



Lokalplan nr. 32

for et område mellem Rosenørns Allé,
Steenstrups Allé, Johnstrups Allé og
H.C. Ørsteds Vej



Februar 1983

LOKALPLAN NR.32.

FOR ET OMRÅDE I FREDERIKSBERG KOMMUNE

MELLEM

ROSENØRNS ALLE, STEENSTRUPS ALLE,
JOHNSTRUPS ALLE OG H.C.ØRSTEDS VEJ.

Indledning	side	1
Lokalplanen	side	3
Kort over området		

INDLEDNING

1. Lokalplanens indhold.

Lokalplanen går ud på at sikre området til boligformål samt åbne mulighed for opførelse af nybebyggelse til beboelse og forretnings- og kontorvirksomhed langs H.C.Ørsteds Vej og Rosenørns Alle.

Lokalplanområdet opdeles i 2 underområder.

Underområde I omfatter hele området bortset fra ejendommene Rosenørns Alle 29-35 og H.C. Ørsteds Vej 50 A og 50 C. Da der ikke forventes opført ny bebyggelse på ejendommene, er der for underområde I alene fastsat bestemmelser om benyttelsen.

Underområde II omfatter ejendommene Rosenørns Alle 29-35 og H.C. Ørsteds Vej 50 A og 50 C.

Den eksisterende etagebebyggelse på hjørneejendommen Rosenørns Alle 33-35 og H.C. Ørsteds Vej 50 C forudsættes bevaret, medens lokalplanen åbner mulighed for opførelse af nybebyggelse til beboelse af enhver art og/eller forretnings- og kontorvirksomhed i samtlige etager langs Rosenørns Alle og H.C. Ørsteds Vej.

Den nye bebyggelse må kun placeres inden for de i lokalplanen viste byggefelter placeret langs henholdsvis Rosenørns Allé og H. C. Ørsteds Vej. Byggefelterne medfører, at bygningen langs H. C. Ørsteds Vej ikke må blive dybere end den eksisterende bygning på hjørnet af H. C. Ørsteds Vej og Rosenørns Allé, som den skal sammenbygges med. Bygningen langs Rosenørns Allé kan blive væsentligt dybere, men ved byggefeltets udformning er der sikret forsvarlig lysadgang til den eksisterende bebyggelse.

Ny bebyggelse må ikke være højere end 5 etager. Bebyggelsesprocenten for underområdet beregnet under ét er fastsat til højst 130, inklusive den eksisterende hjørnebygning.

Det er forudsat, at opholdsarealerne bliver fælles for nybebyggelsen og den eksisterende bebyggelse.

2. Forholdet til den øvrige planlægning.

Ifølge de af miljøministeriet godkendte midlertidige rammer for indhold i lokalplaner (§ 15-rammerne) må ejendommene i området i en lokalplan kun udlægges til boligformål. Dog må ejendommene

langs Rosenørns Alle og langs H.C. Ørsteds Vej mellem Rosenørns Alle og skellet mellem matr.nr. 13 gp og 13 k benyttes til beboelse af enhver art og/eller forretningsvirksomhed.

På ejendommene langs den øvrige del af H.C. Ørsteds Vej må de to nederste etager benyttes til beboelse af enhver art og/eller forretningsvirksomhed.

Bebyggelsesprocenten må ifølge § 15-rammerne ikke fastsættes til mere end 130, og bebyggelsens højde må ikke fastsættes til mere end 5 etager.

Lokalplanen er således i overensstemmelse med de godkendte § 15-rammer, idet også rammernes krav til opholds- og parkeringsarealers størrelse er medtaget.

Ejendommene langs Rosenørns Allé og H. C. Ørsteds Vej er pålagt byggelinier i henhold til vejbestyrelsesloven, tinglyst henholdsvis den 23/11 1961 og den 31/8 1962.

Byggelinien langs Rosenørns Allé ligger ca. 3 m inde i byggefeltet. Byggelinien langs H. C. Ørsteds Vej ligger 0,9 m inde i byggefeltet.

Kommunalbestyrelsen har derfor samtidig besluttet at ændre byggelinierne inden for byggefelterne og på matr.nr. 18 go, således at byggelinierne bliver sammenfaldende med bygningernes grænse mod vej.

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, (jfr. kommuneplanlovens § 31).

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.

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. 32

for et område i Frederiksberg Kommune mellem Rosenørns Alle, Steenstrups Alle, Johnstrups Alle og H.C.Ørsteds Vej.

I henhold til kommuneplanloven, lov nr. 287 af 26/6 1975, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område:

AFSNIT 1. FORMÅL.

Lokalplanens formål er at sikre området til boligområde med mulighed for forretnings- og kontorvirksomhed langs Rosenørns Alle og H.C.Ørsteds Vej og at åbne mulighed for opførelse af nybebyggelse på ejendommene Rosenørns Alle 29-31 og H.C.Ørsteds Vej 50 A.

AFSNIT 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING.

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

13 k, 13 q, 13 cx, 13 dt, 13 du, 13 dv, 13 gk, 13 gl, 13 gp,
18 go, 18 gp, 144 a og 144 e,

alle af Frederiksberg,

samt alle parceller, der efter den 21/1 1982 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2. Lokalplanens område opdeles i følgende underområder:

Underområde I, omfattende følgende ejendomme,

matrikelnumrene: 13 k, 13 q, 13 cx, 13 dt, 13 du, 13 dv og
13 gl.

Underområde II, omfattende følgende ejendomme,

matrikelnumrene: 13 gk, 13 gp, 18 go, 18 gp, 144 e og 144 a.

AFSNIT 3. OMRÅDETS ANVENDELSE.

3.1. Underområde I.

- 3.1.1. Området må med nedenstående undtagelser kun anvendes til boligformål. 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 og eventuelle parterreetager 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 til betjening af området og det omliggende kvarter samt syge- og plejehjem.
- 3.1.6. Efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse kan der etableres mindre offentlige anlæg, som f.eks. "grønne småtorve", legepladser, parkeringspladser og lignende.
- 3.1.7. På ejendommene langs H.C.Ørsteds Vej må de to nederste etager (stue og 1.sal) i bebyggelsen langs vejen i almindelig husdybde benyttes til beboelse af enhver art og/eller forretningsvirksomhed.
- Stk. 2. De øvrige etager må kun benyttes til beboelse som anført under afsnit 3.1.1. samt til pensionat og klublejligheder. End-

videre kan der i de enkelte beboelseslejligheder af lejlighedens indehaver udøves sådanne erhverv, der efter kommunalbestyrelsens skøn almindeligvis udøves i beboelseslejligheder, herunder de såkaldte liberale erhverv (virksomhed som advokat, arkitekt, ingeniør, læge og lignende), når der opretholdes en beboelse på mindst 3 værelser, omfattende mindst 2/3 af lejlighedens areal, ekskl. trapper m.v.

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

3.2. Underområde II.

3.2.1. Området må kun anvendes til boligformål samt forretnings- og kontorvirksomhed.

3.2.2. Kældre må kun benyttes til fælles formål for bygningens beboere, parkering, pulterrum og lignende samt til rum, som er nødvendige for selve bygningens funktion. Desuden må kældre anvendes til lager for forretnings- og kontorvirksomhed i samme ejendom.

3.2.3. Ubebyggede arealer må kun benyttes til opholdsareal og til parkerings- og adgangsareal for beboerne samt for virksomhederne i bebyggelsen.

AFSNIT 4. BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG.

4.1. Underområde I.

Opførelse af større nybebyggelse i underområde I må ikke finde sted, før der er fastsat nærmere bestemmelser herom i supplerende lokalplan.

4.2. Underområde II.

4.2.1. Bebyggelsesprocenten må for området beregnet under ét ikke overstige 130, inklusive den eksisterende bebyggelse.

4.2.2. Ny bebyggelse må kun opføres inden for de på vedhæftede kort-bilag angivne byggefelter.

Stk. 2. Ny bebyggelse skal opføres med facade i byggefelternes grænse mod vej og sammenbygges med den eksisterende 5-etages bygning på ejendommen matr. nr. 18 go.

4.2.3. Ny bebyggelse langs Rosenørns Allé skal opføres i byggefeltets fulde længde mod vejen og i feltets østlige grænse indtil en afstand af 22 m fra vejen.

4.3. Bebyggelsens højde.

4.3.1. Bebyggelsens højde må ikke overstige 5 etager.

4.3.2. Ny bebyggelse skal opføres i 5 etager mod vejene og på den i afsnit 4.2.3. angivne strækning.

4.3.3. En eventuel kælder må ikke have loftet beliggende mere end 1,25 m over terræn.

4.3.4. Bebyggelsen kan opføres i fuld højde inden for byggefeltet, dog skal bestemmelsen i afsnit 4.3.5. overholdes.

4.3.5. Ingen del af bebyggelsen må have en højde, der overstiger 0,8 x afstanden til anden bebyggelse inden for underområdet.

4.4. Opholdsarealer.

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

4.4.2. Opholdsarealerne skal indrettes i overensstemmelse med bygge-loven og de i medfør af bygge-loven udfærdigede bestemmelser. Opholdsarealer til boliger skal placeres på terræn.

4.5. Parkeringsarealer.

4.5.1. Der skal udlægges en parkeringsplads pr. 100 m² boligbruttoeta-geareal, 4 parkeringspladser pr. 100 m² bruttoetageareal til bu-tik, 3 parkeringspladser pr. 100 m² bruttoetageareal til kontor og 1½ parkeringsplads pr. 100 m² bruttoetageareal til liberalt er-hverv i forbindelse med beboelse.

4.6. Lejlighedsstørrelse.

Den gennemsnitlige lejlighedsstørrelse i nybebyggelse skal være mindst 80 m² bruttoetageareal.

AFSNIT 5. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.

- 5.1. Til udvendige bygningsider samt tagflader må ikke anvendes materialer, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende. Gavle skal udføres af mursten.
- 5.2. Skiltning og reklamering må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i det enkelte tilfælde.
- 5.3.1. Ny bebyggelse langs Rosenørns Alle skal udføres med tage, der mod vejen har en hældning på 45^o i forhold til vandret plan, og som har en dybde på mindst 5 m.
- 5.3.2. Ny bebyggelse langs H.C.Ørsteds Vej skal udføres med saddeltag med en hældning på 45^o i forhold til vandret plan.
- 5.4. Hver nybygget boligblok må højst forsynes med én antennemast for modtagelse af radio/Tv-signaler.

AFSNIT 6. UBEBYGGEDE AREALER.

- 6.1. Ubebyggede arealer for nybebyggelse skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.
- 6.2. Opholdsarealerne i underområde II skal være fælles for bebyggelsen i underområdet.
- 6.3. Kommunalbestyrelsen kan forbyde opstilling af hegn mellem ejendommene.
- 6.4. Træer, der er mere end 25 år gamle, må ikke fældes eller beskæres uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

AFSNIT 7. VARMEFORSYNING.

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

AFSNIT 8. FORANSTALTNINGER MOD STØJ.

Det er en forudsætning for ibrugtagen af nybebyggelse, at facader mod Rosenørns Alle og H. C. Ørsteds Vej udføres således, at støjen reduceres med mindst 37 dB(A).

AFSNIT 9. 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.

Således vedtaget af Frederiksberg Kommunalbestyrelse,
den 6. september 1982.

John Winther

/ H. Schierup

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

Frederiksberg Kommunalbestyrelse, den 10. januar 1983.

John Winther

/ H. Schierup

Nærværende lokalplan begæres herved i henhold til § 30, stk. 3, i lov om kommuneplanlægning tinglyst på samtlige de af lokalplanen, jfr. afsnit 2, omfattede ejendomme.

Frederiksberg Kommune, Teknisk Direktorat, den 15. februar 1983.

H. Schierup

/ Sv. Palm

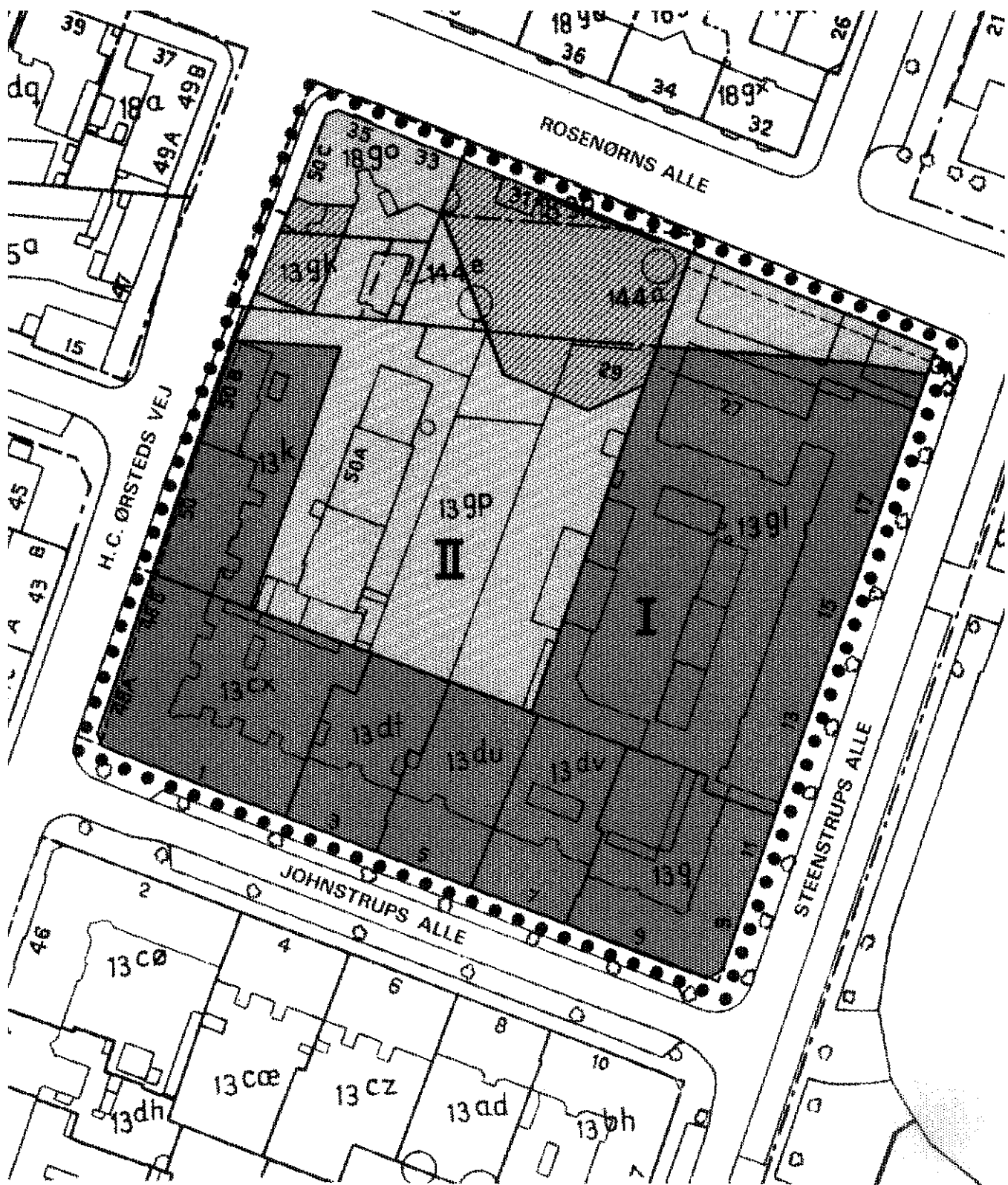
Indført i Dagbogen




21/2 1983 03261



Retten på Frederiksberg

3. afd. Lyst

Kirsten Jeppesen



-  UNDEROMRÅDE I
BOLIGFORMÅL
-  UNDEROMRÅDE II
BOLIGFORMÅL OG FORRETNINGS-
OG KONTORVIRKSOMHED
-  BYGGEFELT

-  BYGGELINIE
-  GRÆNSE FOR LOKALPLANEN

FREDERIKSBERG KOMMUNE

Teknisk Direktorat - Byplanafdelingen

Litra nr. 42/81 lokalplan nr. 32 område nr. 338 tegning nr. 4 dato 21.07.1982 udf. af CVN.

Mål 1:1000

