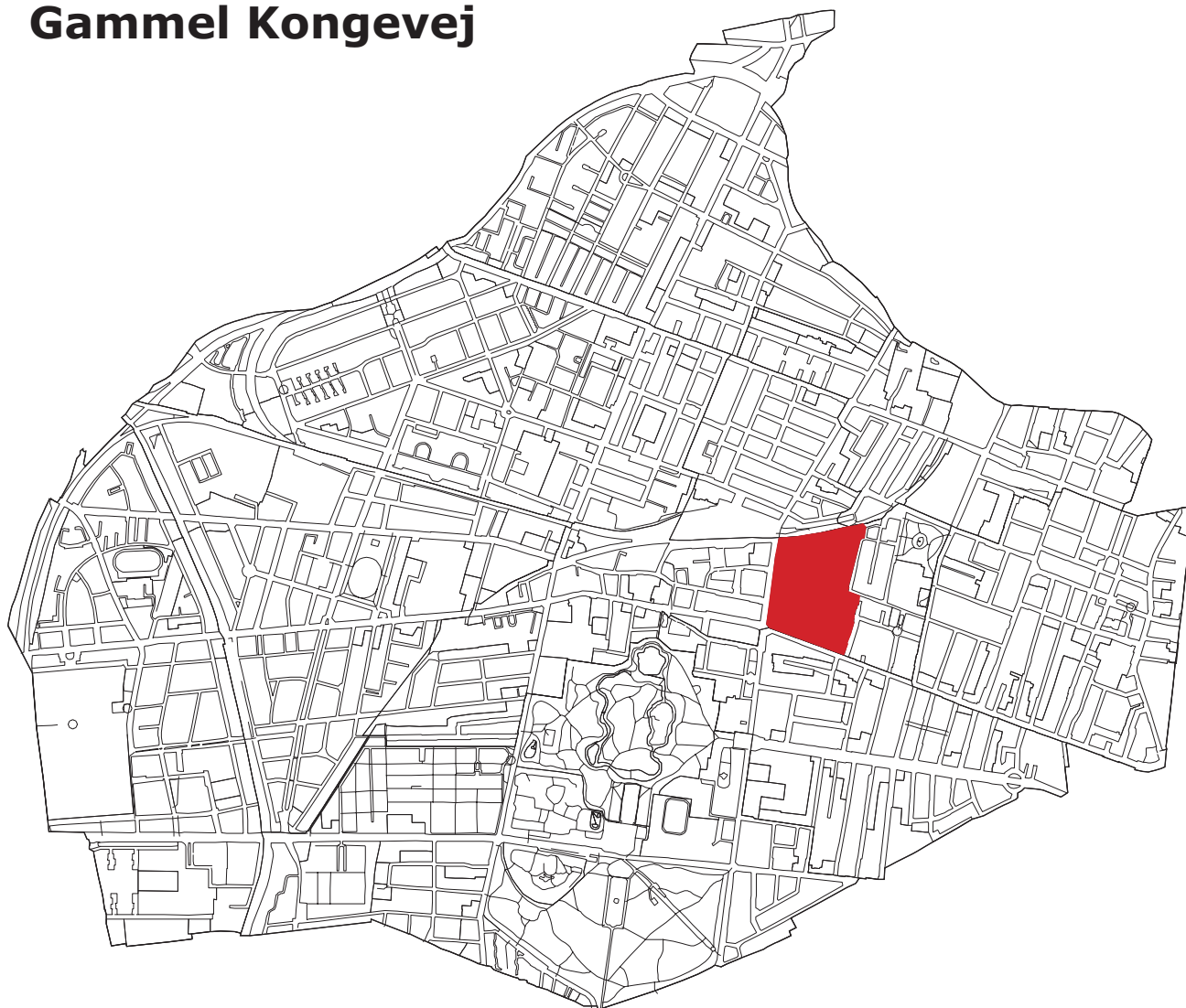




Lokalplan nr. 104

for et område mellem Falkoner Allé, jernbanearealet, skellet mod Den Kongelige Veterinær- og Landbohøjskole, Grundtvigs Sidevej, Henrik Steffens Vej og Gammel Kongevej



INDLEDNING

1. Lokalplanens indhold

Lokalplanen udlægger området mellem Falkoner Allé, jernbanearealet, skellet mod Den Kongelige Veterinær- og Landbohøjskole, Grundtvigs Sidevej, Henrik Steffens Vej og Gammel Kongevej til boligformål (etageboligbebyggelse og villabebyggelse).

Det er hensigten med lokalplanen at modernisere planbestemmelserne samtidig med at de ajourføres i forhold til den gældende kommuneplan og de aktuelle forhold i området. Lokalplanen skal desuden medvirke til at fastholde områdets nuværende karakter ved en bevaring af villakvarteret og dets bebyggelse samt gennem udpegning af bevaringsværdige bygninger i etageboligområdet. De udpegede bygninger er vist på kortbilaget, og omfatter bygninger, der i Kommuneatlas for Frederiksberg har fået bevaringsværdi fra 1 til og med 4.

Der må ikke foretages nedrivning af den eksisterende villabebyggelse og de udpegede bevaringsværdige bygninger, ligesom bygningsændringer af facader, tage og vinduer m.v. kun må finde sted, såfremt husene og områdets hidtidige karakter opretholdes.

Lokalplanområdet opdeles i to underområder til henholdsvis etageboligbebyggelse og villabebyggelse. I de områder, der er udlagt til etageboligbebyggelse, må der ikke opføres større nybyggeri, før der er tilvejebragt en supplerende lokalplan med nærmere retningslinier. På ejendommene langs Falkoner Allé og Gammel Kongevej må bebyggelsen langs vejen benyttes til forretningsvirksomhed i samtlige etager.

Lokalplanen åbner generelt mulighed for indretning af børne- og ungdomsinstitutioner samt andre offentlige servicefunktioner, der naturligt finder plads i et boligområde. I villaområdet åbnes der mulighed for etablering af liberale erhverv såsom kontor, advokat, arkitekt, ingeniør, læge, klinikker o. lign, samt kunstnerisk udøvelse under forudsætning af, at der samtidig opretholdes en bolig i ejendommen på mindst 120 m² for virksomhedens ejer.

Bestemmelserne om bebyggelsens omfang og højde er bragt i overensstemmelse med kommuneplanen, og en række vejudvidelseslinier fra den hidtil gældende lokalplan er udeladt, dog opretholdes byggelinie langs villaområdets veje. Derudover er der ikke foretaget større ændringer i forhold til den hidtil gældende lokalplan.

2. Forholdet til den øvrige planlægning

Lokalplanen er i overensstemmelse med bestemmelserne i Kommuneplan 1997 (rammeområderne 4A2 og 4B3), og lokalplanens områdeinddeling følger kommuneplanen.

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan nr. 31, tinglyst 26. oktober 1982, der er afgrænset som den aktuelle lokalplan. Arealudlæggene til etageboligbebyggelse med mulighed for boliger og forretningsvirksomhed i alle etager i bebyggelsen langs Gammel Kongevej og Falkoner Allé er fastholdt. Størstedelen af området nord for Grundtvigsvej udlægges som i den hidtil gældende lokalplan til villabebyggelse, men der er sket en præcisering af betingelserne for at indrette mindre erhvervsvirksomheder. Den hidtil gældende lokalplan pålægger desuden en række vejudvidelseslinier, som ikke er medtaget i denne revision. Derimod er de hidtidige udlæg til to eksisterende stier fastholdt.

Endvidere er ejendommen Falkoner Allé 20 omfattet af lokalplan nr. 57, tinglyst 5. april 1988, der åbner mulighed for nybebyggelse. Denne bebyggelse er opført.

Lokalplan nr. 31 og 57 ophæves og afløses af nærværende lokalplan.

Lokalplanområdet er desuden i dag delvist omfattet af lokalplan nr. 79, tinglyst den 11. november 1993, der fastlægger bevaringsbestemmelser for gadebebyggelsen langs Gammel Kongevej samt en del af Henrik Steffens Vej. Desuden er ejendommene langs Gammel Kongevej og Falkoner Allé omfattet af lokalplan nr. 65, tinglyst den 4. juli 1989, der sikrer stueetagen i bebyggelsen til overvejende butiksformål. Disse lokalplaner dækker andre områder end det aktuelle lokalplanområde og vil fortsat være gældende for området.

3. Lokalplanens retsvirkninger

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, kun anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser, (jf. planlægningslovens § 18).

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan dog fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører således ikke, at den eksisterende lovlige anvendelse, der måtte stride mod planens bestemmelser, skal bringes til ophør.

Hvis kommunalbestyrelsen i henhold til lokalplanen nægter tilladelse til, at en bebyggelse nedrives, kan ejeren ifølge planlovens § 49 forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning, dog kun hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer områdets karakter. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

LOKALPLAN NR. 104

for et område i Frederiksberg Kommune mellem Falkoner Allé, jernbanearealet, skellet mod den Kongelige Veterinær- og Landbohøjskole, Grundtvigs Sidevej, Henrik Steffens Vej og Gammel Kongevej.

I henhold til lov om planlægning, lovbekendtgørelse nr. 563 at 30. juni 1997, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område:

AFSNIT 1. FORMÅL

Lokalplanens formål er at modernisere områdets planbestemmelser samtidig med at disse ajourføres i forhold til den gældende kommuneplan og de aktuelle forhold i området. Lokalplanen skal desuden medvirke til at fastholde områdets nuværende karakter gennem udpegning af bevaringsværdige bygninger i etageboligområdet, samt sikre en bevaring af den eksisterende villabebyggelse og præg af villakvarter.

AFSNIT 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING

- 2.1** Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag og omfatter følgende ejendomme, matrikelnumrene:

45b, 45e, 45f (ejerlejl.nr. 1-36), 45k, 45l, 45n, 45m, 45o, 45p, 45q, 45r (ejerlejl.nr. 1-7), 45t, 45u, 45v, 45x, 45y, 45z (ejerlejl.nr. 1-37), 45aa, 45ab, 45ac, 45ad, 45ae, 45af, 45ag, 45ah, 45ai, 45ak, 45al, 45am (ejerlejl.nr. 1-2), 45an, 45ao, 45ap, 45aq, 45ar, 45as, 45au, 45av, 45ax (ejerlejl.nr. 1-2), 45ay, 45aø, 45ba (ejerlejl.nr. 1-3), 45bd, 45bf, 45cz, 45cæ, 45cø (ejerlejl.nr. 1-2), 45da, 45dc, 47b, 47c, 47d, 47e (ejerlejl.nr. 1-14), 47f, 47g, 47h, 47i, 47k (ejerlejl.nr. 1-15), 47l, 47m, 47o, 47p (ejerlejl.nr. 1-7), 47s, 47t, 47aa (ejerlejl.nr. 1-7), 47ab, 47ae, 47ag, 47ah, 47ai, 47ak, 47al, 47am, 47an, 47ao, 47ap, 47ar (ejerlejl.nr.1-3), 47at, 47au, 47av, 47ax, 47ay, 47az, 47be, 47bf, 47bh, 47bq, 47br, 47bs (ejerlejl.nr. 1-11), 47bt, 47bu, 47bv, 47bx, 47bz, 47bæ, 47bø, 47ca, 47cc, 47cd (ejerlejl.nr. 1-12), 47ce, 47cf, 47cg, 47ch, 47ci, 47cl, 47cq (ejerlejl.nr. 1-12), 47cs, 47ct, 50a (ejerlejl.nr. 1-27), 50ag, 50al (ejerlejl.nr. 1-26), 50aq (ejerlejl.nr. 1-13), 50ar, 50av, 50bæ (ejerlejl.nr. 1-10), 50bø (ejerlejl.nr. 1-10), 50ca (ejerlejl.nr. 1-10),

Frederiksberg samt alle parceller der efter den 16. juni 1998 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

- 2.2** Lokalplanens område underdeles i områderne I og II, der udlægges til henholdsvis etageboligbebyggelse og villabebyggelse som vist på vedhæftede kortbilag.

AFSNIT 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Område I, etageboligbebyggelse generelt.**

- 3.1.1 Området må med nedenstående undtagelser kun anvendes til boligformål i form af helårsbeboelse. Bebyggelse i området må kun anvendes til beboelse i selvstændige lejligheder og må ikke anvendes til nogen form for erhverv, herunder til hotel, pensionat, klublejligheder eller lignende.
- 3.1.2 Uanset bestemmelsen i afsnit 3.1.1. 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 logerende.

- 3.1.3 Kældre må kun benyttes til fælles formål for bygningens beboere, parkering, pulterrum og lignende samt til rum, som er nødvendige for selve bygningens funktion.
- 3.1.4 Ubebyggede arealer må kun benyttes til opholdsareal for beboerne og til parkerings- og adgangsareal for disse samt kunder, besøgende, leverandører m.v.
- 3.1.5 Efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse kan der indrettes børne- og ungdomsinstitutioner herunder ungdoms- og kollegieboliger, samt syge- og plejehjem og andre offentlige servicefunktioner, der naturligt finder plads i et boligområde.
- 3.1.6 Efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse kan der etableres mindre offentlige anlæg, som f.eks. "grønne småtorve", legepladser, parkeringspladser og lignende.

3.2 Område I, etageboligbebyggelse langs de mere befærdede veje.

- 3.2.1 På ejendommene langs Falkoner Allé og Gammel Kongevej må de to nederste etager i bebyggelsen langs vejen benyttes til butiks- og kontorvirksomhed og beboelse af enhver art.

De øvrige etager må benyttes til kontorvirksomhed og beboelse af enhver art.

NOTE: Opmærksomheden henledes på lokalplan nr. 65 fra 1989, der sikrer stueetagen langs Gammel Kongevej og Falkoner Allé til overvejende butiksformål.

- 3.2.2 Eventuelle kælderetager må foruden til det under afsnit 3.1.3 angivne formål kun anvendes til lager for forretningsvirksomhed i samme ejendom.

3.3 Område II, villabebyggelse.

- 3.3.1 Området må med nedenstående undtagelser kun anvendes til boligformål i form af helårsbeboelse.
- 3.3.2 Garager og andre udhuse må kun benyttes til fælles formål for bygningens beboere, parkering, pulterrum og lignende samt til rum, som er nødvendige for selve bygningens funktion.
- 3.3.3 Uanset bestemmelsen i afsnit 3.3.1 kan der efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse indrettes liberale erhverv såsom kontor, advokat, arkitekt, ingeniør, læge, klinikker o. lign, samt kunstnerisk udøvelse under forudsætning af, at der opretholdes en bolig i ejendommen på mindst 120 m² for virksomhedens ejer.
- 3.3.4 Uanset bestemmelsen i afsnit 3.3.1 kan der efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse indrettes børne- og ungdomsinstitutioner samt andre sociale og kulturelle offentlige servicefunktioner, der naturligt finder plads i området.
- 3.3.5 Ved indretning af villaer til de i afsnit 3.3.3 og 3.3.4 nævnte formål er det en forudsætning, at præget af villakvarter med forhaver, beplantning m.v. bibeholdes, og at det ikke medfører væsentlig øget trafikbelastning al' området.

AFSNIT 4. VEJFORHOLD

- 4.1 Stiarealet a - b på matr. nr. 47bq opretholdes med en bredde på 3,10 m.
- 4.2 Stiarealet c - d på matr. nr. 45af opretholdes med en bredde på 3.00 m.

AFSNIT 5. OMRÅDETS BEBYGGELSE

5.1 Generelt.

- 5.1.1 Opførelse af større nybebyggelse i område udlagt til etageboligbebyggelse (område I) må ikke finde sted, før der er fastsat nærmere bestemmelser herom i en supplerende lokalplan.
- 5.1.2 Område udlagt til villabebyggelse (område II) skal opretholdes i overensstemmelse med dets hidtidige karakter som villaområde med hensyn til bebyggelse og ubebyggede arealers anlæg og beplantning.
- 5.1.3 De på kortbilaget i område I (etageboligbebyggelse) angivne bevaringsværdige bygninger, samt eksisterende bebyggelse med undtagelse af udhuse, garager, carporte, skure o.lign. i område II (villabebyggelse), må ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse nedrives, ombygges eller på anden måde 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 tilstræbes, at bygningen får en sådan ydre udformning, at den hidtige karakter fastholdes.

NOTE: Opmærksomheden henledes på lokalplan nr. 79 fra 1993, der fastlægger bevaringsbestemmelser for gadebebyggelsen langs Gammel Kongevej og en del af Henrik Steffens Vej.

5.2 Bebyggelsens omfang og placering.

- 5.2.1 Bebyggelsesprocenten må i område I (etageboligbebyggelse) ikke overstige 110. I område II (villabebyggelse) må bebyggelsesprocenten dog ikke overstige 40.
- 5.2.2 Ny bebyggelse i område II skal placeres mindst 5,0 m fra nuværende vejskel, dog må karnapper og lignende med en største bredde på 3,5 meter placeres i en afstand af 3,75 meter fra vejskel.
- 5.2.3 Udhuse, garager, carporte og lignende må ikke opføres uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

5.3 Bebyggelsens højde.

- 5.3.1 Bebyggelsens højde må i område I (etageboligbebyggelse) ikke overstige 6 etager. I område II (villabebyggelse), må bebyggelse dog ikke opføres med mere end 2 etager.
- 5.3.2 En eventuel kælder må ikke have loftet beliggende mere end 1,25 m over terræn.

5.4 Opholdsarealer.

Der skal for nybebyggelse til boligformål udlægges et opholdsareal på mindst 50% af boligbruttoetagearealet, og 10% af bruttoetagearealet til erhverv.

5.5 Parkeringsarealer.

Der skal til boligformål udlægges én parkeringsplads pr. 150 m² boligbruttoetageareal, og én parkeringsplads pr. 50 m² bruttoetageareal til erhverv. Til offentlige institutioner skal der udlægges én parkeringsplads pr. 150 m² bruttoetageareal.

AFSNIT 6. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 6.1** Til udvendige bygningsider 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 sammenstemmede med omgivelserne og områdets karakter, og skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

NOTE: Opmærksomheden henledes på lokalplan nr. 79 fra 1993, der fastlægger bevaringsbestemmelser for gadebebyggelsen langs Gammel Kongevej og en del af Henrik Steffens Vej, iflg. afsnit 5.1.3.

- 6.2** Skiltning og reklamering skal tilpasses bygningens arkitektoniske udtryk og må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i det enkelte tilfælde.
- 6.3** Opsætning af større radio- og TV-antenner, herunder parabolantener, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende for området, må ikke finde sted.

AFSNIT 7. UBEBYGGEDE AREALER

- 7.1** Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.
- 7.2** I område II (villabebyggelse) skal forhaver og beplantning mv. mod vej opretholdes i overensstemmelse med den hidtidige karakter, således at det grønne præg af villa-kvarter bibeholdes.
- 7.3** I område II (villabebyggelse) skal hegning normalt ske med levende hegn. Anden hegning kan kun ske efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse.
- 7.4** Træer, der er mere end 25 år gamle, må ikke fældes eller beskæres uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

AFSNIT 8. VARMEFORSYNING

Ny bebyggelse må ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg efter kommunalbestyrelsens anvisning.

AFSNIT 9. FORANSTALTNINGER MOD STØJ

Ved nybebyggelse og facaderenovering skal der træffes sådanne foranstaltninger mod trafikstøj fra Gammel Kongevej og Falkoner Allé, f.eks. ved anvendelse af lydruder, således at det indendørs støjniveau ikke overstiger 30 dB(A) i beboelses- og opholdsrum.

AFSNIT 10. TRANSFORMERSTATIONER OG ANDRE FORSYNINGSANLÆG

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.

AFSNIT 11. OPHÆVELSE AF BYPLANVEDTÆGT OG LOKALPLAN

Lokalplan nr. 31, tinglyst 26. oktober 1982 og lokalplan nr. 57, tinglyst 5. april 1988 ophæves for de af nærværende lokalplan omfattede ejendomme.

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

Frederiksberg Kommunalbestyrelse, den 8. marts 1999.

John Winther

/

Preben Kolringen

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 herved lokalplan nr. 31, tinglyst 26. oktober 1982 og lokalplan nr. 57, tinglyst 5. april 1988 aflyst for de af lokalplanen omfattede ejendomme.

Frederiksberg Kommune, Teknisk Direktorat, den 20. april 1999.

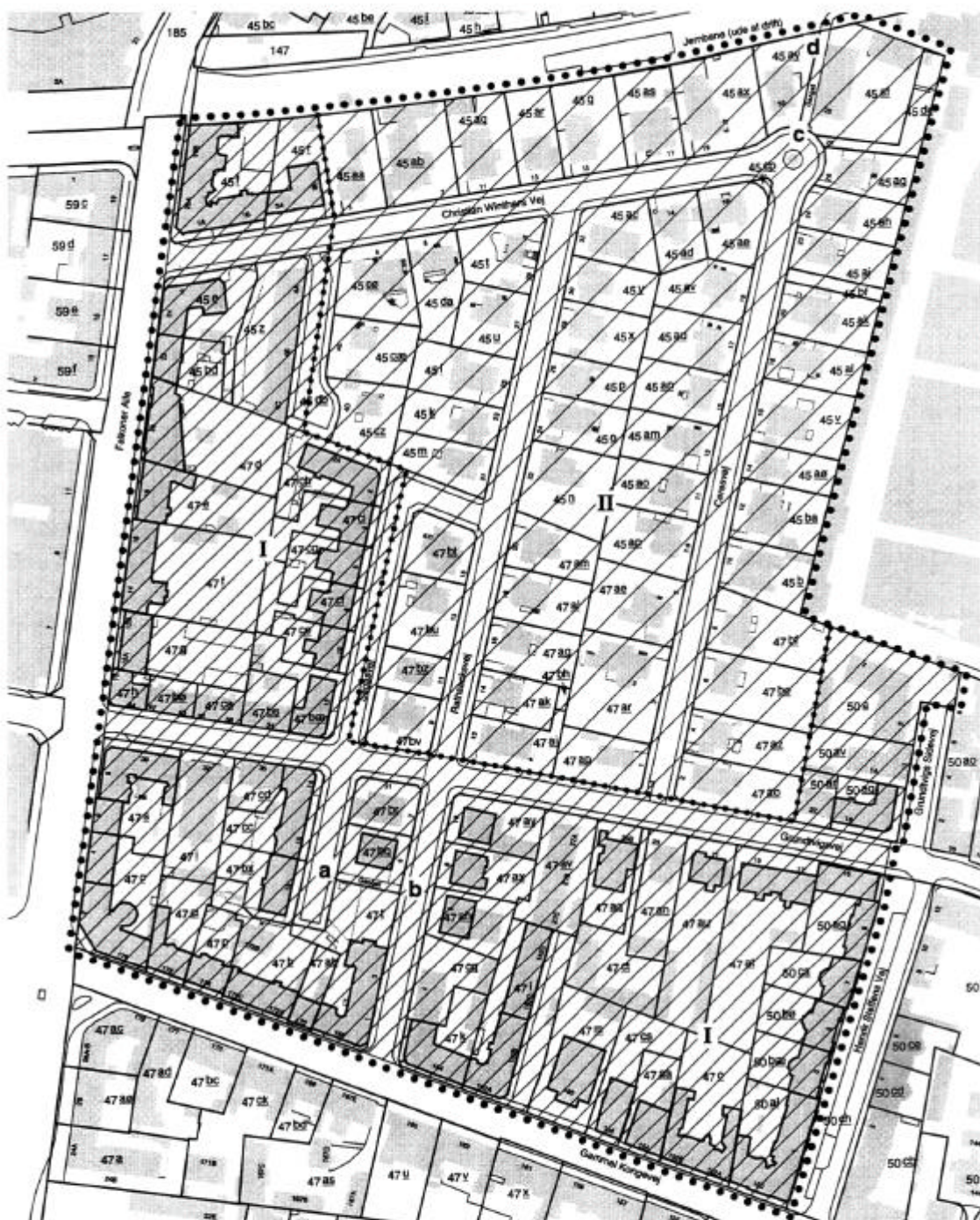
Preben Kolringen

/

Per Hard Poulsen

Retten i Frederiksberg
Indført den 04.05.1999
Lyst under nr. 11387

Ursula Krzesinski



..... GRÆNSE FOR LOKALPLANEN

□ BEVARINGSVÆRDIG BYGNING
(OMRÅDE I)

I ETAGEBOLIGBEYGGELSE

II VILLABEYGGELSE

FREDERIKSBERG KOMMUNE

Teknisk Direktorat - Bygge- og planafdelingen

Litra nr. 950/1998

Tegning nr. 1

Dato 28.09.1998 Udf. af D&H

LOKALPLAN nr. 104

Mål 1:2000

