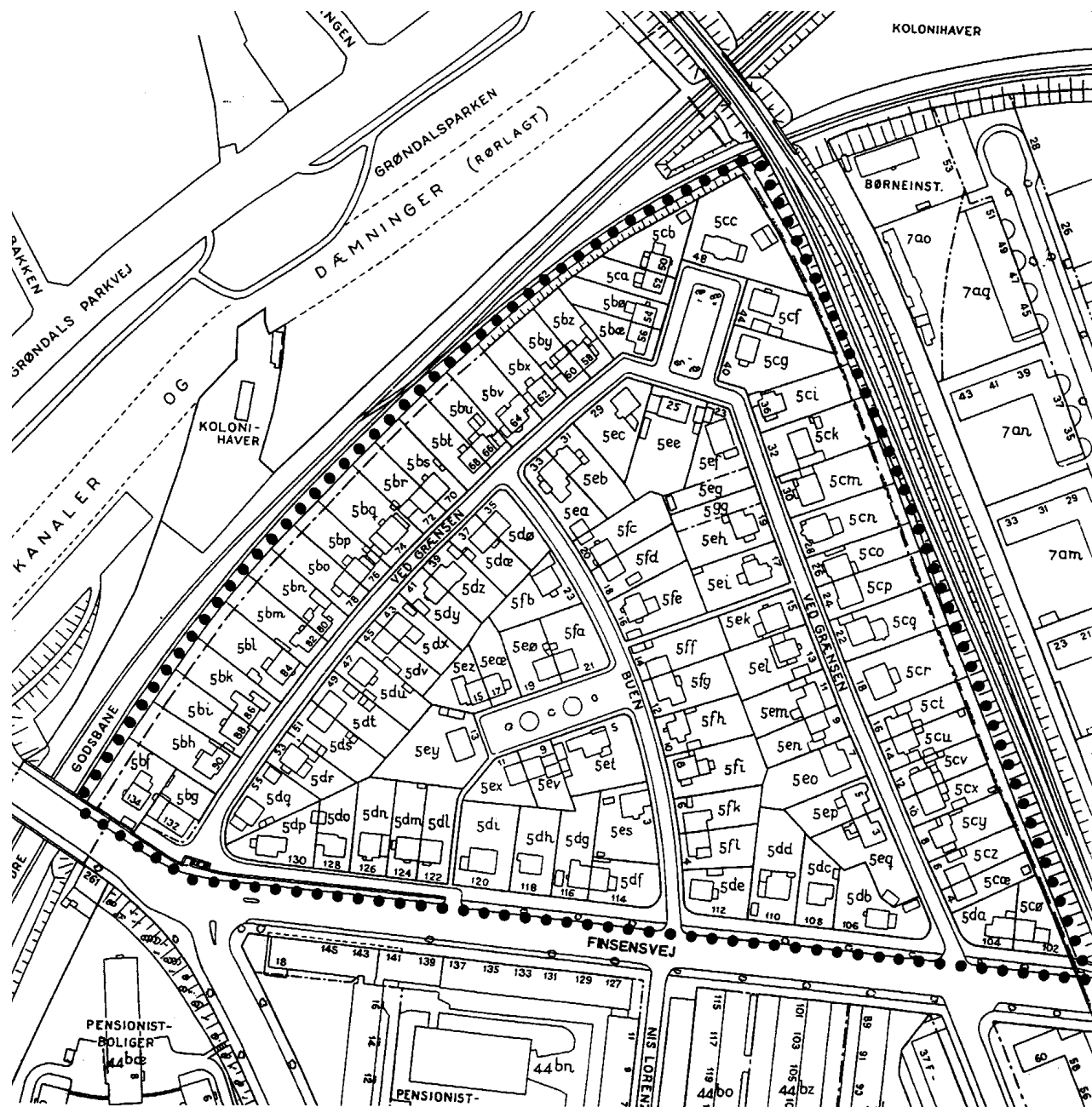
Per Hard Poulsen

Retten i Frederiksberg

Indført den 19.03.1996.

Lyst under nr. 9675, 9799 og 9800.

Henning Hansen



● ● ● ● GRÆNSE FOR LOKALPLAN

FREDERIKSBERG KOMMUNE

Teknisk Direktorat - Bygge- og planafdeling

Litra nr. 379/95 lokalplan nr. 92

tegning nr. 1 dato 24.08.1995 udf. af CV

Mål 1:2000

