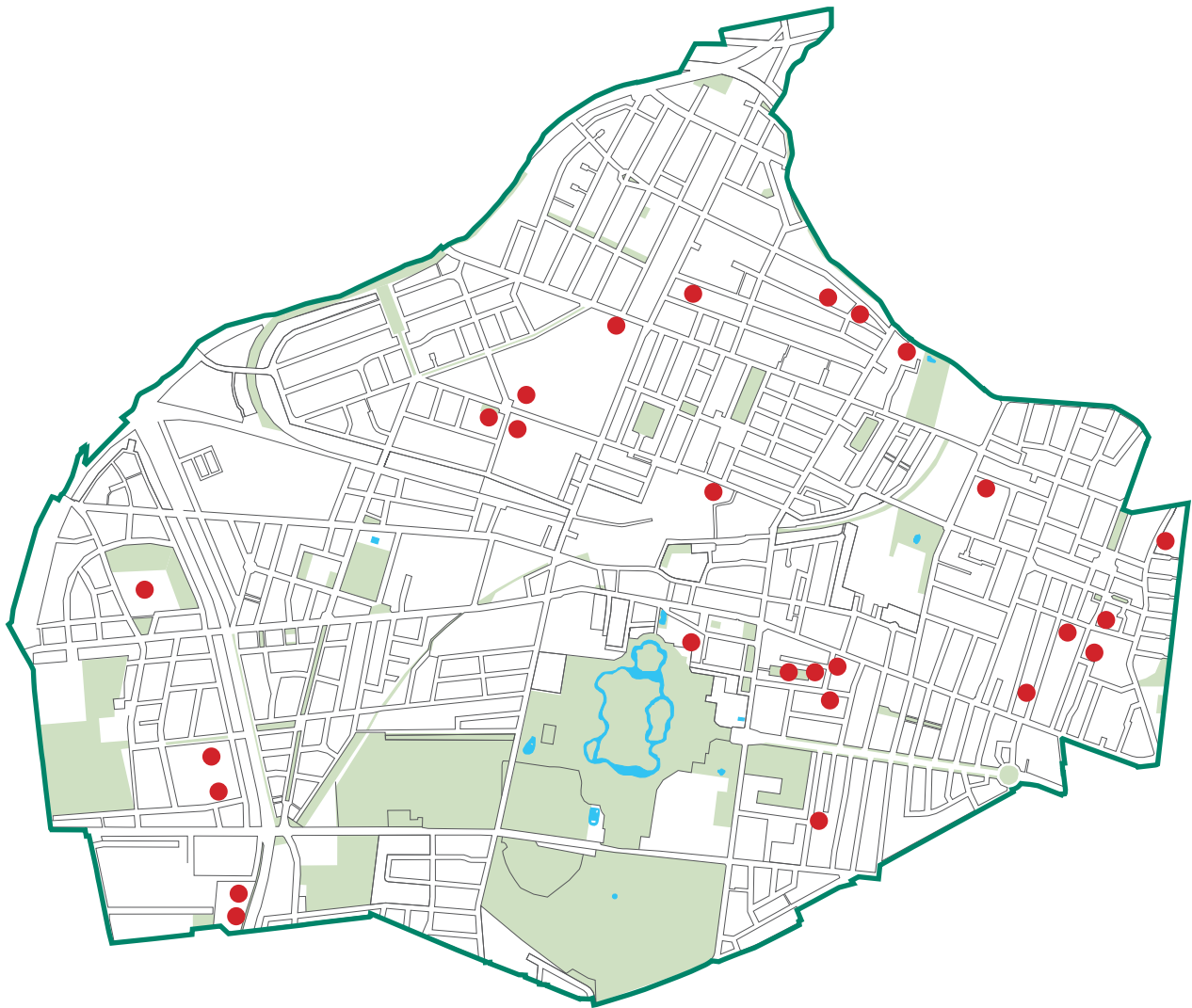




Temalokalplan nr. 158

for åbning af skolers og institutioners udearealer



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

Juli 2009

Temalokalplan nr. 158

for åbning af skolers og institutioners udearealer

REDEGØRELSE

Indledning	5
Lokalplanens baggrund	5
Eksisterende forhold	5
Lokalplanens indhold	5
Ubebyggede arealer.....	5

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Kommuneplanen	6
Lokalplaner og byplanvedtægter	7
Miljøforhold.....	7
Endelige retsvirkninger	8

BESTEMMELSER

Afsnit 1 Formål	11
Afsnit 2 Områdets afgrænsning.....	11
Afsnit 3 Områdets anvendelse	11
Afsnit 4 Ubebyggede arealer.....	11
Afsnit 5 Miljøforanstaltninger	12
Afsnit 6 Ophævelse af lokalplan og servitutter	12
Afsnit 7 Lokalplanens retsvirkninger.....	13
Kortbilag.....	17

REDEGØRELSE

Indledning

Kommunalbestyrelsen har vedtaget Temalokalplan 158 endeligt, som muliggør, at Kommunalbestyrelsen kan tillade offentlig adgang til de i lokalplanen nævnte skolars og institutioners udearealer.

Frederiksberg er Danmarks tættest bebyggede by, hvilket betyder, at mulighederne for at anlægge nye boldbaner, legepladser mv. er begrænsede. Denne lokalplan er et led i at optimere allerede eksisterende ressourcer og give mulighed for offentlig adgang til eksisterende boldbaner, legepladser mv., som allerede er etableret i tilknytning til skole- eller institutionsbyggeri.

Lokalplanens baggrund

For at give Frederiksbergborgerne øgede muligheder for fysisk udfoldelse i en ellers tæt bebygget by er der gennemført et forsøg, hvor nogle boldbaner, skolegårde og institutioners legepladser var åbne for offentligheden. Forsøget sluttede med udgangen af 2007.

Forsøget mandede ud i en erkendelse af, at der ikke var planmæssigt grundlag for den offentlige adgang til de givne områder og udvidede brug af faciliteterne. Naturklagenævnet tilkendegav i forlængelse af forsøget, at en eventuel permanent ordning forudsatte, at der tilvejebringes et plangrundlag, hvor en videregående offentlig adgang fremgår eksplicit.

Derfor er formålet med nærværende lokalplan at skabe det planmæssige grundlag for, at Kommunalbestyrelsen kan tillade en offentlig adgang til de af kommunen ejede skoler og institutioners udearealer med henblik på at udvide udbuddet af aktivitetsfaciliteter.

Eksisterende forhold

Lokalplanen berører 31 skoler og institutioner spredt over hele Frederiksberg. De er alle ejet af Frederiksberg Kommune. Det er områder, der i dag allerede anvendes til offentlige formål.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen muliggør med Kommunalbestyrelsens tilladelse offentlig adgang til de berørte skolars og institutioners udearealer.

Ubebyggede arealer

Kommunalbestyrelsen kan tillade, at skolernes og institutionernes udearealer helt eller delvist åbnes for offentlighedens adgang.

Lokalplanen indeholder bestemmelser omkring indretningen af udearealerne, hvor omgivelserne i fornødent omfang skal afskærmes mod støj, trafik og andre gener. Ved en åbning af et konkret udeareal skal det i hvert enkelt tilfælde efter nabohøring undersøges, om det gennem ordensreglement er muligt at reducere eventuelle gener for naboerne.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Kommuneplanen

I Kommuneplan 2004 er lokalplanområdet en del af rammeområderne

- 1.O.1, som fastlægger anvendelsen til offentlige formål og undervisningsformål
- 2.O.4, som fastlægger anvendelsen til offentlige formål (institutioner, undervisningsformål)
- 3.O.3, som fastlægger anvendelsen til offentlige formål (undervisningsformål)
- 4.O.3, som fastlægger anvendelsen til offentlige formål (hospital)
- 4.O.5, som fastlægger anvendelsen til offentlige formål (undervisningsformål)
- 5.B.2, som fastlægger anvendelsen til etageboliger
- 5.O.1, som fastlægger anvendelsen til offentlige formål (idrætsformål, institutioner)
- 6.O.1, som fastlægger anvendelsen til offentlige formål (institutioner)
- 6.O.2, som fastlægger anvendelsen til offentlige formål (undervisningsformål)
- 6.O.3, som fastlægger anvendelsen til offentlige formål (institutioner)
- 6.O.13, som fastlægger anvendelsen til offentlige formål (institutioner)
- 7.O.1, som fastlægger anvendelsen til offentlige formål (institutioner)
- 7.O.2, som fastlægger anvendelsen til offentlige formål (institutioner)
- 7.O.3, som fastlægger anvendelsen til offentlige formål (undervisningsformål)

Lokalplanen er i forhold til offentlig adgang til udearealerne ikke i overensstemmelse med kommuneplanen. Derfor udarbejdes sideløbende med nærværende lokalplan Kommuneplantillæg nr. 10, hvor det tilføjes i de ”generelle rammebestemmelser” under ”boligområder generelt”, at Kommunalbestyrelsen kan tillade offentlig adgang til de friarealer, der findes i forbindelse med de tilladte offentlige servicefunktioner.

Dertil kommer en række ændringer i rammerne for lokalplanlægning. For så vidt angår rammeområderne 4.O.5, 5.O.1, 6.O.3, 6.O.13, 7.O.1, 7.O.2 og 7.O.3 ændres anvendelsen til Offentlige formål (undervisnings- og idrætsformål, institutioner samt rekreative og lign. formål med offentlig adgang). I kommuneplantillægget udlægges desuden nye rammeområder, som ligeledes gives anvendelsen Offentlige formål (undervisnings- og idrætsformål, institutioner samt rekreative og lign. formål med offentlig adgang). De nye rammeområder er 1.O.9, 2.O.12, 3.O.5, 4.O.10, 5.O.6 og 6.O.15.

Ved endelig vedtagelse af kommuneplantillægget vil der være overensstemmelse mellem kommune- og lokalplan.

Lokalplaner og byplanvedtægter

Området er idag delvis omfattet af Byplanvedtægt 10A, 17, 22, 30 og 31, samt Lokalplan 3, 15, 21, 26, 35, 48, 79 - tillæg 1, 98, 99, 101, 103, 110, 118 og 142. De bestemmelser i disse lokalplaner, som ikke er i overensstemmelse med Lokalplan 158, aflyses for så vidt angår nærværende lokalplanområde.

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

Miljøforhold

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 anvendelsesmuligheder, som lokalplanen anviser, ikke vil medføre væsentlige miljøpåvirkninger af området. Der foretages derfor ingen egentlig miljøvurdering af lokalplanen.

Støj

Kommunen har i 2007/2008 gennemført en kortlægning af trafikstøjen på kommunens institutioner. Kortlægningen viser, at enkelte af institutionerne i lokalplanen (Nyelandsgården, Fasangården og Skolen ved Nyelandsvej) er belastet med et støjniveau over de vejledende grænseværdier på 58 dB (Lden). Der optages derfor bestemmelser i lokalplanen om, at kommunen kan stille krav om støjafskærmende foranstaltninger.

Lokalplanen åbner op for at kommunen kan tillade adgang til de i lokalplanen nævnte skoler og institutioners udearealer. Såfremt der på arealerne foregår organiserede fritidsaktiviteter vil de støjmassige forhold være reguleret af miljøbeskyttelseslovens § 42

Jordforurening

Matr. nr. 44ck, 20dn, 24oe og 13c er konstateret forurenet og kortlagt på vidensniveau 2 i henhold til lov om forurenet jord. Det er dog alle steder sket en oprensning relevante steder, således at arealerne i dag kan anvendes til følsom anvendelse. Såfremt der gennemføres nyt bygge- og anlægsarbejde, skal der forinden, jf. § 8 i lov om forurenet jord, søges om tilladelse hertil hos kommunen.

Da hele Frederiksberg Kommune er områdeklassificeret i henhold til lov om forurenet jord, skal alt jord anmeldes til kommunen forinden bortskaffelse.

Lokalplanen er omfattet af lov om forurenet jord § 72b, hvilket betyder at de øverste 0,5 meter jord på nye ubefæstede områder skal være ren jord.

Endelige retsvirkninger

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.

Lokalplan nr. 158

for åbning af skolers og institutioners udearealer

BESTEMMELSER

I henhold til bekendtgørelse af lov om planlægning, lovbekendtgørelse nr. 1027 af 20.10.2008 med senere ændringer, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område:

1. Lokalplanens formål

- at muliggøre offentlig adgang til skolers og institutioners friarealer
- at medvirke til at forøge udbuddet af områder og steder til fysiske udfoldelser

2. Områdets afgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag 1-24 og omfatter følgende ejendomme, matrikelnumre og herunder opdelte ejerlejligheder:

6ad, 10bv, 10hd, 10hl, 10hm, 10hn, 12b, 12es, 12mf, 13c, 20bn, 20eh, 20dn, 20kb, 22u, 27æ, 27h, 29bc, 31d, 31e, 42ac, 42am, 44ck, 52as, 52ax, 52az, 56m, 58h, 60a, 71f, del af 29s og del af 48a, alle af Frederiksberg, samt alle parceller og ejerlejligheder, der efter den 16.10.2008 udstykkes og opdeles fra disse.

3. Områdets anvendelse

3.1

Offentlige formål

Området må kun anvendes til offentlige formål i form af undervisnings- og idrætsformål, institutioner samt rekreative og lignende formål.

3.2

Kommunalbestyrelsen kan tillade, at skolernes og institutionernes friarealer helt eller delvist åbnes for offentlighedens adgang.

4. Ubebyggede arealer

4.1

Friarealer skal indrettes på en sådan måde, at omgivelser i fornødent omfang afskærmes mod støj, trafik, blænding fra lysanlæg mv.

4.2

Der kan opsættes hegn.

Eventuelt hegn mod nabogrund og vej skal skærmes med beplantning.

4.3

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

5. Miljøforanstaltninger

5.1

Kommunalbestyrelsen kan stille krav, at de udendørs opholdsarealer placeres eller skærmes mod trafikstøj, således støjbelastningen ikke overstiger 58 dB (Lden).

6. Ophævelse af lokalplan og servitutter

6.1

- Byplanvedtægt nr. 10A, tinglyst 10.02.1964 og tillæg nr. 1, tinglyst 13.12.1976 aflyses bestemmelse 11.1 for den af nærværende lokalplan omfattet ejendom, matr.nr. 71f.
- Byplanvedtægt nr. 17, tinglyst 26.11.1965 aflyses bestemmelse 3.3 for den af nærværende lokalplan omfattet ejendom, matr.nr. 10bv.
- Byplanvedtægt nr. 22, tinglyst 22.12.1970 aflyses bestemmelse 2, 3 og 4.4 for den af nærværende lokalplan omfattet ejendom, matr.nr. 12es.
- Byplanvedtægt nr. 30, tinglyst 23.11.1977 aflyses bestemmelse 2.1 og 2.4 for den af nærværende lokalplan omfattet ejendom, matr.nr. 20kb.
- Byplanvedtægt nr. 31, tinglyst 23.11.1977 aflyses bestemmelse 3 og 5.3 for den af nærværende lokalplan omfattet ejendom, matr.nr. 20bn, 20eh og 22u.
- Lokalplan nr. 3, tinglyst 03.03.1978 aflyses bestemmelse 3 for den af nærværende lokalplan omfattet ejendom, matr. nr. 12b.
- Lokalplan nr. 15 , tinglyst 25.03.1980 aflyses bestemmelse 3.1.1 og 3.3 for den af nærværende lokalplan omfattet ejendom, matr. nr. 12mf.
- Lokalplan nr. 21 , tinglyst 06.05.1980 aflyses bestemmelse 3 for den af nærværende lokalplan omfattet ejendom, matr. nr. 60a.
- Lokalplan nr. 26 , tinglyst 14.04.1981 aflyses bestemmelse 3.3 for den af nærværende lokalplan omfattet ejendom, matr. nr. 58h.
- Lokalplan nr. 35 , tinglyst 30.11.1983 aflyses bestemmelse 3.1 for de af nærværende lokalplan omfattede ejendomme, matr. nr. 10hd, 10hl, 10hm og 10hn.
- Lokalplan nr. 48, tinglyst 17.09.1985 aflyses bestemmelse 3.2 for den af nærværende lokalplan omfattet ejendom, matr. nr. 13c.
- Lokalplan nr. 98, tinglyst 29.06.1998 aflyses bestemmelse 3.1 for den af nærværende lokalplan omfatte ejendom, matr. nr. 20dn.
- Lokalplan nr. 99, tinglyst 05.05.1999 aflyses bestemmelse 3.1, 3.3 og 3.4 for den af nærværende lokalplan omfatte ejendom, matr. nr. 56m.
- Lokalplan nr. 101, tinglyst 09.10.1998 aflyses bestemmelse 3.1 for den af nærværende lokalplan omfattet ejendom, matr. nr. 6ad.

- Lokalplan nr. 103, tinglyst 17.02.1999 og 19.03.1999 aflyses bestemmelse 3.4 og 6.3 for de af nærværende lokalplan omfattede ejendomme, matr. nr. 27h, 31d, 31e, 52as, 52ax og 52az.
- Lokalplan nr. 110, tinglyst 26.07.2000 aflyses bestemmelse 3 for den af nærværende lokalplan omfattet ejendom, matr. nr. 42ac.
- Lokalplan nr. 118, tinglyst 11.04.2001 aflyses bestemmelse 3.1 for den af nærværende lokalplan omfattet ejendom, matr. nr. 44ck.
- Lokalplan nr. 142, tinglyst 22.05.2008 aflyses bestemmelse 3.2.1 for de af nærværende lokalplan omfattede ejendomme, matr. nr. 27æ og del af 29s.

6.2

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen.

7. Lokalplanens retsvirkninger

Når kommunalbestyrelsen har endeligt vedtaget og offentliggjort lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, kun anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser, (jf. planlovens § 18).

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan dog fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke, at den eksisterende lovlige anvendelse, der vil stride mod planens bestemmelser, skal stoppe.

Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etableringen af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Ejerne af de ejendomme, der ifølge lokalplanen er udlagt til offentlige formål, kan under visse forudsætninger kræve ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning (jf. planlovens § 48).

I henhold til § 27 i lov om planlægning vedtages nærværende lokalplan endeligt.

Således vedtaget af Frederiksberg Kommunalbestyrelse, den 22.06.2009

Jørgen Glenthøj
borgmester

/

Jacob Nordby
by- og miljødirektør

Lokalplanen begæres herved i henhold til § 31, stk. 2, i lov om planlægning tinglyst på samtlige de af lokalplanen, jf. afsnit 2, omfattede ejendomme.

Samtidig begæres herved følgende lokalplansbestemmelser afløst:

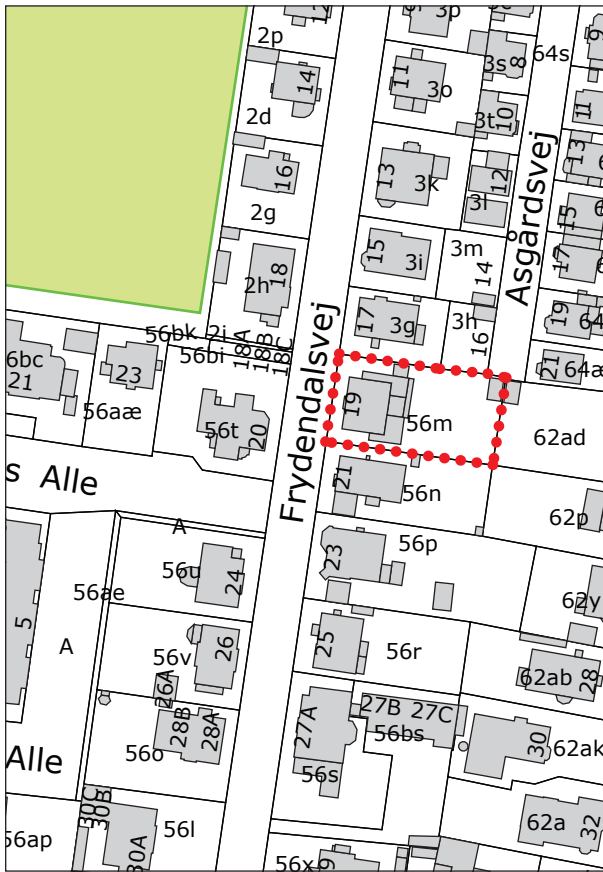
- Byplanvedtægt nr. 10A, tinglyst 10.02.1964 og tillæg nr. 1, tinglyst 13.12.1976, bestemmelse 11.1 for den af nærværende lokalplan omfattet ejendom, matr.nr. 71f.
- Byplanvedtægt nr. 17, tinglyst 26.11.1965, bestemmelse 3.3 for den af nærværende lokalplan omfattet ejendom, matr.nr. 10bv.
- Byplanvedtægt nr. 22, tinglyst 22.12.1970, bestemmelse 2, 3 og 4.4 for den af nærværende lokalplan omfattet ejendom, matr.nr. 12es.
- Byplanvedtægt nr. 30, tinglyst 23.11.1977, bestemmelse 2.1 og 2.4 for den af nærværende lokalplan omfattet ejendom, matr.nr. 20kb.
- Byplanvedtægt nr. 31, tinglyst 23.11.1977, bestemmelse 3 og 5.3 for den af nærværende lokalplan omfattet ejendom, matr.nr. 20bn, 20eh og 22u.
- Lokalplan nr. 3, tinglyst 03.03.1978, bestemmelse 3 for den af nærværende lokalplan omfattet ejendom, matr. nr. 12b.
- Lokalplan nr. 15 , tinglyst 25.03.1980, bestemmelse 3.1.1 og 3.3 for den af nærværende lokalplan omfattet ejendom, matr. nr. 12mf.
- Lokalplan nr. 21 , tinglyst 06.05.1980, bestemmelse 3 for den af nærværende lokalplan omfattet ejendom, matr. nr. 60a.
- Lokalplan nr. 26 , tinglyst 14.04.1981, bestemmelse 3.3 for den af nærværende lokalplan omfattet ejendom, matr. nr. 58h.
- Lokalplan nr. 35 , tinglyst 30.11.1983, bestemmelse 3.1 for de af nærværende lokalplan omfattede ejendomme, matr. nr. 10hd, 10hl, 10hm og 10hn.
- Lokalplan nr. 48, tinglyst 17.09.1985, bestemmelse 3.2 for den af nærværende lokalplan omfattet ejendom, matr. nr. 13c.
- Lokalplan nr. 98, tinglyst 29.06.1998, bestemmelse 3.1 for den af nærværende lokalplan omfatte ejendom, matr. nr. 20dn.
- Lokalplan nr. 99, tinglyst 05.05.1999, bestemmelse 3.1, 3.3 og 3.4 for den af nærværende lokalplan omfatte ejendom, matr. nr. 56m.
- Lokalplan nr. 101 , tinglyst 09.10.1998, bestemmelse 3.1 for den af nærværende lokalplan omfattet ejendom, matr. nr. 6ad.
- Lokalplan nr. 103 , tinglyst 17.02.1999 og 19.03.1999, bestemmelse 3.4 og 6.3 for de af nærværende lokalplan omfattede ejendomme, matr. nr. 27h, 31d, 31e, 52as, 52ax og 52az.
- Lokalplan nr. 110 , tinglyst 26.07.2000, bestemmelse 3 for den af nærværende lokalplan omfattet ejendom, matr. nr. 42ac.
- Lokalplan nr. 118 , tinglyst 11.04.2001, bestemmelse 3.1 for den af nærværende lokalplan omfattet ejendom, matr. nr. 44ck.
- Lokalplan nr. 142 , tinglyst 22.05.2008, bestemmelse 3.2.1 for de af nærværende lokalplan omfattede ejendomme, matr. nr. 27æ og del af 29s.

Frederiksberg Kommune, Teknisk Direktorat, den xx.xx.xxxx

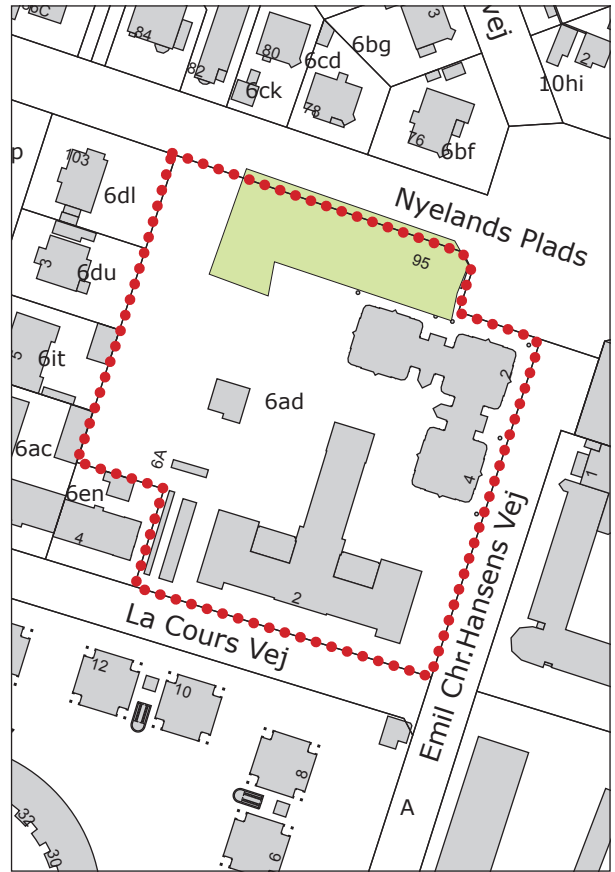
Jacob Nordby
by- og miljødirektør

/

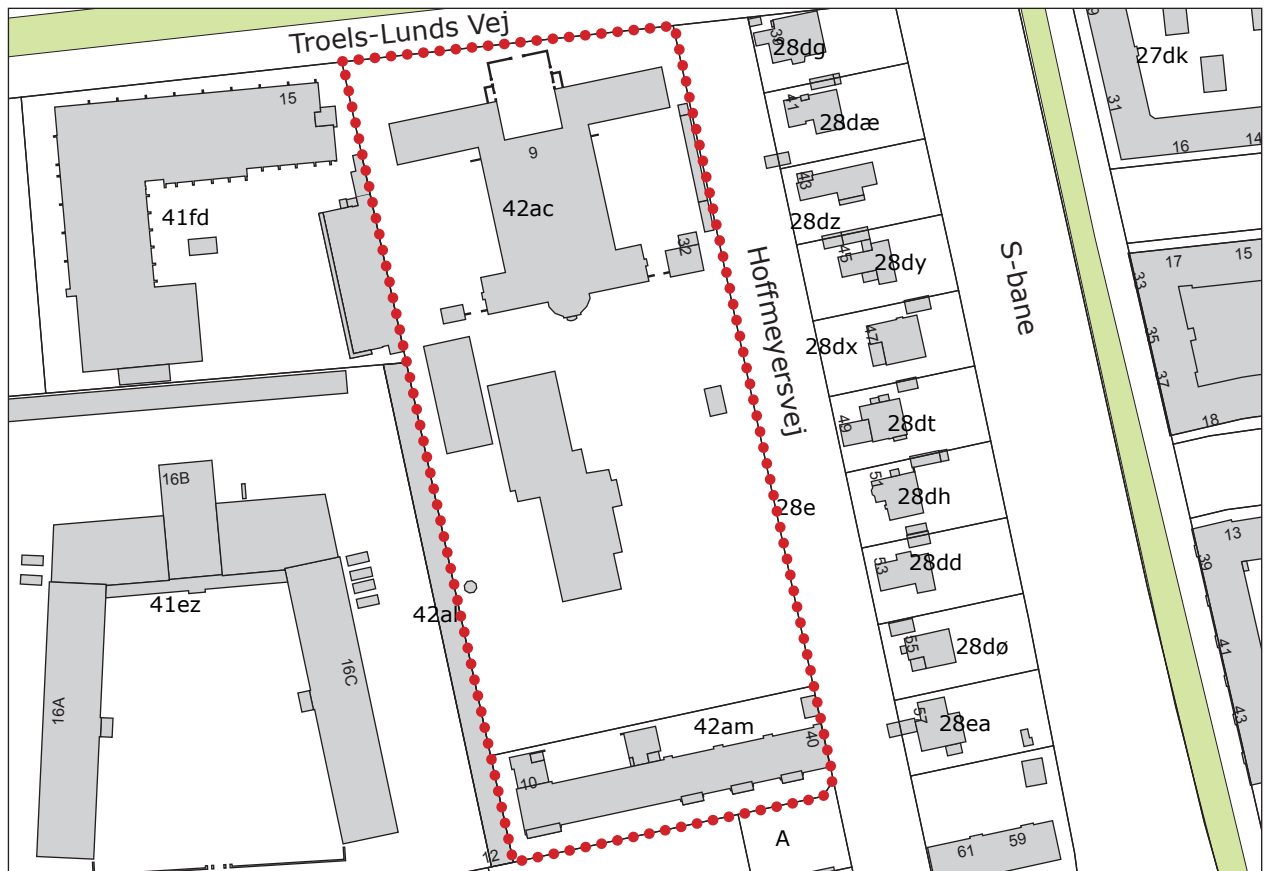
Karl Topsøe-Jensen
byplanchef



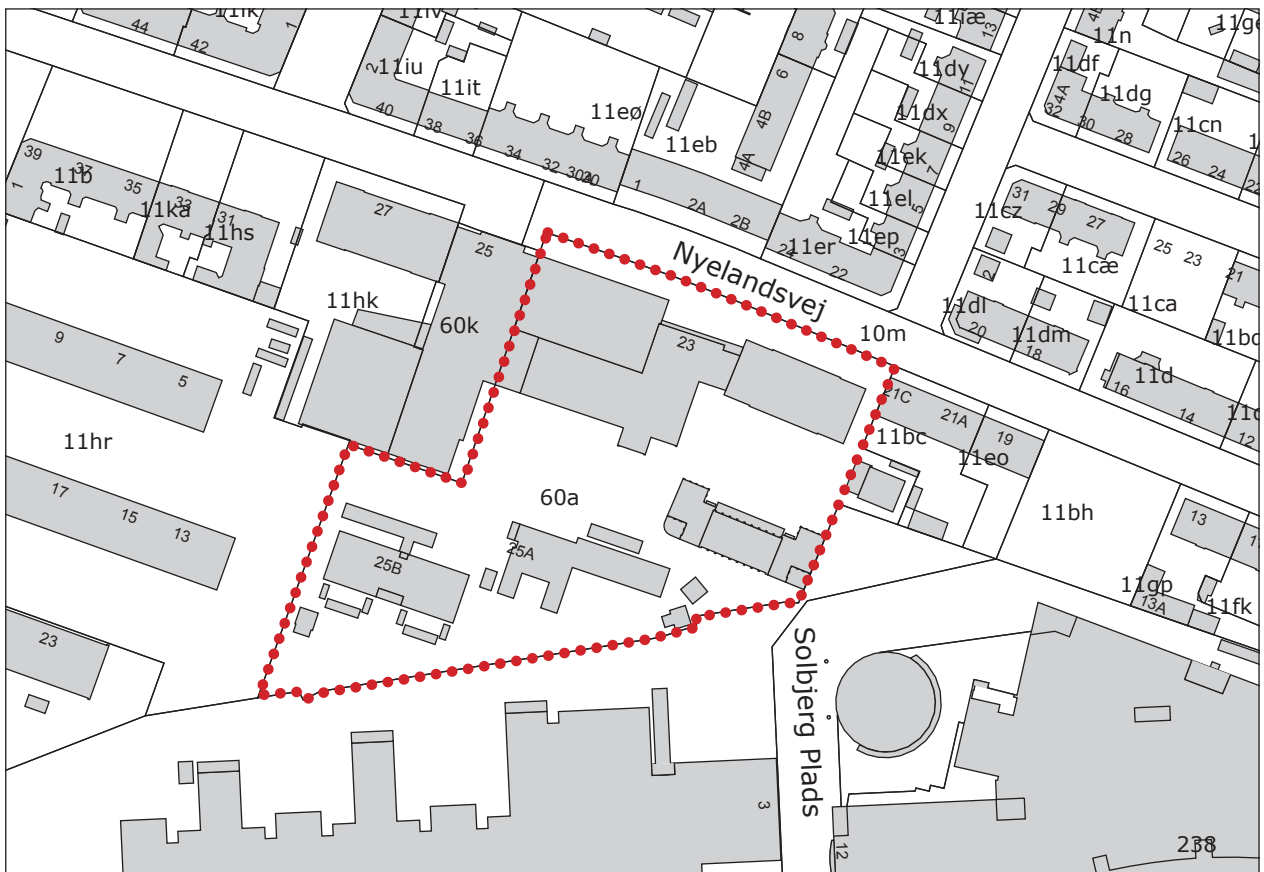
Børnehuset Fryden, matr. nr. 56m Kortbilag 1



Skolen på La Cours Vej, matr. nr. 6ad Kortbilag 2

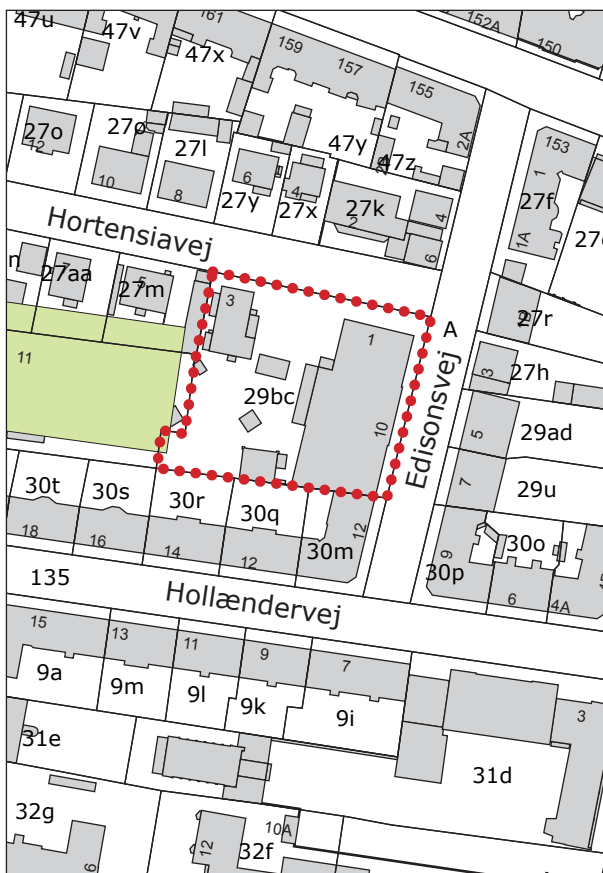


Søndermarksskolen og Klub Norden, matr. nr. 42ac og 42am Kortbilag 3



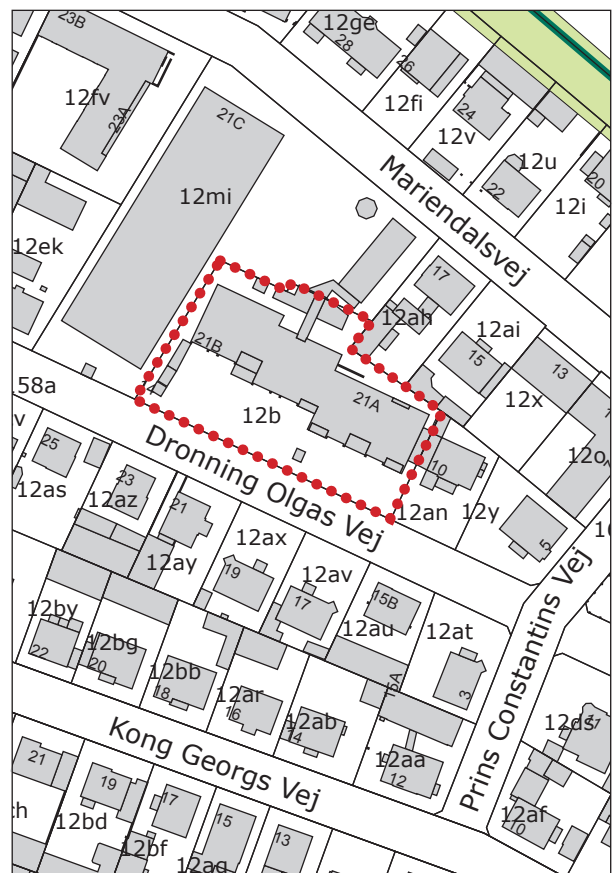
Skolen på Nyelandsvej og Børnehuset Æblehaven integreret institution, matr. nr. 60a

Kortbilag 4



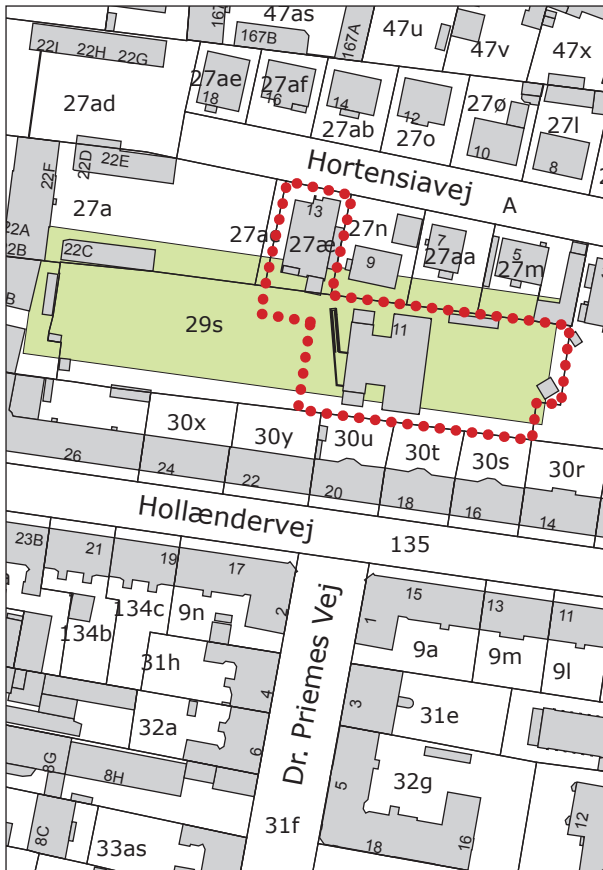
SFO Hortensiavej 3, matr. nr. 29bc

Kortbilag 5

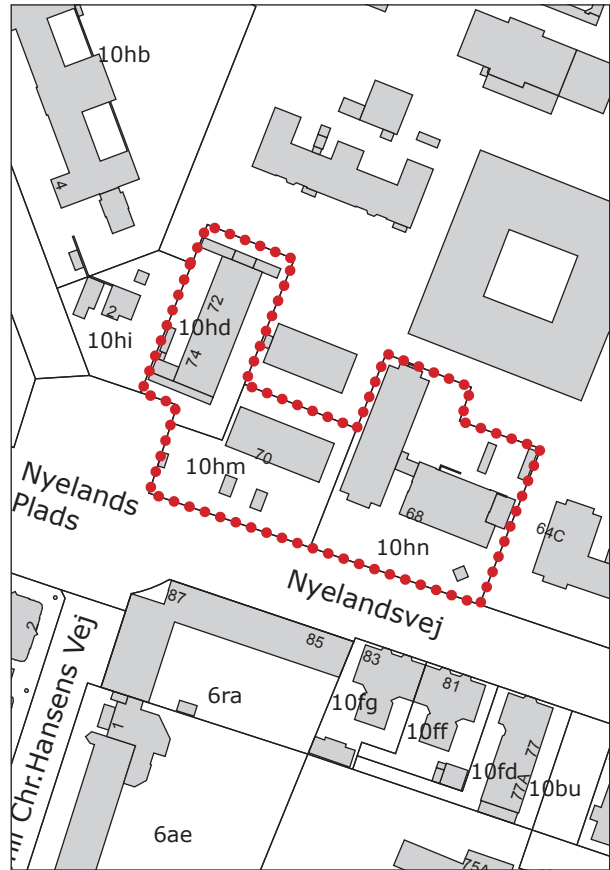


Børnegården Remisen og Vuggestuen Spiren, matr. nr. 12b

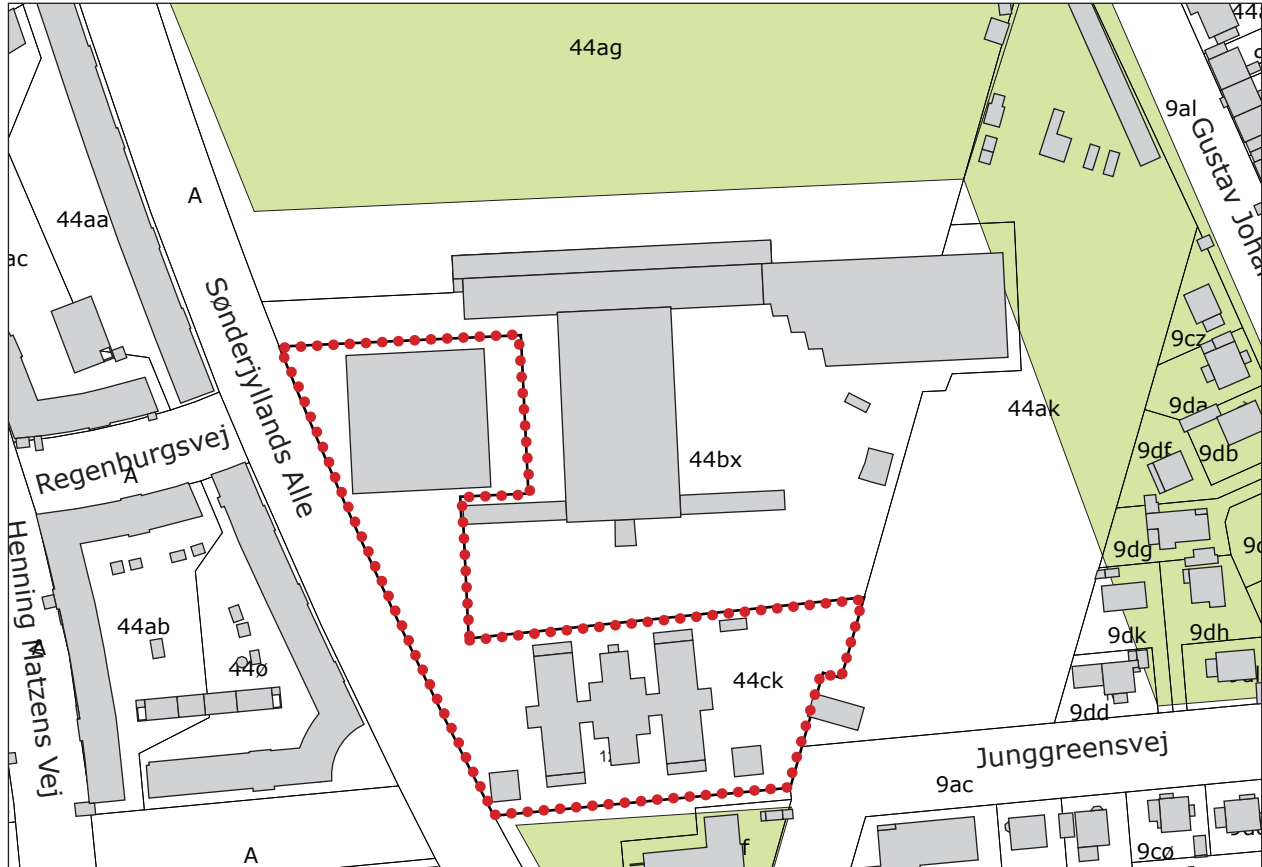
Kortbilag 6



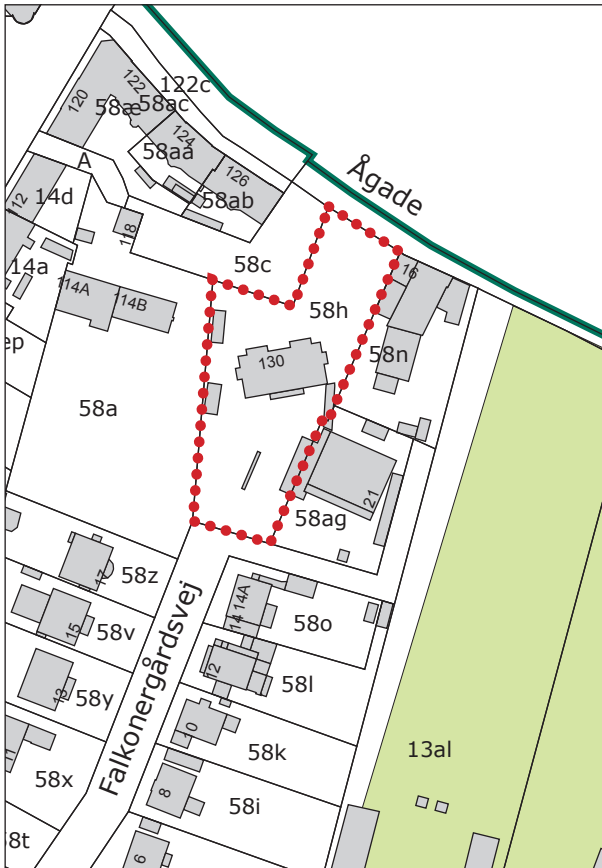
**Børnehuset Rosenhaven, matr. Kortbilag 7
nr. 27æ og del af 29s**



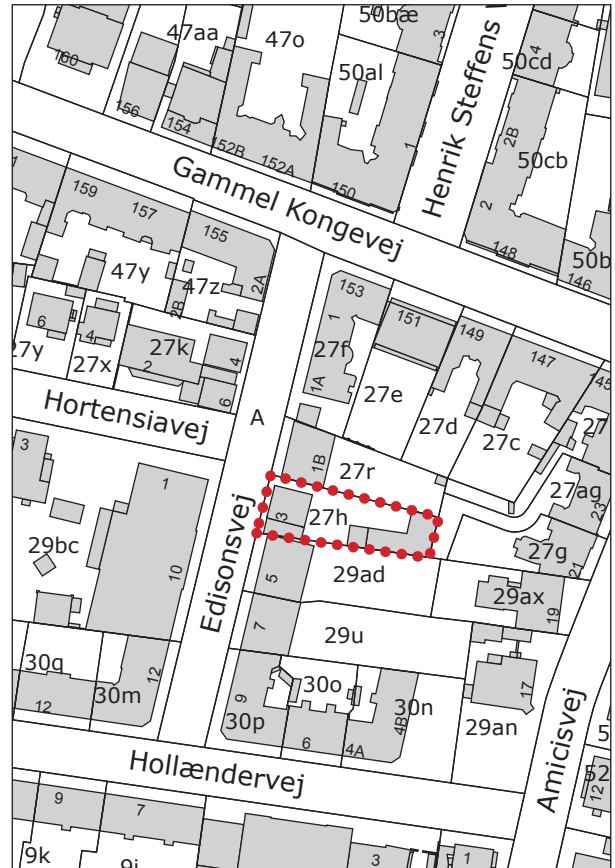
**Børnehuset Nyelandsgården, Kortbilag 8
matr. nr. 10hm, 10hn og 10hd**



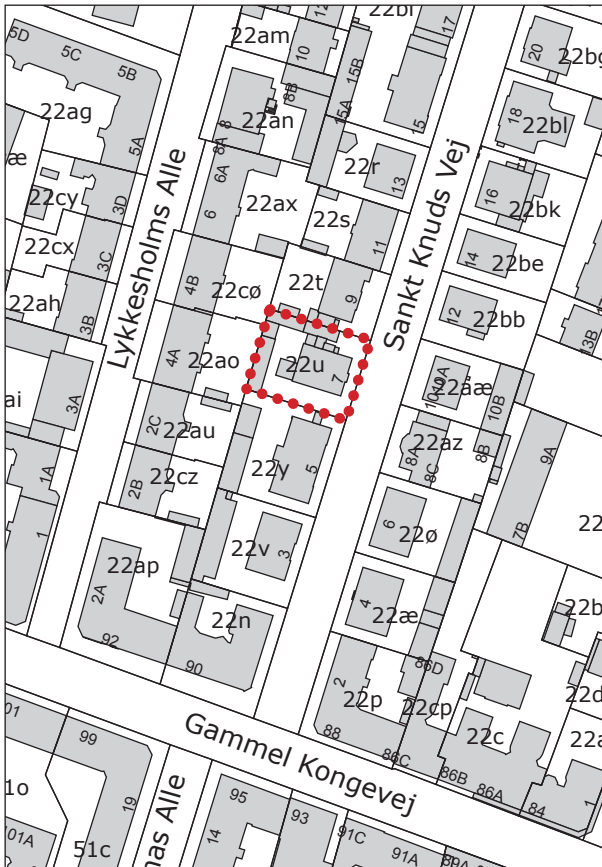
Tre Falke Skolen, Børnehusene Sokkelunden og Pelikanen, matr. nr. 44ck Kortbilag 9



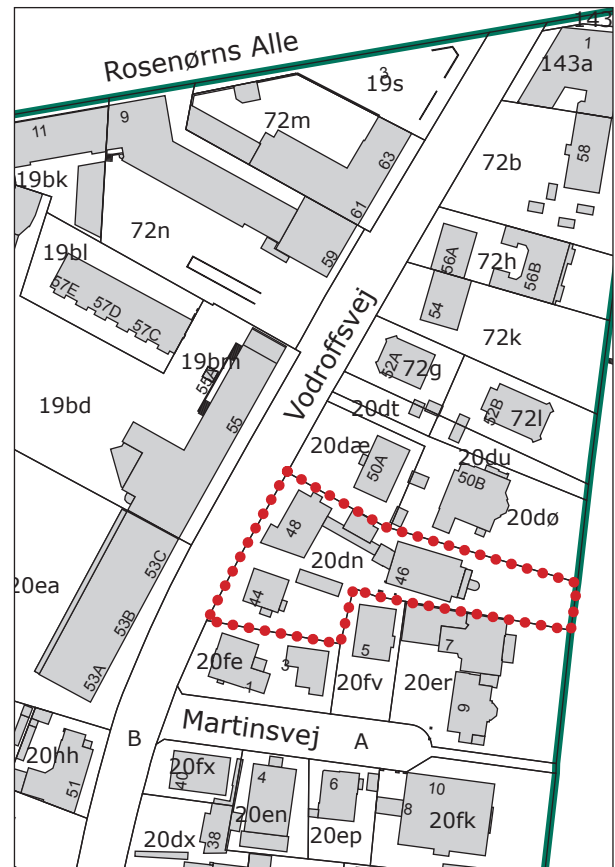
Børnehuset Falkonergården, Kortbilag 14 matr. nr. 58h



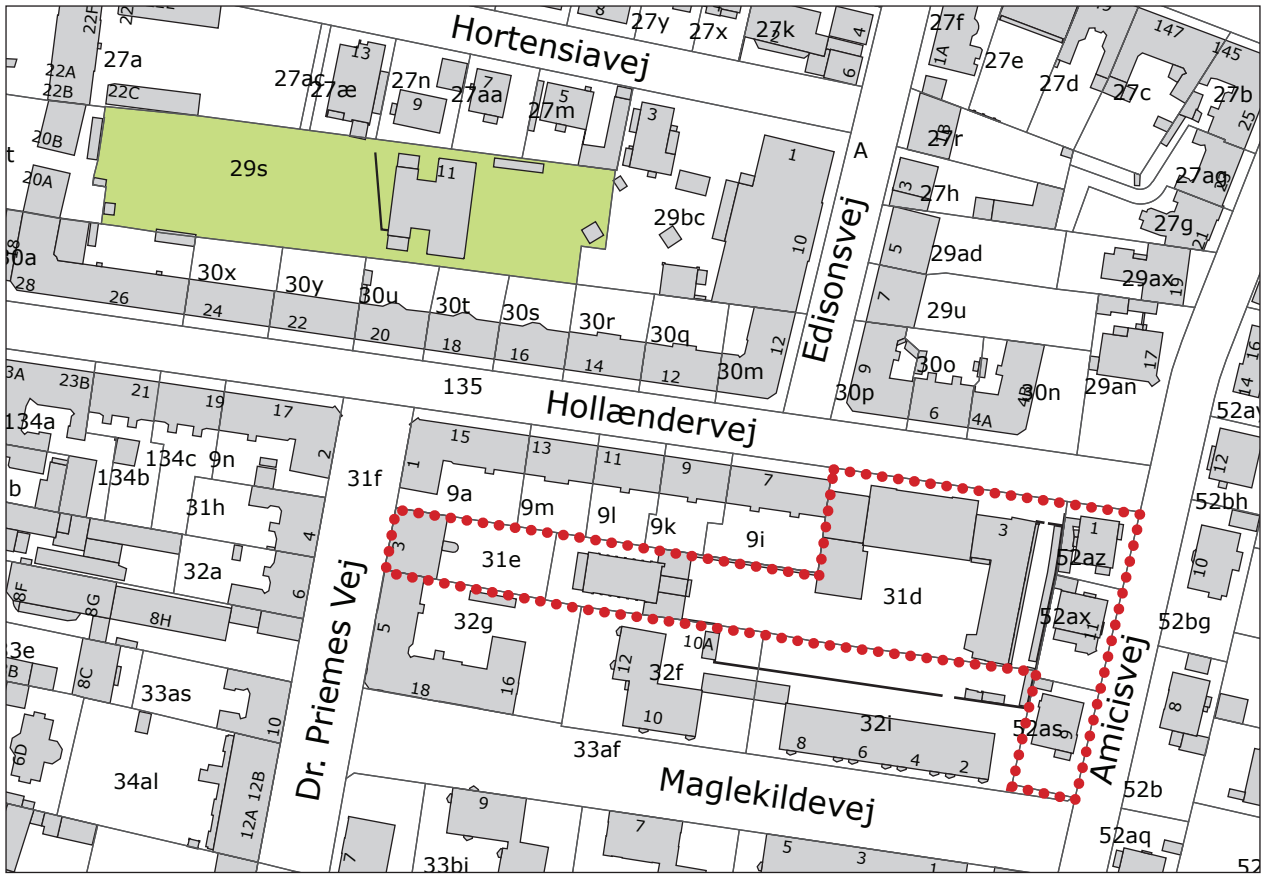
Fritidsklubben Fortet, matr. Kortbilag 15 nr. 27h



Fritidsklubben Huset, matr. Kortbilag 16 nr. 22u

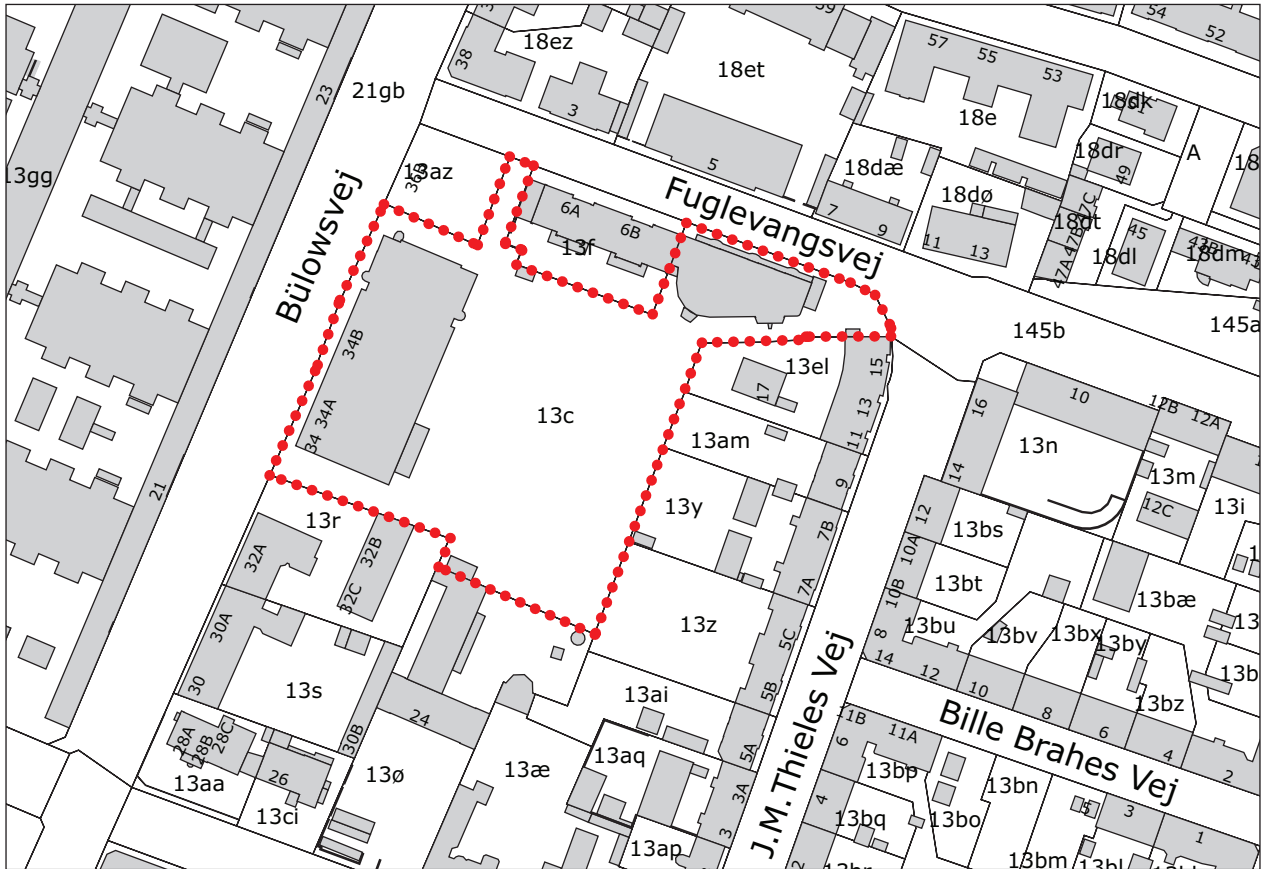


Børnehuset Sankt Jørgen, matr. Kortbilag 17 nr. 20dn



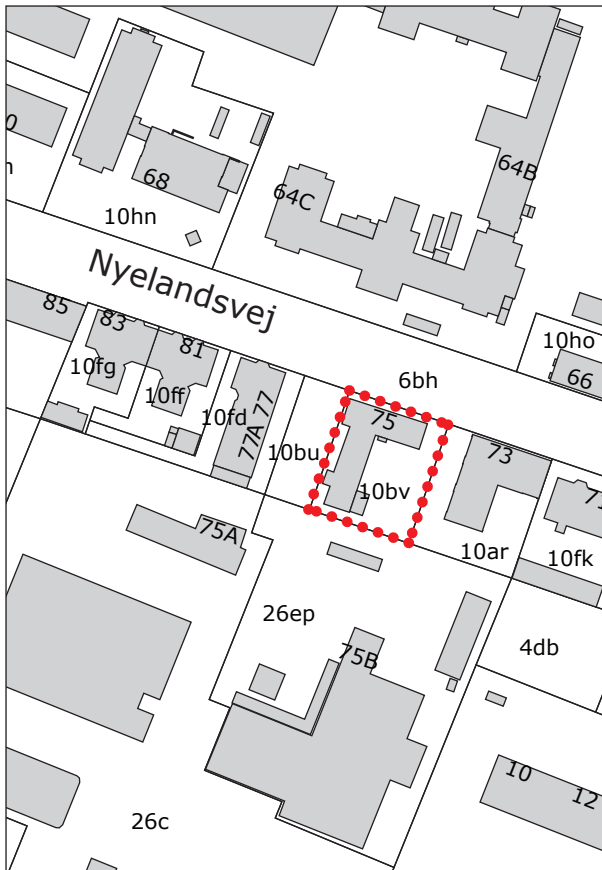
Ny Hollænder Skolen, matr. nr. 31d, 31e, 52as, 52ax og 52az

Kortbilag 18

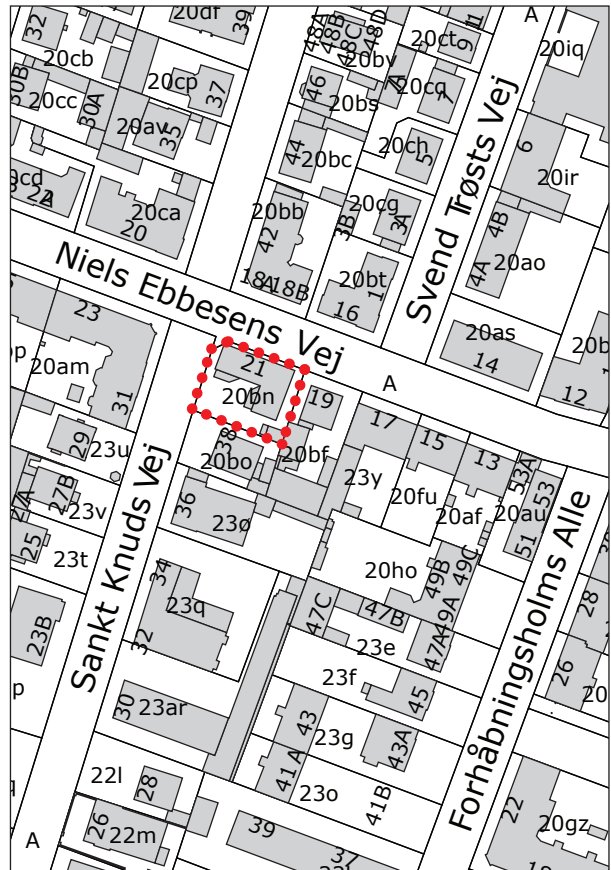


Skolen ved Bülowsvej, matr. nr. 13c

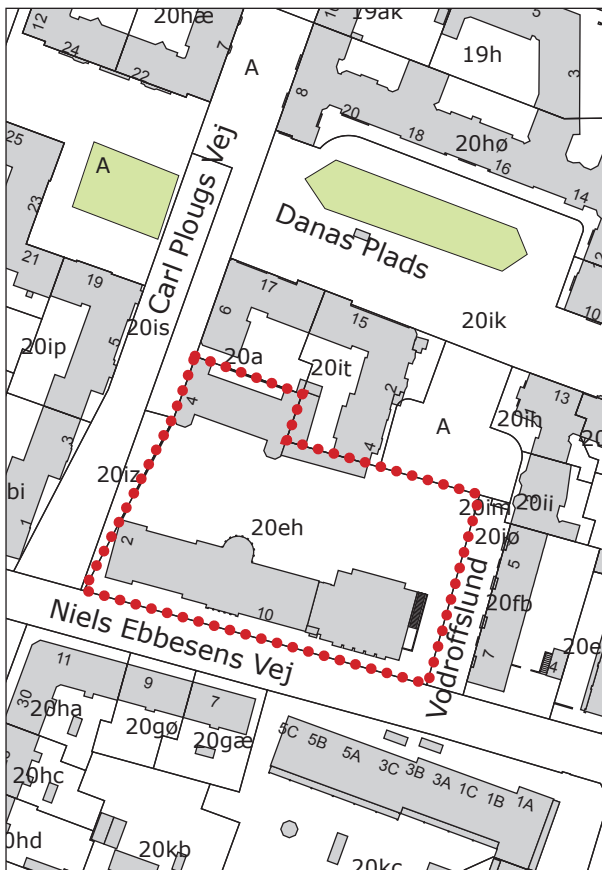
Kortbilag 19



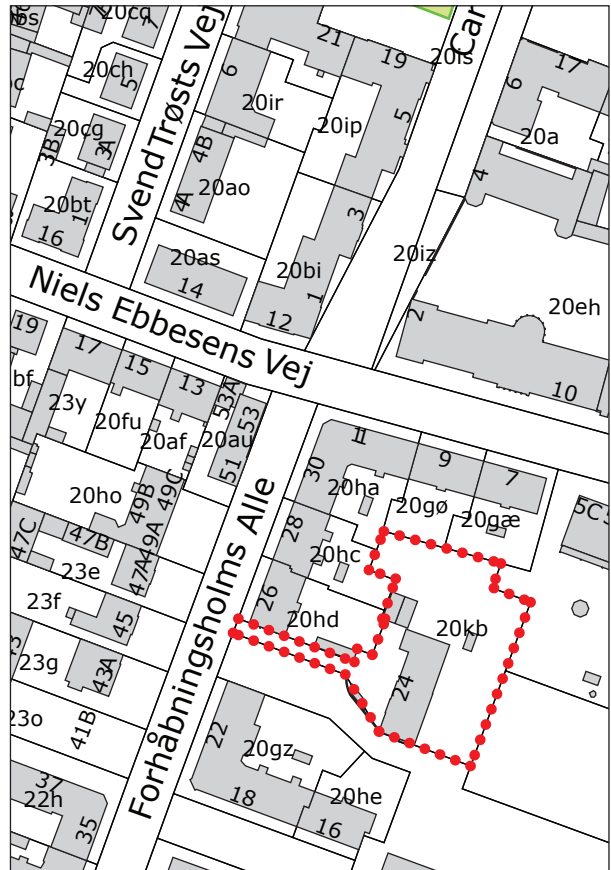
Børnehuset Trekløveret, matr. nr. 10bv Kortbilag 20



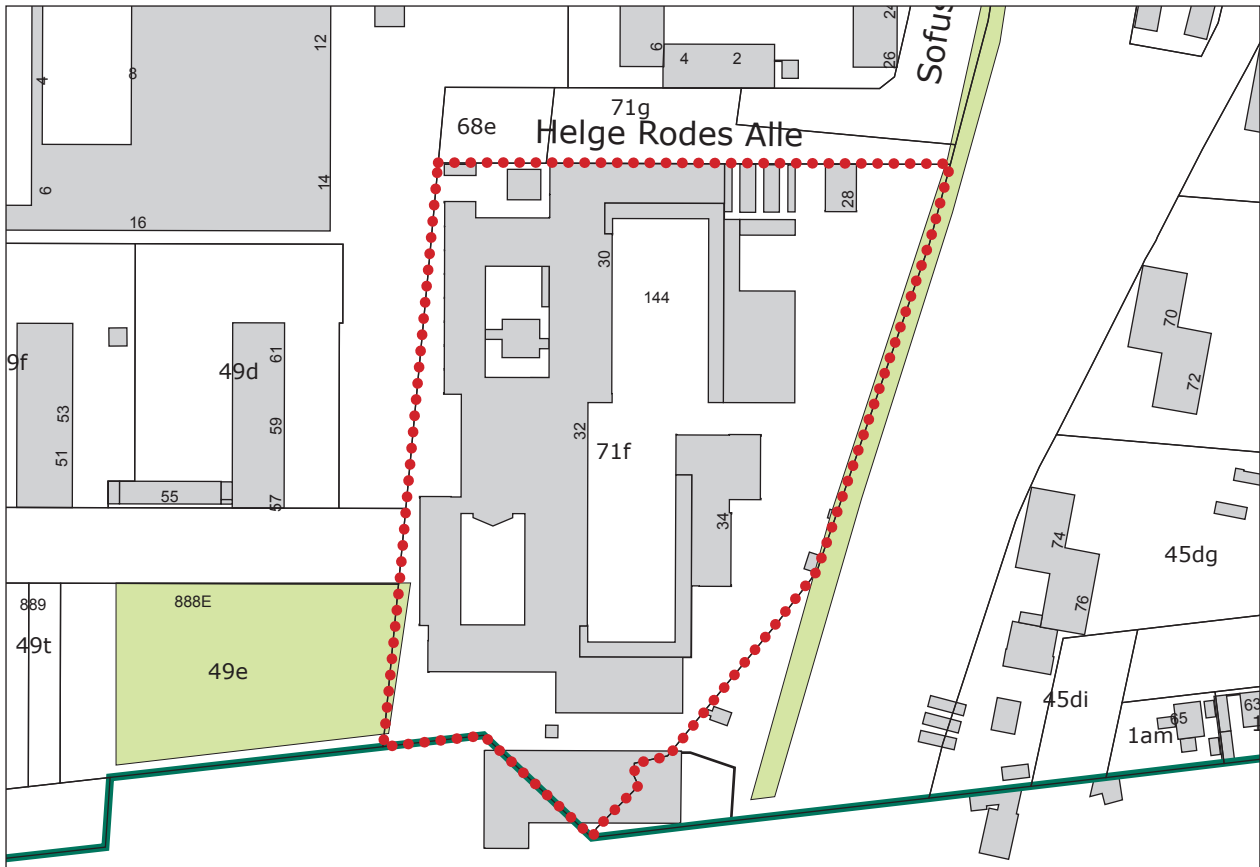
Vuggestuen Hobbitten, matr. nr. 20bn Kortbilag 21



Skolerne ved Søerne, matr. nr. 20eh Kortbilag 22



Børnehuset Bryghuset, matr. nr. 20kb Kortbilag 23



Sofus Frank Skolen og Frederiksskolen, matr. nr. 71f

Kortbilag 24

