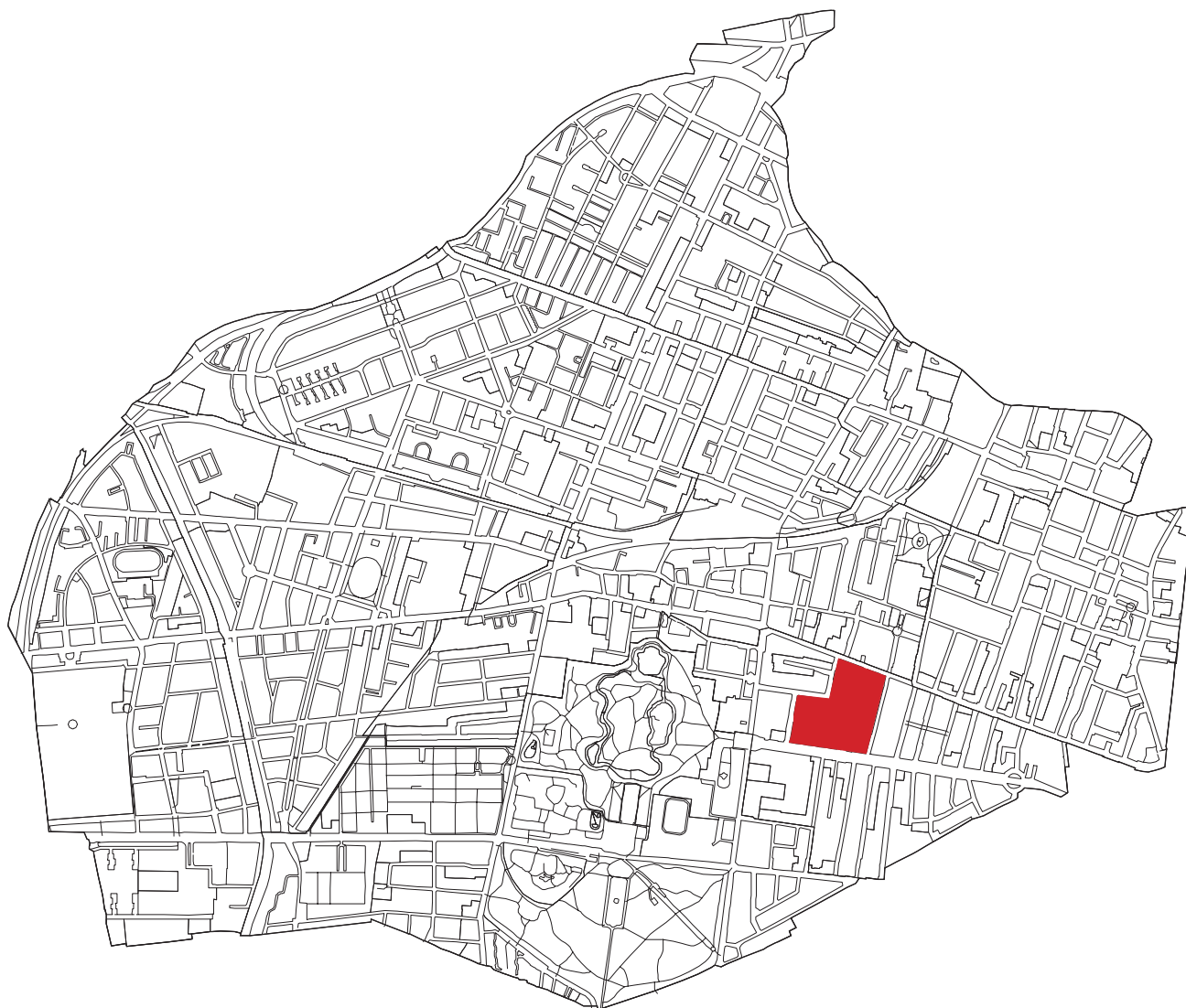




Lokalplan nr. 103

for et område mellem Nyvej,
Frederiksberg Allé, Dr. Priemes Vej,
Hollændervej, Edisonsvej og
Gammel Kongevej



INDLEDNING

1. Lokalplanens indhold.

Lokalplanen udlægger området mellem Nyvej, Frederiksberg Allé, Dr. Priemes Vej, Hollændervej, Edisonsvej og Gammel Kongevej til boligformål (etageboligbebyggelse og villabebyggelse) samt offentlige formål (skole og daginstitution mv.).

Det er hensigten med lokalplanen at modernisere planbestemmelserne for området samtidig med at de ajourføres i overensstemmelse med den gældende kommuneplan og de aktuelle forhold i området.

Lokalplanområdet opdeles i tre underområder til henholdsvis etageboligbebyggelse, villabebyggelse og offentlige formål. I de områder, der er udlagt til etageboligbebyggelse, må der ikke opføres større nybyggeri, før der er tilvejebragt en supplerende lokalplan med nærmere retningslinier.

Lokalplanen åbner generelt mulighed for indretning af børne- og ungdomsinstitutioner samt andre offentlige servicefunktioner, der naturligt finder plads i et boligområde. Desuden udlægges ejendommen Edisonsvej 3 til offentlige formål i form af en daginstitution for børn, samt lignende offentlige formål. 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.

Anvendelsesbestemmelserne er bragt i overensstemmelse med kommuneplanen, og en række vejudvidelseslinier fra byplanvedtægterne er udeladt i lokalplanen, dog opretholdes en byggelinie for villaområdet langs Nyvej. Derudover er der ikke foretaget større ændringer i forhold til de hidtil gældende byplanvedtægter for området.

2. Forholdet til den øvrige planlægning.

Lokalplanen er i overensstemmelse med bestemmelserne i Kommuneplan 1997 (rammeområderne 4A4, 4B9 og 4C7), og lokalplanens områdeinddeling frigør kommuneplanen. Herudover udlægger lokalplanen et mindre areal til offentlige formål (daginstitution mv. ved Edisonsvej).

Lokalplanområdet er omfattet af Byplanvedtægt nr. 3 fra 1942, Byplanvedtægt nr. 6 fra 1947 og af Byplanvedtægt nr. 24 (Tillæg nr. 1 til Byplanvedtægt nr. 6) fra 1973.

Byplanvedtægt nr. 3 er afgrænset som den aktuelle lokalplan, og største delen af området er udlagt til etageboligbebyggelse med mulighed for boliger og butikker, langs Gammel Kongevej og Frederiksberg Allé dog også med mulighed for ren erhvervsbebyggelse. Den centrale del af området, ved Amicisvej og Nyvej, udlægges til villabebyggelse med tilhørende mindre erhverv. Vedtægten pålægger en række vejbyggelinier, og der nævnes (§9) nogle deklARATIONER, som opretholdes, hvorefter visse arealer skal friholdes for bebyggelse og forbeholdes grønne anlæg.

Byplanvedtægt nr. 6 indeholder en præcisering af byggemulighederne mellem Hollændervej og Frederiksberg Allé, ligesom der udlægges areal til offentlige formål (det daværende Frederiksberg Gymnasium) ved Hollændervej. Tillægget til byplanvedtægten indeholder alene en udvidelse af området til offentlige formål med tre tidligere villa-grunde ved .Amicisvej.

Disse planer ophæves og afløses af nærværende lokalplan nr. 103.

Lokalplanområdet er i dag omfattet af lokalplan nr. 79, tinglyst den 11. november 1993, der alene fastlægger bevaringsbestemmelser for den eksisterende bebyggelse. Desuden er ejendommene langs Gammel Kongevej 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.

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.

Ejerne af de ejendomme, der ifølge lokalplanen er udlagt til offentlige formål, kan under visse forudsætninger kræve ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning (if. planlægningslovens § 48).

LOKALPLAN NR. 103

for et område i Frederiksberg Kommune mellem Nyvej, Frederiksberg Allé, Dr. Priemes Vej, Hollændervej, Edisonsvej og Gammel Kongevej

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 området planbestemmelser samtidig med at disse ajourføres i forhold til den gældende kommuneplan og de aktuelle forhold i området. Lokalplanen skal desuden sikre mulighed for etablering af en daginstitution for børn ved Edisonsvej samt medvirke til at fastholde områdets nuværende karakter.

AFSNIT 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING.

- 2.1** Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag og omfatter følgende ejendomme, matrikelnumrene:
9a, 9i, 9k, 9l, 9m, 27b, 27c, 27d, 27e, 27f, 27g, 27h, 27r, 27ag, 29u, 29ad, 29an, 29ax, 30e, 30f, 30g, 30i, 30n, 30o, 30p, 31d, 31e, 32f, 32g, 32i, 33aq, 33bi, 52b, 52c, 52d, 52e, 52f, 52g, 52t, 52u, 52v, 52x, 52y, 52z, 52æ, 52aa, 52ad, 52aq, 52ar, 52as, 52av, 52ax, 52ay, 52az, 52bg, 52bh, 73a, 73b, 73c, 73f, 73g,
Frederiksberg samt alle parceller der efter den 24. august 1998 udstykkes fra de nævnte ejendomme.
- 2.2** Lokalplanens område underdeles i områderne I, II og III, der udlægges til henholdsvis etageboligbebyggelse, villabebyggelse og offentlige formål 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 lej lighedsindehaveren 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 småtorne", legepladser, parkeringspladser og lignende.

3.2 Område I, etageboligbebyggelse langs de mere befærdede veje.

- 3.2.1 På ejendommene langs Gammel Kongevej må de to nederste etager i bebyggelsen langs vejen benyttes til beboelse af enhver art og/eller forretningsvirksomhed såsom butikker, kontorer, restauranter, klinikker, offentlige formål samt lignende formål, som efter kommunalbestyrelsens skøn naturligt hører til i området.

Stk. 2. De øvrige etager må kun benyttes til beboelse som anført under afsnit 3.1 samt til pensionat og klublejligheder. Endvidere 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.

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

- 3.2.2 På ejendommene langs Frederiksberg Allé må den nederste etage i bebyggelsen langs vejen benyttes til beboelse af enhver art og/eller forretningsvirksomhed. De øvrige etager må benyttes som angivet i afsnit 3.1.
- 3.2.3 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 må der 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 må der desuden 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 af området.

3.4 Område III, offentlige formål.

Områderne må kun anvendes til offentlige formål i form af skole og andre undervisningsformål, daginstitution for børn og lignende formål.

AFSNIT 4. OMBÅDETS BEBYGGELSE

4.1 Generelt.

- 4.1.1 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.
- 4.1.2 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.

NOTE: Opmærksomheden henledes på lokalplan nr. 79 fra 1993, der fastlægger bevaringsbestemmelser for gadebebyggelsen langs Gammel Kongevej og Frederiksberg Allé og hele lokalplanområdet

4.2 Bebyggelsens omfang og placering.

- 4.2.1 Bebyggelsesprocenten må i område I og III ikke overstige 110. I område II, der er udlagt til villabebyggelse, må bebyggelsesprocenten dog ikke overstige 40.
- 4.2.2 Langs Nyvej skal ny bebyggelse i område II placeres inden for den på kortbilaget viste byggelinie, som er placeret i afstand af 14,85 meter fra vejmidten. Dog kan kommunalbestyrelsen tillade, at der etableres altaner, karnapper, trappetårne og lignende uden for den angivne byggelinie.
- 4.2.3 Mindre skure, udhuse og lignende kan med kommunalbestyrelsens tilladelse placeres uden for den i afsnit 4.2.2. angivne byggelinie.

4.3 Bebyggelsens højde.

- 4.3.1 Bebyggelsens højde må i område I og III ikke overstige 6 etager. I område II, der er udlagt til villabebyggelse, må bebyggelse dog ikke opføres med mere end 2 etager.
- 4.3.2 En eventuel kælder må ikke have loftet beliggende mere end 1,25 m over terræn.

4.4 Opholdsarealer.

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

4.5 Parkeringsarealer.

Der skal for nybebyggelse til boligformål udlægges én parkeringsplads pr. 150 m² boligbruttoetageareal, og én parkeringsplads pr. 50 m² bruttoetageareal til erhverv.

AFSNIT 5. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.

- 5.1 Til udvendige bygningssider 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 sam-

stemmende med omgivelserne og området karakter, og skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

NOTE: Opmærksomheden henledes på lokalplan nr. 79 fra 1993, der fastlægger bevarings bestemmelser for gadebebyggelsen langs Gammel Kongevej og Frederiksberg Allé og hele lokalplanområdet

- 5.2** Skiltning og reklamering må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i det enkelte tilfælde.
- 5.3** Opsætning af større radio- og TV-antennetårne, herunder parabolantennetårne, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende for området, må ikke finde sted.

AFSNIT 6. UBEBYGGEDE AREALER.

- 6.1** Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.
- 6.2** I område II, der er udlagt til villabebyggelse, skal forhaver og beplantning mv. mod vej søges opretholdt i overensstemmelse med den hidtidige karakter, således at præget af villakvarter bibeholdes.
- 6.3** Kommunalbestyrelsen kan forbyde opstilling af hegn mellem ejendomme.
- 6.4** Træer, der er mere end 25 år gamle, må ikke fældes eller beskæres uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

NOTE: Opmærksomheden henledes på, at der er tinglyst en servitut (jf. skøde af 23.juli 1884) på en del af matr.nr. 52æ med det formål at sikre, at arealet ingensinde bebygges, servitutten opretholdes.

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. 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 9. OPHÆVELSE AF BYPLANVEDTÆGT OG LOKALPLAN.

Byplanvedtægt nr. 3, tinglyst 11. januar 1943, byplanvedtægt nr. 6, tinglyst 17. februar 1947, samt tillæg nr. 1 hertil (byplanvedtægt nr. 24), tinglyst 20. juli 1973, ophæves for de af nærværende lokalplan omfattede ejendomme.

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

Frederiksberg Kommunalbestyrelse, den 25. januar 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 med dertil hørende ejerlejligheder.

Samtidig begæres herved byplanvedtægt nr. 3, tinglyst 11. januar 1943, byplanvedtægt nr. 6, tinglyst 17. februar 1947, samt tillæg nr. I hertil (byplanvedtægt nr. 24), tinglyst 20. juli 1973, aflyst for de af lokalplanen omfattede ejendomme.

Frederiksberg Kommune, Teknisk Direktorat, den 9. februar 1999.

Preben Kolringen

/

Per Hard Poulsen

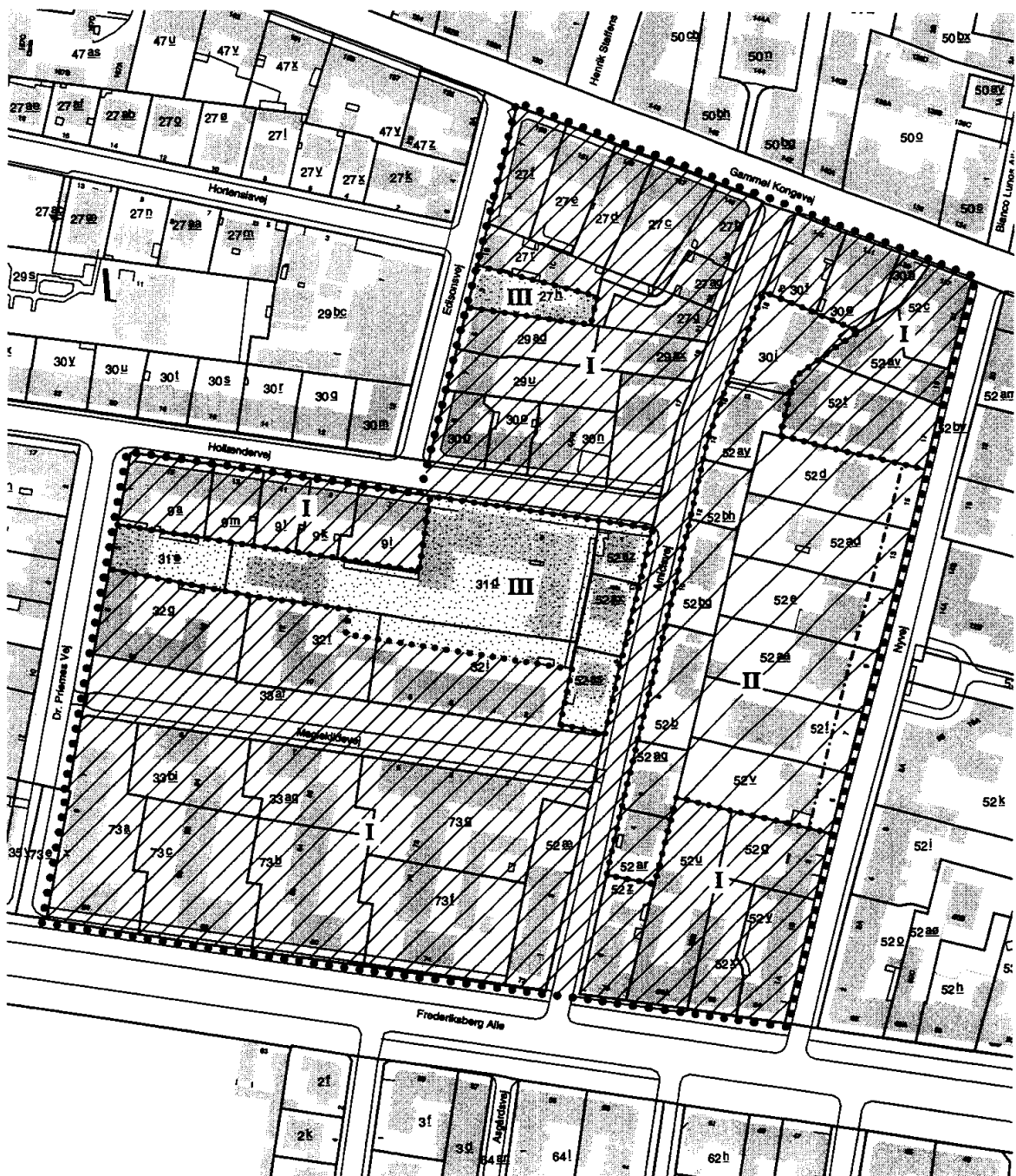
Retten i Frederiksberg

Indført den 17.02.1999 og den 19.03.1999.

Lyst under nr. 3239 og nr. 6709.

Ursula Krzesinski

Tina Mortensen



..... GRÆNSE FOR LOKALPLANEN

----- BYGGELINIE

 I ETAGEBOLIGBEBYGGELSE

 II VILLABEBYGGELSE

 III OFFENTLIGE FORMÅL

FREDERIKSBERG KOMMUNE

Teknisk Direktorat - Bygge- og planafdelingen

Litra nr. 803/1998

Tegning nr. 1

Dato 28.08.1998

Udf. af D&H

LOKALPLAN nr. 103

Mål 1:2000

