



Lokalplan nr. 159

for et område ved Peter Bangs Vej 24-28



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
Teknisk Direktorat
Plan- og Miljøafdelingen
Rådhuset
2000 Frederiksberg
Tlf. 3821 4101

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

Marts 2009

Lokalplan nr. 159

for et område ved Peter Bangs Vej 24-28

REDEGØRELSE

Indledning	5
Lokalplanens baggrund	5
Eksisterende forhold	5
Lokalplanens indhold	5
Ubebyggede arealer.....	6
Facader og skilte.....	6
Tekniske anlæg.....	6

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Kommuneplanen	6
Lokalplaner.....	6
Museumsloven.....	7
Miljøforhold.....	7
Servitutter.....	8
Endelige retsvirkninger	8

BESTEMMELSER

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

REDEGØRELSE

Indledning

Kommunalbestyrelsen har vedtaget denne lokalplan, som muliggør indretning af den eksisterende ejendom Peter Bangs Vej 24-28 til bolig-, erhvervs- og butikformål.

Lokalplanens baggrund

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af en konkret ansøgning om indretning af ungdomsboliger og dagligvarebutik i ejendommen Peter Bangs Vej 24-28.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet omfatter den eksisterende erhvervsbygning Peter Bangs Vej 24-28 samt et bagvedliggende ubebygget areal.

Lokalplanområdet er i dag omfattet af lokalplan 132, der udlægger hele området omkring Nimbusparken til bolig og serviceerhverv, offentlige formål og kulturelle funktioner med nærmere fastsat anvendelsesbestemmelser for byggefeltene. I lokalplan 132 fastsættes ligeledes en max. bebyggelsesprocent på 135 for hele området og et max. etageantal på 6.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen udlægger området til erhvervsformål og boligformål i form af helårsbeboelse - herunder ungdomsboliger samt åbner mulighed for indretning af butikker i stueetagen og kælder på op til 1.000 m² med tilhørende varegård, lager og p-pladser, eksklusiv personalerum op til 200 m².

Med denne lokalplan reserveres 1.000 m² af den samlede ramme til butikformål i Kommuneplan 2004 på 3.000 m² af rammen for bydelstrøget Peter Bangs Vej.

Bebyggelsens omfang og placering

Der gives mulighed for opførelse af ny 1-etages bygning på maks 450 m² med kælder inden for en byggezone bag den eksisterende bygning og i sammenhæng med denne.

Bebyggelsesprocenten for området under lokalplan 132 stiger fra 102 til 103 i forhold til status august 2008.

Trafik, parkering og opholdareal

I lokalplanen er fastsat krav om etablering af bil- og cykelparkeringspladser for såvel boligdelen som erhvervsdelen.

Hvis parkeringsarealet ikke kan etableres inden for lokalplanområdet, skal det etableres indenfor det samlede område for lokalplan 132. Der skal være mulighed for varetransport til evt. butikker. Af trafikikkerhedsmæssige hensyn påtænkes at forbyde højresving for lastbiler ved

indkørsel til lokalplanområdet fra Peter Bangs Vej.

Ubebyggede arealer

I forbindelse med indretningen af boliger og butikker skal der etableres et opholdsareal. Hvis opholdsarealet ikke kan etableres inden for lokalplanområdet, skal det etableres indenfor det samlede område for lokalplan 132.

Facader og skilte

Endvidere fastsættes bestemmelse der skal sikre, at skilte tilpasses bygningerne. Der må ikke opsættes billboards.

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 i materialevalg og udformning søges tilpasset områdets karakter.

En betingelse for ibrugtagning er tilslutning til forsyning af el, gas, vand og varme.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Kommuneplanen

I Kommuneplan 2004 er lokalplanområdet en del af rammeområde 3.D.1, hvor anvendelsen er fastlagt til stationsnært bolig- og erhvervsområde, kontor- og serviceerhverv samt undervisningsformål, med en maksimal bebyggelsesprocent på 135 for området under ét, og maksimalt etageantal på 6.

Peter Bangs Vej 24-28 indgår ikke i kommuneplanens detailhandelsstruktur. For at muliggøre indretningen af en dagligvarebutik er der derfor udarbejdet et kommuneplantillæg, der inddrager den del af Peter Bangs Vej der ligger mellem H.V. Nyholms Vej og Lindevangs Allé i bydelsstrøget Peter Bangs Vej.

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

I lokalplanen sikres, at ungdomsboliger kun kan bebos af fuldtidsstuderende på erhvervskompetencegivende uddannelser.

Lokalplaner

Området er idag omfattet af lokalplan 132, tinglyst den 23.12.2004. Lokalplan 132 aflyses i forhold til følgende bestemmelser, for så vidt angår nærværende lokalplanområde:

7.5, 8 og 9.1., 1. afsnit.

Herudover opretholdes de øvrige bestemmelser, herunder bebyggelses-

procenten på 135 for området som helhed.

Museumsloven

Inden for lokalplanområdet kan der være risiko for at støde på jordfaste fortidsminder under anlægsarbejderne. Københavns Bymuseum tilbyder en forundersøgelse af byggegrunde før igangsætning af anlægsarbejdet.

Bygherre skal være opmærksom på, at hvis der i forbindelse med anlægsarbejde i området påtræffes jordfaste fortidsminder eller andre kulturhistoriske anlæg, skal anlægsarbejdet (jf. museumslovens § 27, lov nr. 473 af 7. juli 2001) omgående indstilles i det omfang, det berører fortidsminder, og Københavns Bymuseum underrettes.

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 anvendelses- og bebyggelsesmuligheder, som lokalplanen anviser, ikke vil medføre væsentlige miljøpåvirkninger af området. Der foretages derfor ingen egentlig miljøvurdering af lokalplanen.

Miljørigtigt byggeri

For Frederiksberg Kommune er det vigtigt at byggeriet gennemføres på en skånsom og miljørigtig måde.

Ny bebyggelse skal opføres som lavenergibebyggelse. Det skal være lavenergibygningsklasse 2, hvilket betyder, at energirammen er 25 % mindre end bygningsreglementets standardenergiramme for nybebyggelse. Energirammen omfatter bygningens samlede behov for tilført energi til opvarmning, ventilation, køling, varmt brugsvand og eventuel belysning, jf. i øvrigt bygningsreglementet.

Ved opførelse af lavenergibebyggelse skal kommunen dispensere fra det normale krav om tilslutning til kollektiv varmforsyning, før ny bebyggelse må tages i brug.

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*.

Støj

Facaden Peter Bangs Vej 24-28 er belastet af et støjniveau på 70-75 dB(L_{den}), hvor den vejledende grænseværdi er på 58 dB (L_{den}). Der skal derfor foretages støjdæmpende foranstaltninger, således at det indendørs

støjniveau i boligerne ikke overstiger den vejledende grænseværdi på 33 dB (L_{den}).

Lokalplanområdet er kortlagt på vidensniveau 2, da der er konstateret jordforurening med tungmetaller og tjærestoffer. Bygge- og anlægsarbejdet må derfor ikke påbegyndes uden kommunalbestyrelsen tilladelse.

Affald

Der skal sikres mulighed for placering og tømning af affaldsbeholdere efter det til enhver tid gældende regulativer vedrørende husholdnings- og erhvervsaffald.

Der kan etableres affaldsløsninger fælles for flere boliger. Affaldsløsningerne skal indpasses i den omkringliggende bebyggelse og indrettes med mulighed for kildesortering af husholdningsaffaldet efter de til enhver tid gældende regulativer vedrørende husholdnings- og erhvervsaffald.

Servitutter

Deklarationer og servitutter der ikke længere er aktuelle eller som erstattes af lokalplanbestemmelserne er afløst, 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. 159

for et område ved Peter Bangs Vej 24-28

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

1.1

Formålet med lokalplanen er

- at muliggøre indretning af boliger, herunder ungdomsboliger samt til erhvervs- og offentlige formål
- at muliggøre etablering af butikker på op til 1.000 m² detailhandelsareal eksklusiv personalerum på op til 200 m² i eksisterende ejendom
- at ændringerne sker i sammenhæng med områdets karakter i øvrigt.

2. Områdets afgrænsning

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag og omfatter del af ejendommen, matrikelnummer 68d af Frederiksberg, herunder opdelt ejerlejligheder, samt alle parceller og ejerlejligheder, der efter den 2. juli 2008 udstykkes og opdeles fra denne.

3. Områdets anvendelse

3.1

Udover de i lokalplan 132, § 3.1. fastlagte anvendelser, kan det i området anvendes til detailhandel samt til boligformål i form af helårsbeboelse - herunder ungdomsboliger. Boliger må ikke indrettes som ensidigt beliggende boliger, dog undtaget ungdomsboliger. I stue- og kælderetagen kan indrettes daglig- og udvalgsvarebutikker.

3.2

Der må ikke indrettes erhverv oven på boliger.

3.3

Ved indretning af boliger, skal boligerne være på minimum 85 m², og som hovedregel have en gennemsnitsstørrelse på 110 m². For ældreboliger gælder dog en minimumsstørrelse på 70 m², og for ungdomsboliger 20 m² inkl. toilet og bad. Såfremt der indrettes ungdomsboliger på mindre end 25 m² inkl. toilet og bad, skal der samtidig indrettes fælles beboerlokale for flere ungdomsboliger på minimum 5 m² pr. bolig.

3.4

Ungdomsboliger må kun benyttes til fuldtidsstuderende på erhvervs-kompetencegivende uddannelser. Det vil sige, at mindst én beboer i hver bolig skal være fuldtidsstuderende på en erhvervskompetencegivende uddannelse, og at boligen skal fraflyttes senest 1 år efter, at uddannelsen er afsluttet eller afbrudt. Ved fuldtidsstuderende forstås studerende på uddannelser, der af uddannelsesinstitutionen er tilrettelagt som fuldtidsstudium. Et fuldtidsstudium kan bestå af perioder med praktik.

3.5

Ejendommens ejer fører tilsyn med, at ejendommen anvendes til ungdomsboliger i overensstemmelse med pkt. 4. Tilsyn føres ved, at beboerne mindst én gang årligt afleverer en erklæring om studieaktivitet, der er bekræftet af uddannelsesinstitutionen.

3.6

Er ungdomsboligerne ejerboliger, påhviler tilsynspligten efter pkt. 5 ejerforeningen. Ejerforeningen fastsætter i sin vedtægt nærmere bestemmelser om tilsynet.

3.7

Det samlede bruttoetageareal anvendt til detailhandel må inden for lokalplanområdet ikke overstige 1.000 m² detailhandelsareal i dagligvare- og udvalgsvarebutikker samt 200 m² til personalerum¹.

3.8

Lager og oplag til detailhandel må kun finde sted i en bygning eller en afskærmet, overdækket varegård.

3.9

Der må ikke indrettes spillehaller.

4. Vej-, sti- og parkeringsforhold

4.1

Der skal anlægges mindst 1 parkeringsplads pr. bolig

Der skal anlægges mindst 1 parkeringsplads pr. 150 m² ungdoms- og ældrebolig, og mindst 1 parkeringsplads pr. 100 m² erhverv. Der skal dog minimum indrettes 1 p-plads pr. 4 ungdomsboliger.

Der skal anlægges mindst 1 cykelparkeringsplads pr. ungdomsbolig, mindst 1 cykelparkeringsplads pr. 50 m² center-, erhvervs-, undervisnings- og institutionsformål.

1) Ved bruttoetageareal til butikformål efter planlovens §§ 11 stk. 8, 11b, stk. 2 og 15, st. 8, forstås samtlige arealer til butikformål. Det vil sige salgsarealer, lager, overdækket varegård, interne adgangsarealer, personalerum, cafeteria mv. Desuden skal i den forbindelse kælderareal - uanset kælderens højde i forhold til omgivende terræn - medregnes fuldt ud ved beregning af butiksstørrelse (planlovens § 5 f).

Såfremt parkeringskravene ikke kan opfyldes indenfor lokalplanområdet, skal det opfyldes i området dækket af lokalplan 132, jvf. lokalplan 132, afsnit 9.1., 2. afsnit.

5. Bebyggelsens omfang og placering

5.1

Ny bebyggelse skal opføres som en tilbygning i stue- og kælderplan med max. 450 m² på bebyggelsens nordlige side. Der kan anlægges tagterrasse under forudsætning af, at ophold ikke er til gene for de omboende.

5.2

Ny bebyggelse skal placeres inden for byggezone angivet på kortbilag 1.

5.3

Bebyggelsens højde må ikke overstige kote 16,9, svarende til en høj stueetage.

5.4

Ny bebyggelse skal opføres som lavenergibebyggelse klasse 2, jf. bygningsreglementets specifikationer.

6. Bebyggelsens ydre fremtræden

6.1

Nybyggeri, om- og tilbygninger skal harmonere med omgivelserne på en miljømæssig og arkitektonisk tilfredsstillende måde.

6.2

Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materialer, som virker skæmmende og som medfører generende reflekser. Bygningernes materialer, udformning, farver og øvrige ydre fremtræden skal være samstemmende med omgivelserne og områdets karakter. En eventuel varegård skal være afskærmet og fremstå med materialer og farver, der er samstemmende med omgivelserne.

6.3

Skiltning og reklamering skal tilpasses bygningens arkitektoniske udtryk, og skal følge kommunens skilte- og facadepejce.

6.4

Der må ikke opsættes billboards

7. Ubebyggede arealer

7.1

Opholdsarealer

Der skal for nybebyggelse til boligformål udlægges et opholdsareal på mindst 50% af boligbruttoetagearealet, og 10% af bruttoetagearealet til erhverv. Ved beregning af opholdsarealer kan altaner over 2,5 m² medtages.

Såfremt opholdsarealerne ikke kan etableres indenfor lokalplanområdet, skal det ske i området dækket af lokalplan 132, jvf. lokalplan 132, afsnit 3.6.

8. Ibrugtagningstilladelse

8.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg i henhold til Frederiksberg Kommunes varmforsyningsplan.

9. Miljøforanstaltninger

9.1

Støj

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, p-anlæg samt af- og pålæsning.

Det er en forudsætning for ibrugtagning af nybebyggelse, at der træffes sådanne foranstaltninger mod trafikstøj fra Peter Bangs Vej, at det indendørs støjniveau ikke overstiger 33 dB(L_{den}) i beboelses- og opholdsrum, og at udendørs opholdsarealer placeres eller afskærms således mod trafikstøj, at støjbelastningen ikke overstiger 58 dB(L_{den}).

9.2

Luft

For ensidigt beliggende boliger mod Peter Bangs Vej skal der være mulighed for friskluftforsyning fra gårdsiden. Indtaget skal være placeret minimum 15 m over terræn.

9.3

Affald

Der skal sikres mulighed for placering og tømning af affaldsbeholdere efter de til enhver tid gældende regulativer for husholdnings- og erhvervsaffald.

Affald fra en evt. dagligvarebutik skal placeres indenfor den overdækkede varegård.

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.

11. Ophævelse af lokalplan og servitutter

11.1

Området er omfattet af lokalplan 132, der opretholdes indenfor nærværende lokalplanområde. Lokalplan 132 aflyses i forhold til følgende bestemmelser, for så vidt angår nærværende lokalplanområde:

7.5, 8 og 9.1., 1. afsnit.

11.2

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

12. 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 16.03.2009

Jørgen Glenthøj
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. 132 tinglyst den 23.12.2004 affyst i forhold til bestemmelser, for så vidt angår nærværende lokalplanområde: 7.5, 8 og 9.1., 1. afsnit.

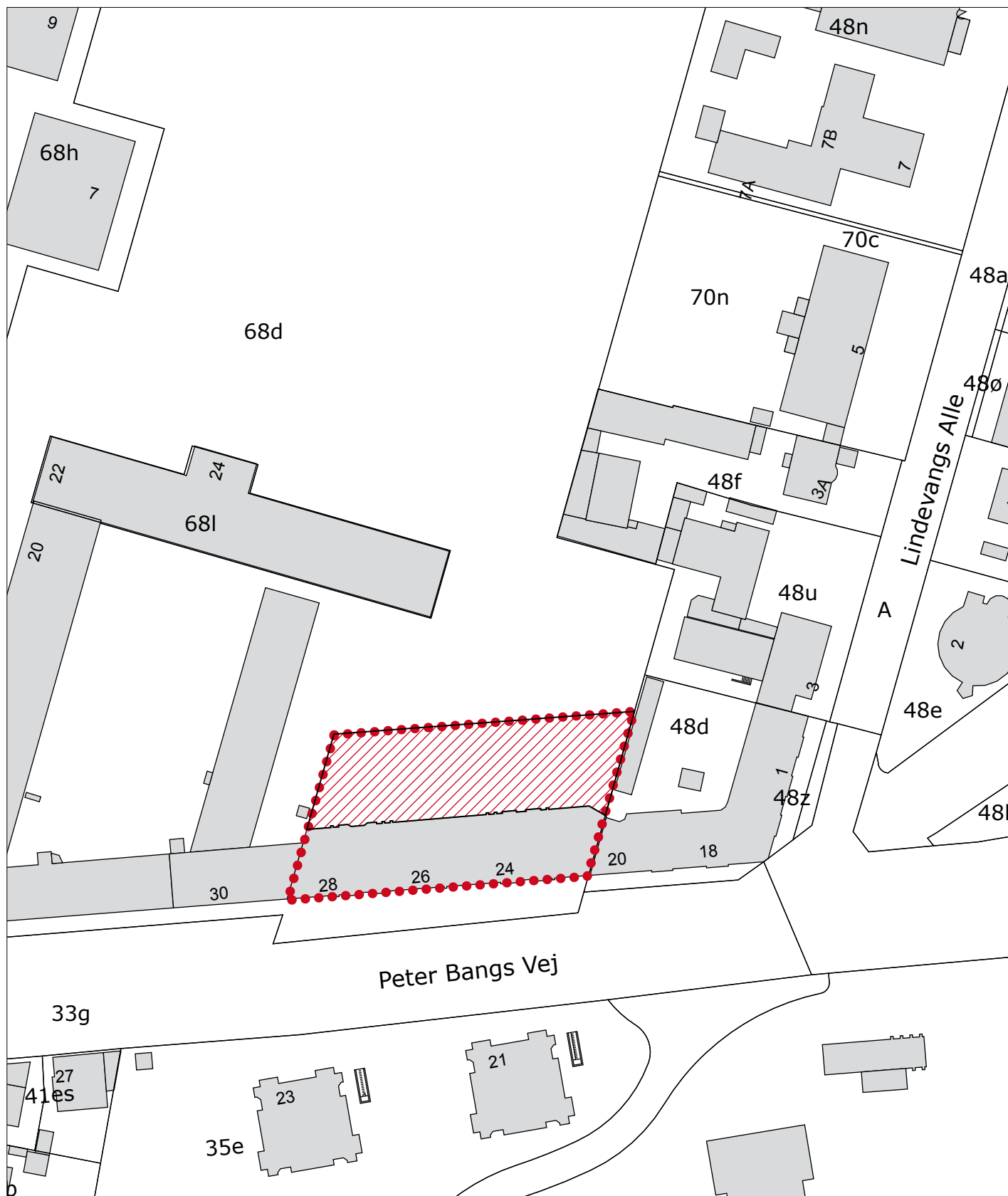
Frederiksberg Kommune, Teknisk Direktorat, den

Jacob Nordby
teknisk direktør

/

Karl Topsøe-Jensen
chefplanlægger

Retten på Frederiksberg
Indført den
Lyst under nr.



●●●●● Grænse for lokalplanen

▨ Byggezone

FREDERIKSBERG KOMMUNE

Teknisk Direktorat - Plan- og Miljøafdelingen

LOKALPLAN nr. 159

Kortbilag nr. 1

Dato 16.06.2008

Mål: 1:1000

Bilag 1 Deklarationer til aflysning

Matr.	Dato	Tekst	Aflysning
68d		Dok om bebyggelse, benyttelse mv	Kan aflyses i sin helhed
	31-01-1890	Dok om hegn, hengsmur mv	Kan aflyses i sin helhed
	13-03-1914	Dok om areal, byggeafstand	Kan aflyses i sin helhed
	19-07-1927	Dok om at der ikke må drives glasværk eller lign.	Kan aflyses i sin helhed
	25-05-1936	Dok om trælade	Kan aflyses i sin helhed
	03-10-1936	Dok om areal mv	Kan aflyses i sin helhed
	07-11-1936	Dok om kælderrum	Kan aflyses i sin helhed
	05-08-1942	Dok om skure	Kan aflyses i sin helhed
	12-12-1942	Dok om skure	Kan aflyses i sin helhed
	30-08-1944	Dok om toiletbygninger mv	Kan aflyses i sin helhed
	12-02-1952	Dok om bebyggelse mv	Kan aflyses i sin helhed
	13-10-1956	Dok om radiatorer mv	Kan aflyses i sin helhed
	02-07-1979	Dok om lagerplads for kemikalier mv	Kan aflyses i sin helhed
	03-01-2002	Dom om fastlæggelse af byggefelter mv	Kan aflyses i sin helhed
	22-06-1888	Dok om årlig vejafgift	Kan aflyses i sin helhed
	18-07-1890	Dok om vejafgift	Kan aflyses i sin helhed

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.

