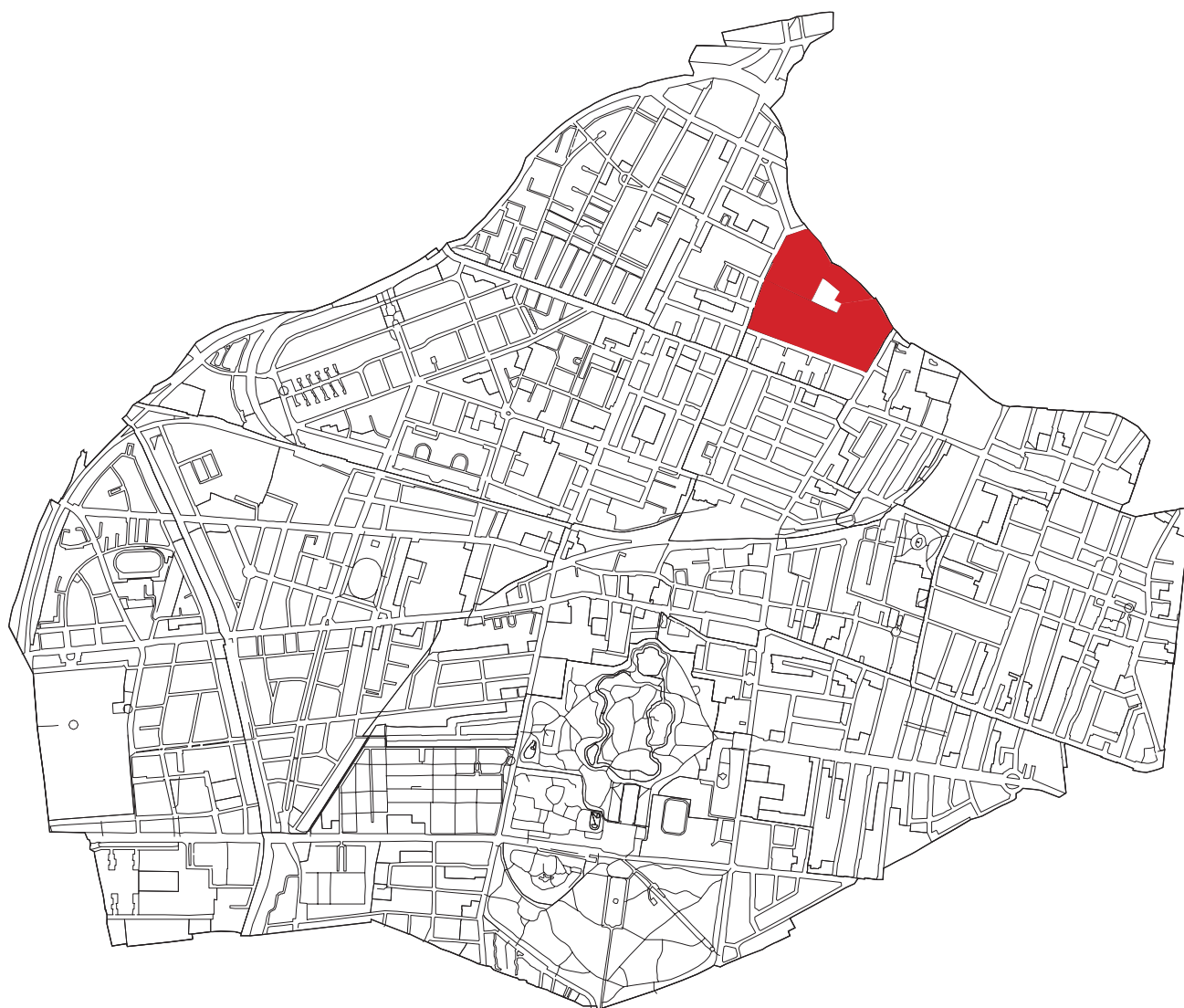




# Lokalplan nr. 15

for et område begrænset af  
Falkoner Allé, Holger Danskes Vej,  
Kronprinsesse Sofies Vej og  
kommunegrænsen



Marts 1980

# INDLEDNING

## 1. Lokalplanens indhold

Lokalplanens formål er at udlægge området dels til boligområde og dels til villabebyggelse med mulighed for lettere industri samt at åbne mulighed for etablering af børneinstitutioner og syge- og plejehjem. Lokalplanområdet er derfor opdelt i underområderne I - III.

Underområde I omfatter ejendommene Falkoner Allé 71 - 81, Holger Danskes Vej 2 - 64, Kronprinsesse Sofies Vej 12B - 40, Mariendalsvej 1 - 13 og 23A - 41 samt 2 - 44, Dronning Olgas Vej 1 - 11 og 47 samt 2 - 6, Kong Georgs Vej 1 - 9 og 47 - 49 samt 2 - 10 og 52 samt Prins Constantins Vej 7. Ifølge lokalplanen må dette område kun anvendes til boligformål, dog med mulighed for at benytte de to nederste etager i bebyggelsen langs Falkoner Allé til forretningsvirksomhed.

Da størstedelen af den eksisterende bebyggelse i området har en sådan alder og kvalitet, at den ikke kan forventes nedrevet, indeholder lokalplanen ingen bestemmelser om eventuel nybebyggelses placering og omfang. Såfremt større nybebyggelser i området bliver aktuel, skal der derfor udarbejdes supplerende lokalplan med bestemmelser om en sådan bebyggelses placering og omfang.

Underområde II omfatter ejendommene Dronning Olgas Vej 15 - 45 og 18 - 30, Kong Georgs Vej 11 - 45 og 12 - 48 samt Prins Constantins Vej 3.

Dette område er i lokalplanen udlagt til beboelse og lettere industri- og værkstedsvirksomhed samt mindre lagervirksomhed.

Ny boligbebyggelse i området skal opføres som fritliggende bebyggelser i villastil med mulighed for opførelse af værkstedsbygninger i en 8 m bred byggezone langs ejendommens bagskel. Den fritliggende bebyggelses højde må ikke overstige to etager + tagetage. Værkstedsbygningerne i byggezonerne må for ejendommene mellem Kong Georgs Vej og Dronning Olgas Vej ikke være højere end 7,5 m og for de øvrige ejendomme ikke højere end 5 m. Bebyggelsesprocenten må for den enkelte ejendom ikke overstige 110.

Underområde III omfatter ejendommene Dronning Olgas Vej 10, Mariendalsvej 15 - 17 samt Prins Constantins Vej 5. Dette område er i lokalplanen udlagt til offentlige formål (børneinstitutioner og idrætsformål). Bebyggelsens højde må ikke overstige 2 etager eller på noget punkt overstige 13 m, og bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50.

Herudover er der i lokalplanen fastsat generelle bestemmelser om opholds- og parkeringsarealernes størrelse ved nybebyggelse, ligesom lokalplanen åbner mulighed for, at der også i underområderne I og II efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse vil kunne indrettes børneinstitutioner samt syge- og plejehjem.

## 2. Forhold til anden planlægning

Lokalplanområdet har hidtil været omfattet af byplanvedtægt, tinglyst 1. oktober 1948, der ophæves ved lokalplanens endelige vedtagelse.

Lokalplanen adskiller sig fra byplanvedtægten ved, at der som ovenfor nævnt ikke er fastsat nogen bebyggelsesplan for boligområdet således som i byplanvedtægten. Den i

byplanvedtægten fastsatte bebyggelsesplan må anses for forældet, idet bebyggelsesprocenten er for høj og kravene til opholds- og parkeringsarealer for små i forhold til de nugældende almindelige bestemmelser.

Endvidere er et område langs Holger Danskes Vej, der i byplanvedtægten var udlagt til høj industribebyggelse, nu inddraget under boligområdet.

Bestemmelserne for underområde II i lokalplanen svarer i princippet til bestemmelserne for samme ejendomme i byplanvedtægten, men med visse mindre ændringer. Underområde III er i modsætning til byplanvedtægten udlagt til offentlige institutioner (børneinstitutioner og idrætsformål).

Dette underområde grænser umiddelbart op til det område, som ifølge lokalplan nr. 3 er udlagt til samme formål. For så vidt angår underområderne I og III er lokalplanens bestemmelser i overensstemmelse med de af miljøministeriet den 16. februar 1976 godkendte midlertidige rammer for indhold i lokalplaner for Frederiksberg Kommune (§ 15-rammerne) med rettelsesblad nr. 2, godkendt af planstyrelsen den 2. februar 1978.

Underområde II er derimod ikke omfattet af de godkendte § 15-rammer, hvorfor lokalplanen ikke kan endeligt vedtages af kommunalbestyrelsen, før der foreligger godkendte § 15-rammer for dette område. Forslag til sådanne rammer er bilagt lokalplanforslaget.

En del af ejendommene nord for Mariendalsvej er pålagt en byggelinie i henhold til vejbestyrelsesloven, tinglyst 5. februar 1965, med henblik på udvidelse af Ågade. For at sikre, at den eksisterende bebyggelse på disse ejendomme ikke tages i brug til andre formål end beboelse som angivet for underområde I, er ejendommene omfattet af disse benyttelsesbestemmelser.

### **3. Lokalplanens retsvirkninger**

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge kommuneplanlovens § 51 kun anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører således ikke i sig selv et krav om, at den eksisterende lovlige anvendelse, der måtte stride mod planens bestemmelser, 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 ny lokalplan.

Ejerne af de ejendomme, der ifølge lokalplanen er udlagt til offentlige formål, kan ifølge kommuneplanlovens § 52 under visse forudsætninger kræve ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

\*\*\*\*\*

## LOKALPLAN NR. 15

for en del af området, begrænset af Falkoner Allé, Holger Danskes Vej, Kronprinsesse Sofies Vej og kommunegrænsen.

I henhold til kommuneplanloven, lov nr. 287 af 26. juni 1975, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område:

### AFSNIT 1. FORMÅL

Lokalplanens formål er at udlægge området dels til boligområde og dels til villabebyggelse med mulighed for lettere industri samt at åbne mulighed for etablering af institutioner for børn, syge- og plejehjem samt idrætsformål.

### AFSNIT 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING

**2.1** Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kort og omfatter følgende matrikelnumre:

12 f, 12 i, 12 k, 12 l, 12 m, 12 n, 12 o, 12 p, 12 r, 12 s, 12 t, 12 u, 12 v, 12 x, 12 y, 12 z, 12 ø,

12 aa, 12 ab, 12 ac, 12 ae, 12 af, 12 ah, 12 ai, 12 ak, 12 an, 12 ao, 12 ap, 12 aq, 12 ar, 12 as, 12 at, 12 au, 12 av, 12 ax, 12 ay, 12 az, 12 æ,

12 bb, 12 bc, 12 bd, 12 be, 12 bf, 12 bg, 12 bh, 12 bi, 12 bk, 12 bl, 12 bn, 12 bp, 12 by, 12 bz, 12 bø,

12 ca, 12 cb, 12 ce, 12 cf, 12 cg, 12 ch, 12 ci, 12 ck, 12 cl, 12 cm, 12 cn, 12 co, 12 cp, 12 cq, 12 cr, 12 ct, 12 cv, 12 cx,

12 db, 12 dd, 12 de, 12 dp, 12 dq, 12 dr, 12 ds, 12 dt,

12 ed, 12 ee, 12 ef, 12 eg, 12 eh, 12 ek, 12 eq, 12 eu,

12 fi, 12 fl, 12 fn, 12 fo, 12 fp, 12 fq, 12 fr, 12 fs, 12 ft, 12 fv, 12 fx,

12 ga, 12 ge, 12 gt,

12 hf, 12 hn, 12 hs, 12 ht, 12 hu, 12 hv, 12 hx, 12 hy, 12 hz, 12 hæ,

12 if, 12 ig, 12 in, 12 io, 12 ip,

12 ki, 12 kq,

12 mb, 12 mf, 12 mg,

14 dc, 14 dd, 14 dg, 14 di, 14 dk, 14 dm, 14 dn, 14 dø,

14 ea, 14 ei,

14 ht, 14 hu, 14 hv,

14 id,

122 b, 122 f,

alle af Frederiksberg, samt alle parceller, der efter den 12. februar 1979 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

## 2.2 Lokalplanens område opdeles i følgende underområder:

Underområde I, omfatter matrikel nr.:

12 f, 12 i, 12 k, 12 l, 12 m, 12 n, 12 o, 12 p, 12 r, 12 s, 12 t, 12 u, 12 v, 12 x, 12 z,  
12 ø,

12 ac, 12 ae, 12 af, 12 ak, 12 æ,

12 bc, 12 bn,

12 cx,

12 dd, 12 dq, 12 dr, 12 ds, 12 dt,

12 eu,

12 fi, 12 fl, 12 fn, 12 fo, 12 fp, 12 fq, 12 fr, 12 fs, 12 ft, 12 fv, 12 fx,

12 ge,

12 hf, 12 hn, 12 hs, 12 ht, 12 hu, 12 hv, 12 hx, 12 hy,

12 if, 12 ig, 12 in, 12 io, 12 ip,

12 ki,

12 mb, 12 mf,

14 dc, 14 dd, 14 dg, 14 di, 14 dk, 14 dm, 14 dn, 14 dø,

14 ea, 14 ei,

14 ht, 14 hu, 14 hv,

14 id,

122 b, 122 f,

Underområde II, omfatter matrikel nr.:

12 aa, 12 ab, 12 ao, 12 ap, 12 aq, 12 ar, 12 as, 12 at, 12 au, 12 av, 12 ax, 12 ay,  
12 az,

12 bb, 12 bd, 12 be, 12 bf, 12 bg, 12 bh, 12 bi, 12 bk, 12 bl, 12 bp, 12 by, 12 bz,  
12 bø,

12 ca, 12 cb, 12 ce, 12 cf, 12 cg, 12 ch, 12 ci, 12 ck, 12 cl, 12 cm, 12 cn, 12 co, 12 cp,  
12 cq, 12 cr, 12 ct, 12 cv,

12 db, 12 de, 12 dp,

12 ed, 12 ee, 12 ef, 12 eg, 12 eh, 12 ek, 12 eq,

12 ga, 12 gt,

12 hz, 12 hæ,

12 kq,

12 mg,

Underområde III, omfatter matrikel nr.:

12 y,

12 ah, 12 ai, 12 an,

### AFSNIT 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

#### 3.1 Underområde I

3.1.1 Området må med de nedenfor angivne undtagelser kun anvendes til boligformål.

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 bestemmelse i afsnit 3.1.1. må en lejlighed i et enkelt værelse, som tillige tjener beboelsesformål, af lejlighedsindehaveren uden medhjælp anvendes til erhverv, som ikke består i produktionsvirksomhed eller er led i en sådan eller kræver lager. Endvidere må en mindre del af en lejlighed udlejes til logerende.
- 3.1.3 Eventuelle parterreetager og kældre må kun anvendes til parkering, fællesformål for bygningens beboere, pulterrum o.lign. samt til rum, som er nødvendige for selve bygningens drift.
- 3.1.4 Ubebyggede arealer må kun benyttes til opholdsareal for beboerne og til parkerings- og adgangsareal for disse samt besøgende m.v.
- 3.1.5 På ejendommene langs Falkoner Allé mellem Holger Danskes Vej og Mariendalsvej må bebyggelse langs vejen i almindelig husdybde i de to nederste etager benyttes til beboelse af enhver art og til forretningsvirksomhed.

Stk. 2 De øvrige etager må kun benyttes til beboelse som anført under afsnit 3.1.1. samt til pensionat og klublejligheder. Endvidere kan der i de enkelte beboelseslejligheder, når der opretholdes en beboelse på mindst 3 værelser, omfattende mindst 2/3 af lejlighedens areal, ekskl. trapper m.v., 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 o.lign.).

Stk. 3 Eventuelle kælderetager må foruden til de i underafsnit 3.1.3. angivne formål kun anvendes til lager for forretningsvirksomhed i samme ejendom.

### **3.2 Underområde II**

- 3.2.1 Området må kun anvendes til bolig- og erhvervsformål. Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til eller udføres erhverv som følgende:  
Lettere industri- og værkstedsvirksomhed samt mindre lagervirksomhed.  
Der må inden for området kun udøves virksomhed, som ikke eller kun i ubetydeligt omfang medfører gener i form af støj, luftforurening eller lugt.
- 3.2.2 I den eksisterende villabebyggelse samt i den i afsnit 5.3.2. angivne fritliggende bebyggelse skal mindst 1 fuld etage benyttes til beboelse. Den resterende del af denne bebyggelse kan benyttes til kontorer, administrations- og lagerlokaler, folkerum og lignende, når dette kan ske, uden at villaens karakter af beboelseshus efter kommunalbestyrelsens skøn i mindste måde forandres, samt uden at det medfører ulempe for de omboende.

### **3.3 Offentlige formål i underområde I og II**

Uanset bestemmelserne i afsnit 3.1. og 3.2. kan der efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse indrettes børneinstitutioner, syge- og plejehjem samt mindre offentlige rekreative anlæg.

### **3.4 Underområde III**

Ejendommene må kun anvendes til offentlige formål (børneinstitutioner og idrætsformål).

#### **AFSNIT 4. VEJFORHOLD**

- 4.1** Der udlægges areal til udvidelse af Falkoner Allé, således at afstanden til vejens midtlinie bliver 15,0 m.
- 4.2** Der udlægges areal til udvidelse af Holger Danskes Vej, Kronprinsesse Sofies Vej, Mariendalsvej, Dronning Olgas Vej, Kong Georgs Vej og Prins Constantins Vej, således at afstanden til vejenes midtlinie bliver 10 m.
- 4.3** Ved vejtilslutninger skal hjørnerne af de tilstødende ejendomme have brudt hjørne med en længde på 5 m og med lige store vinkler mod de to sammenstødende vejgrænser.

#### **AFSNIT 5. BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG**

##### **5.1 Generelt for området**

###### 5.1.1 Opholdsareal

Der skal udlægges et opholdsareal på mindst 50 % af boligbruttoetagearealet og mindst 10 % af bruttoetagearealet til erhverv. Til børneinstitutioner skal udlægges et opholdsareal på mindst 10m<sup>2</sup> pr. institutionsplads.

###### 5.1.2 Parkeringsareal

Der skal udlægges mindst 1 parkeringsplads pr. 100m<sup>2</sup> boligbruttoetageareal, 4 parkeringspladser pr. 100m<sup>2</sup> bruttoetageareal til butikker, 2 parkeringspladser pr. 100m<sup>2</sup> bruttoetageareal til industri og vækststeder og 3 og 1½ parkeringspladser pr. 100m<sup>2</sup> bruttoetageareal for henholdsvis kontorer og liberale erhverv i forbindelse med beboelse. Til børneinstitutioner, syge- og plejehjem samt andet offentligt formål skal parkeringsarealet godkendes af kommunalbestyrelsen i hvert enkelt tilfælde.

##### **5.2 Underområde I**

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

##### **5.3 Underområde II**

###### 5.3.1 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 110.

###### 5.3.2 Placering og højde

Ejendommene må bebygges med en fritliggende bygning på højst 2 etager + tagetage samt med en værkstedsbygning, placeret i den på kortbilaget angivne byggezone med en husdybde på højst 8 m og en højde, der for ejendommene nord for Kong Georgs Vej og syd for Dronning Olgas Vej ikke må overstige 7,5 m og for ejendommene nord for Dronning Olgas Vej og syd for Kong Georgs Vej ikke må overstige 5 m.

###### 5.3.3 Afstand fra naboskel

Bebyggelsen skal, bortset fra bebyggelsen i den på kortbilaget angivne byggezone, holdes i en afstand af 2,5 m fra naboskel.

###### 5.3.4 Højde i forhold til afstand til naboskel, anden bebyggelse og vej.

Bortset fra bebyggelsen i den på kortbilaget angivne byggezone må ingen del af en bebyggelse have en højde, der overstiger 3 m + 0,65 x afstanden til naboskel.

Stk. 2 Ingen del af en bebyggelse må have en højde, der overstiger 0,8 x afstanden mellem bebyggelser på samme grund.

Stk. 3 Ingen del af en bebyggelse må have en højde, der overstiger 0,6 x afstanden til modstående vejudvidelseslinie.

#### **5.4 Underområde III**

5.4.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50.

5.4.2 Nybebyggelse må ikke have en højde, der overstiger 2 etager, og intet punkt af en bygning's ydervæg eller tagflade må have en højde, der overstiger 13m.

5.4.3 Ingen del af en bebyggelse må have en højde, der overstiger 3m + 0,65 m x afstanden til naboskel.

5.4.4 Ingen del af en bebyggelse må have en højde, der overstiger 0,6 x afstanden til anden bebyggelse på samme grund.

5.4.5 Ingen del af en bebyggelse må have en højde, der overstiger 0,6 x afstanden til modstående vejudvidelseslinie.

#### **AFSNIT 6. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN**

**6.1** Til udvendige bygningssider må ikke anvendes materialer, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende.

**6.2** Skiltning og reklamering og opsætning af TV-antenners må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i det enkelte tilfælde.

**6.3** Den i afsnit 5.3.2. nævnte fritliggende bebyggelse skal opføres i villastil.

#### **AFSNIT 7. UBEBYGGEDE AREALER**

**7.1** Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.

**7.2** Over 25 år gamle træer må ikke fældes eller beskæres uden kommunalbestyrelsens samtykke.

#### **AFSNIT 8. KOLLEKTIV VARMEFORSYNING**

Samtlige nybebyggelser i området skal under forudsætning af den fornødne kapacitet tilsluttes Frederiksberg Kommunes kollektive varmforsyning. Nybebyggelse må ikke tages i brug, før tilslutning har fundet sted, eller kommunalbestyrelsen har meddelt fritagelse herfor.

#### **AFSNIT 9. FORSYNINGSANLÆG**

De i nærværende lokalplan fastsatte bestemmelser er ikke til hinder for etablering af de for området nødvendige transformerstationer og andre forsyningsanlæg m.v., hvad enten disse placeres i bebyggelsen eller i selvstændige bygninger.



**AFSNIT 10. OPHÆVELSE AF BYPLANVEDTÆGT**

Byplanvedtægt, tinglyst 1. oktober 1948, ophæves.

Således vedtaget af Frederiksberg Kommunalbestyrelse, den 3. september 1979.

John Winther

/

H. Schierup

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

Frederiksberg Kommunalbestyrelse, den 28. januar 1980.

John Winther

/

H. Schierup

Nærværende lokalplan begæres herved i henhold til § 30, stk. 3, i lov om kommuneplanlægning tinglyst på samtlige de af lokalplanen, jfr. afsnit 2, omfattede ejendomme.

Frederiksberg Kommune, Teknisk Direktorat, den 20. marts 1980.

H. Schierup

/

Sv. Palm

Indført under nr. 05581 i dagbogen.

Frederiksberg Birkerets 3.afd.,





Lyst den 25.03.80.




Esther Synnestvedt

C. Ove Christensen

KØBENHAVN  
UDENBYS KLÆDEBO KVARTER



-  UNDEROMRÅDE I  
BOLIGFORMÅL
-  UNDEROMRÅDE II  
BOLIG- OG ERHVERVSFORMÅL
-  UNDEROMRÅDE III  
OFFENTLIGE FORMÅL
-  BYGGEZONE FOR  
ERHVERVSBEBYGGELSE

-  GRÆNSE FOR  
LOKALPLANOMRÅDET
-  TINGLYST BYGGELINIE  
LANGS ÅGADE
-  VEJMIDTLINIE

FREDERIKSBERG KOMMUNE Teknisk Direktorat - Byplanafdelingen

Litra nr. 3/79 lokalplan nr. 15 område nr. 11 tegning nr. dato 6.3.1979 udf. af BL

Mål 1:2000

