



Lokalplan nr. 142

for et område ved Hortensiavej



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 krav om handlepligt til at gennemføre de forhold, som lokalplanen beskriver.

En lokalplan regulerer alene fremtidige forhold/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 samt hensigterne for den fremtidige 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
Teknisk Direktorat
Plan- og Miljøafdelingen
Rådhuset
2000 Frederiksberg
Tlf. 3821 4101

E-mail: planogmiljoe@frederiksberg.dk
Web: www.frederiksberg.dk

April 2008

Lokalplan nr. 142

for et område ved Hortensiavej

REDEGØRELSE

Indledning	5
Lokalplanens baggrund	5
Eksisterende forhold	5

LOKALPLANENS INDHOLD

Bebyggelsens omfang og placering.....	6
Trafik og parkering	6
Ubebyggede arealer.....	6
Facader og skilte.....	7
Tekniske anlæg	7

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kommuneplanen	7
Bevaringsværdige bygninger og beplantning	8
Lokalplaner.....	8

MILJØFORHOLD

Miljøvurdering/miljøscreening	8
Bygge- og anlægsarbejdet.....	8
Caféer og restaurationer	8
Støj.....	9
Jordforurening	9
Affald	9
Servitutter	9
Endelige retsvirkninger	9

BESTEMMELSER

Afsnit 1 Formål	11
Afsnit 2 Områdets afgrænsning.....	11
Afsnit 3 Områdets anvendelse.....	11
Afsnit 4 Vej-, sti og parkeringsforhold.....	12
Afsnit 5 Bebyggelsens omfang og placering.....	13
Afsnit 6 Bebyggelsens ydre fremtræden	13
Afsnit 7 Ubebyggede arealer	14
Afsnit 8 Miljøforanstaltninger.....	14
Afsnit 9 Transformestationer og andre forsyningsanlæg	14
Afsnit 10 Ophævelse af lokalplan og servitutter	15
Afsnit 11 Lokalplanens retsvirkninger	15
Kortbilag 1	17

REDEGØRELSE

Indledning

Kommunalbestyrelsen har vedtaget lokalplan 142 endeligt. Lokalplanen fastlægger bestemmelser for et varieret byområde med forskellige funktioner som boliger, institutioner, publikumsorienterede aktiviteter og park med hensyntagen til området som helhed.

Nærværende lokalplan sikrer opretholdelse af bebyggelse til institutioner, publikumsorienterede aktiviteter og boliger samt sikring af eksisterende, rekreative opholdsarealer.

Lokalplanens baggrund

Med henblik på at medvirke til, at Frederiksberg Kommune kan dække behovet for børneinstitutioner, muliggøres en sammenbygning mellem børneinstitutionerne Rosen og Minirosen på Hortensiavej. Dette forudsætter en ændret anvendelse i forhold til de gældende planer for området.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet afgrænses af Hortensiavej mod nord, Edisonvej mod øst, Hollændervej mod syd og Allégade mod vest.

Området består i dag af etageboliger, villabebyggelse, offentlige formål i form af børneinstitutioner, et teater og et rekreativt område i form af en park.

På Hortensiavej 11 og 13 er opført to børneinstitutioner.

På Hortensiavej 1, som ligger på hjørnet mellem Hortensiavej og Edisonsvej, ligger børneinstitution og Edisonscenen, som er en del af Betty Nansen Teatret.

På Allégade 22A-E findes Ludvigs Minde, som er en fredet bygning fra ca. 1770 og er en del af den historiske Ny Hollænderby med store forhaer og træer.

Med indgang fra Allégade og sydøst for Ludvigs Minde ligger Rosenhaven, der også kan entres fra Hortensiavej via sti langs institutionen på Hortensiavej 13.

Den resterende del af lokalplanområdet består af etageboliger og villabebyggelse.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen udlægger området til boligformål, offentlige formål og rekreativt område.

Lokalplanområdet består af fire delområder. Delområde I udlægges til boliger. Delområde II udlægges til offentlige formål - institutioner. Delområde III udlægges til offentlige formål (skole og institution, samt publikumsorienterede formål som teater, koncerter, udstillinger og lignende),

og delområde IV udlægges til rekreative formål (park).
Der må ikke etableres butikker og spillehaller.

Der åbnes mulighed for, at den del af matr. 29s, som er beliggende i lokalplanens delområde II, sammatrikuleres med 27æ, således hele delområde II bliver matr.nr. 27æ.

Bebyggelsens omfang og placering

Området skal bevares og opretholdes i overensstemmelse med dets hidtidige karakter, og der må ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse opføres ny bebyggelse. Eksisterende bebyggelse må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres, dog undtaget indvendig ombygning, som ikke ændrer bebyggelsens ydre karakter.

Der kan i mindre omfang, efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse, opføres mindre tilbygninger til eksisterende bebyggelse og under forudsætning af, at områdets karakter opretholdes.

Kommunalbestyrelsen kan endvidere tillade, at der etableres altaner, mindre fremspring, karnapper og trappetårne under forudsætning af, at områdets karakter opretholdes.

Ludvigs Minde er fredet.

Trafik og parkering

Der skal udlægges:

- 1 bilparkeringsplads pr. bolig, og
- 1 bilparkeringsplads pr. 150 m² bruttoetageareal institutions- og undervisningsbyggeri.

og

- 2 cykelparkeringspladser pr. bolig, og
- 1 cykelparkeringsplads pr. 50 m² bruttoetageareal til institutions- og undervisnings formål.

Parkering kan tillades i kælder.

Der etableres offentligt tilgængelige stiforbindelser med adgang til Rosenhaven fra Hortensiavej langs institutionen på Hortensiavej 13. Denne sti fungerer også som indgang til daginstitutionerne på Hortensiavej 11 og 13.

Desuden opretholdes eksisterende stier.

Ubebyggede arealer

I forbindelse med boligbebyggelse skal opholdsarealet udgøre mindst 50% af bruttoetagearealet. For institutioner og undervisning skal opholdsarealet udgøre mindst 50% af bruttoetagearealet. For erhverv skal opholdsarealet udgøre mindst 10% af bruttoetagearealet. Altaner på

minimum 2,5 m² og tagterrasser kan indgå i beregningen af bruttoetagearealet.

Facader og skilte

Udformning af skilte skal tilpasses bygningens arkitektur og omgivelserne i øvrigt, jf. kommunens vejledende skilte- og facade-pjece.

Der må ikke opsættes billboards.

Gavludsmykninger/-malerier og stilladsreklamer må ikke finde sted uden Kommunalbestyrelsens godkendelse.

Tekniske anlæg

Bestemmelserne i nærværende lokalplan er ikke til hinder for etablering af de for området fornødne transformerstationer og andre forsyningsanlæg m.v. Disse skal ved materialevalg og udformning søges tilpasset områdets karakter.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kommuneplanen

I Kommuneplan 2004 er lokalplanområdet en del af rammeområderne 7.B.1, 7.O.1, 7.O.2 og 7.R.1.

7.B.1 fastlægger anvendelsen til etageboliger med en maksimal bebyggelsesprocent på 110 og en maksimal bygningshøjde på 6 etager.

7.O.1 fastlægger anvendelsen til offentlige formål (institutioner) med en maksimal bebyggelsesprocent på 110 og en maksimal bygningshøjde 1 etage. Det samme gælder for 7.O.2, dog tillades her en maksimal bygningshøjde 6 etager.

Slutteligt er 7.R.1 udlagt til rekreativt område, hvor der kun kan bebygges, hvis det knytter sig til områdets funktion.

Skiltning skal følge kommunens facade- og skiltemanual. Der kan ikke opsættes billboards.

Lokalplanen er i forhold til delområde II, offentlige formål (institutioner), ikke i overensstemmelse med kommuneplanen, idet delområde II delvist ligger i rammeområde 7.R.1, som er udlagt til rekreative formål. Delområde II indbefatter ligeledes en del af rammeområde 7.B.1, som er udlagt til etagebolig.

Der er derfor udarbejdet tillæg nr. 4 til Kommuneplan 2004, som udvider rammeområde 7.O.1 til at indbefatte den nordøstlige del af 7.R.1 og Hortensiavej 13, matrikel 27æ, der er lokaliseret i rammeområde 7.B.1. Ved endelig vedtagelse af kommuneplantillægget vil der være overensstemmelse mellem kommune- og lokalplan.

Bevaringsværdige bygninger og beplantning

I Frederiksberg kommune 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 højste bevaringsværdi og inden for kategorier som fredet eller høj bevaringsværdi (kategori 1-3), middel bevaringsværdi (kategori 4-6) eller lav bevaringsværdi (kategori 7-9). Fredede bygninger og bygninger med bevaringsværdi 1 og 2, samt bygninger omfattet af bevarende lokalplanbestemmelser fremgår af Kommuneplan 2004. Bygninger med bevaringsværdi 1-4 må ikke nedrives uden kommunalbestyrelsens tilladelse og ikke ombygges eller på anden måde ændres udvendigt.

De på kortbilag med rødt markerede bygninger (Ludvigs Minde) er fredede.

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

Lokalplaner

Området er idag omfattet af Lokalplan 18 med tillæg 1-3. Lokalplan 18 med tillæg 1-3 aflyses i sin helhed, når Lokalplan 142 vedtages endeligt.

Lokalplan 79 omfatter størstedelen af det aktuelle lokalplanområde med bestemmelser om bevaring og skiltning. Lokalplan 79 opretholdes.

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 planer og programmer af 5. maj 2004). Screeningen viser, at de anvendelses og bebyggelsesmuligheder, som lokalplanen anviser, ikke vil medføre væsentlige miljøpåvirkninger af området. Der foretages derfor ingen egentlig miljøvurdering af lokalplanen.

Bygge- og anlægsarbejdet

Bygge- og anlægsarbejder inden for lokalplanområdet er omfattet af Frederiksberg Kommunes "Vejledning om Miljøforhold ved bygge- og anlægsarbejder".

Lokalplanområdet er desuden omfattet af kommunens Forskrift for begrænsning af støjende og støvende bygge- og anlægsarbejde.

Cafeer og restaurationer

Cafeer og restauranter inden for lokalplanområdet er omfattet af kommunens "Forskrift vedr. Miljøkrav ved indretning og drift af restaurationer".

Støj

Lokalplanområdet er, bortset fra eksisterende bygninger mod Allégade, ikke belastet af et støjniveau på over 55 dB, hvilket er under de vejledende 58 dB. Der er derfor ikke behov for særlige støjafskærmende foranstaltninger.

Jordforurening

Der er ikke kendskab til jordforurening på området. Erfaringsmæssigt er en stor del af Frederiksberg Kommune dog belastet af ”diffus” jordforurening, stammende fra opfyld og ”luftbåren” forurening. Der bør derfor ved evt. bebyggelse udføres tiltag, der sikrer omgivelserne mod forureningen.

Affald

Der skal i forbindelse med indretningen af ejendommens arealer afsættes den nødvendige plads til affaldsinventaret. Inventaret skal placeres så funktionelt og æstetisk som muligt.

SERVITUTTER

Deklarationer og servitutter, der ikke længere er aktuelle eller som erstattes af lokalplanbestemmelserne kan aflyses, jf. bilag 1.

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 lokalplanens principielle ideer om karakter og anvendelse.

Lokalplan nr. 142

for et område ved Hortensiavej

I henhold til lov om planlægning, lovbekendtgørelse nr 813 af 21. juni 2007 med senere ændringer, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område:

Afsnit 1 Formål

Lokalplanens formål er:

- at medvirke til at skabe et varieret byområde med forskellige funktioner som boliger, institutioner, publikumsorienterede aktiviteter og park med hensyntagen til området som helhed.
- at sikre eksisterende bevaringsværdig bebyggelse opretholdes, ikke nedrives og kun ændres i ubetydeligt omfang.
- at sikre opretholdelse af eksisterende, rekreative opholdsarealer.
- at medvirke til, at Frederiksberg Kommune kan dække behovet for børneinstitutioner.

Afsnit 2 Områdets afgrænsning

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag og omfatter følgende ejendomme, matrikelnumrene og herunder opdelt ejerlejligheder: 27a, 27ac, 27ad, 27aa, 27m, 27n, 27æ, 29bc, 29bt, 29s, 30a (ejerlejlighed 1-14), 30m (ejerlejlighed 1-12), 30q, 30r, 30s, 30t (ejerlejlighed 1-10), 30u (ejerlejlighed 1-10), 30x (ejerlejlighed 1-9), 30y, alle af Frederiksberg, samt alle parceller og ejerlejligheder, der efter den 03.08.2007 udstykkes og opdeles fra disse.

2.2

Lokalplanens område opdeles i delområde I, II, III og IV, som vist på kortbilag 1.

2.3

Ejendommene i delområde II kan sammatrikuleres.

Afsnit 3 Områdets anvendelse

3.1 Delområde I

3.1.1

Området må kun anvendes til boligformål i form af helårsbeboelse (etageboliger og villaer).

3.1.2

Kældre må kun benyttes til fælles formål for bygningens beboere, parkering, pulterrum og lignende samt til rum, som er nødvendige for selve bygningens funktion.

3.1.3

Ubebyggede arealer må kun benyttes til opholdsareal og til offentligt tilgængelige stier samt parkerings- og adgangsareal for for beboere og brugere.

3.2 Delområde II

3.2.1

Området må kun anvendes til offentlige formål i form af institutioner for børn og unge.

3.3 Delområde III

3.3.1

Området må kun anvendes til offentlige formål i form af skole- og institutionsformål og andre kommunale formål samt publikumsorienterede formål såsom teater, koncerter, udstillinger og lignende.

Der kan dog efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse indrettes enkelte funktionærboliger med tilknytning til de i området værende funktioner.

3.4 Delområde IV

3.4.1

Området må kun anvendes til rekreative formål i form af park. Området må kun bebygges med bygninger, som knytter sig til og er nødvendige for områdets funktion.

Indenfor lokalplanområdet må der hverken etableres butikker eller spillehaller.

Afsnit 4 Vej-, sti- og parkeringsforhold

4.1

Der skal anlægges offentligt tilgængelige stier for fodgængere i princippet som vist på kortbilag 1. Eksisterende stier opretholdes.

Institutionerne på Hortensiavej 11 og 13 har en ret til at benytte stien langs Hortensiavej 13, som er udlagt til adgangssti til det rekreative areal, Rosenhaven.

4.2

Der udlægges 1 bilparkeringsplads pr. bolig, og 1 bilparkeringsplads pr. 150 m² etageareal til institutions- og undervisningsformål.

Der udlægges 2 cykelparkeringspladser pr. bolig, og 1 pr. 50 m² etageareal til institutions- og undervisningsformål.

I alle områder kan parkering tillades etableret i kælder.

Afsnit 5 Bebyggelsens omfang og placering

5.1

Området skal bevares og opretholdes i overensstemmelse med dets hidtidige karakter, og der må ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse opføres ny bebyggelse, og eksisterende bebyggelse må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres, dog undtaget indvendig ombygning som ikke ændrer bebyggelsens ydre karakter.

5.2

Der kan i mindre omfang, efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse, opføres mindre tilbygninger til eksisterende bebyggelse og under forudsætning af, at områdets karakter opretholdes.

5.3

Kommunalbestyrelsen kan endvidere tillade, at der etableres altaner, mindre fremspring, karnapper og trappetårne under forudsætning af, at områdets karakter opretholdes.

5.4

Den på kortbilag 1 med rødt markerede bebyggelse, Ludvigs Minde, matr.nr. 27a, er fredet.

Afsnit 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

6.1

Området skal opretholdes i overensstemmelse med dets hidtidige karakter med hensyn til bebyggelse og ubebyggede arealers anlæg og beplantning.

6.2

Den eksisterende bebyggelse skal bevares i overensstemmelse med den hidtidige karakter således, at der ikke uden kommunalbestyrelsens godkendelse må foretages ændringer af bygningssidens, vinduers, døres, portes, skiltes, tages, kvistes og skorstenes form, farve eller materiale.

6.3

Skiltning og reklamerings skal tilpasses bygningens arkitektoniske udtryk, og skal følge kommunens skilte- og facade-pjece.
Der må ikke opsættes billboards.

6.4

På hver ejendom må højst etableres én antennemast for modtagelse af radio/TV-signaler og lignende.

Parabolantenner må ikke opsættes på facader eller de mod vej, plads eller anlæg vendende tagsider.

Afsnit 7 Ubebyggede arealer

7.1

Opholdsarealer

Der skal udlægges et opholdsareal på mindst

- 50% af bruttoetagearealet til boligformål
- 50% af bruttoetagearealet til institutionsformål, og
- 10% af bruttoetagearealet til erhverv.

7.2

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

7.3

Ved villabebyggelse skal forhaver opretholdes ved beplantning og belægning, således at det grønne præg af villakvarter bibeholdes.

7.4

Hegning skal være med levende hegn i naboskel.

7.5

Den grønne karakter i Rosenhaven (delområde IV) skal opretholdes.
I parkens østlige ende skal anlægges grøn rammebeplantning mod institutionsbyggeriet
Et internt stinet i parken opretholdes.

Afsnit 8 Miljøforanstaltninger

8.1

Støj

Bebyggelse 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 p-anlæg.

Afsnit 9 Transformestationer og andre forsyningsanlæg

Bestemmelserne i nærværende lokalplan er ikke til hinder for etablering af de for området fornødne transformestationer og andre forsyningsanlæg m.v. Disse skal ved materialevalg og udformning søges tilpasset områdets karakter.

Afsnit 10 Ophævelse af lokalplan og servitutter

10.1

Lokalplan nr. 18, tinglyst 28.11.1979, samt tillæg 1-3 tinglyst henholdsvis 02.07.1991, 08.09.1992 og 15.12.1993 ophæves for de af nærværende lokalplan omfattede ejendomme.

10.2

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

Afsnit 11 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 31.03.2008

Mads Lebech
borgmester

/

Jacob Nordby
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. 18 med tillæg 1-3 tinglyst henholdsvis 28.11.1979, 02.07.1991, 08.09.1992 og 15.12.1993 aflyst for de af lokalplanen omfattede ejendomme, matr. nr. 27a, 27ac, 27ad, 27aa, 27m, 27n, 27æ, 29bc, 29bt, 29s, 30a, 30m, 30q, 30r, 30s, 30t, 30u, 30x og 30y.

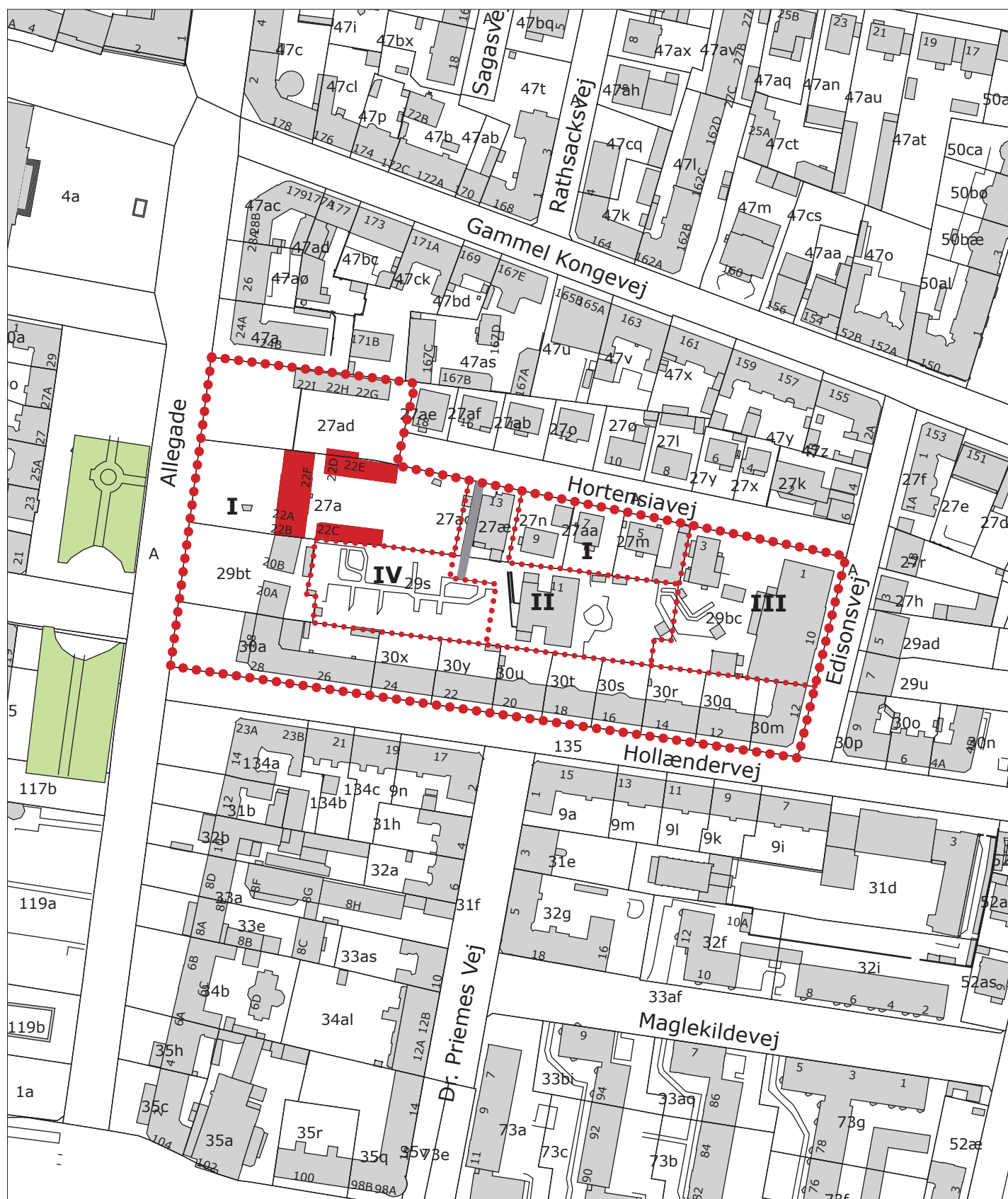
Frederiksberg Kommune, Teknisk Direktorat, den 14.05.2008

Jacob Nordby
teknisk direktør

/

Niels Thygesen
plan- og miljøchef

Retten på Frederiksberg
Indført den 22.05.2008
Lyst under nr. 7380



- Grænse for lokalplanen
- Grænse for delområde

- Fredede bygninger
- Sti

FREDERIKSBERG KOMMUNE

Teknisk Direktorat - Plan- og Miljøafdelingen

LOKALPLAN nr. 142

Kortbilag nr. 1

Dato 13.09.2007

Mål: 1:2000

