



Lokalplan nr. 43

for et område mellem Posenørns Allé,
H.C. Ørsteds Vej, Fuglevangsvej og
Skolen på Fuglevangsvej



September 1984

LOKALPLAN NR:43

FOR ET OMRÅDE I FREDERIKSBERG KOMMUNE
MELLEM
ROSENØRNS ALLE, H.C.ØRSTEDS VEJ, FUGLEVANGSVEJ
OG SKOLEN PÅ FUGLEVANGSVEJ.

Indledning	side	1
Lokalplanen	side	3
Kort over området		

FREDERIKSBERG KOMMUNE
TEKNISK DIREKTORAT
1984

INDLEDNING

1. Lokalplanens indhold.

Lokalplanen går ud på at sikre området til boligformål med mulighed for forretnings- og kontorvirksomhed langs H.C. Ørsteds Vej og Rosenørns Alle samt åbne mulighed for opførelse af nybebyggelse til beboelse og forretnings- og kontorvirksomhed langs H.C. Ørsteds Vej.

Lokalplanområdet opdeles i 2 underområder.

Underområde I omfatter hele området bortset fra hjørneejendommen H.C. Ørsteds Vej 47 og Fuglevangsvej 15. Da der ikke forventes opført ny bebyggelse på ejendommene, er der for underområde I alene fastsat bestemmelser om benyttelsen.

Underområde II omfatter hjørneejendommen H.C. Ørsteds Vej 47-Fuglevangsvej 15. Lokalplanen åbner mulighed for opførelse af nybebyggelse til boligformål og/eller forretnings- og kontorvirksomhed i samtlige etager langs H.C. Ørsteds Vej.

Den nye bebyggelse må kun placeres inden for det i lokalplanen viste byggefelt, placeret langs H.C. Ørsteds Vej. Ny bebyggelse må ikke være højere end 5 etager, og bebyggelsesprocenten må ikke overstige 110.

2. Forholdet til den øvrige planlægning.

Ifølge de af miljøministeriet godkendte midlertidige rammer for indhold i lokalplaner (§15-rammerne) må ejendommene i området i en lokalplan kun udlægges til boligformål. Dog må ejendomme langs H.C. Ørsteds Vej og langs Rosenørns Alle fra H.C. Ørsteds Vej til og med Rosenørns Alle 41 benyttes til beboelse af enhver art og/eller forretningsvirksomhed. På ejendomme langs den øvrige del af Rosenørns Alle må den nederste etage benyttes til beboelse 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 opholds- og parkeringsarealers størrelse er medtaget.

Ifølge det den 26/10 1982 offentliggjorte forslag til kommuneplan må området ligeledes kun udlægges til boligformål, og de øvrige bestemmelser for området svarer til de ovenfor angivne § 15-rammer.

Ejendommene langs Rosenørns Alle og H.C. Ørsteds Vej er pålagt byggelinier i henhold til vejbestyrelsesloven, tinglyst henholdsvis den 23/11 1961 og den 31/8 1962.

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. 43

for et område i Frederiksberg Kommune mellem Rosenørns Alle, H.C. Ørsteds Vej, Fuglevangsvej og Skolen på Fuglevangsvej.

I henhold til kommuneplanloven, lovbekendtgørelse nr. 734 af 21/12 1982, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område:

AFSNIT 1. FORMÅL.

Lokalplanens formål er at sikre området til boligområde med mulighed for forretnings- og kontorvirksomhed langs H.C. Ørsteds Vej og Rosenørns Alle og at åbne mulighed for opførelse af nybebyggelse på ejendommen H.C. Ørsteds Vej 47, matr.nr. 145 a.

AFSNIT 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING.

- 2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag og omfatter følgende ejendomme, matrikelnumrene:
18 a, 18 e, 18 dk, 18 dl, 18 dm, 18 do, 18 dq, 18 dr, 18 dt
18 dæ, 18 dø, 145 a alle af Frederiksberg,
samt alle parceller, der efter den 1/9 1983 udstykkes fra de nævnte ejendomme.
- 2.2. Lokalplanens område opdeles i følgende underområder:
Underområde I, omfattende følgende ejendomme,
matrikelnumrene: 18 a, 18 e, 18 dk, 18 dl, 18 dm, 18 do, 18 dq,
18 dr, 18 dt, 18 dæ, 18 dø.
Underområde II, omfattende ejendommen,
matrikelnummer: 145 a.

AFSNIT 3. OMRÅDETS ANVENDELSE.

3.1. Underområde I.

- 3.1.1. Området må med nedenstående 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 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, 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. På ejendommene langs H.C. Ørsteds Vej og langs Rosenørns Alle, fra H.C. Ørsteds Vej til og med Rosenørns Alle 41, matr.nr. 18 do, må samtlige etager i bebyggelsen langs vejen i almindelig husdybde benyttes til beboelse af enhver art og/eller forretningsvirksomhed.

- 3.1.8. På de øvrige ejendomme langs Rosenørns Alle må den nederste etage (stueetagen) i bebyggelsen langs vejen i almindelig husdybde benyttes til beboelse og/eller 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 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.
- 3.1.9. Eventuelle kælderetager i de under 3.1.7. og 3.1.8. anførte ejendomme må foruden til det under afsnit 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 boligformål samt forretnings- og kontorvirksomhed.
- 3.2.2. Kældre må kun benyttes til fælles formål for bygningens beboere, parkering, pulterrum og lignende samt til rum, som er nødvendige for selve bygningens funktion. Desuden må kældre anvendes til lager for forretnings- og kontorvirksomhed i samme ejendom.
- 3.2.3. Ubebyggede arealer må kun benyttes til opholdsareal og til parkerings- og adgangsarealer for beboerne samt for virksomhederne i bebyggelsen.

AFSNIT 4. VEJFORHOLD.

Der udlægges areal til udvidelse af Fuglevangsvej, således at afstanden til vejens midtlinie bliver 7,65 m.

AFSNIT 5. BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG.

5.1. Underområde I.

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

5.2. Underområde II.

5.2.1. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 110.

5.2.2. Ny bebyggelse skal placeres inden for det på kortbilaget viste byggefelt langs H.C. Ørsteds Vej, og kan uanset bestemmelserne i byggelovens §§ 8 og 9 opføres i fuld højde inden for byggefeltet.

5.2.3. Mindre skure, udhuse og lignende til brug for nybebyggelsen kan med kommunalbestyrelsens tilladelse placeres uden for det i 5.2.2. angivne byggefelt.

5.3. Bebyggelsens højde.

5.3.1. Bebyggelsens højde må ikke overstige 5 etager.

5.3.2. En eventuel kælder må ikke have loftet beliggende mere end 1,25 m over terræn.

5.3.3. Ingen del af bebyggelsen må have en højde, der overstiger 0,8 x afstanden til modstående vejlinie.

5.4. Opholdsarealer.

5.4.1. Der skal for nybebyggelse udlægges et opholdsareal på mindst 50 % af boligbruttoetagearealet og mindst 10 % af bruttoetagearealet til erhverv.

5.4.2. Opholdsarealerne skal indrettes i overensstemmelse med byggeloven og de i medfør af byggeloven udfærdigede bestemmelser.

5.5. Parkeringsarealer.

Der skal udlægges en parkeringsplads pr. 100 m² boligbruttoetageareal, 4 parkeringspladser pr. 100 m² bruttoetageareal til butik, 3 parkeringspladser pr. 100 m² bruttoetageareal til kontor og 1½ parkeringsplads pr. 100 m² bruttoetageareal til liberalt erhverv i forbindelse med beboelse.

5.6. Lejlighedsstørrelse.

Den gennemsnitlige lejlighedsstørrelse skal være mindst 80 m² bruttoetageareal.

AFSNIT 6. BEBYGGELSENS YDRE FRÆMTRÆDEN.

- 6.1. Til udvendige bygningsider samt tagflader må ikke anvendes materialer, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende.
- 6.2. Skiltning og reklamering må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i det enkelte tilfælde.
- 6.3. Hver nybygget boligblok må højst forsynes med én antennemast for modtagelse af radio/Tv-signaler.

AFSNIT 7. UBEBYGGEDE AREALER.

- 7.1. Ubebyggede arealer for nybebyggelse skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.
- 7.2. Kommunalbestyrelsen kan forbyde opstilling af hegn mellem ejendomme.
- 7.3. Træer, der er mere end 25 år gamle, må ikke fældes eller beskæres uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

AFSNIT 8. VARMEFORSYNING.

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

AFSNIT 9. TRANSFORMERSTATIONER OG ANDRE FORSYNINGS-
ANLÆG.

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 26/3 1984.

John Winther

/ H. Schierup

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

Frederiksberg Kommunalbestyrelse, den 20/8 1984.

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 18/9 1984.

H. Schierup

/ Sv. Palm

Indført i dagbogen

18/9 1984 19446

Retten på Frederiksberg

3. afd. Lyst

Esther Synnestvedt
ass.



- UNDEROMRÅDE I
BOLIGFORMÅL
- UNDEROMRÅDE II
BOLIGFORMÅL OG FORRETNINGS-
VIRKSOMHED
- BYGGEFELT
- BYGGELINIE I HENHOLD TIL
VEJBESTYRELSESLOVEN
- VEJMIDLINIE
- GRÆNSE FOR LOKALPLANEN

FREDERIKSBERG KOMMUNE **Teknisk Direktorat ~ Byplanafdelingen**

Litra nr. 37/83 lokalplan nr. 43 område nr. 325 tegning nr. 1 dato 15.9.1983 udf. af BL

Mål 1:2000

