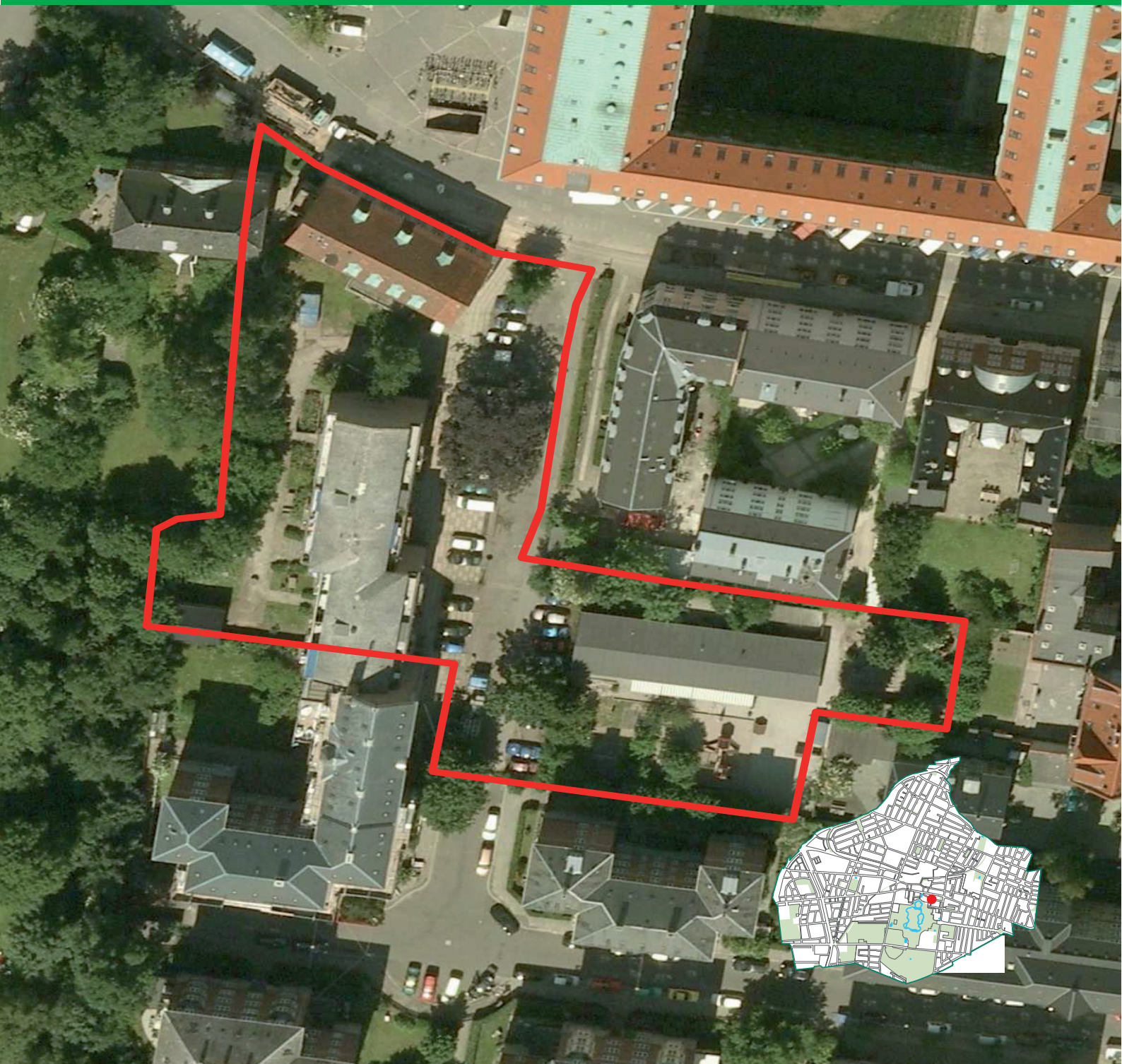




Lokalplan 173

Lokalplan for et område ved Frederiksberg Bredegade og Storm Petersens Vej



Hvad er en lokalplan?

En lokalplan fastsætter regler om bebyggelse og anvendelse af arealer m.v. inden for planens geografiske område.

En lokalplan fastlægger de konkrete bestemmelser for realiseringen af de rammer, der er fastlagt i kommuneplanen.

Der er efter en lokalplans vedtagelse ikke pligt til at gennemføre de forhold, som lokalplanen beskriver, men alle ændringer af de eksisterende forhold skal ske i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Det vil sige, at en lokalplan regulerer alene fremtidige forhold og ændringer.

Lokalplanen består af to dele; en redegørelsesdel og en bestemmelsesdel.

Redegørelsen indeholder en gennemgang af planens baggrund, mål og indhold. Den beskriver lokalplanområdets eksisterende forhold i kommuneplanen og den øvrige planlægning.

Bestemmelsesdelen udgør den juridiske del af planen. Her opsummeres lokalplanens indhold i bestemmelser, som er gældende for alle ejendomme i lokalplanområdet.

Kommunalbestyrelsen skal påse at bestemmelserne overholdes og skal sørge for at ulovlige forhold lovliggøres.

Frederiksberg Kommune
By- og Miljøområdet
Bygge-, Plan- og Miljøafdelingen
Rådhuset
2000 Frederiksberg
Tlf. 3821 4120

E-mail: bpm@frederiksberg.dk
Web: www.frederiksberg.dk/lokalplaner

november 2011

Lokalplan 173 for et område omkring Frederiksberg Bredegade og Storm Petersens Vej

INDHOLD

REDEGØRELSE.....	5
Indledning.....	5
Baggrund for lokalplanen.....	5
Det eksisterende område	5
Miljøforhold	7
Forhold til anden planlægning	9
BESTEMMELSER.....	13
Lokalplanens formål.....	13
Områdets afgrænsning	13
Områdets anvendelse	13
Udstykning	14
Vej-, sti og parkeringsforhold.....	14
Bebyggelsens omfang og placering	15
Bebyggelsens ydre fremtræden.....	17
Ubebyggede arealer.....	18
Miljøforhold	19
Transformerstationer og andre forsyningsanlæg	19
Ophævelser af lokalplan og servitutter	20
Forudsætninger for ibrugtagning	20
Retsvirkninger	21
Vedtagelse	21

REDEGØRELSE

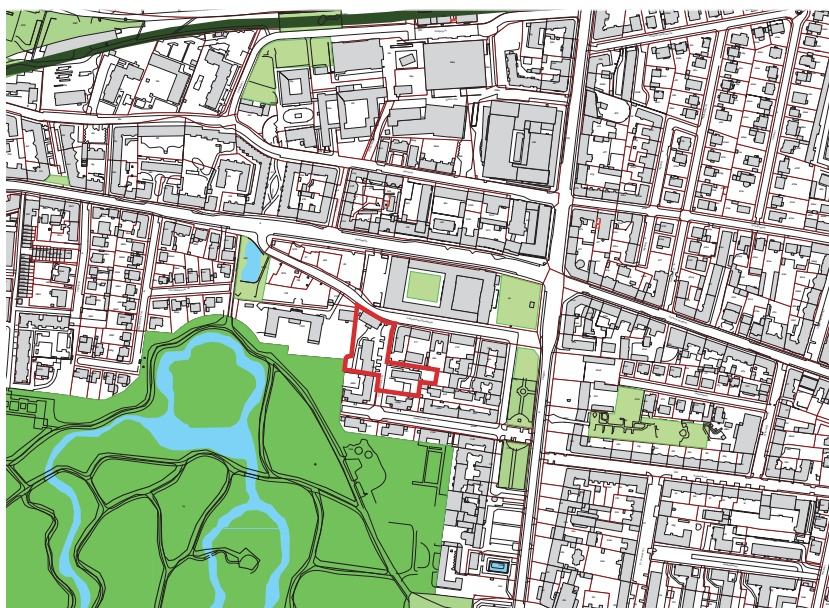
INDLEDNING

Kommunalbestyrelsen har vedtaget lokalplan 173 endeligt.

BAGGRUND FOR LOKALPLANEN

Frederiksberg Kommunes Kommunalbestyrelse har besluttet at etablere en daginstitution i den bevaringsværdige bygning på Frederiksberg Bredegade 11 for at imødekomme behovet for daginstitutionspladser i kommunen. Kommunalbestyrelsen har yderligere besluttet, at den kommunalt ejede ejendom beliggende Storm Petersens Vej 4-6 på sigt kan udbydes til salg. Som følge af ny anvendelse og udstykning af området har By- og Miljøudvalget besluttet at udarbejde en lokalplan for området.

DET EKSISTERENDE OMRÅDE



Lokalplanområdet og det omgivende kvarter

Stedets karakter

Frederiksberg Bredegade og Storm Petersens Vej er en del af det centrale Frederiksberg. Storm Petersens Vej er sidevej til Frederiksberg Bredegade, som bugter sig mellem Allégade og Smallegade forbi Frederiksberg Rådhus. Området ligger umiddelbart op ad Frederiksberg Have.

Lokalplanområdet er identisk med det, der i dag er matrikelnr. 48a, som omfatter selve Storm Petersens Vej, samt de tre bygninger beliggende på adresserne Frederiksberg Bredegade 11, Storm Petersens Vej 4-6 og Storm Petersens Vej 5.

Storm Petersens Vej blev anlagt i 1964 og er navngivet efter Robert Storm Petersen (1882-1949). Skuespiller, kunstmaler, tegner og forfatter. Biladgang til vejen sker fra Frederiksberg Bredegade, mens den er lukket for gennemkørsel for biler til Frederik den VI's Allé, men med adgang for gående og cyklister.

Frederiksberg Bredegade 11 er en klassisk bygning opført i gule sten i to etager med udnyttet tagetage og kælder. Bygningen huser i dag Frederiksberg Kommunes Tandplejes administration.

Storm Petersens Vej 4-6 er en bygning i 5 etager fra 1965 opført i gule sten med udkragede altaner (delvis) og en gennemgående altan på øverste etage (ikke udkraget). Bygningen har cykelkælder samt 5 garager, som er små og utidssvarende. Ejendommen er bygget sammen med naboejendommen Frederik den VI's Allé 12 - 14. I gården ligger der en transformerstation. Storm Petersens Vej 4-6 indeholder boliger og offentlig administration.

Pavillonen på Storm Petersens Vej 5 har sadeltag og gennemgående vinduesbånd. Den er beliggende med gavlen ud mod vejen. Den er opført som børneinstitution i 1967 og har en stor legeplads. Pavillonen huser den selvejende institution Frederiksberg Sogns Menighedsbørnehave.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanens formål er at skabe rammer for anvendelse, friarealer, parkering og udstykning i området, samt bæredygtig ombygning og nybyggeri.

Lokalplanen skal danne ramme for den forestående etablering af en daginstitution på Frederiksberg Bredegade 11. Den skal sikre friarealer, parkeringsforhold og en ombygning, der tager hensyn til ejendommens bevaringsværdi.

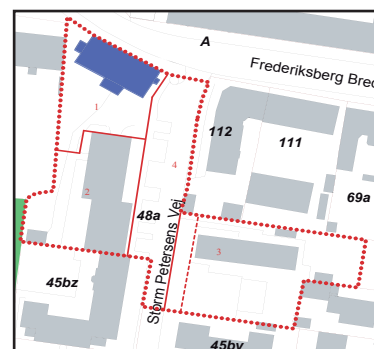
Lokalplanen skal muliggøre en udstykning af matrikel 48a. Lokalplanområdet opdeles i 4 delområder, som vist på kortbilag 1. Delområdernes afgrænsninger svarer til de kommende udstykninger i området.

Delområde 1 udlægges til offentlige formål i form af daginstitution eller andre offentlige servicefunktioner, der naturligt finder plads i et boligområde. Bygningen må ikke rives ned, og der må ikke opføres yderligere bebyggelse. Den eksisterende bebyggelsesprocent er 110.

Delområde 2 udlægges til boligformål samt offentlige servicefunktioner, der naturligt finder plads i et boligområde. Der må ikke opføres yderligere bebyggelse i delområdet. Den eksisterende bebyggelsesprocent er 215.

Delområde 3 udlægges til offentlige formål i form af daginstitution eller andre offentlige servicefunktioner, der naturligt finder plads i et boligområde.

Delområde 4 udlægges til vejformål.



Lokalplanen muliggør en eventuel udvidelse af daginstitutionen på Storm Petersens Vej 5 med bestemmelser for nybyggeri.

Der foreligger ikke trafiktællinger for området.

Bevaringsværdige bygninger og beplantning

Lokalplanområdet omfatter én bevaringsværdig bygning; Frederiksberg Bredegade 11. Den bevaringsværdige bygning må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Indvendige ombygninger, som ikke ændrer bygningens ydre karakter er undtaget. Den bevaringsværdige bygning er vist på kortbilag 1.



Frederiksberg Bredegade 11 er formentlig opført i 1790'erne af malermester Johan Harder. Fra 1812-45 ejede lærredshandler Phaniel Randrup bygningen og i 1850'erne tilhørte bygningen statsminister Peter Georg Bang, som foretog en omfattende ombygning af stedet.

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

MILJØFORHOLD

Bæredygtigt byggeri

For Frederiksberg Kommune er det vigtigt, at byggeri i kommunen gennemføres på en skånsom og miljørigtig måde. Kommunen har derfor udarbejdet "Retningslinjer for miljø- og energirigtigt byggeri", som Frederiksberg Kommune anvender ved byggeri. Private bygherrer opfordres til at anvende denne eller lignende standarder.

Bæredygtige og energirigtige løsninger skal designes, så de passer til bygningernes og områdets karakter.

I Frederiksberg kommune er der foretaget en registrering af alle bygninger opført før 1940, og de enkelte bygninger er klassificeret efter deres bevaringsværd.

Udpegningen af bevaringsværdige bygninger i Kommuneplan 2010 tager udgangspunkt i denne registrering og udpegede bevaringsværdige bygninger i gældende lokalplaner.

Det fremgår af Kommuneplan 2010, at træer, der er over 25 år gamle, på såvel offentligt som privat areal ikke må fældes eller beskæres uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

Derudover fremgår det, at værdifulde privatejede træer eller beplantningsstrukturer skal sikres bevaret i lokalplaner.

Lavenergibygning klasse 215 defineres i henhold til bygningsreglementet.

Kommuneplan 2010 fastlægger at krav om lavenergibebyggelse principielt omfatter alt nybyggeri, herunder af boliger, erhverv, kommunale bygninger mv.

Nybyggeri skal opføres som mindst lavenergibygningsklasse 2015.

Ved opførelse af lavenergibebyggelse skal kommunen dispensere fra det normale krav om tilslutning til kollektiv varmforsyning, før ny bebyggelse må tages i brug.

Lokal håndtering af regnvand

- Spildevandsplan 2011-2022

Regnvand søges så vidt muligt nedsivet via for eksempel faskiner og "porøse" belægninger. Det er derfor tanken, at overfladebelægninger så vidt muligt skal udføres i porøse materialer. Etablering af nedsivningsanlæg kræver tilladelse fra Frederiksberg Kommune og skal være i overensstemmelse med kommunens spildevandsplan. Spildevandsplanen kan ses på www.frederiksberg.dk.

Ved nybyggeri skal tage så vidt muligt søges etableret med beplantning på tagfladen. f.eks. med stenurter (f.eks. sedum) eller mos. Beplantningen og de førnævnte tiltag kan tilbageholde noget af regnvandet, og derved belastes kloaksystemet ikke i samme omfang.

Spildevandsplan 2011-2022 foreskriver at der skal fastsættes afløbskoefficienter for området. Der er derfor, for nybyggeri, optaget bestemmelser, der fastsætter at befæstelsesgraden ikke må overstige 40% af områdets samlede areal - svarende til den i spildevandsplanen anførte afløbskoefficient for området på 0,4. Kommunalbestyrelsen kan dog dispensere fra dette, såfremt der udføres andre klimatilpasningstiltag, f.eks. nedsivning.

Støj

Lokalplanområdet er belastet af et støjniveau fra trafikken på op til 63 dB(L_{den}). Den vejledende grænseværdi for trafikstøj er 58 dB(L_{den}), og der skal derfor foretages støjafskærmende foranstaltninger i form af støjrunder etc.

Jordforurening

Lokalplanområdet er konstateret lettere forurenet med bly og PAH'er (tjærekomponenter) på Storm Petersens Vej 5. Desuden er der konstateret olieforurening ved en nedgravet olietank på Storm Petersens Vej 6. Bygge- og anlægsarbejde må derfor ikke påbegyndes uden kommunalbestyrelsen tilladelse, jf. jordforureningslovens §8.

Grundvand

Området er omfattet af særlige drikkevandsinteresser.

Grundvandssænkninger må ikke foretages uden Kommunalbestyrelsens tilladelse.

Afløbskoefficienten (ϕ) er et udtryk for hvor meget regnvand, der siver ned i jorden, og dermed også hvor meget, der bliver ført til kloaksystemet. Hvis $\phi = 0,8$ betyder det, at 80 % af regnvandet bliver ført til kloaksystemet, og 20 % siver ned i jorden. Afløbskoefficienten sættes lig befæstelsesgraden.

Afløbskoefficienten ϕ er en faktor med værdier mellem 0,0 - 1,0. Normalt anvendes følgende værdier for ϕ : 1,0 for tagflader og tætte terrænelægninger, f.eks. asfalt, beton eller belægninger med tætte fuger, 0,8 for belægninger med grus- eller græs-fuger, 0,6 for grusbelægninger, 0,1 for havearealer og arealer uden belægning.

Bygge- og anlægsarbejder

Bygge- og anlægsarbejder i Frederiksberg Kommune er omfattet af kommunens "Forskrift for begrænsning af støjende og støvende bygge- og anlægsarbejder". Til forskriften hører "Vejledning om miljøforhold ved bygge- og anlægsarbejder". Begge har hjemmel i miljøbeskyttelsesloven og kan findes på kommunens hjemmeside.

Affald

Der skal sikres mulighed for placering og tømning af affaldsbeholdere efter det til enhver tid gældende regulativer vedrørende husholdnings- og erhvervsaffald.

Der kan etableres affaldsløsninger fælles for flere boliger. Affaldsløsningerne skal indpasses i den omkringliggende bebyggelse og indrettes med mulighed for kildesortering af husholdningsaffaldet efter de til enhver tid gældende regulativer vedrørende husholdnings- og erhvervsaffald.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Miljøvurdering/miljøscreening

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen er der foretaget en screening af planens forventede miljøpåvirkning af omgivelserne (Jf. lov om miljøvurdering af 21. juli 2004). Screeningen viser, at de anvendelses- og bebyggelsesmuligheder, som lokalplanen anviser, ikke vil medføre væsentlige miljøpåvirkninger af området. Der foretages derfor ingen egentlig miljøvurdering af lokalplanen.

Kommuneplan 2010

Kommuneplan 2010 er vedtaget i efteråret 2010.

Rammer for lokalplanlægning

I Kommuneplan 2010 er lokalplanområdet en del af rammeområde 1.B.2, som fastlægger anvendelsen til boligområde (etageboliger) med en maksimal bebyggelsesprocent på 110 og maksimalt 6 etager.

I områder, der er udlagt til boligformål, kan der dog indrettes mindre butikker og serviceerhverv med henblik på betjening af lokalområdet, ligesom der kan etableres offentlige servicefunktioner af mindre omfang, som naturligt finder plads i et boligområde.

Kulturmiljø

I Kommuneplan 2010 er Frederiksberg Bredegade 11 udpeget som en del af kulturmiljøet 1.1 Landsbyen Solbjerg ved Frederiksberg Bredegade. Området er sandsynligvis opstået omkring

Landsbyen Solbjergs placering bliver dog debatteret blandt historikere.

middelalderlandsbyen Solbjerg, med den karakteristisk snoede Frederiksberg Bredegade som bygade. Landsbyen var forbundet med København af forbindelsesvejen Gammel Kongevej. Da Solbjerg blev nedlagt i 1620, kom Bredegade 50 år efter sammen med den senere anlagte Smallegade til at indgå som en del af landsbyen Ny Amager. Området blev bebygget med sammenbyggede småhuse og enkeltstående landsteder - Møstingshus fra 1800, nuværende Hassagers Kollegium fra 1805 og Bredegade 11 fra 1790'erne. I lokalplanen er der bestemmelser for Frederiksberg Bredegade 11.

Lokalplanens overensstemmelse med kommuneplanen

Efter forestående udstykning af området, vil lokalplanen i forhold til bebyggelsesprocenten på Storm Petersens Vej 4-6 ikke være i overensstemmelse med kommuneplanen. Derfor udarbejdes sideløbende med nærværende lokalplan Tillæg 1 til Kommuneplan 2010, som fastlægger bebyggelsesprocenten til 215 for Storm Petersens Vej 4-6. Desuden er de to institutioner udlagt til offentlige formål med bebyggelsesprocenter på 110 for Frederiksberg Bredegade 11 og 80 for Storm Petersens Vej 5 og åbner for muligheden for at Kommunalbestyrelsen kan åbne institutionernes ubebyggede arealer for offentligheden. Ved endelig vedtagelse af kommuneplantillægget vil der være overensstemmelse mellem kommune- og lokalplan.

Lokalplaner/ Byplanvedtægter

Området er idag (delvis) omfattet af Lokalplan nr. 79 og tillæg til denne. Lokalplan nr. 79, og tillæg til denne, aflyses i sin helhed, for så vidt angår nærværende lokalplanområde.

Området er idag (delvis) omfattet af Byplanvedtægt nr. 11. Byplanvedtægt nr. 11 aflyses i sin helhed, for så vidt angår nærværende lokalplanområde.

Byggelovgivningen

For forhold der ikke er reguleret af lokalplanen gælder de bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og bygningsreglementet. Byggelovgivningens krav om byggetilladelse og anmeldelse samt krav til konstruktioner og brandforhold gælder uanset lokalplanen. En lokalplan skal administreres efter den byggeloggivning, der er gældende på det tidspunkt hvor lokalplanen er vedtaget.

Museumsloven

Inden for lokalplanområdet kan der være risiko for at støde på jordfaste fortidsminder under anlægsarbejderne. Københavns Museum tilbyder en forundersøgelse af byggegrunde før igangsætning af anlægsarbejdet.

Bygherre skal være opmærksom på, at hvis der i forbindelse med anlægsarbejde i området påtræffes jordfaste fortidsminder eller andre kulturhistoriske anlæg, skal anlægsarbejdet (jf. mu-

seumslovens § 27, lov nr. 473 af 7. juli 2001) omgående indstilles i det omfang, det berører fortidsmindet, og Københavns By-museum underettes.

Jordforureningsloven

Ifølge lov om forurenet jord skal der søges om tilladelse, hvis anvendelsen af et kortlagt areal ønskes ændret til følsom anvendelse, eller hvis der ønskes udført et bygge-/anlægsarbejde på et kortlagt areal inden for det offentlige indsatsområde. Tilladelsen kaldes en § 8-tilladelse.

LOKALPLAN 173

for et område omkring Frederiksberg Bredegade og Storm Petersens Vej

BESTEMMELSER

I henhold til lov om planlægning, lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. 09. 2009 med senere ændringer, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område:

1. Lokalplanens formål	bemærkninger
<ul style="list-style-type: none">• at sikre, at Frederiksberg Bredegade 11 og Storm Petersens Vej 5 kan udnyttes til offentlige formål i form af børneinstitution eller andre offentlige servicefunktioner, som naturligt finder plads i et boligområde.• at sikre, at Storm Petersens Vej 4-6 kan udnyttes til boligformål samt offentlige formål.• at sikre bevaring af den eksisterende bevaringsværdige bygning Bredegade 11 med karakteristiske bygningsdetaljer, og at udskiftning af tag, døre og vinduer gives en sådan udformning, at bygningens oprindelige karakter bibeholdes.• at muliggøre udstykning af matrikel nr. 48a.• at muliggøre nybyggeri for institutionen på Storm Petersens Vej 5 tilpasset det omgivende kvarter.	

2. Områdets afgrænsning	bemærkninger
<p>Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag og omfatter matrikelnummer 48a af Frederiksberg, samt alle parceller og ejerlejligheder, der efter den 30.4.2011 udstykkes og opdeles fra disse.</p> <p>Lokalplanområdet opdeles i delområde 1, delområde 2, delområde 3 og delområde 4, som vist på kortbilag 1.</p>	

3. Områdets anvendelse	bemærkninger
<p>3.1 Delområde 1 og 3 må kun anvendes til offentlige formål i form af børneinstitution eller andre offentlige servicefunktioner, som naturligt finder plads i et boligområde.</p>	

3.2

Delområde 2 må kun anvendes til boligformål i form af helårsbeboelse (etageboliger) og kollegieboliger/ungdomsboliger samt offentlige servicefunktioner i mindre omfang, der naturligt finder plads i et boligområde.

3.3

Ubebyggede arealer må kun benyttes til opholdsareal.

3.4

I den enkelte bolig må endvidere et enkelt værelse, som samtidig bruges til beboelse, anvendes til erhverv af lejlighedsindehaveren uden medhjælp. Erhvervet må ikke bestå i produktionsvirksomhed, være led i en sådan eller kræve lagerplads.

3.5

Delområde 4 udlægges til vej og må kun anvendes til vej og parkeringsformål.

4. Udstykning

bemærkninger

4.1

Udstykning, arealoverførsel og sammenlægning må kun udføres således, at fremtidige ejendomsskel følger lokalplanområdets afgrænsning og opdeling i delområdet.

5. Vej-, sti og parkeringsforhold

bemærkninger

Vejadgang

5.1

Vejadgang til lokalplanområdet skal foregå fra Frederiksberg Bredegade. Desuden skal der sikres adgang fra Frederiksberg Bredegade via lokalplanområdet til Frederiksberg Bredegade 13 a (matrikel nr. 110).

Parkeringspladser

5.2

Inden for delområde 1 og delområde 2 må der ikke etableres parkering.

5.3

Inden for delområde 3 skal der anlægges 1 parkeringsplads pr. 150 m² etageareal til institutionsformål.

Kommunalbestyrelsen kan dog tillade, at kravet til antal parkeringspladser nedsættes på baggrund af en konkret vurdering.

5.4

Inden for delområde 4 skal der etableres mindst 19 parkeringspladser, heraf skal mindst 1 være handicap-parkeringsplads.

Handicap-parkeringspladser

5.5

Inden for delområde 4 skal der etableres mindst 1 handicap-parkeringsplads, minimum, 3,5 m bred og 5 m lang.

Cykelparkeringspladser

5.6

Inden for delområde 1 skal der ikke etableres cykelparkeringspladser.

5.7

Inden for delområde 2 skal der ikke etableres yderligere cykelparkeringspladser.

5.8

Inden for delområde 3 skal der anlægges 1 cykelparkeringsplads pr. 25 m² institutionsformål.

Kommunalbestyrelsen kan dog tillade, at kravet til antal parkeringspladser nedsættes på baggrund af en konkret vurdering.

5.9

Inden for delområde 4 skal der anlægges mindst 17 cykelparkeringspladser.

6. Bebyggelsens omfang og placering

bemærkninger

6.1

Inden for delområde 1 gælder følgende:

Der må ikke opføres yderligere ny bebyggelse. Der kan dog opføres skure og overdækninger.

6.2

Inden for delområde 2 gælder følgende:

Der må ikke opføres yderligere ny bebyggelse.

Familieboliger skal være på minimum 80 m² bruttoareal og som hovedregel med en gennemsnitsstørrelse på mindst 100 m² bruttoareal.

Hvor det ikke er muligt at overholde kravet om en gennemsnitsstørrelse af lejlighederne på 100 m² bruttoareal, kan kommunalbestyrelsen tillade, at gennemsnitsstørrelsen efter en konkret vurdering nedsættes. Minimumsstørrelsen på 80 m² bruttoareal gælder dog fortsat.

Ældreboliger skal være på minimum 60 m² bruttoareal.

Kollegieboliger skal være på minimum 20 m² nettoareal inkl. bad og toilet.

I tilfælde af nybyggeri skal der udarbejdes en supplerende lokalplan.

6.3

Inden for delområde 3 gælder følgende:

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 80.

Ny bebyggelse må opføres i højst 3 etager. Den tredje etage skal opføres som enten udnyttet tagetage eller som tilbagetrukket tagetage.

Ny bebyggelse skal placeres inden for byggelinjerne angivet på kortbilag 1. Gavl eller facade skal placeres i byggelinjen mod Storm Petersens Vej. Skure og overdækninger kan dog placeres uden for byggelinjen mod det nordlige skel.

Beregning af bebyggelsesprocent skal ske i overensstemmelse med byggelovgivningens regler, som er fastsat i bygningsreglementet.

Bevaringsværdige bygninger

7.1

Bygningen i delområde 1, som er markeret med blå signatur på kortbilag 1, udpeges som bevaringsværdig. Bygningen må ikke nedrives, ombygges eller på nogen måde ændres i deres ydre udformning uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

Ved udskiftning af tag, vinduer og døre skal disse svare til oprindelig udseende og opdeling.

Ny bebyggelse

7.2

Ny bebyggelses karakter skal tilpasses det omgivende kvarter i forhold til omfang og udformning. Facader skal udføres i tegl, blank eller pudset mur, træ, skifereternit, naturskifer eller glas.

Tagmaterialer

7.3

Bygningernes tag må kun fremstå med tegl, naturskifer, eternit eller tagpap. Flade tage må beplantes.

På tage med en taghældning under 30 grader, må der kun etableres tag med beplantning.

Der må til tagflader ikke anvendes reflekterende materialer.

Der må etableres solfangere/solceller på taget efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse.

Vinduer og døre

7.4

Vinduer og døre må kun udføres i træ, træ/aluminium eller aluminium.

Skure og overdækninger mv.

7.5

Mindre skure, udhuse og lignende må kun udføres i træ, murværk eller metalkonstruktion. Tage må beklædes med tagpap, zink, eller udføres med beplantning.

Delområde 1: Langs gårdfacaden må overdækninger tillige udføres i glas/ med ovenlys.

Undtaget er indre ombygninger, som ikke ændrer bygningens udseende.

Kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse af ændringer af bevaringsværdige bygninger forudsætter dispensation efter planlovens § 19 og 20.

Tagbeplantning kan for eksempel være sedum (en stenurt) eller mos.

Beplantningen kan tilbageholde noget af regnvandet, og derved belastes kloaksystemet ikke i samme omfang.

Kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse af solfangere/solceller forudsætter dispensation efter planlovens § 19 og 20.

Graffiti

7.6

Delområde 1: Bygningen skal vedligeholdes i overensstemmelse med bestemmelse 6.2 og må ikke fremstå med graffiti.

7.7

Delområde 2: Gavludsmykninger og -malerier kræver kommunalbestyrelsens tilladelse.

Antenner

7.8

Hver ejendom må højst forsynes med én antennemast for modtagelse af radio/TV-signaler og lignende. Parabolantenner må ikke opsættes på facader eller mod vej, plads eller anlæg vendende tagsider.

En tilladelse efter denne bestemmelse forudsætter dispensation efter planlovens § 19 og 20.

8. Ubebyggede arealer

bemærkninger

Opholds- og legearealer

8.1

Delområde 1 og 2: De ubebyggede arealer må udelukkende indrettes til ophold og legearealer samt nødvendige adgangsarealer.

Delområde 3: Ved opførelse af ny bebyggelse eller nyindretning af bebyggelse skal der etableres opholdsarealer svarende til 50 % af bruttoetagearealet. Opholdsarealet skal indrettes til opholds- og legearealer.

Krav til opholdsarealer fastsættes i forhold til ejendommens anvendelse

Anvendelse	%
Familieboliger	50
Kollegie- og ungdomsboliger, samt ældre- og plejeboliger	30*
Institutioner til børn og unge	50*
Andre institutioner, erhverv og undervisning	10

*Krav til opholdsarealer i tilknytning til offentlige servicetilbud og almennyttige formål, herunder plejeboliger samt daginstitutioner og skoler mv., kan fastsættes på baggrund af en konkret vurdering.

Bevaringsværdig beplantning

8.2

Træer, der er over 25 år gamle, på såvel offentligt som privat areal, må ikke fældes eller beskæres uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

En tilladelse efter denne bestemmelse forudsætter dispensation efter planlovens § 19 og 20.

Ubebyggede arealer

8.3

Delområde 1, 2 og 3: Ubebyggede arealer må kun fremstå med græs eller grus. Mindre arealer må dog asfalteres eller belægges med fliser lagt i grus.

Det fremgår af Kommuneplan 2010, at bæredygtigt løsninger, herunder lokal håndtering af regnvand skal fremmes. Formålet med denne bestemmelse er at sikre belægningsmaterialer, som muliggør nedivning af regnvand.

Affaldshåndtering

8.4

Inventar til affaldshåndtering skal afskærmes med en indhegning, pergola eller lignende.

Formålet med denne bestemmelse er at sikre, at forhaver og forpladser fortsat fremstår med en grøn karakter og at affaldscontainere placeres hensigtsmæssigt og afskærms.

Hegn

8.5

Hegn mod vej skal enten udføres som levende hegn eller som stakit lig de andre i området med en maksimal højde på 1,60 m. Stakit skal fremstå ubehandlet eller malet i frederiksberggrøn eller hvid.

9. Miljøforhold

bemærkninger

Lavenergibebyggelse

9.1

Nybyggeri skal opføres som lavenergibygninger. Lavenergibygninger skal mindst opfylde energirammerne for lavenergibygninger klasse 2015 i Bygningereglement 2010.

Med det nye BR 2010 ikrafttræden betyder dette, at lavenergibygninger skal opføres som lavenergibyggeri klasse 2015. Kravene i BR 2010 er indarbejdet i Kommuneplan 2010. Kravet gælder nybyggeri.

Lavenergirammen for boliger, kollegier, hoteller mv. er i henhold til BR10: (30 +1000/A) kWh/m² pr. år.

Befæstelsesgrad

9.2

Ved nybyggeri må befæstelsesgraden på den enkelte ejendom ikke overstige 40%. Kommunalbestyrelsen kan dog dispensere fra dette, hvis der udføres andre klimatilpasningstiltag.

Lavenergirammen for kontorer, skoler, institutioner mv. er i henhold til BR10: (41 + 1000/A) kWh/m² pr. år.

10. Transformestationer og andre forsyningsanlæg

bemærkninger

Bestemmelserne i nærværende lokalplan er ikke til hinder for etablering af de for området fornødne transformestationer og andre forsyningsanlæg m.v. Materialevalget og udformningen skal passe til områdets karakter.

11. Ophævelser af lokalplan og servitutter

bemærkninger

Lokalplan 79, samt tillæg til denne

11.1

Lokalplan nr. 79, samt tillæg til denne tinglyst hhv. 11.11.1993 og 19.04.1995 ophæves for den af nærværende lokalplan omfattede ejendom, matr. nr. 48a.

Byplanvedtægt 11

11.2

Byplanvedtægt nr. 11, tinglyst 27.04.1962 ophæves for den af nærværende lokalplan omfattede ejendom, matr. nr. 48a.

12. Forudsætninger for ibrugtagning

bemærkninger

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før følgende bestemmelser er opfyldt:

Kollektiv varmforsyning

12.1

Bebyggelsen skal være tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg i henhold til Frederiksberg Kommunes varmforsyningsplan.

Støj

12.2

Bebyggelsen skal udføres og indrettes således, at brugerne i fornødent omfang skærmes mod støj fra veje og parkeringspladser.

Primære udendørs opholdsarealer skal placeres eller afskærmes mod trafikstøj, således at støjbelastningen ikke overstiger 58 dB(Lden).

Støjniveauet med svagt åbne vinduer må ikke overstige 46 dB(Lden). Støjniveauet med lukkede vinduer må ikke overstige 33 dB(Lden).

Affaldshåndtering

12.3

Der skal være etableret affaldshåndtering i henhold til bestemmelse 8.4.

Der henvises i øvrigt til Miljøstyrelsens vejledning nr. 7 (2007)

Parkering

12.4

Der skal være etableret parkeringspladser til biler og cykler i henhold til bestemmelse 5.3 og bestemmelse 5.8.

Opholdsarealer

12.5

Der skal være etableret opholdsarealer i henhold til bestemmelse 8.1.

13. Retsvirkninger

bemærkninger

Efter Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse af lokalplanen og offentliggørelsen heraf må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge Planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser, således at dispensationen ikke meddeles på bekostning af lokalplanens principielle ideer om karakter og anvendelse.

Dette er lokalplanens endelige retsvirkninger jf. planlovens § 18.

I henhold til planlovens § 48 kan ejere af ejendomme, der ifølge lokalplanen er udlagt til offentlige formål, under visse forudsætninger kræve ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

14. Vedtagelse

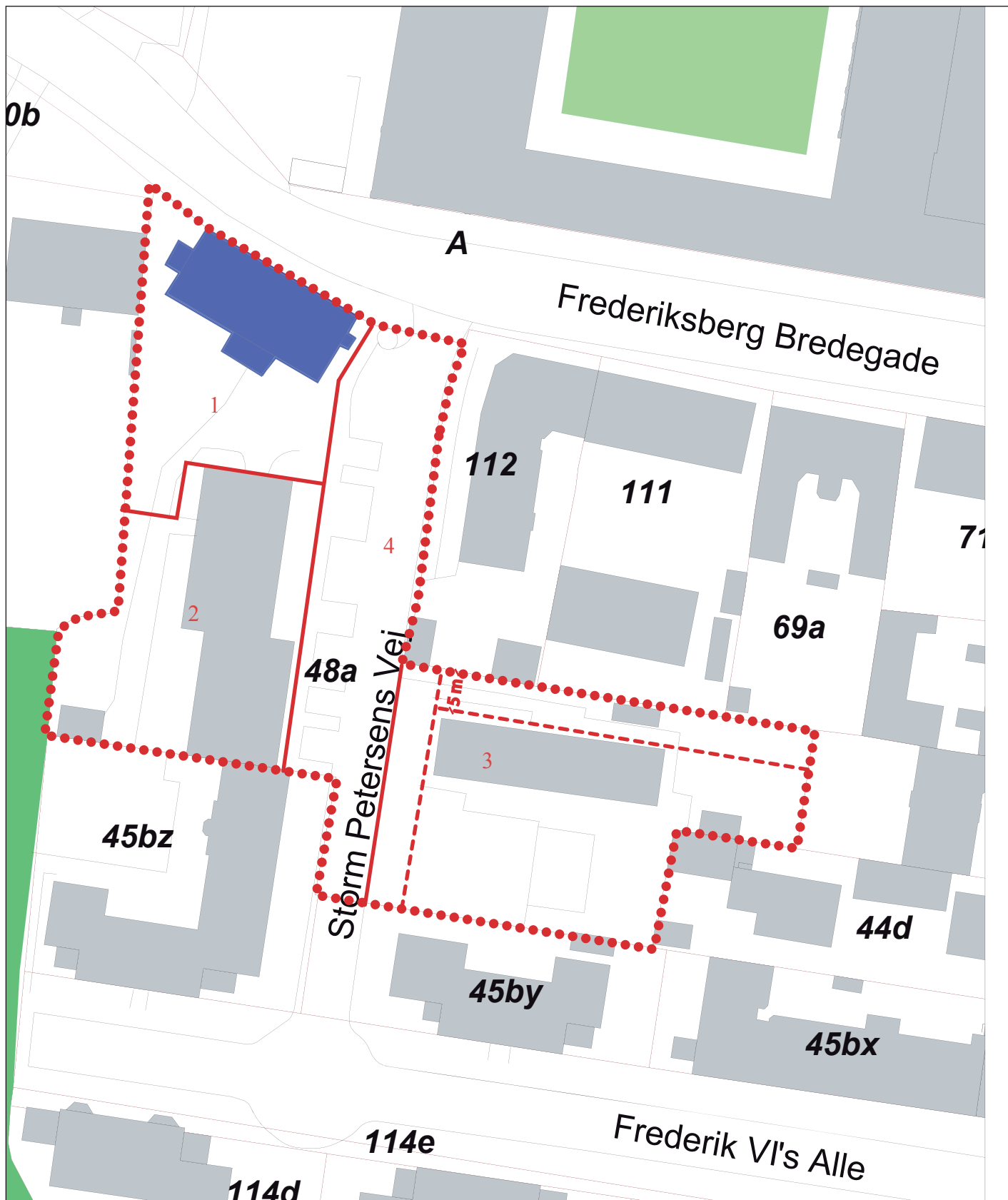
bemærkninger

Således vedtaget af Frederiksberg Kommunalbestyrelse, den 28.11.2011.

Jørgen Glenthøj
Borgmester

/

Ulrik Winge
By- og Miljødirektør



- Grænse for lokalplanen
- delområde
- - - byggelinje
- bevaringsværdig bygning

F R E D E R I K S B E R G
K O M M U N E



LOKALPLAN 173

Kortbilag 1 1:750

By- og Miljøområdet

4. november 2011

