

F R E D E R I K S B E R G

K O M M U N E



# Lokalplan nr. 115

for butiksgaderne Gammel Kongevej,  
Falkoner Allé og Godthåbsvej



Oktober 2001

# INDLEDNING

## 1. Lokalplanens indhold

Gammel Kongevej, Falkoner Allé og Godthåbsvej rummer i facadebebyggelsens nederste etage et rigt udbud og en stor variation af butikker, butikshåndværk, mindre restauranter og bodegaver mv. De centrale dele af Gammel Kongevej, Falkoner Allé og Godthåbsvej udgør kommunens primære centerstrøg, som sammen med centerområdet omkring Frederiksberg og Solbjerg Metrostationer har status af kommuncener.

Lokalplanen er udarbejdet ud fra et ønske om at fastholde kommunens overordnede detailhandelsstruktur og sikre og bevare Gammel Kongevej, Falkoner Allé og Godthåbsvej som butiksstrøg.

Lokalplanens anvendelsesbestemmelser gælder kun for facadebebyggelsen langs butiksstrøgene, mens bestemmelserne om skiltning og andet facadeudstyr både gælder for facadebebyggelsen langs butiksstrøgene og for den umiddelbart sammenhængende facadebebyggelse langs de tilgrænsende sideveje.

### Stueetagerens anvendelse langs butiksstrøgene

For at bibeholde et alsidigt og publikumsvenligt butiksmiljø søges det gennem lokalplanen sikret, at stueetagen langs butiksstrøgene fortrinsvis reserveres til butikker og andre publikumsorienterede serviceerhverv - herunder restauranter og lignende - som kan bidrage til at fastholde karakteren af indkøbsgade.

Det hindres således, at den nederste etage indrettes til liberale erhverv såsom forsikringskontorer og advokat-, arkitekt-, ingeniør- og revisionsvirksomhed og lignende.

Ved etablering af pengeinstitutter og ejendomsmæglervirksomheder gælder, at facadebebyggelsen kun må anvendes til publikumsekspedition. For publikumsekspedition for pengeinstitutter gælder endvidere, at det nuværende antal langs butiksstrøgene ikke må forøges (13 pr. 01. januar. 2001).

### Størrelsen af butikkerne

I lokalplanen fastsættes, at bruttoetagearealet for den enkelte butiksenhed for dagligvarebutikker højst må udgøre 2000 m<sup>2</sup> og for udvalgsvarebutikker højst 1000 m<sup>2</sup>. Størrelsen af butiksenhederne og det samlede areal til butiksformål langs de primære centerstrøg er fastsat i overensstemmelse med tillæg til kommuneplan om centerstruktur og detailhandel.

### Facaderne langs butiksstrøgene og et stykke ned ad de tilgrænsende veje

Lokalplanen skal endvidere sikre, at skiltning, reklamering og belysning samt opsætning af markiser, udhængsskabe og andet facadeudstyr på bygningernes gadefacader og gavle kun sker under hensyntagen til såvel gadebilledet som til de enkelte bygningers arkitektoniske udformning. Store permanente skilte, gavlskilte og billboards må som hovedregel ikke opsættes. Gavludsmykning/gavlmalier kan tillades efter nærmere godkendelse i hvert enkelt tilfælde. Bestemmelserne om skiltning og andet facadeudstyr gælder både for facadebebyggelsen langs butiksstrøgene og den umiddelbart sammenhængende facadebebyggelse langs de tilgrænsende sideveje.

## 2. Forholdet til den øvrige planlægning

### Kommuneplan 1997 med tillæg

I tillæg til Kommuneplan 1997 – Centerstruktur og detailhandel, der er vedtaget af kommunalbestyrelsen den 19. juni 2000, indgår Frederiksberg Centret og de primære centerstrøg, Gammel Kongevej, Falkoner Alle og Godthåbsvej (Z´et) i kommuncenteret. De primære centerstrøg fastholdes som levende og varierede butiksstrøg – dvs. med et udbud af både udvalgs- og dagligvarer i mange mindre butikker, der er tilpasset den eksisterende bebyggelsesstruktur.

Der er fastsat bestemmelser om, at bruttoetagearealet for den enkelte butiksenhed for dagligvarebutikker højst må udgøre 2.000 m<sup>2</sup> og for udvalgsvarebutikker højst 1.000 m<sup>2</sup>. I Institut for Center-Planlægnings analyse af detailhandelen fra februar 1999, udgør det samlede bruttoetageareal til dagligvare- og udvalgsvarebutikker langs de primære centerstrøg, bortset fra Frederiksberg Centret, ca. 36.000 m<sup>2</sup>. I følge lokalplanen må det samlede bruttoetageareal til butikksformål ikke overstige ca. 39.000 m<sup>2</sup>.

Tillæg til Kommuneplan 1997 - Centerstruktur og detailhandel - fastlægger en ramme for nybyggeri og omdannelse til butikksformål i kommuncenteret på 10.000 m<sup>2</sup>. Med vedtagelsen af nærværende lokalplan vil der restere 7.000 m<sup>2</sup> af rammen for nybyggeri og omdannelse til butikksformål i kommuncenteret.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplantillægget.

### Andre lokalplaner

Nærværende lokalplan omhandler alene benyttelsen af stueetagerne i bebyggelsen langs de primære centerstrøg, samt bestemmelser om skiltning og reklamering mv. på bygningernes gadefacader og gavle langs de primære centerstrøg og langs en del af de tilstødende sideveje. De i lokalplanen omhandlede områder er på en del af vejstrækningerne omfattet af byplanvedtægter og lokalplaner. Da nærværende lokalplan opstiller mere detaljerede bestemmelser for benyttelsen af den nederste etage samt for skiltning og reklamering, gælder denne i stedet for de tilsvarende bestemmelser i de eksisterende byplanvedtægter og lokalplaner.

Butiksgaderne er i dag omfattet af lokalplan nr. 65, tinglyst 4. juli 1989. Denne lokalplan ophæves.

## 3. 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 det ikke ændrer områdets karakter. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kræver, at der bliver vedtaget en ny lokalplan.

\*\*\*\*\*

## LOKALPLAN NR. 115

for områder i Frederiksberg Kommune langs butiksgaderne Gammel Kongevej, Falkoner Allé og Godthåbsvej.

I henhold til lov om planlægning, lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område:

### AFSNIT 1. FORMÅL

Lokalplanens formål er at fastholde kommunens overordnede butiksstruktur ved at bevare Gammel Kongevej, Falkoner Allé og Godthåbsvej som butiksgader.

Lokalplanen fastlægger anvendelsen af den nederste etage langs butiksgaderne til butikker og andre publikumsorienterede serviceerhverv, som kan bidrage til at fastholde karakteren som indkøbsgade.

Det hindres, at butiksgadernes nederste etage indrettes til liberale erhverv såsom forsikringskontorer og advokat-, arkitekt-, ingeniør-, revisionsvirksomhed og lignende.

For de enkelte dagligvare- og udvalgsvarerbutikker fastsættes maksimale butiksstørrelser i overensstemmelse med tillæg til kommuneplan om centerstruktur og detailhandel.

Endvidere er det lokalplanens formål at sikre, at skiltning, reklamering, belysning og andet facadeudstyr på bygningernes gadefacader og gavle kun sker under hensyntagen til såvel gadebilledet som den arkitektoniske fremtræden af de enkelte bygninger.

### AFSNIT 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag og omfatter følgende ejendomme langs:

Gammel Kongevej nr. 85 – 179 og 82 – 178 samt Allégade 24 a - 28 b del af følgende matrikelnumre og herunder opdelte ejerlejligheder:

21 bg, 21 bh, 21 bl, 21 by, 21 cu, 21 cv, 21 db, 21 dc, 21 dn, 21 dø, 22 a, 22 c, 22 n, 22 p, 22 ap, 22 av, 22 bt, 22 bu, 22 cp, 27 b, 27 c, 27 d, 27 e, 27 f, 30 e, 30 f, 30 g, 47 a, 47 b, 47 c, 47 k, 47 l, 47 m, 47 o, 47 p, 47 t, 47 u, 47 v, 47 x, 47 y, 47 z, 47 aa, 47 ab, 47 ac, 47 ad, 47 as, 47 aø, 47 bc, 47 bd, 47 ck, 47 cl, 47 cs, 50 n, 50 o, 50 q, 50 s, 50 v, 50 x, 50 y, 50 z, 50 al, 50 bg, 50 bh, 50 cb, 51 c, 51 e, 51 f, 51 h, 51 o, 52 c, 52 n, 52 ae, 52 am, 52 an, 52 ao, 53 e, 53 h, 53 k, 53 l, 54 g, 54 p, 54 ae, 54 af, 74 b, 74 c, 75 a, 76 b, 76 c, 79 a, 80 a og 80 b

Falkoner Alle nr. 1 – 55 og 2 – 86 del af følgende matrikelnumre og herunder opdelte ejerlejligheder:

11 ar, 11 ax, 11 æ, 11 bt, 11 bp, 11 bø, 11 cy, 11 dd, 11 di, 11 dø, 11 eu, 11 ev, 13 be, 13 ce, 29 d, 29 e, 29 g, 29 n, 29 q, 29 au, 29 av, 29 aø, 29 ba, 42 a, 42 b, 45 e, 45 f, 45 at, 45 az, 45 bb, 45 bc, 45 bd, 47 c, 47 d, 47 e, 47 f, 47 g, 47 h, 47 s, 57 a, 57 b, 57 e, 57 z, 57 ah, 57 bm, 57 bq, 59 c, 59 d, 59 e, 59 f og 147

Godthåbsvej nr. 1 – 73 og 2 – 68 del af følgende matrikelnumre og herunder opdelte ejerlejligheder:

10 p, 10 q, 10 au, 10 ay, 10 az, 10 bl, 10 bm, 11 hf, 11 is, 11 lc, 12 d, 12 dg, 12 dv, 12 dx, 14 m, 14 n, 14 o, 14 p, 14 q, 14 r, 14 s, 14 t, 14 u, 14 v, 14 x, 14 y, 14 z, 14 æ, 14 aa, 14 am, 14 ev, 14 fb, 14 fc, 14 fg, 14 fn, 14 fo, 14 ft, 14 gg, 14 gp, 14 gq, 57 z, 57 ac, 57 ad, 57 ae, 57 ai, 57 ak, 57 al, 57 am, 57 aq og 57 ar

alle af Frederiksberg, samt alle parceller og ejerlejligheder, der efter den 04. 09. 2000 udstykkes og opdeles fra disse.

### **AFSNIT 3. OMRÅDETS ANVENDELSE**

- 3.1** I facadebebyggelsen langs gaderne, der på kortbilaget er vist med mørk stregsignatur, må den nederste etage, stueetagen eller kælderetagen, hvor dennes loft ligger mere end 1,25 m over gadeniveau, kun anvendes til detailhandelsbutikker, butikshåndværk, særligt publikumsorienterede serviceerhverv - herunder publikumsekspedition for pengeinstitutter og ejendomsmæglervirksomhed - samt restauranter og lignende, der kan fremme oplevelsen af levende og varierede butiksstrøg.

Ovennævnte etager må ikke anvendes til spillehaller.

For publikumsekspedition for pengeinstitutter gælder, at det nuværende antal langs butiksstrøgene ikke må forøges.

- 3.2** Bruttoetagearealet for den enkelte butiksenhed må for dagligvarebutikker højst udgøre 2000 m<sup>2</sup> og for udvalgsvarebutikker højst 1000 m<sup>2</sup>.

Det samlede bruttoetageareal til butiksformål langs de primære centerstrøg må ikke overstige ca. 40.000 m<sup>2</sup>.

- 3.3** Uanset bestemmelsen i afsnit 3.1 kan erhverv, der indrettes bag facadebebyggelsen eller over den nederste etage få adgang fra nederste etage i form af et indgangsparti på ikke over 3,0 m facadebredde.

### **AFSNIT 4. SKILTNING OG ANDET FACADEUDSTYR**

- 4.1** For facadebebyggelsen langs gaderne, der på kortbilaget er vist med hhv. mørk og lys stregsignatur gælder, at skiltning, reklamering og belysning samt opsætning af markiser, udhængsskabe og andet facadeudstyr på bygningernes gadefacader og gavle kun må finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i det enkelte tilfælde.

Skilte, reklamer, belysning, markiser, udhængsskabe og andet facadeudstyr skal tilpasses bygningens arkitektur og omgivelserne i øvrigt, og skal respektere facadernes opdeling med døre og vinduer, materialer og farvesætning.

Sokler, gesimser og andre karakteristiske facadeelementer skal holdes fri for skiltning.

Facadeskilte skal som hovedregel begrænses til stueetagen og må ikke anbringes over 1. sal og skal så vidt muligt samordnes med den øvrige skiltning inden for samme facade.

Lysskilte eller belyste skilte skal være dæmpet og afstemt efter forholdene og må ikke være blændende eller pulserende/blinkene og må ikke være til ulempe for omgivelserne eller virke skæmmende i forhold til gadebilledet.

Store permanente skilte, gavlskilte og billboards må som hovedregel ikke opsættes. Gavludsmykning/gavlmalerier kan tillades efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

- 4.2** Butiksfacader skal fremtræde med butiksvinduer til vareudstilling i en dybde af min. 0,5 m. Butiklokalet skal være synligt fra gaden. Vinduer må ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse tilmures eller afblændes ved tilklæbning og lignende.

#### **AFSNIT 5. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN**

Lokalplan nr. 65, tinglyst 4. juli 1989 ophæves for de af nærværende lokalplan omfattede ejendomme.

#### **AFSNIT 6. FORHOLD TIL EKSISTERENDE BYPLANVEDTÆGTER OG LOKALPLANER**

Denne lokalplans anvendelsesbestemmelser for den nederste etage samt bestemmelser for skiltning og andet facadeudstyr på bygningernes gadefacader og gavle i de i afsnit 2 nævnte ejendomme gælder i stedet for tilsvarende bestemmelser i byplanvedtægter og lokalplaner for ejendommene, som er omfattet af nærværende lokalplan.

Det gælder følgende:

- Byplanvedtægt nr.31, tinglyst den 23/11 1977
- Lokalplan nr. 7, tinglyst den 12/2 1981
- Lokalplan nr. 16, tinglyst den 8/2 1980
- Lokalplan nr. 38, tinglyst den 6/12 1983
- Lokalplan nr. 53, tinglyst den 21/7 1987
- Lokalplan nr. 68, tinglyst den 10/4 1990
- Lokalplan nr. 76, tinglyst den 27/5 1992
- Lokalplan nr. 79, tinglyst den 11/11 1993
- Lokalplan nr. 88, tinglyst den 20/12 1994
- Lokalplan nr. 103, tinglyst den 17/2 og 19/3 1999
- Lokalplan nr. 104, tinglyst den 4/5 1999
- Lokalplan nr. 108, tinglyst den 20/9 2000

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

Frederiksberg Kommunalbestyrelse, den 18. juni 2001.

Mads Lebech  
Borgmester

/

Torben Nøhr  
Teknisk direktør

Nærværende lokalplan 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 lokalplan nr. 65, tinglyst den 4. juli 1989, aflyst.

Frederiksberg Kommune, Teknisk Direktorat, den 4. oktober 2001.

Torben Nøhr  
Teknisk direktør

/

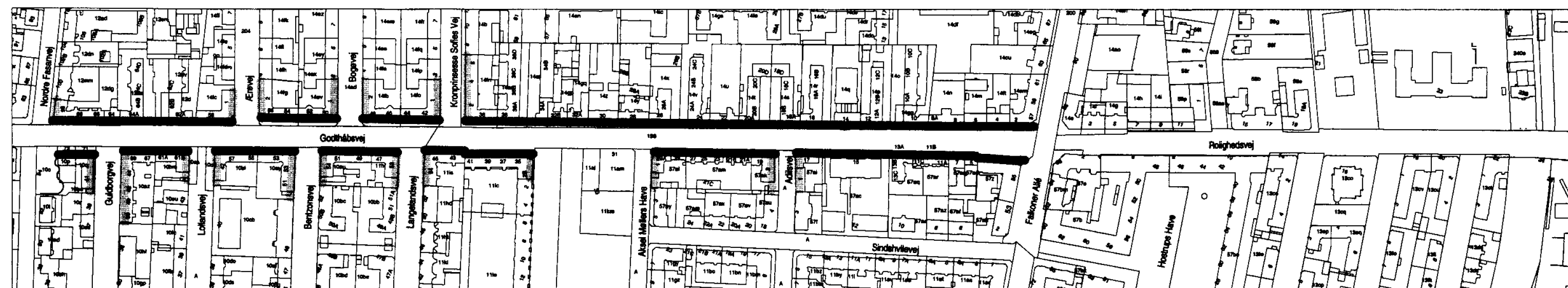
Per Hard Poulsen  
Vicedirektør

Retten på Frederiksberg  
Indført den 09.10.2001  
Lyst under nr. 21074

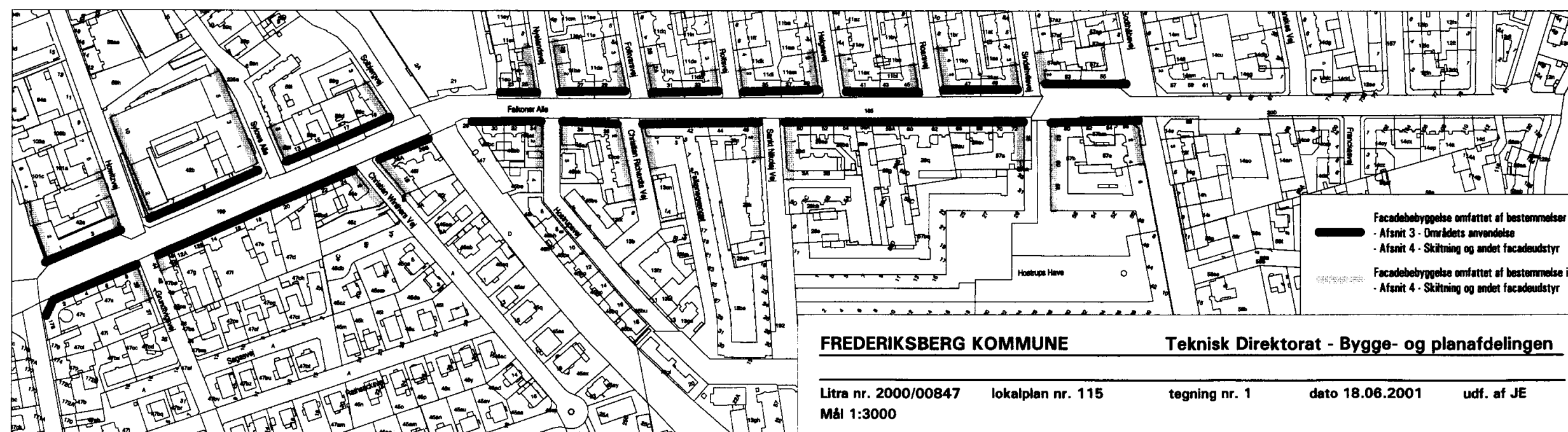
Ursula Krzesinski



Gammel Kongevej / Allégade



Godthåbsvej



Falkoner Allé

FREDERIKSBERG KOMMUNE

Teknisk Direktorat - Bygge- og planafdelingen

Litra nr. 2000/00847

lokalplan nr. 115

tegning nr. 1

dato 18.06.2001

udf. af JE

Mål 1:3000