

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

K O M M U N E



# Lokalplan nr. 88

for et område mellem Sankt Nikolaj Vej,  
Falkoner Allé, Falkonervænget og Hostrupsvej



December 1994

# INDLEDNING

## 1. Lokalplanens indhold

Lokalplanen går ud på at åbne mulighed for at opføre en ny bebyggelse langs Sankt Nikolaj Vej, således at hullet i den eksisterende boligkarré lukkes, og karreen kommer til at danne en afsluttet helhed.

Ejendommen Sankt Nikolaj Vej 4 - 6 rummer i dag en række eksisterende tidligere fabriksbygninger. Disse forudsættes nedrevet. Ejendommen Sankt Nikolaj Vej 8 rummer ligeledes en eksisterende fabriksbygning. På længere sigt tænkes denne også fjernet og erstattet af en randbebyggelse.

Lokalplanen omfatter hele karreen mellem Sankt Nikolaj Vej - Falkoner Allé – Falkoner-vænget - Hostrupsvej. Området udlægges til boligformål med mulighed for forretningsvirksomhed i de 2 nederste etager i randbebyggelsen langs Falkoner Allé. Den eksisterende etageboligbebyggelse forudsættes bevaret.

Ny bebyggelse på ejendommene matr. nr. 29 k og 29 ah må højst være i 6 etager og skal opføres i et nærmere angivet byggefelt langs Sankt Nikolaj Vej. Bebyggelsens tag og gesimshøjde skal tilpasses de tilstødende ejendommers. Bebyggelsesprocenten må højst være 185, og lokalplanen åbner samtidig mulighed for etablering af fælles gårdanlæg i karreen.

## 2. Forholdet til den øvrige planlægning

Ifølge kommuneplan 1990 - 2002 for Frederiksberg Kommune er lokalplanområdet udlagt til etageboligbebyggelse, område 4.B.2 med mulighed for forretningsvirksomhed i de 2 nederste etager langs Falkoner Allé. Bebyggelsesprocenten må ikke fastsættes til mere end 110 og bebyggelsens højde må ikke fastsættes til mere end 6 etager.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen for så vidt angår benyttelsen og bebyggelsens højde, medens den ikke er det med hensyn til bebyggelsesprocenten. Kommunalbestyrelsen har derfor samtidig med lokalplanforslaget udarbejdet et tillæg til kommuneplanen.

Tillægget er vedlagt lokalplanforslaget.

## 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. 88

for et område i Frederiksberg Kommune mellem Sankt Nikolaj Vej, Falkoner Allé, Falkonervænget og Hostrupsvej.

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

Lokalplanen går ud på at åbne mulighed for opførelse af en ny boligbebyggelse langs Sankt Nikolaj Vej, som lukker hullet i den eksisterende boligkarré, og som tilpasses den eksisterende etageboligbebyggelse.

### AFSNIT 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag og omfatter følgende ejendomme, matrikelnumrene: 13 be, 29 k, 29 n og 29 ah alle af Frederiksberg samt alle parceller, der efter den 6/9 1994 udstykkes fra de nævnte ejendomme.
- 2.2 Lokalplanens område opdeles i underområde I og II som vist på kortbilaget.

### AFSNIT 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

#### 3.1 Ejendomme generelt.

- 3.1.1 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.
- 3.1.2 Uanset bestemmelsen i afsnit 3.1.1. 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.
- 3.1.3 Kældre må kun benyttes til fælles formål for bygningens beboere, parkering, pulterrum og lignende samt til rum, som er nødvendige for selve bygningens funktion.
- 3.1.4 Ubebyggede arealer må kun benyttes til opholdsareal for beboerne og til parkerings- og adgangsareal for disse samt kunder, besøgende, leverandører m.v.
- 3.1.5 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.
- 3.1.6 Efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse kan der etableres mindre offentlige anlæg, som f.eks. "grønne småtorve", legepladser, parkeringspladser og lignende.

### **3.2 Ejendomme langs de mere befærdede veje.**

3.2.1 På ejendommene langs Falkoner Allé må de 2 nederste etager i bebyggelsen langs vejen (i almindelig husdybde) benyttes til beboelse af enhver art og/eller forretningsvirksomhed.

Stk. 2. De øvrige etager må kun benyttes til beboelse som anført under afsnit 3.1. samt til pensionat og klublejligheder. Endvidere kan der i de enkelte beboelseslejligheder af lejlighedens indehaver udøves sådanne erhverv, der efter kommunalbestyrelsens skøn almindeligvis udøves i beboelseslejligheder, herunder de såkaldte liberale erhverv (virksomhed som advokat, arkitekt, ingeniør, læge og lignende), når der opretholdes en beboelse på mindst 3 værelser, omfattende mindst 2/3 af lejlighedens areal, ekskl. trapper m.v.

3.2.2 Eventuelle kælderetager må foruden til det under afsnit 3.1.3. angivne formål kun anvendes til lager for forretningsvirksomhed i samme ejendom.

### **AFSNIT 4. BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG**

**4.1** Opførelse af større nybebyggelse i underområde I må ikke finde sted, før der er fastsat nærmere bestemmelser herom i supplerende lokalplan.

#### **4.2 Bebyggelsens placering.**

4.2.1 Ny bebyggelse i underområde II skal placeres inden for det på kortbilaget viste byggefelt. Dog kan kommunalbestyrelsen tillade, at der i ny bebyggelses bagfacade etableres altaner, karnapper, trappetårne og lignende uden for det angivne byggefelt.

4.2.2 Mindre skure, udhuse og lignende til brug for nybebyggelsen kan med kommunalbestyrelsens tilladelse placeres uden for det i afsnit 4.2.1 angivne byggefelt.

#### **4.3 Bebyggelsesprocent.**

Bebyggelsesprocenten må for underområde II ikke overstige 185.

#### **4.4 Bebyggelsens højde.**

4.4.1 Bebyggelsens højde må ikke overstige 6 etager, dog skal tag og gesimshøjde tilpasses de tilstødende ejendommers.

4.4.2 En eventuel kælder må ikke have loftet beliggende mere end 1.25 m over terræn.

4.4.3 Uanset bestemmelserne i byggelovens §§ 8 og 9 kan nybebyggelsen opføres som sammenhængende bebyggelse i fuld højde i almindelig husdybde i naboskel.

#### **4.5 Opholdsarealer.**

Der skal for nybebyggelse til boligformål udlægges det indenfor området størst mulige opholdsareal, inklusive altaner, terrasser og lignende efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse.

#### **4.6 Parkeringsarealer.**

Der skal for nybebyggelse til boligformål udlægges parkeringspladser efter kommunalbestyrelsens godkendelse og krav.

**AFSNIT 5. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN**

- 5.1** Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materialer, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende og som medfører generende reflekser.
- 5.2** Skiltning og reklamering må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i det enkelte tilfælde.
- 5.3** Hver nybygget boligblok 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 6. UBEBYGGEDE AREALER**

- 6.1** Eksisterende hegn, plankeværker og lignende kan fjernes med henblik på etablering af fælles gårdanlæg i området.  
Ubebyggede arealer for ny bebyggelse skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.
- 6.2** Kommunalbestyrelsen kan forbyde opstilling af hegn mellem ejendomme.
- 6.3** Træer, der er mere end 25 år gamle, må ikke fældes eller beskæres uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

**AFSNIT 7. VARMEFORSYNING**

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

**AFSNIT 8. 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.

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

Frederiksberg Kommunalbestyrelse, den 12. december 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.

Frederiksberg Kommune, Teknisk Direktorat, den 19. december 1994.

Preben Kolringen

/

Per Hard Poulsen

Matrikelnr: 13 be, Frederiksberg

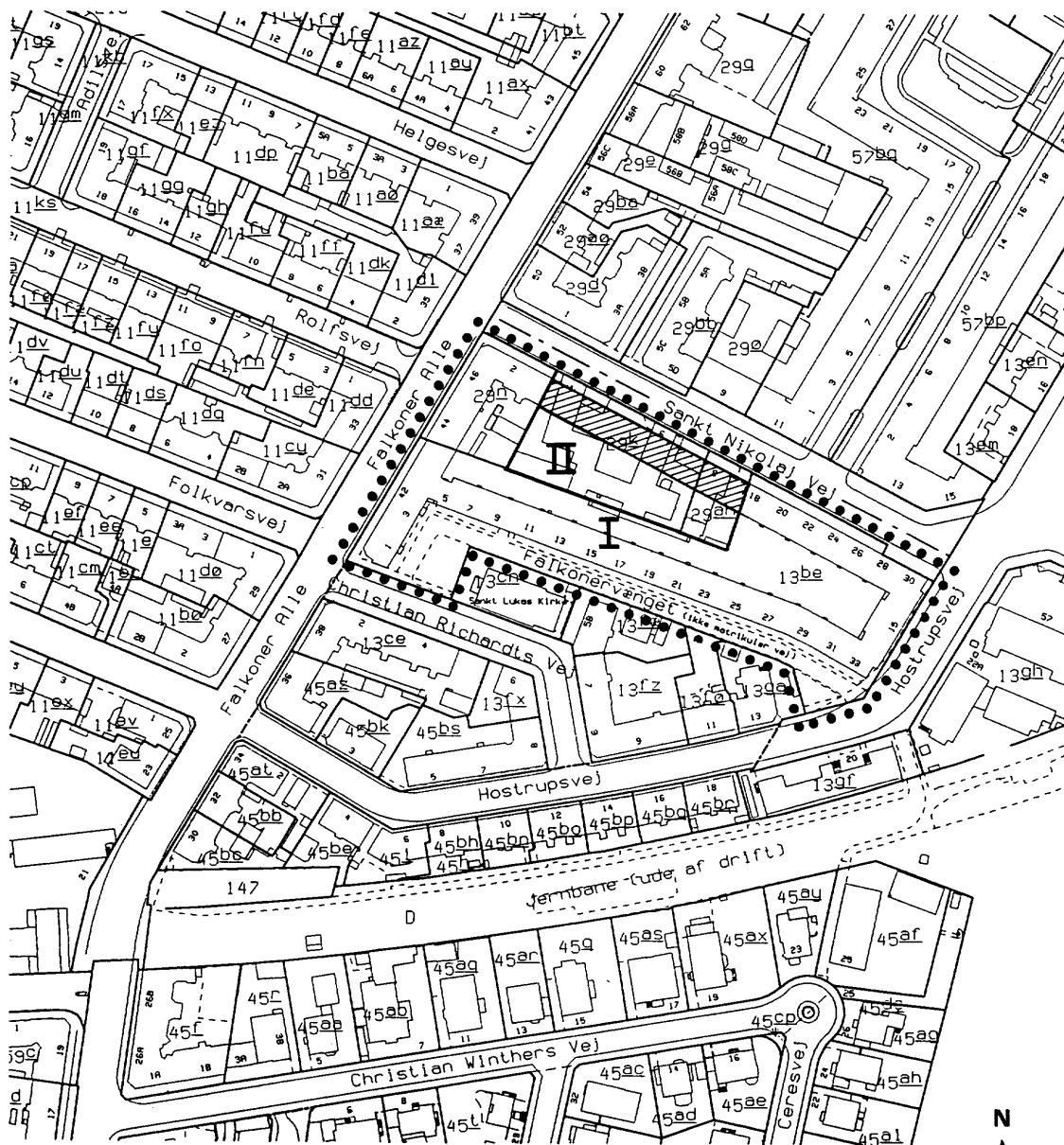
Retten på Frederiksberg




Indført den 20/12 1994.

Lyst under nr. 108602, 108603, 108604, 108605.

Agnes Stobberup

Kontorfuldmægtig



-  BYGGEFELT FOR NYBEBYGGELSE
-  VEJMIDLINIE
-  GRÆNSE FOR LOKALPLANEN



FREDERIKSBERG KOMMUNE

Teknisk Direktorat - Byplanafdelingen

Litra nr.941/94 lokalplan nr. 88 område nr. 239 tegning nr. 1 dato 05.09.1994 udf. af CV  
Mål 1:2000

