

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

K O M M U N E



# Lokalplan nr. 106

for et område mellem Virginiavej,  
Andebakkesti og Frederiksberg Have



November 1999

# INDLEDNING

## 1. Lokalplanens indhold

Lokalplanen udlægger området mellem Virginiavej, Andebakkesti og Frederiksberg Have til boligformål i form af 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 sikre, at områdets præg af villakvarter beholdes, og at den eksisterende villa-bebyggelse bevares. Der må derfor ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse foretages nedrivning af de eksisterende villaer, ligesom facader, tage og vinduer m.v. kun må ændres, såfremt husene og områdets hidtidige karakter opretholdes.

Lokalplanen åbner mulighed for at der i én ejendom i området kan indrettes én børneinstitution til betjening af området og det omliggende kvarter.

Ved indretning af én ejendom til institution er det en forudsætning, at præg af villakvarter med forhaver, beplantning m.v. bevares, og at trafikbelastningen i området ikke øges væsentligt.

Ved eventuel nybebyggelse i området fastsætter lokalplanen en bebyggelsesprocent på 40 for hver ejendom, og en bebyggelses højde på maksimalt 2 etager. Samtidig skal eventuel nybebyggelse opføres som fritliggende villaer og skal harmonere med omgivelserne på en miljømæssig og arkitektonisk tilfredsstillende måde.

Forhaver og beplantning søges sikret ved lokalplanens bestemmelser.

## 2. Forholdet til den øvrige planlægning

Det i lokalplanen omhandlede område er i dag omfattet af lokalplan nr. 44, hvorefter ejendommene er udlagt til boligformål i form af villabebyggelse. Der er imidlertid ingen bestemmelser om bevaring af den eksisterende bebyggelse, og der er ikke åbnet mulighed for at indrette institutioner.

Lokalplanen ophæves for området og erstattes af nærværende lokalplan.

Ifølge kommuneplan 1997 er området i rammerne for lokalplanlægning udlagt til villa- og rækkehusbebyggelse, område 3.A.8. Bebyggelsesprocenten er fastsat til 40 og bebyggelsens højde til 2 etager.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

## 3. Lokalplanens retsvirkninger

Når kommunalbestyrelsens 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.

Hvis kommunalbestyrelsen i henhold til lokalplanen ikke tillader, at en bygning nedrives, kan ejeren ifølge planlovens § 49 forlange at kommunen overtager ejendommen mod erstatning. Det gælder dog kun hvis der er en væsentlig forskel på ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse.

Kommunalbestyrelsen kan give dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer områdets karakter. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kræver, at der bliver vedtaget en ny lokalplan.

\*\*\*\*\*

## LOKALPLAN NR. 106

for et område i Frederiksberg Kommune mellem Virginiavej, Andebakkesti og Frederiksberg Have.

I henhold til lov om planlægning, lovbekendtgørelse nr. 563 af 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 sikrer området til boligformål i form af villabebyggelse, og at den eksisterende karakteristiske bebyggelse og områdets præg af villakvarter bevares.

Der må ikke foretages nedrivning af eksisterende bebyggelse. Ændringer af facader, tage og vinduer m.v. må kun finde sted, såfremt husene og områdets hidtidige karakter opretholdes.

Der åbnes mulighed for i én ejendom i området at etablere én børneinstitution til betjening af området og det omliggende kvarter, og under forudsætning af at præg af villakvarter med forhøje, beplantning m.v. bevares.

Eventuel nybebyggelse skal indpasses i omgivelserne på en miljømæssig og arkitektonisk tilfredsstillende måde.

### AFSNIT 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING

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

26l, 26n, 26o, 26al, 26ap, 26aq, 26ar, 26as, 26at, 26au, 26av, 26ax, 26ay, 26az, 26aæ, 26aø, 26ba, 26bb, 26bc, 26bd, 26be (ejerlejlighed nr.1 og 2), 26bf, 26bg, 26bk, 26bl, 26bm, 26bp, 26bu, 26bv, 26bx, 26bz, 26bø, 26eh,

Frederiksberg samt alle parceller der efter den 23. november 1998 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

### AFSNIT 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1** 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.
- 3.2** Uanset bestemmelsen i afsnit 3.1 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.
- 3.3** 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.

- 3.4** Uanset bestemmelsen i afsnit 3.1 kan der efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse i én ejendom i området indrettes én børneinstitution til betjening af området og det omliggende kvarter.
- 3.5** Ved indretning af en villa til det i afsnit 3.4 nævnte formål er det en forudsætning, at præget af villakvarter med forhaver, beplantning m.v. bevares, og at det ikke medfører væsentlig øget trafikbelastning af området.

#### **AFSNIT 4. OMBÅDETS BEBYGGELSE**

- 4.1** Området skal opretholdes i overensstemmelse med dets hidtidige karakter som villaområde med hensyn til bebyggelse og ubebyggede arealers anlæg og beplantning.
- 4.2** Den eksisterende bebyggelse med undtagelse af udhuse, garager, carporte, skure o.lign. 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 bibeholdes.
- 4.3** Eventuel nybebyggelse skal opføres som fritliggende villabebyggelse i højst 2 etager og skal harmonere med omgivelserne på en miljømæssig og arkitektonisk tilfredsstillende måde.
- 4.4** Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40 for hver ejendom.
- 4.5** Udhuse, garager og carporte må ikke opføres uden kommunalbestyrelsens tilladelse.
- 4.6** Der skal til boligformål udlægges én parkeringsplads pr. 150 m<sup>2</sup> boligbruttoetageareal og til offentlige institutioner én parkeringsplads pr. 150 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.
- 4.7** Skiltning og reklamering skal tilpasses bygningens arkitektoniske udtryk og må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i det enkelte tilfælde.
- 4.8** Opsætning af større radio- og TV-antenner, herunder parabolantener, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende for området, må ikke finde sted.

#### **AFSNIT 5. BEPLANTNING**

- 5.1** Forhaver og beplantning m.v. mod vej skal opretholdes i overensstemmelse med den hidtidige karakter, således at det grønne præg af villakvarter bevares.
- 5.2** Hegning skal normalt ske med levende hegn. Anden hegning kan kun ske efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse.
- 5.3** Træer i området, der er mere end 25 år gamle, må ikke fældes eller beskæres uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

#### **AFSNIT 6. VARMEFORSYNING**

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

**AFSNIT 7. 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 8. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN**

Lokalplan nr. 44, tinglyst 18. september 1984 ophæves for de af nærværende lokalplan omfattede ejendomme.

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

Frederiksberg Kommunalbestyrelse, den 11. oktober 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. 44, tinglyst 18. september 1984 aflyst for de af lokalplanen omfattede ejendomme.

Frederiksberg Kommune, Teknisk Direktorat, den 2. november 1999.

Preben Kolringen

/

Per Hard Poulsen

Retten i Frederiksberg  
Indført den 10.11.1999  
Lyst under 32727

Vibeke Granau



..... GRÆNSE FOR LOKALPLANEN

--- VILLABEBYGGELSE

FREDERIKSBERG KOMMUNE

Teknisk Direktorat - Bygge- og planafdelingen

Litra nr. 1132/1998

Tegning nr. 1

Dato 19.11.1998 Udf. af D&H

LOKALPLAN nr. 106

Mål 1:2000

