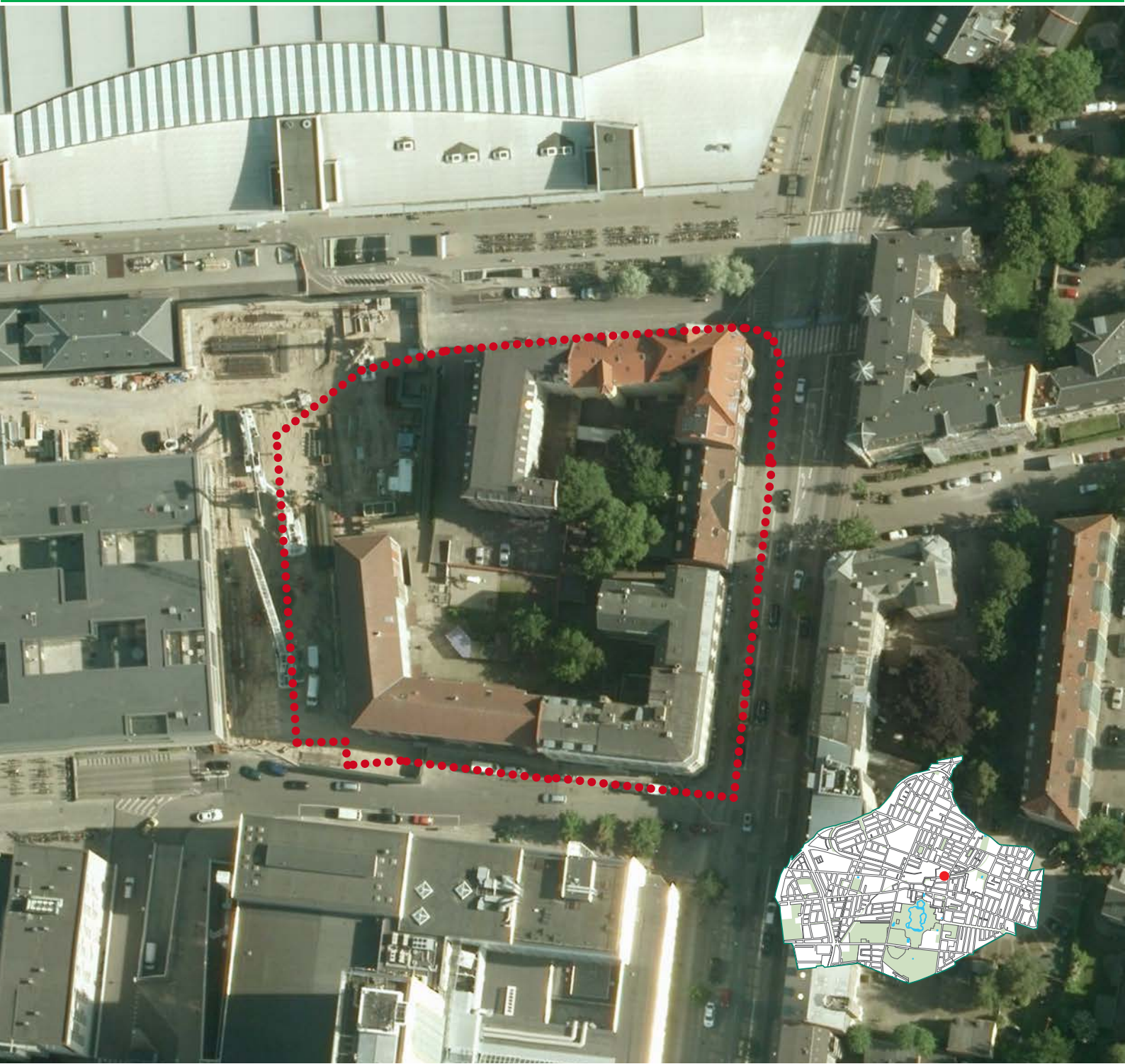




Lokalplan 183

for et område til blandede byfunktioner mellem Solbjergvej, Sylows Allé og Falkoner Allé



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 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

januar 2014

Lokalplan 183 for et område til blandede byfunktioner mellem Solbjergvej, Sylows Allé og Falkoner Allé

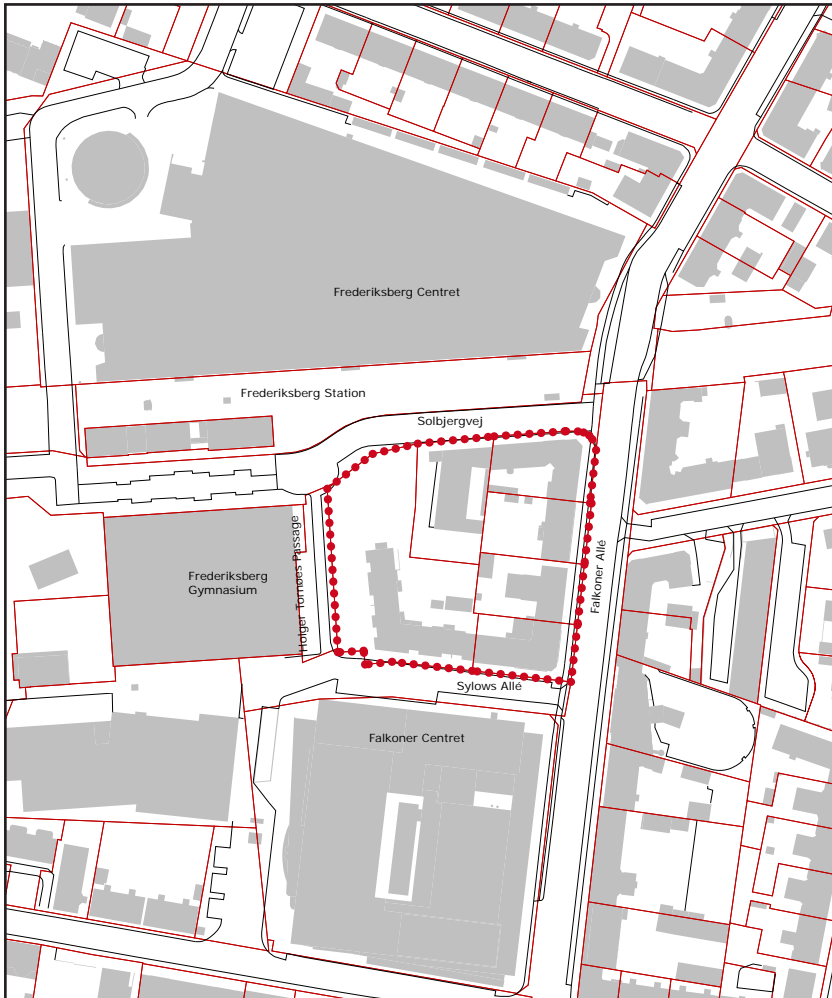
INDHOLD

REDEGØRELSE.....	5
Indledning.....	5
Baggrunden for lokalplanen	5
Det eksisterende område	6
Lokalplanens indhold	6
Miljøforhold	9
Forhold til til anden planlægning.....	11
BESTEMMELSER	13
Lokalplanens formål.....	13
Områdets afgrænsning	13
Områdets anvendelse	13
Vej-, sti og parkeringsforhold.....	14
Bebyggelsens omfang og placering	15
Bebyggelsens ydre fremtræden.....	15
Ubebyggede arealer.....	16
Miljøforhold	17
Transformerstationer og andre forsyningsanlæg	17
Grundejerforening	17
Ophævelser af lokalplan og servitutter	17
Forudsætninger for ibrugtagning	17
Retsvirkninger	18
Vedtagelse	19
Bilag.....	20

REDEGØRELSE

INDLEDNING

Kommunalbestyrelsen har vedtaget Lokalplan 183.



Lokalplanområdet og det omgivende kvarter

BAGGRUNDEN FOR LOKALPLANEN

Frederiksberg Kommune har modtaget en ansøgning om indretning af en café, musikspillested og revy/teater i kælderen af ejendommen Solbjergvej 3. Lokalerne anvendes i dag til gave- og interiørbutik. Ejendommen er i dag omfattet af en lokalplan, som udlægger lokalplanområdet til boligformål med undtagelse af ejendommene langs Falkoner Allé, som også kan indrettes som erhverv og forretningsvirksomheder. Der skal derfor tilvejebringes en ny lokalplan med en ændret anvendelse før der kan indrettes café, musikspillested og revy/teater.

DET EKSISTERENDE OMRÅDE

Stedets karakter

Lokalplanområdet udgør en del af Frederiksberg bymidte ved Frederiksberg Centret og Frederiksberg Station, som er en unik sammensætning af et urbant knudepunkt i kombination med campusliv, kulturliv samt butiks- og strøggadeliv.

Med metrostationen, Frederiksberg Centret og en høj koncentration af vigtige bymæssige funktioner er området hurtigt blevet et af Frederiksbergs vigtigste og mest intense steder, som byens urbane centrum og som knudepunkt og kobling til resten af Hovedstaden.

Området er i dag under stor omdannelse og udvikling med ny metrostation, udvidelse af Frederiksberg Centret, ny metroforplads i Holger Tornøes Passage og på sigt reetablering/nyindretning af områderne som i dag anvendes til metrobyggeplads.

Kulturmiljø

Lokalplanområdet er del af kulturmiljøet omkring Frederiksberg Centret. Særligt vigtigt for lokalplanområdet er særligt Hovedbibliotekets placering sammen med Frederiksberg Centret og pladserne Solbjerg Plads, Solbjerg Torv og Falkoner Plads fra 2005.

Bevaringsværdige bygninger og beplantning

Lokalplanområdet omfatter bevaringsværdig bebyggelse. Bygningerne er udpeget som bevaringsværdige i Kommuneplan 2013. De tre bevaringsværdige bygninger må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Indvendige ombygninger, som ikke ændrer bebyggelsens ydre karakter er undtaget.

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

Bebyggelse

Lokalplanområdet udgøres af karreen mellem Solbjergvej, Holger Tornøes Passage, Sylows Allé og Falkoner Allé. Bebyggelsen er etagebebyggelse i 5 etager med udnyttet tagetage. En enkelt bebyggelse mod Falkoner Allé er opført i 3 etager. Bebyggelsen mod Falkoner Allé er opført omkring 1900 tallet, mens bebyggelsen mod Solbjergvej er opført 1940 og bebyggelsen mod Sylows Allé er fra 1985.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanens formål er at fortsat sikre mulighed for et område med blandede byfunktioner i form af boliger, kontor- og serviceerhverv, detailhandel, caféer, restauranter, musikspillested, teater og lignende. Ligesom tidligere åbner lokalplanen mulighed for erhverv i ejendommene langs Falkoner Allé. Samtidig

åbner lokalplanen mulighed for erhverv i stueetagen i ejendommene langs Solbjergvej og i hele ejendommen Solbjergvej 3. Lokalplanen åbner ikke mulighed for ny bebyggelse i området.

Veje, stier og parkering

Der ændres ikke på vej-, sti- eller adgangsforholdene med lokalplanen. Der er i lokalplanen indsat parkeringsbestemmelser fra Kommuneplan 2013, som vil skulle overholdes ved nybyggeri, til- eller ombygninger.

Bebyggelsens omfang og placering

Det er med lokalplanen ikke formålet, at der skal opføres ny bebyggelse. Lokalplanen indeholder kommuneplanens rammebestemmelser i forhold til bebyggelsesprocent og bygningshøjde.

Bebyggelsens ydre fremtræden

Frederiksberg Kommune har udgivet en pjece med vejledning om udformning af facader og skilte under hensyntagen til bygningernes arkitektur. Skilte- og facadepjece kan findes på kommunens hjemmeside.

Ubebyggede arealer

Det er ikke formålet med lokalplanen, at give mulighed for ny bebyggelse. Lokalplanen indeholder derfor kommuneplanens bestemmelser om størrelsen på opholdsarealet, som skal overholdes ved ændret anvendelse.

Den nordøstlige del af lokalplanområdet er i dag inddraget til metrobyggeplads. Arealet har tidligere været parkeringsplads for ejendommen Sylows Allé 4 og skal reelt reetableres, når den nye metrolinje - Cityringen - åbner i 2018.

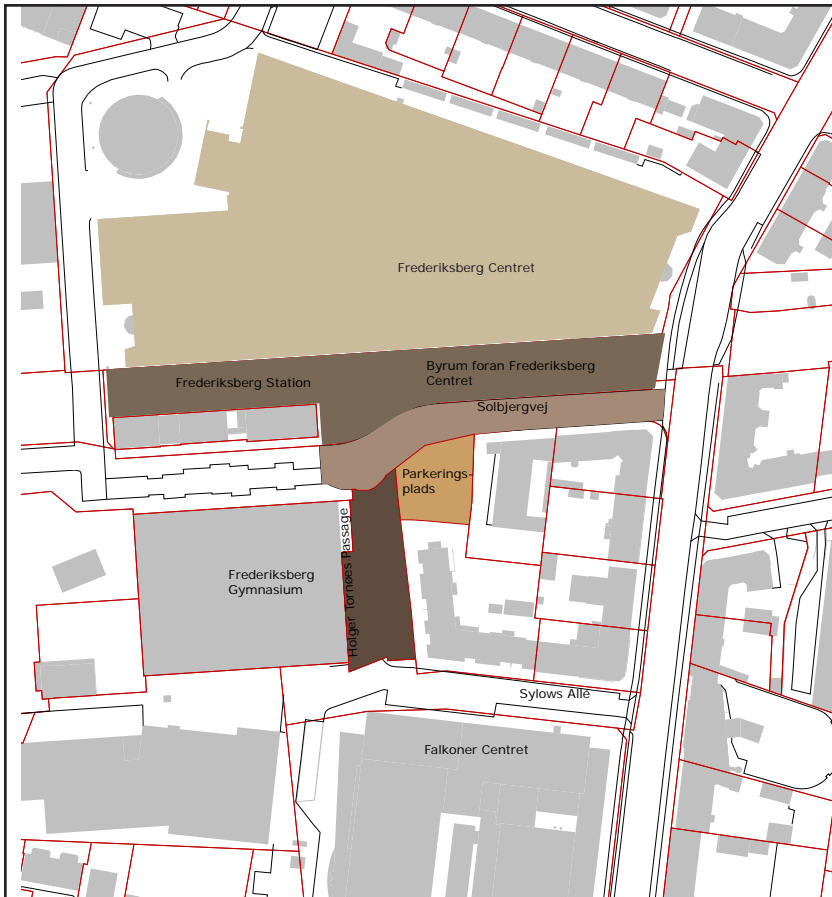
Lokalplanens sammenhæng med omgivelserne

Området mellem Fasanvej st. og Frederiksberg st. er under forvandling. Frederiksberg Centret udvides, der kommer ny metrostation ved Holger Tornøes Passage og CBS skal udvides. Frederiksberg Centret har etableret en ny indgang mod syd og arbejder ligeledes med udadvendte funktioner som cafeér, butikker og restauranter mod pladsen mod syd.

I forbindelse med områdets forvandling skal rummet syd for Frederiksberg Centret og den nye metroforplads i Holger Tornøes Passage gentænkes også set i forhold til sammenhængen med de øvrige byrum i området.

Området er i dag et vigtigt trafikalt knudepunkt med metro, busstop og regional cykelsti med et intensivt flow af mennesker på vej til og fra Metroen, Frederiksberg Centret og de mange øvrige institutioner og funktioner i området.

Det er visionen, at der foran pladsen ved Frederiksberg Centret kan etablere et større samlet attraktivt byrum med mulighed for ophold, byliv, bevægelses og transit. Byrummene skal give



Igangværende projekter i området

de mange daglige brugere en komfortabel, smuk og intens oplevelse af storbystemning og mangfoldighed, hvor flow bevægelse, fremkommelighed, tilgængelighed og ophold er omdrejningspunkt og generator for bylivet.

Der arbejdes bl.a. med en ændret udformning af Solbjergvej til et shared space - et fælles areal for alle trafikanter - så den understøtter visionen om at skabe sammenhæng på tværs mellem Frederiksberg Centret og den nye metroforplads i Holger Tornøes Passage.

Parkeringspladsen i lokalplanområdets nordvestlige del ligger centralt i området mellem Frederiksberg Centret, den kommende metrostationen i Holger Tornøes Passage og den eksisterende metrostation. Parkeringsplads er i øjeblikket og frem til 2018 inddraget som byggeplads for den kommende metrostation i Holger Tornøes Passage for Cityringen. Det er pt. planen, at parkeringspladsen efter endt metrobyggeri skal reetableres.

Pladsen kan imidlertid komme til at spille en stor betydning i sammenhængen på tværs i området og i forhold til bylivet i området. Pladsen har en central placering og en god solexponering det meste af dagen året rundt.

Nærværende lokalplan giver ikke mulighed for en ændret anvendelse af parkeringspladsen til byrum. En eventuel omdannelse af parkeringspladsen bør imidlertid indgå som en overvejelse

Shared Space

Ved en shared space løsning færdes alle trafikanter på lige vilkår uden at nogle brugere er dominerende. Rummet er uden niveauforskelle og afmærkninger til opdeling af de forskellige trafikanter. Reguleringsformen er ved hjælp af opmærksomhed, øjenkontakt og forhandling med de øvrige bruger.

i forbindelse med udvikling af området og indarbejdes i en fremtidig lokalplan.

MILJØFORHOLD

Støj

En lokalplan må kun udlægge arealer til støjfølsom anvendelse, hvis planen med bestemmelser om etablering af støjafskærmende foranstaltninger mv. kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener.

Det er kun anvendelsen mod Solbjergvej der ændres, idet der åbnes mulighed for erhverv primært i stueetagen. Anvendelserne mod Falkoner Allé, Sylows Allé og Holger Tornøes Passage er uændret i forhold til gældende lokalplan.

Ifølge kommunens støjkortlægning ligger støjniveauet fra trafikken på Solbjergvej på 58dB (L_{den}). Støjen fra trafikken ligger således på niveau med eller under niveau med Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser afhængig af, om der er tale om boliger eller erhverv.

En café, musikspillested og revy/teater er en virksomhed som heller ikke må påføre omkringliggende støjfølsomme anvendelser støj over Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser. Det vurderes, at da der er tale om en indendørs aktivitet i en bygning, som kun bruges til erhvervsmæssigt formål, vil virksomheden ikke påføre omkringliggende anvendelser støj over Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser. Det kan imidlertid vise sig at være et problem. Lokalplanen fastsætter derfor bestemmelser om, at bygninger med støjende aktiviteter skal støjisoleres af hensyn til naboer.

Jordforurening

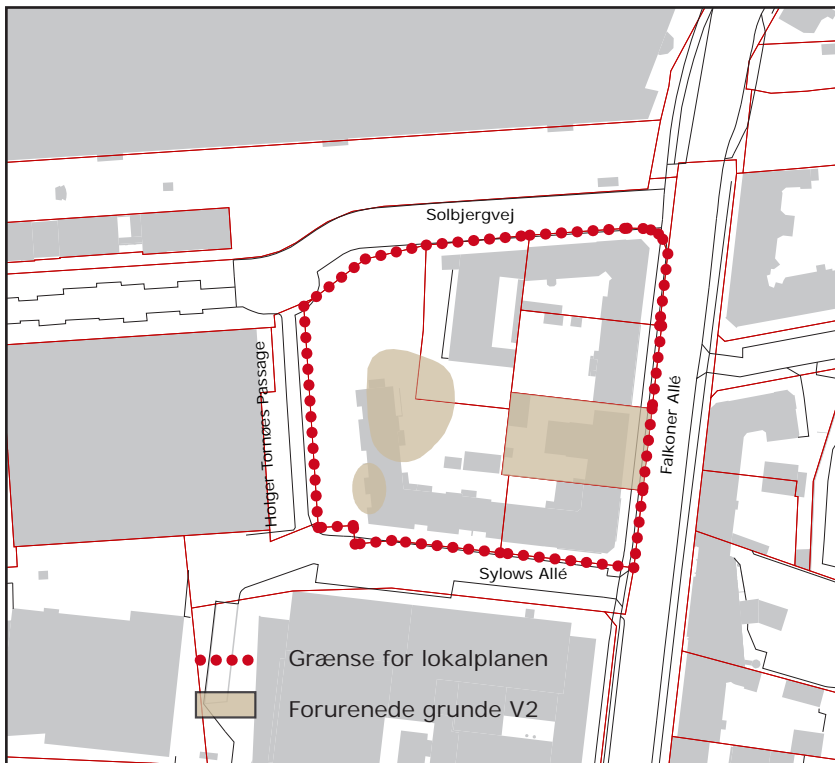
Dele af lokalplanområdet er kortlagt på vidensniveau 2. Det vil sige, at der i forbindelse med jordbundsundersøgelser er konstateret jordforurening på området. Bygge- og anlægsarbejdet må derfor ikke påbegyndes uden kommunalbestyrelsens tilladelse, jf. jordforureningslovens §8.

Erfaringsmæssigt er en stor del af Frederiksberg Kommune dog belastet af "diffus" jordforurening, stammende fra opfyld og "luftbåren" forurening. Der bør derfor udføres tiltag der sikrer omgivelserne mod forureningen.

Ved indretning skal det dokumenteres, at de øverste 0,5 m jord på ubefæstede områder er ren, jf. jordforureningslovens §72.

Grundvand

Lokalplanområdet ligger i et bymæssigt område, der er udpeget som et område med særlige drikkevandsinteresser. I området kan den planlagte arealanvendelse ikke ændres, hvis det fører til en ringere grundvandsbeskyttelse. Ændring af arealanvendelse der fremmer godt grundvand skal generelt fremmes. Lokalplan-



Forurenede grunde

området ligger mere end 300 meter fra nærmeste indvinding.

Området er overalt beskyttet af et dæklag på mellem 10 - 20 meter. Området er kortlagt på vidensniveau 2 p.g.a. konstateret forurening fra områdets tidligere anvendelse. Regnvand vil kun blive nedsivet, såfremt det jordforureningsmæssigt planlagte arealanvendelse ikke vil føre til negative ændringer i grundvandsbeskyttelsen.

Der vil ikke blive opført nye bygninger inden for lokalplanområdet. Den ændrede anvendelse, som lokalplanen giver mulighed for, vurderes ikke at have en negativ betydning for grundvandet.

Kommunens øvrige planer og initiativer for beskyttelsen af vandressourcen kan ses på Frederiksberg Kommunes hjemmeside.

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.

Caféer og restauranter

Caféer og restauranter inden for lokalplanområdet er omfattet af

kommunens "Forskrift vedr. Miljøkrav ved indretning og drift af restaurationer". Forskriften 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.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Lov om miljøvurdering af planer og programmer

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen er der foretaget en screening af planens forventede miljøpåvirkning af omgivelserne (Jf. lov om miljøvurdering af 3. juli 2013). Screeningen viser, at de anvendelsesmuligheder, som lokalplanen anviser, ikke vil medføre væsentlige miljøpåvirkninger af området. Der foretages derfor ingen egentlig miljøvurdering af lokalplanen.

Kommuneplan 2013

Rammer for lokalplanlægning

I Kommuneplan 2013 er lokalplanområdet en del af rammeområde 1.C.1, som fastlægger anvendelsen til blandede byfunktioner med mulighed for blandt andet detailhandel, kontor- og serviceerhverv, cafeer og restaurationer.

Detailhandel

Lokalplanområdet ligger inden for Frederiksbergs detailhandelsstruktur inden for det primære centerområde,

Lokalplanen åbner ikke mulighed for yderligere detailhandel end den eksisterende detailhandel i området. Detailhandelsområdet udvides, i overensstemmelse Kommuneplan 2013, i forhold til den gældende lokalplan til også at omfatte stueetagen langs Solbjergvej.

I denne lokalplan udlægges 1.000 m² etageareal til detailhandel svarende til det eksisterende detailhandel. Butiksstørrelserne fastlægges til maksimalt 500 for dagligvarebutikker og 300 for udvalgswarebutikker.

Da lokalplanområdet udgør en del af det primære centerområde, og der ikke udlægges yderligere detailhandel end den eksisterende detailhandel i området, vurderes det ikke at have en betydning for hverken trafikken eller de øvrige butikker i området.

Lokalplanens overensstemmelse med kommuneplanen

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Lokalplaner

Området er idag omfattet af Lokalplan 38. Lokalplan aflyses i sin

helhed for så vidt angår nærværende lokalplanområde

Servitutter

Gyldigheden af udtrykkeligt angivne tilstandsservitutter ophører, hvis servituttens opretholdelse er i strid med lokalplanens formål og hvis servitутten ikke vil bortfalde som følge af § 18.

Der er i dag tinglyst en servitut af 23. januar 1867 på matr. 59g Frederiksberg om bl.a. bebyggelsens omfang samt forbud mod særlig næringsdrift iht. lov af 10.3.1852. Bestemmelserne er afløst af nyere lovgivning og aflyses derfor som uforenelig med lokalplanen.

Endvidere er tinglyst en offentligretlig servitut af 21. august 1939 på matr. 59g Frederiksberg bl.a. vedr. forbud mod udsalg i kælderens. Denne servitut vil være i strid med lokalplanens formål om at give mulighed for erhverv (kontor- og serviceerhverv, detailhandel, café, restaurant, musikspillested, teater o.l.) i stue- og kælderetagen i ejendommene langs Solbjergvej. Påtaleberettiget er Frederiksberg Kommunalbestyrelse. Servitутten skal derfor aflyses.

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 byggelovgivning, 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. museumslovens § 27, af 14. december 2006) omgående indstilles i det omfang, det berører fortidsmindet, og Københavns Museum underettes.

Jordforureningsloven

Ifølge lov om forurenede 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 183

for et område til blandede byfunktioner mellem Solbjergvej, Sylows Allé og Falkoner Allé

BESTEMMELSER

I henhold til lov om planlægning, lovbekendtgørelse nr. 587 af 27.05.2013 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 udlægge lokalplanområdet til centerformål med blandede byfunktioner,• at muliggøre indretning af erhverv i stue- og kælderetagen langs Solbjergvej og Falkoner Allé,• at sikre bevaring af eksisterende bevaringsværdige bygninger,• at sikre, at området omkring Frederiksberg Centret bevares og fortsat udvikles som kulturmiljø.	
2. Områdets afgrænsning	bemærkninger
<p>2.1</p> <p>Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende ejendomme, matrikelnumrene og herunder opdelte ejerlejligheder: 59c, 59d, 59e, 59f, 59g og del af 59i alle Frederiksberg,</p> <p>samt alle parceller og ejerlejligheder, der efter den 11. juli 2013 udstykkes og opdeles fra disse.</p>	
3. Områdets anvendelse	bemærkninger
<p>Blandede byfunktioner</p> <p>3.1</p> <p>Området må kun anvendes til blandede byfunktioner i form af boliger, kontor- og serviceerhverv, detailhandel, caféer, restauranter, musikspillested, teater o.l.</p> <p>3.2</p> <p>Ejendomme langs Falkoner Allé må kun benyttes til bolig- og erhvervsformål.</p> <p>Ejendomme langs Sylows Allé og Holger Tornøes Passage må kun anvendes til boligformål.</p>	

Ejendomme langs Solbjergvej må kun benyttes til bolig- og erhvervsformål. Erhvervsformål kan dog kun ske i stue- og kældereetagen og i ejendommen Solbjergvej 3.

3.3

Ubebyggede arealer må kun benyttes til opholdsareal, parkerings- og adgangsareal for beboere.

Detailhandel

3.4

Det samlede bruttoetageareal til butikker må inden for lokalplanområdet ikke overstige 1.000 m².

Bruttoetagearealet for den enkelte butik må ikke overstige 500 m² for dagligvarer og 300 m² for udvalgsvarer.

3.5

Langs Solbjergvej og Falkoner Allé kan der etableres butikker i facadebebyggelsen og langs tilstødende veje i de tilfælde, hvor facadebebyggelsen inden for samme ejendom fortsætter om hjørnet.

3.6

Der må ikke indrettes erhverv over en bolig.

Beregning af bruttoetagearealet til butikksformål sker efter bygningsreglementets bestemmelser om beregning af bebyggelsens areal, idet dog den del af kælderen, hvor det omgivende terræn ligger mindre end 1,25 m under loftet i kælderen medregnes.

Ved beregning af bruttoetagearealet kan fradrages arealer til personalekantine, personaletoiletter, personalefitnessfaciliteter og personalepauserum, dog maksimalt i alt 200 m².

4. Vej-, sti og parkeringsforhold

bemærkninger

Vejadgang

4.1

Vejadgang til området skal foregå fra Solbjergvej, Falkoner Allé og Sylows Allé.

Parkeringspladser

4.2

Der skal anlægges 1 parkeringsplads pr. bolig.

Der skal anlægges 1 parkeringsplads pr. 100 m² erhvervsformål.

Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser om parkeringsarealer på egen grund på betingelse af, at der sker en indbetaling til kommunens parkeringsfond. En eventuel dispensation skal behandles henhold til planlovens § 19 og 20.

Handicap-parkeringspladser

4.3

Der skal etableres handicap-parkeringspladser i henhold til tabellen til højre. Handicap-parkeringspladser må kun placeres i nærheden af indgangen til bebyggelsen.

Hver handicap-parkeringsplads til en almindelig bil skal være mindst 3,5 m bred og 5 m lang. Hver handicap-parkeringsplads til en kassebil skal være mindst 4,5 m bred og 8 m lang.

Antallet af handicap-parkeringspladser er fastsat retningslinjer i DS 3028, "Tilgængelighed for alle":

P-pladser i alt	Handicap-P-pladser	Heraf alm. biler	Heraf kassebiler
1-9	1	0	1
10-20	2	1	1
21-40	3	2	1
41-60	4	2	2
61-80	5	3	2
81-100	6	3	3
101-120	7	4	3
121-140	8	4	4
141-160	9	5	4
161-180	10	5	5
181-200	11	6	5
201-225	12	6	6
226-250	13	7	6

Cykelparkeringspladser

4.4

Der skal anlægges 2 cykelparkeringspladser pr. bolig og 1 pr. 25 m² erhvervsformål.

5. Bebyggelsens omfang og placering

bemærkninger

5.1

Der må ikke opføres ny bebyggelse i området.

6. Bebyggelsens ydre fremtræden

bemærkninger

Bevaringsværdige bygninger

6.1

Bygninger vist på kortbilag 2, udpeges som bevaringsværdige. Bygningerne må ikke nedrives, ombygges eller på nogen måde ændres i deres ydre udformning uden Kommunalbestyrelsens tilladelse.

Bevaringsværdige bygninger skal ved konstruktive ændringer, ved ændret facadeudformning samt ved udskiftning af tag, vinduer, døre mv. udformes, således at bygningens oprindelige karakter bibeholdes.

Bygningerne må ikke fremstå med grafitti.

Skilte og reklamer

6.3

Skiltning og reklamering skal tilpasses bygningens arkitektoniske udtryk.

Undtaget er indre ombygninger, som ikke ændrer bygningens udseende.

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

6.4

Skiltningen må kun fremstå som enkeltbogstaver direkte på facaden. Bogstaverne skal placeres, så de understreger og forstærker bygningens arkitektoniske opdeling. Bogstaverne skal placeres symmetrisk over et forretningsvindue eller en dør. Såfremt der på ejendommens facade er et pudset "skiltebånd", skal bogstaverne placeres der.

6.5

Skiltning må desuden placeres som bogstaver på butiksvinduet og som udhængsskilte vinkelret på facaden.

6.6

Der må opsættes markiser over butiksvinduer i refleksfrit materiale i afdæmpet farve. Såfremt der er flere butikker i samme ejendom, skal markiserne samordnes.

6.7

Det er ikke tilladt at opsætte faste baldakiner.

6.8

Store, permanente skilte og udskiftelige reklameskilte (billboards) må ikke opsættes.

6.9

Der kan ikke udføres gavludsmykninger og -malerier.

Vejledning om skiltning kan findes i Frederiksberg Kommunes facade- og skiltevejledning. Vejledningen findes på kommunens hjemmeside.

Vejledningen er offentliggjort 2013.

7. Ubebyggede arealer

Opholds- og legearealer

7.1

Ved opførelse af ny bebyggelse eller nyindretning af bebyggelse skal der etableres opholdsarealer svarende til 50 % og 10% af bruttoetagearealet for hhv. boliger og erhverv. Opholdsarealet skal indrettes til ophold, legearealer og/eller idrætsarealer.

bemærkninger

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 grund af en konkret vurdering.

Bevaringsværdig beplantning

7.2

Træer over 25 år gamle, bevaringsværdige træer og beplantningsstrukturer må ikke fældes eller beskæres uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

Kommuneplan 2013

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

Affaldshåndtering

7.3

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

8. Miljøforhold

bemærkninger

Isolering mod støj

8.1

Bebyggelse skal udformes og indrettes således, at de omkringboende sikres mod støj over Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser fra aktiviteter i lokalplanområdet.

9. Transformerstationer og andre forsyningsanlæg

bemærkninger

9.1

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

10. Grundejerforening

bemærkninger

10.1

Ingen bestemmelser.

11. Ophævelser af lokalplan og servitutter

bemærkninger

Lokalplan 38

11.1

Lokalplan nr. 38 , tinglyst 6. december 1983 ophæves for de af nærværende lokalplan omfattede ejendomme, matr. nr. 59c, 59d, 59e, 59f, 59g og 59i.

Private servitutter

11.1

De i servitutredegeren, bilag 2, beskrevne tilstandsservitutter, hvis opretholdelse vil være i strid med lokalplanens formål og som ikke bortfalder som følge af planlovens § 18, ophører.

I henhold til planlovens § 18 (lokalplanens retsvirksomheder) bortfalder private tiltandsservitutter, hvis indhold er uforeneligt med lokalplanens konkrete bestemmelser.

12. Forudsætninger for ibrugtagning

bemærkninger

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

Støj

12.1

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

Affaldshåndtering

12.1

Der skal være etableret affaldshåndtering i henhold til § 7.3.

Parkering

12.2

Der skal være etableret parkeringspladser til biler og cykler i henhold til §§ 4.2 - 4.4.

Opholdsarealer

12.3

Der skal være etableret opholdsarealer i henhold til § 7.1.

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 lokalplanens principielle ideer om karakter og anvendelse.

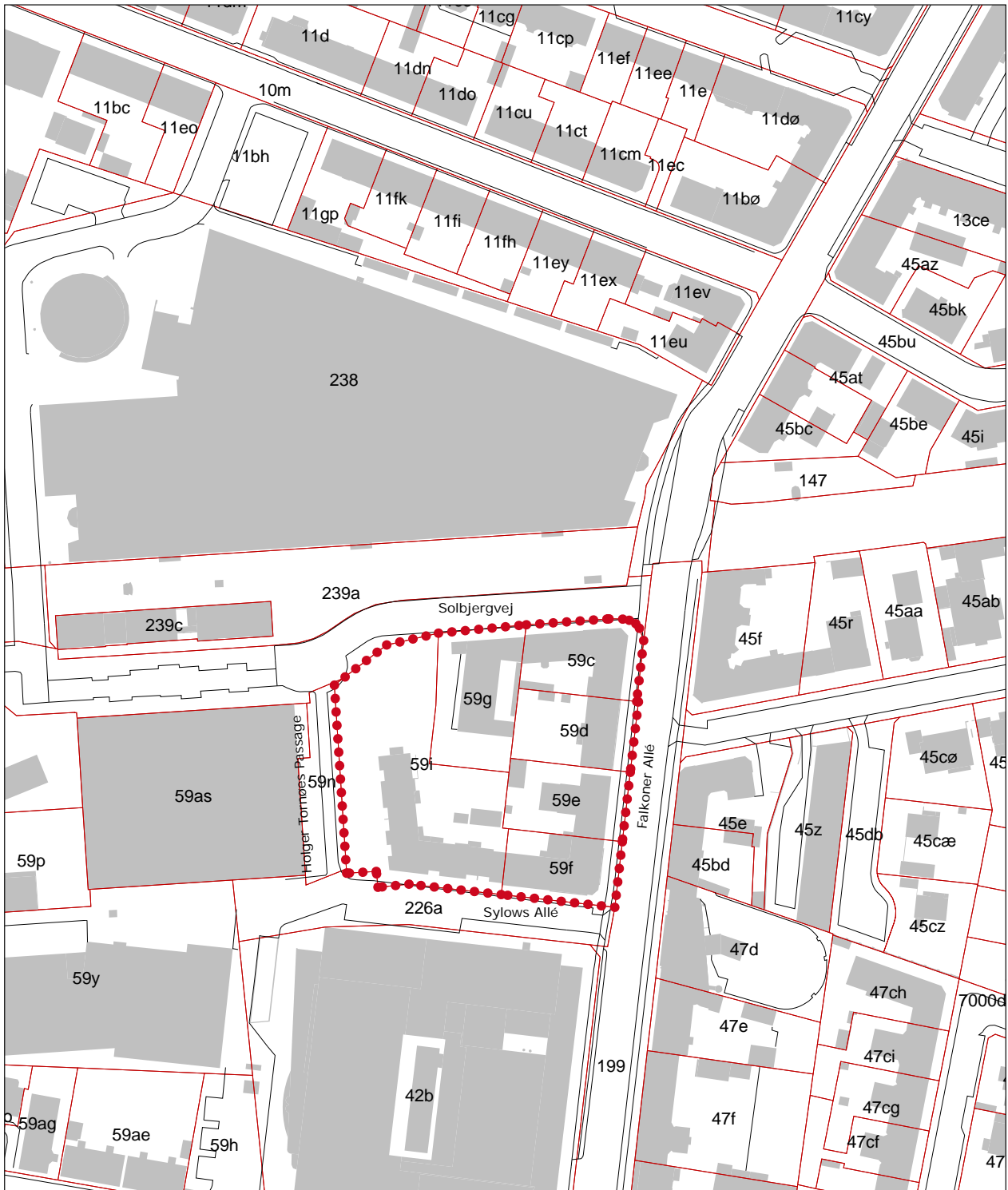
Dette er lokalplanens endelige retsvirkninger jf. planlovens § 18.

Således vedtaget af Frederiksberg Kommunalbestyrelse, den 27. januar 2014.

Jørgen Glenthøj
Borgmester

/

Ulrik Winge
By- og Miljødirektør



●●●● Grænse for lokalplanen

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

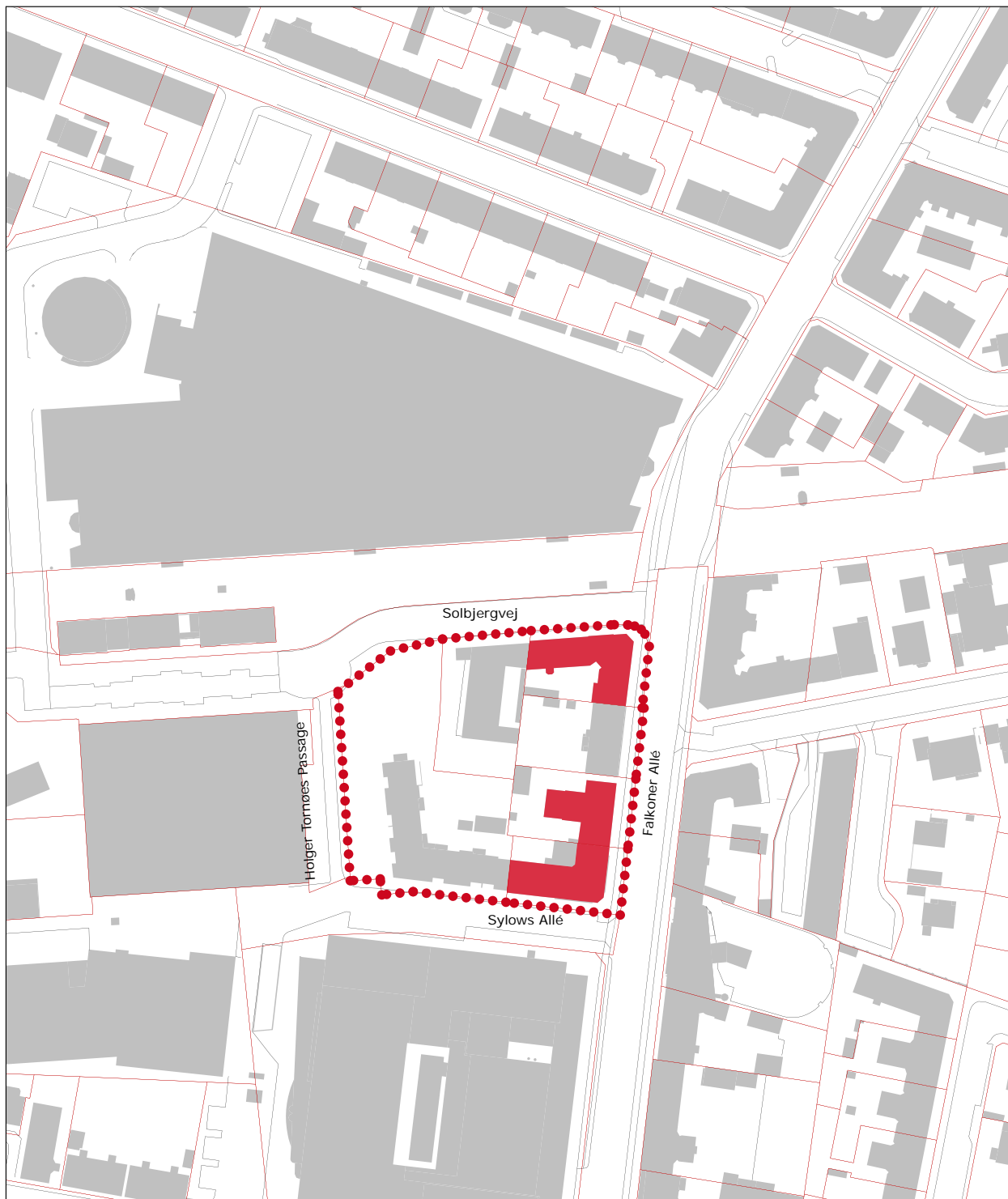


LOKALPLAN 183

Kortbilag 1 1:2000

By- og Miljøområdet

1.8.2013



- Grænse for lokalplanen
- Bevaringsværdige bygninger - kategori 3 og 4

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



LOKALPLAN 183

Kortbilag 2 1:2000

By- og Miljøområdet

1.8.2013

