



# Lokalplan nr. 131

for et område mellem Solsortvej og Drosselvej  
- Det tidligere Fuglebakken Børnehospital



Lokalplan nr. 131 er udarbejdet af

Frederiksberg Kommune  
Teknisk Direktorat.  
Projekt- og Planafdelingen  
Rådhuset  
2000 Frederiksberg  
Tlf. 3821 4071

E-mail: [projektoogplan@frederiksberg.dk](mailto:projektoogplan@frederiksberg.dk)

Tryk: Frederiksberg Bogtryk

2004

# Lokalplan nr. 131

## for et område mellem Solsortvej og Drosselvej - Det tidligere Fuglebakken Børnehospital

### Indledning

Den tidligere hovedbygning til Fuglebakken Børnehospital, Drosselvej 57, anvendes i dag udelukkende til kontorformål. Ejendommens ejer ønsker at få mulighed for at indrette boliger i den overvejende del af ejendommen.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser for den fremtidige anvendelse og bebyggelse af ejendommen Drosselvej 57 og åbner mulighed for at indrette boliger i bygningen.

### Eksisterende forhold

Fuglebakken Børnehospital blev opført i 1913. Da hospitalet blev utidsvarende sidst i 1980'erne, blev sengebygningerne nedrevet, og hovedbygningen blev samtidig indrettet til kontorformål. Hvor de tidligere sengebygninger var beliggende, blev opført rækkehuse, mens hospitalets park blev fastholdt som grønt område.

Den tidligere hovedbygning er beliggende i et smukt villakvarter med mange bevaringsværdige bygninger. Bygningen, der er bevaringsværdig, er opført i 3 etager samt udnyttet tagetage i røde mursten og med rødt tegltag. En høj, sandstensbeklædt sokkel og et kraftigt, hvidt gesimsbånd skaber vandrette bånd i bygningens facader.

### Lokalplanens indhold

Lokalplan 131 fastlægger, at ejendommens stueetage kan anvendes til kontorformål, offentlige formål samt boligformål. De øvrige etager kan udelukkende anvendes til boligformål.

Der vil i ejendommen blive indrettet lejligheder på mindst 80 m<sup>2</sup> og med en gennemsnitsstørrelse på mindst 110 m<sup>2</sup>. Afhængig af hvor stor en del af stueetagen, der vil blive benyttet til andre formål, f.eks. kontorformål, vil der kunne indrettes mellem 32 og 45 lejligheder.

### Forholdet til den øvrige planlægning

#### *Kommuneplan*

I Kommuneplan 1997 for Frederiksberg Kommune er lokalplanområdet omfattet af område 2.E.2 – Tidligere Børnehospitalet, Fuglebakken – og udlagt til erhvervsformål samt offentligt formål. Området er udlagt med en maksimal bebyggelsesprocent på 110 for hver ejendom, en maksimal bygningshøjde på 6 etager ekskl. kælder og inkl. tagetage, og en maksimal gesimshøjde på 20 m, som skal tilpasses tilstødende bygninger.

Da nærværende lokalplan ikke er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser vedrørende anvendelsen, ledsages lokalplanen af et kommuneplantillæg.



*Set fra Solsortvej*



*Ejendommens gård*



*Sydfacade set fra parkeringspladsen*

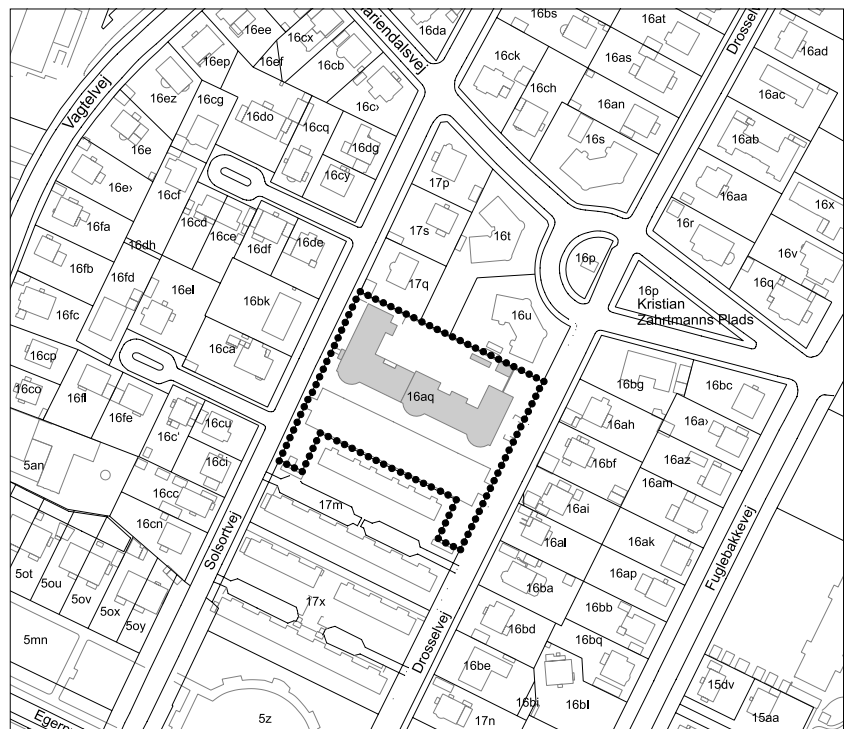
## Lokalplan 51

Lokalplanområdet er i dag omfattet af lokalplan nr. 51 fra 1986. Lokalplanen er opdelt i 3 underområder: 1. Rækkehusbebyggelse, 2. Den tidligere hovedbygning og 3. Grønt anlæg.

Lokalplanen udlægger underområde 2 (Den tidligere hovedbygning) til erhvervsformål bortset fra industri og håndværk, og fastlægger at den erhvervsvirksomhed der indrettes, ikke må medføre miljømæssige problemer for det omliggende område. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 100, bortset fra nødvendige skure, halvtage og indgangspartier. Der skal udlægges opholdsareal svarende til mindst 10% af bruttoetagearealet, og der skal udlægges 2 parkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

Lokalplan 51 ophæves for matr. nr. 16 aq, Drosselvej 57 med vedtagelsen af nærværende lokalplan.

I nærværende lokalplan ændres anvendelsesbestemmelserne, således at der i stueetagen fortsat kan indrettes til erhvervsformål bortset fra industri og håndværk og stueetagen kan endvidere indrettes til offentlige formål og til boligformål. Ejendommens øvrige etager kan udelukkende indrettes til boligformål. Bebyggelsesprocenten fastholdes uændret på 100%, og kravene til friarealer fastsættes til 50% af bruttoetagearealet for boliger og 10% af bruttoetagearealet for erhverv og offentlige formål.



*Lokalplanrådets beliggenhed*

## Bevaringsværdige bygninger

I 1994 er der i samarbejde mellem Skov- og Naturstyrelsen og Frederiksberg Kommune udarbejdet et kommuneatlas. I den forbindelse er der foretaget en registrering af alle bygninger opført før 1940, og de enkelte bygninger er klassificeret efter deres bevaringsværdi indenfor en skala fra 1 til 9 med 1 som højeste bevaringsværdi. Dette er sammenfattet inden for 3 kategorier: fredet eller høj bevaringsværdi (kategori 1-3), middel bevaringsværdi (kategori 4-6) eller lav bevaringsværdi (kategori 7-9). Klassificeringen er kun vejledende, men indgår i kommunens sagsbehandling.

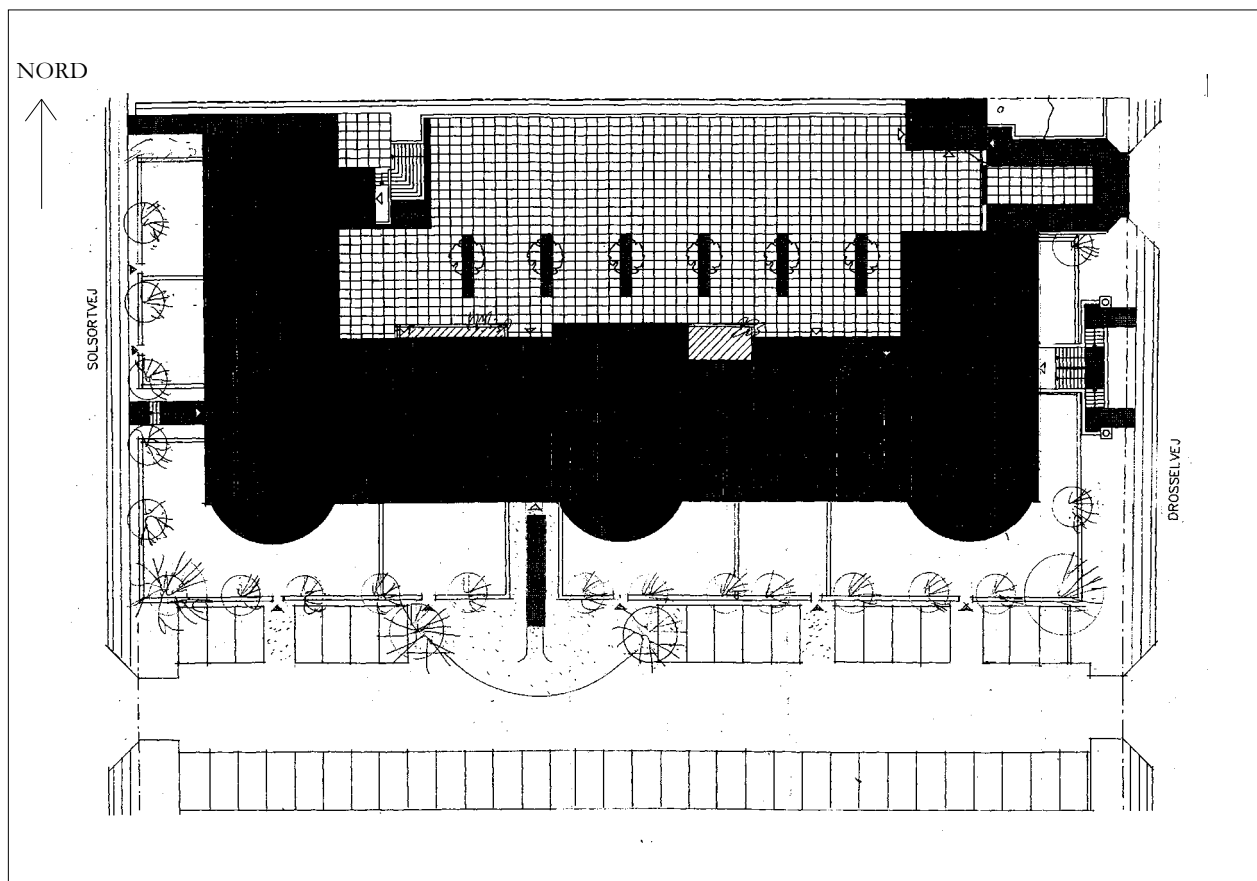


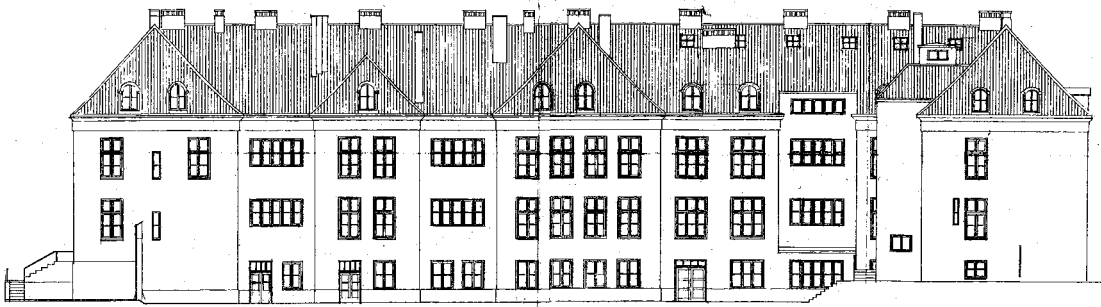
Indgangsparti

Fuglebakken Børnehospital er vurderet som værende af høj bevaringsværdi (kategori 3). For at gøre bygningsanlægget velegnet til boligformål vil der i et vist omfang skulle foretages mindre bygningsændringer, bl.a. etablering af altaner på nordfacaden mod gården og nye tagvinduer i taget mod gården samt nye døre i stueetage mod syd, øst og vest.

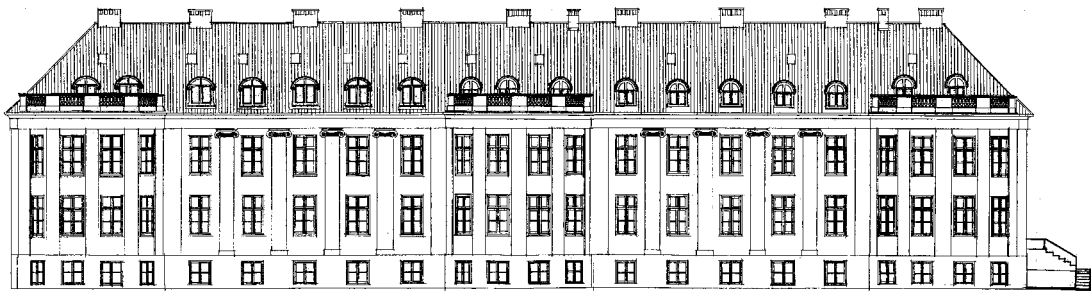
Såfremt der også indrettes boliger i stueetagen, vil enkelte vinduespartier i stueetagens facade mod syd, vest og øst blive erstattet af nye dørpartier. I forbindelse hermed vil der blive foretaget en mindre terrænregulering, således at terrænet sænkes ca. 80 cm, og dermed kommer under stuegulvets niveau.

*Situationsplan mål 1: 600. For at opnå et mere grønt og venligt miljø nedlægges et mindre antal parkeringspladser. Endvidere indrettes der indbegnede haver til stuelejlighederne.*

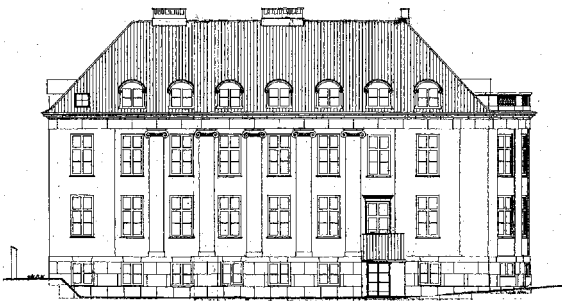




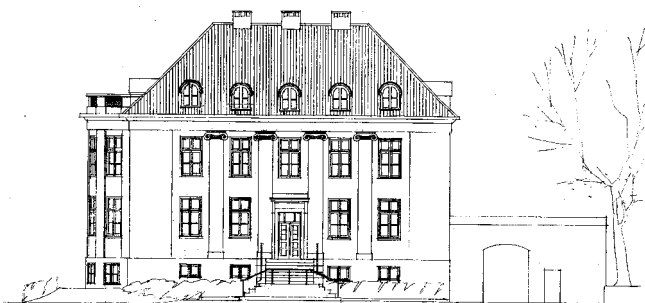
*Facade mod nord (gården), eksisterende forhold*



*Facade mod syd (parkeringsplads), eksisterende forhold*

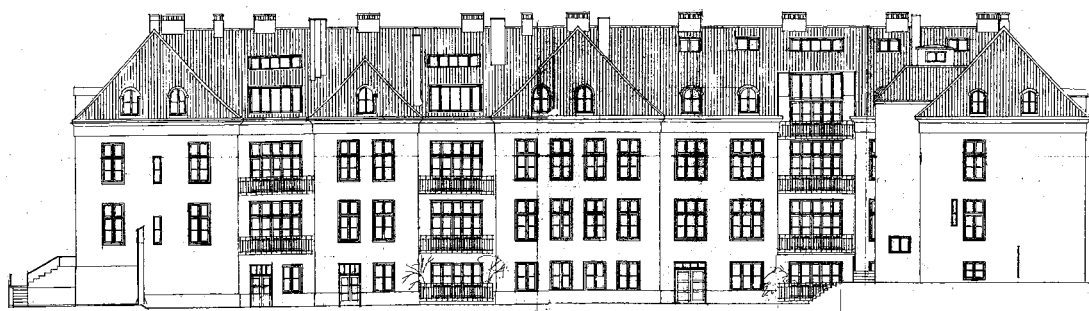


*Facade mod vest (Solsortvej), eksisterende forhold*

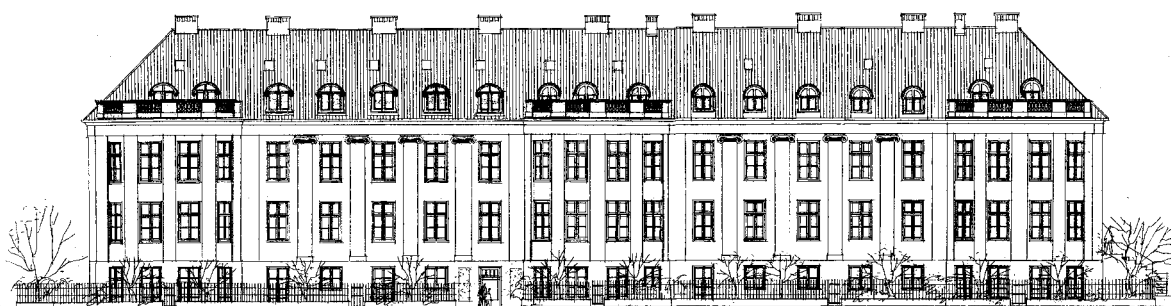


*Facade mod øst (Drosselvej), eksisterende forhold*

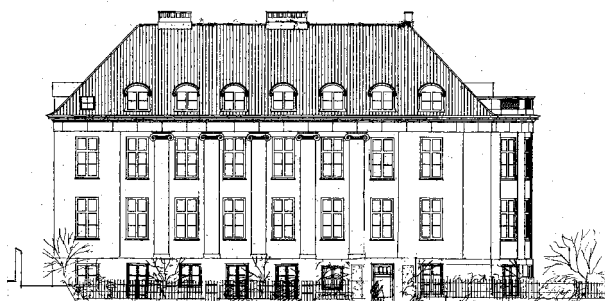
## Principskitser af facader - eksisterende forhold



*Facade mod nord (gården), fremtidige forhold*



*Facade mod syd (parkeringspladsen), fremtidige forhold*



*Facade mod vest (Solsortvej), fremtidige forhold*



*Facade mod øst (Drosselvej), fremtidige forhold*

På dette opslag er vist illustrationer af ejendommen Drosselvej 57 - før og efter ombygning. Der gøres opmærksom på at illustrationerne på denne side, der viser facader efter ombygning, er foreløbige, og at der kan ske ændringer under projekteringen.

Mod syd, øst og vest sker der kun ændringer i stueetagen. Terrænet sænkes, således at stuegulv kommer til at ligge en smule højere end terrænet, og en del vinduer erstattes af døre. Herudover etableres indhegnede haver til stuelejlighederne.

Mod gården etableres altaner, og vinduespartier skiftes ud med dørpartier. Herudover placeres enkelt nye vinduer i mur. Der isættes nye tagvinduespartier, i loftsetage og i håndbåndsløft.

## Principskitser af facader - fremtidige forhold



### **Miljøforhold**

Lokalplanområdet er desuden omfattet af Frederiksberg Kommunes „Miljøforhold ved bygge- og anlægsarbejder“ samt af Lov om forurenede jord, for så vidt angår håndtering af forurenede jord m.v.

### **Midlertidige retsvirkninger**

Der må intet foretages på de ejendomme, som er omfattet af forslaget, der kan foregribe indholdet af den endelige plan (jf. planlovens § 17). Dette forbud gælder, indtil forslaget er endeligt vedtaget og offentliggjort, dog højst et år. Eksisterende lovlig anvendelse af ejendommen kan dog fortsætte som hidtil.



*Set fra Drasselvej mod syd*



# Lokalplan nr. 131

## for et område mellem Solsortvej og Drosselvej - Det tidligere Fuglebakken Børnehospital

I henhold til lov om planlægning, lovbekendtgørelse nr. 763 af 11.09.2002, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område:

### Afsnit 1 Formål

Lokalplanens formål er at muliggøre, at ejendommen kan indrettes til boligformål, samt at der i stueetagen endvidere er mulighed for at indrette til erhvervsformål (bortset fra industri og håndværk) og offentlige formål.

### Afsnit 2 Områdets afgrænsning

#### 2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag 1 og omfatter følgende ejendom og herunder opdelte ejerlejligheder, matrikelnummer 16 aq, samt alle parceller og ejerlejligheder, der efter den 24.01.2003 udstykkes og opdeles fra denne.

### Afsnit 3 Udstykninger

Inden for lokalplanområdet kan udstykninger ske efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse.

### Afsnit 4. Områdets anvendelse

#### 4.1

Ejendommen generelt

##### 4.1.1

Området må med nedenstående undtagelser kun anvendes til boligformål i form af helårsbeboelse. Bebyggelsen må kun anvendes til beboelse i selvstændige lejligheder og må ikke anvendes til nogen form for erhverv, herunder til hotel, pensionat, klublejligheder eller lignende.

##### 4.1.2

Uanset bestemmelsen i afsnit 4.1.1 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 en logerende.

##### 4.1.3

Efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse kan der indrettes børne- og ungdomsinstitutioner herunder ungdoms- og kollegieboliger, samt syge- og plejehjem, der efter kommunalbestyrelsens vurdering er forenelige med områdets anvendelse til boliger.

#### 4.1.4

Ubebyggede arealer må kun benyttes til opholdsareal for beboerne og til parkerings- og adgangsareal for disse samt for kunder, besøgende, leverandører m.v.

#### 4.2

Bebyggelsens stueetage

##### 4.2.1

Uanset bestemmelsen i afsnit 4.1.1 må ejendommens nederste etage (stueetagen) anvendes til kontorformål, offentlige formål samt boligformål.

##### 4.2.2

Virksomheder skal indrettes og udøves på en måde, der efter kommunalbestyrelsens skøn hverken medfører væsentlige gener eller miljømæssige problemer for de omliggende områder, og må ikke medføre støj-, støv- eller lugtgener for de omboende.

### Afsnit 5. Vejforhold

#### 5.1

Der udlægges areal til udvidelse af Solsortvej, således at afstanden til vejens midtlinje bliver 9,42 m.

#### 5.2

Der udlægges areal til udvidelse af Drosselvej, således at afstanden til vejens midtlinje bliver 9,42 m.

### Afsnit 6. Bebyggelsens placering og omfang

#### 6.1

Opførelse af ny bebyggelse i området må ikke finde sted. Det kan dog tillades, at der opføres mindre skure, halvtage og lignende.

##### 6.1.1

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 100.

#### 6.2

Eksisterende bebyggelse med undtagelse af udhuse, garager, skure og lignende må ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse nedrives, ombygges eller ændres, dog undtaget indvendig ombygning som ikke ændrer bebyggelsens ydre karakter.

Ved konstruktive ændringer af eksisterende bygninger, ved ændret facadeudformning samt ved udskiftning af tag, vinduer og døre skal det sikres, at bygningen får en sådan ydre udformning, at den hidtidige karakter bibeholdes.

##### 6.2.1

Efter nærmere godkendelse kan det tillades, at der på ejendommens nordfacade (gårdfacade) opsættes altaner, og at der ligeledes isættes nye

tagvinduer i tagflade mod gården samt at der isættes nye døre i stueetagen.

### 6.3

Bebyggelsens højde må ikke overstige tre etager samt udnyttet tagetage.

### 6.4

Der skal udlægges opholdsarealer svarende til mindst 50% af boligbruttoetagearealet og mindst 10% af bruttoetagearealet til erhverv og offentlige formål.

### 6.5

Der skal udlægges én parkeringsplads pr. bolig og én parkeringsplads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal til erhvervsformål. Til offentlige formål skal der udlægges én parkeringsplads pr. 150 m<sup>2</sup> etageareal.

### 6.6

Løjlighedsstørrelsen skal være mindst 80 m<sup>2</sup> bruttoetageareal og skal i gennemsnit være mindst 110 m<sup>2</sup> bruttoetageareal. Dette krav kan efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse dog fraviges i forbindelse med etablering af ungdoms- og ældreegnede boliger.

## Afsnit 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

### 7.1

Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materialer, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende, og som medfører generende reflekser. Bygningernes materialer, udformning, farver og øvrige ydre fremtræden skal være samstemmende med omgivelserne og områdets karakter og skal godkendes af kommunalbestyrelsen. Ved ændringer af udvendige bygningssider skal det sikres, at den hidtidige karakter bibeholdes.

### 7.2

Skiltning og reklamering skal tilpasses bygningernes arkitektoniske udtryk og må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i det enkelte tilfælde.

### 7.3

Efter kommunalbestyrelsens nærmere bestemmelse kan bebyggelsen kræves tilsluttet til fællesantenneanlæg. Yderligere opsætning af større radio- og tv-antenner, herunder parabolantenner, må ikke finde sted.

## Afsnit 8. Ubebyggede arealer

### 8.1

Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.

### 8.2

Terrænreguleringer på mere end +/- 1,0 m i forhold til eksisterende terræn må kun foretages efter nærmere tilladelse.

### 8.3

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

## Afsnit 9. Varmeforsyning

Bebyggelsen må ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse tages i brug, før ejendommen er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg efter kommunalbestyrelsens anvisning.

## Afsnit 10. Miljøforanstaltninger

### 10.1

Bebyggelsen skal efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav udføres og indrettes således, at brugerne i fornødent omfang skærmes mod støj fra veje og parkeringsanlæg.

### 10.2

Kommunalbestyrelsen kan stille krav om afværgeforanstaltninger for evt. jordforurenede områder, herunder krav om jordforureningsundersøgelser, og påbegyndelse af bygge- og anlægsarbejde på jordforurenede områder må ikke ske uden tilladelse fra Kommunalbestyrelsen.

## Afsnit 11. Transformerstation og andre forsyningsanlæg

Bestemmelserne i nærværende lokalplan er ikke til hinder for etablering af de for området fornødne transformatorstationer, forsinkelsesbassiner og andre forsyningsanlæg m.v. Disse skal tilpasses områdets karakter.

## Afsnit 12. Ophævelse af lokalplan

Lokalplan nr. 51, tinglyst den 22.12.1986 ophæves for den af nærværende lokalplan omfattede ejendom, matr. nr. 16 aq.

## Afsnit 13. 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 således ikke, at den eksisterende lovlige anvendelse, der vil stride mod planens bestemmelser, skal stoppe.

Kommunalbestyrelsen kan give dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanen under forudsætning af, at dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kræver, at der bliver vedtaget en ny lokalplan.

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

Frederiksberg Kommunalbestyrelse, den 15. marts 2004.

Mads Lebech

Borgmester

/

Torben Nøhr

Teknisk Direktør

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 lokalplan nr. 51, tinglyst den 22.12.1986 aflyst for de af lokalplanen omfattede ejendomme, matr. nr. 16 aq.

Frederiksberg Kommune, Teknisk Direktorat, den 22. april 2004.

Per hard Poulsen

Vicedirektør

/

Karl Topsøe-Jensen

Projekt- og Planchef

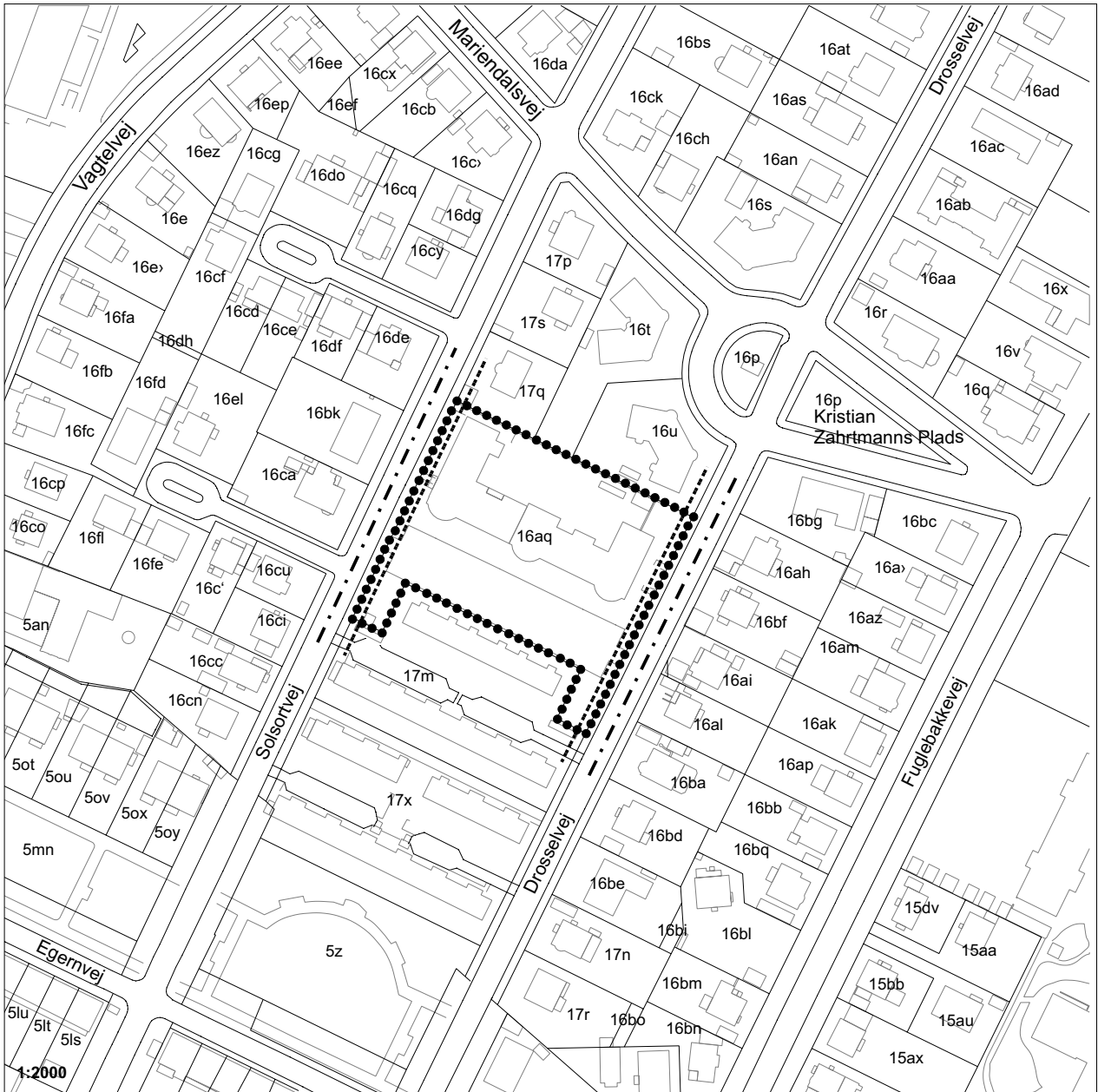
Retten på Frederiksberg

Indført den 26.04. 2004

Lyst under nr. 9883

Ursula Krzesinski





- Lokalplangrænse
- - - - - Vejudvidelselinie
- · - · - · Vejmidtelinie