

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

K O M M U N E



# Lokalplan nr. 29

for et område mellem Nordre Fasanvej,  
Godthåbsvej, Duevej og Mariendalsvej



September 1981

# LOKALPLAN NR. 29.

FOR ET OMRÅDE I FREDERIKSBERG KOMMUNE

MELLEM

NORDRE FASANVEJ, GODTHÅBSVEJ,

DUEVEJ OG MARIENDALSVEJ.

Indledning . . . . .	side	1
Lokalplanen. . . . .	side	3
Kort over området		

## INDLEDNING

### 1. Lokalplanens indhold.

Ifølge lokalplanen udlægges området til boligområde med mulighed for butikker i de to nederste etager i bebyggelsen langs Nordre Fasanvej og Godthåbsvej.

Lokalplanområdet er delt op i to underområder.

Underområde I omfatter hele området bortset fra ejendommen Nordre Fasanvej 101-103. For underområde I er der alene fastsat bebyggelsesbestemmelser, men ikke bestemmelser om ny bebyggelses placering og omfang m.m. Det skyldes, at der ikke påregnes opført ny bebyggelse i området indtil videre.

Underområde II omfatter ejendommen Nordre Fasanvej 101-103. På denne ejendom åbner lokalplanen mulighed for opførelse af boligbebyggelse eventuelt med butikker i de to nederste etager. Bebyggelsen skal placeres i et byggefelt langs Nordre Fasanvej og skal sammenbygges med den eksisterende bebyggelse på naboejendommen Nordre Fasanvej 109 A-B. Bebyggelsen må ikke være højere end 5 etager.

### 2. Forholdet til den øvrige planlægning.

Ifølge de godkendte midlertidige rammer for indhold i lokalplaner (§ 15-rammerne) må ejendommene i området i en lokalplan kun udlægges til boligformål, dog kan de to nederste etager i bebyggelse på ejendomme langs bl.a. Nordre Fasanvej og Godthåbsvej udlægges til beboelse af enhver art og/eller forretningsvirksomhed. Bebyggelsesprocenten må ifølge § 15-rammerne ikke fastsættes til mere end 110, og bebyggelsens højde må ikke fastsættes til mere end 5 etager.

Lokalplanen er således i overensstemmelse med de godkendte § 15-rammer, idet også rammernes krav til parkerings- og opholdsarealer er medtaget.

I henhold til lov om bestyrelsen af de offentlige veje er der den 11/1 1961 tinglyst byggelinie på ejendommene langs Nordre Fasanvej. Byggelinierne har en indbyrdes afstand på 25 m, heraf 15 m fra vejmidten i vestre side af vejen og 10 m fra vejmidten i østre side af vejen. Endvidere er der bestemmelser om 10 m hjørneafskæringer ved bl.a. Godthåbsvej.

### 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. kommuneplanlovens § 31).

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. 29

for et område i Frederiksberg Kommune mellem Nordre Fasanvej, Godthåbsvej, Duevej og Mariendalsvej.

I henhold til kommuneplanloven, lov nr. 287 af 26/6 1975, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område:

### AFSNIT 1. FORMÅL.

Formålet er at sikre området til boligområde med mulighed for forretningsvirksomhed langs Nordre Fasanvej og Godthåbsvej og at åbne mulighed for opførelse af boligbebyggelse på ejendommen Nordre Fasanvej 101-103.

### AFSNIT 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING.

- 2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag og omfatter følgende ejendomme, matrikelnumrene:
- 12 æ,  
 12 aø, 12 ba, 12 bo, 12 br, 12 cc, 12 cü, 12 cæ, 12 eb, 12 el,  
 12 er, 12 kf, 12 kg, 12 mh.  
 15 c, 15 d,  
 15 ar, 15 aø, 15 ec, 15 ed,  
 alle af Frederiksberg,  
 samt alle parceller, der efter den 23/4 1981 udstykkes fra de nævnte ejendomme.
- 2.2. Lokalplanens område opdeles i følgende underområder:
- Underområde I, omfattende følgende ejendomme, matrikelnumrene:
- 12 æ,  
 12 aø, 12 ba, 12 bo, 12 br, 12 cc, 12 cü, 12 cæ, 12 el, 12 er,  
 12 kf, 12 kg, 12 mh,  
 15 c, 15 d,  
 15 ar, 15 aø, 15 ec, 15 ed,  
 Underområde II, omfattende ejendommen,  
 matrikelnummer: 12 eb.

### AFSNIT 3. OMRÅDETS ANVENDELSE.

#### 3.1. Ejendomme generelt.

- 3.1.1. Området må med nedenstående undtagelse 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 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 og eventuelle parterreetager må kun benyttes til fælles formål for bygningens beboere, herunder samlingsrum, 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 til betjening af området og det omliggende kvarter samt syge- og plejehjem.
- 3.1.6. Efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse kan der etableres mindre offentlige anlæg, som f.eks. "grønne småtorve", legepladser, parkeringspladser og lignende.
- 3.1.7. Den nederste etage i nybebyggelse i underområde II må kun benyttes til de i afsnit 3.1.3. angivne formål eller til forretningsvirksomhed, jfr. afsnit 3.2.

- 3.2. Ejendomme langs de mere befærdede veje.
- 3.2.1. På ejendommene langs Godthåbsvej og Nordre Fasanvej må de to nederste etager (stue og 1.sal) i bebyggelsen langs vejen i almindelig husdybde benyttes til 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. Underområde I.  
Opførelse af større nybebyggelse i underområde I må ikke finde sted, før der er fastsat nærmere bestemmelser herom i supplerende lokalplan.
- 4.2. Underområde II.
- 4.2.1. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 110.
- 4.2.2. Ny bebyggelse skal placeres inden for det på kortbilaget viste byggefelt.
- 4.2.3. Bebyggelsens højde må ikke overstige 5 etager inklusive eventuel parterreetage. Bebyggelsen kan opføres i fuld højde inden for byggefeltet, når bestemmelsen i afsnit 4.2.5. er overholdt.
- 4.2.4. En eventuel kælder må ikke have loftet beliggende mere end 1,25 m over terræn.

- 4.2.5. Ingen del af bebyggelsen må have en højde, der overstiger 0,8 x afstanden til modstående vejlinie.
- 4.2.6. Uanset bestemmelserne i byggelovens § 8 skal nybebyggelse opføres i fuld højde i almindelig husdybde fra vejudvidelseslinien i naboskel mellem matr.nr. 12 eb og 12 el.
- 4.3. Opholdsarealer.
- 4.3.1. Der skal for nybebyggelse udlægges et opholdsareal på mindst 50 % af boligbruttoetagearealet, 10 % af bruttoetagearealet til forretningsvirksomhed.
- 4.3.2. Opholdsarealerne skal placeres på terræn og indrettes i overensstemmelse med byggeloven og de i medfør af byggeloven udfærdigede bestemmelser.
- 4.4. Parkeringsarealer.
- Der skal udlægges en parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> boligbruttoetageareal, 4 parkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til butik, 3 parkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til kontor og 1½ parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til liberale erhverv i forbindelse med beboelse.
- 4.5. Lejlighedsstørrelse.
- Den gennemsnitlige lejlighedsstørrelse i nybebyggelse skal være mindst 80 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

#### AFSNIT 5. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.

- 5.1. Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materialer, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende. Gavle skal udføres af mursten.
- 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.



AFSNIT 6. UBEBYGGEDE AREALER.

- 6.1. Ubebyggede arealer for nybebyggelse skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.
- 6.2. Opholdsarealerne skal være fælles for nybebyggelse i området.
- 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.

Således vedtaget af Frederiksberg Kommunalbestyrelse,  
den 4/5 1981.

John Winther

/ H. Schierup

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

Frederiksberg Kommunalbestyrelse, den 24/8 1981.

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 10/9 1981.

H. Schierup

/ Sv. Palm

Indført i dagbogen

11/9 1981 14828 -

Retten på Frederiksberg

3. afd. Lyst

J.K. Blide

cst. / Esther Synnestvedt

