

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

K O M M U N E



Lokalplan nr. 139

for et område ved Tårnborgvej og
Lykkesholms Allé



2005

Lokalplan nr. 139 er udarbejdet af

Frederiksberg Kommune
Teknisk Direktorat
Projekt- og Planafdelingen
Rådhuset
2000 Frederiksberg
Tlf. 3821 4071

E-mail: projektoogplan@frederiksberg.dk

Tryk: Frederiksberg Bogtryk

2005

Lokalplan nr. 139 for et område ved Tårnborgvej 4-10

Indledning

Lokalplanen fastlægger området Tårnborgvej 4-10 og Lykkesholms Allé 3A til offentligt formål i form af undervisningsformål og lignende offentlige funktioner.

Lokalplanens baggrund

Baggrunden er, at den eksisterende Kaptajn Johnsens skole har ønsket om at opføre en ny skolebygning til erstatning for en eksisterende skolebygning, suppleret med en mellembygning til skolens gymnastiksal. Den nye skolebygning vil ikke medføre at skolens elevtal øges, men vil bedre forholdene for de nuværende elever.

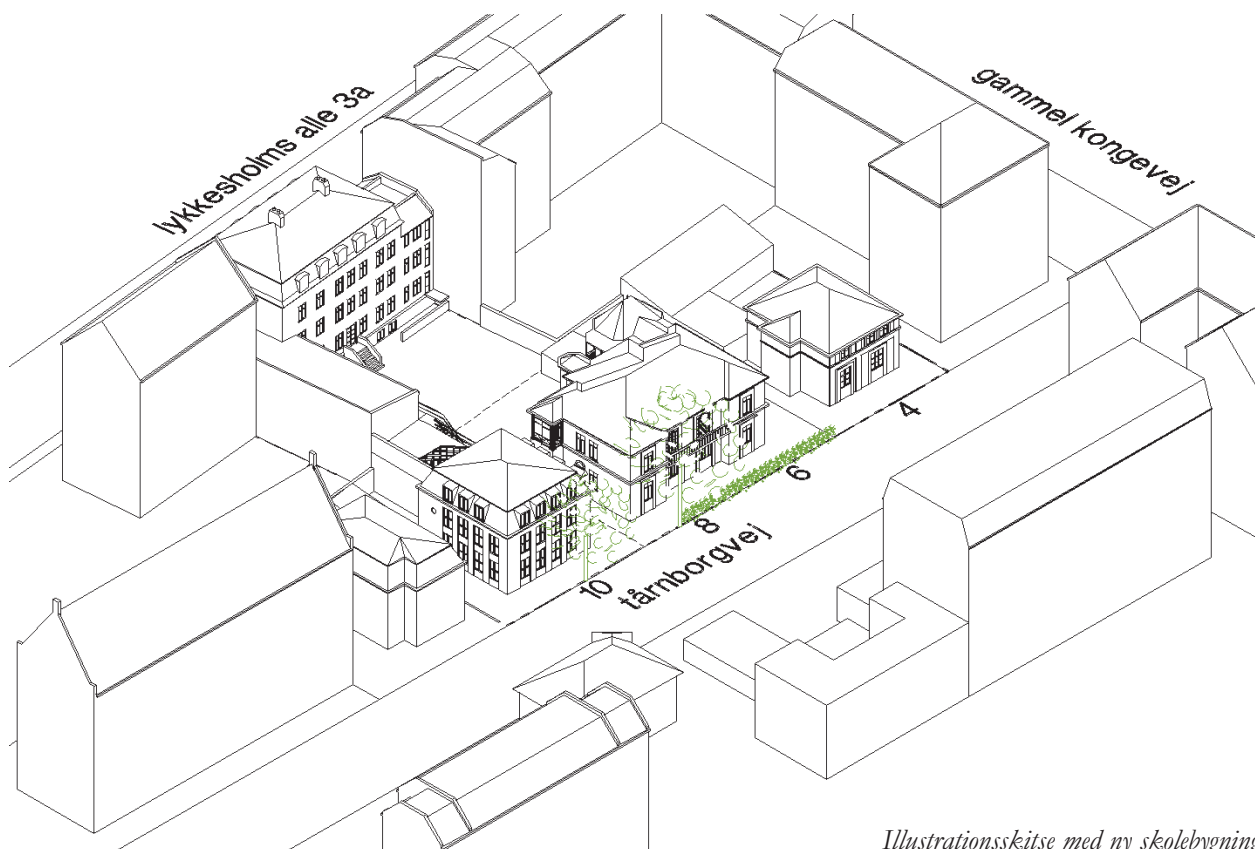
Lokalplanens indhold

Lokalplan nr. 139 udlægger området til offentlige formål i form af undervisning, skolefritidsordning og lignende offentlige funktioner. Der åbnes mulighed for at nedrive en eksisterende villa så der kan opføres en ny skolebygning inden for nærmere angivne byggefeltet.

Den nye bygning må opføres i højst to etager med udnyttet tagetage.

Endvidere må opføres en mellembygning, som højst må være én etage og med tagterrasse til ophold og leg. Nybyggeriet vil omfatte et etageareal på ca. 500 m². Den bygning, der nedrives, er på ca. 350 m².

Bebyggelsesprocenten er fastsat til højst 110.



Illustrations-skitse med ny skolebygning

Forholdet til den øvrige planlægning

Kommuneplan

I kommuneplan 1997 er lokalplanområdet omfattet af område 4.B.8 og er udlagt til etageboliger. Der er fastsat en bebyggelsesprocent på 110 og en maksimal bygningshøjde på seks etager.

Nærværende lokalplan er med hensyn til anvendelsen ikke i overensstemmelse med kommuneplanen, og der er derfor udarbejdet et tillæg nr. 25 til kommuneplanen.

Byplanvedtægt

Området er i dag omfattet af byplanvedtægt nr. 31 fra 1977, som udlægger området til beboelse af en enhver art og/eller forretningsvirksomhed. Byplanvedtægten ophæves for Tårnborgvej 4-10 og Lykkesholms Allé 3A med vedtagelsen af lokalplanen.

Bevaringsværdige bygninger

I 1994 er der i samarbejde mellem Skov- og Naturstyrelsen og Frederiksberg Kommune udarbejdet et kommuneatlas. I den forbindelse er der foretaget en registrering af alle bygninger opført før 1940, og de enkelte bygninger er klassificeret efter deres bevaringsværdi indenfor en skala fra 1 til 9 med 1 som højste bevaringsværdi og inden for kategorier som fredet eller høj bevaringsværdi (kategori 1-3), middel bevaringsværdi (kategori 4-6) eller lav bevaringsværdi (kategori 7-9). Klassifikationen er kun vejledende, men indgår i kommunens sagsbehandling.

Bygningen Tårnborgvej 6-8 er vurderet som værende af høj bevaringsværdi (kategori 3), mens bygningen Lykkesholms Allé 3A har middel bevaringsværdi (kategori 4) og er sikret i lokalplanen med bevarende bestemmelser.

Miljøforhold

Lokalplanområdet er omfattet af Frederiksberg Kommunes ”Vejledning om Miljøforhold ved bygge- og anlægsarbejder”.

Strategisk miljøvurdering

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer skal der, såfremt det er relevant, redegøres for planens miljømæssige indvirkning. Planen omfatter en eksisterende skole og åbner mulighed for mindre udbygning, som ikke medfører at skolens elevtal øges, og at der derfor ikke vil blive påført øget trafikbelastning eller andre yderligere gener. Kommunen vurderer at planen ikke får væsentlig indvirkning på miljøet, og at der ikke efter lovens § 3 skal udarbejdes en miljøvurdering.

Midlertidige retsvirkninger

Der må intet foretages på de ejendomme, som er omfattet af forslaget, der kan foregribe indholdet af den endelige plan (jf. planlovens § 17). Dette forbud gælder, indtil forslaget er endeligt vedtaget og offentliggjort, dog højst et år. Eksisterende lovlig anvendelse af ejendommen kan dog fortsætte som hidtil.

Lokalplan nr. 139

for et område ved Tårnborgvej 4-10

I henhold til lov om planlægning, lovbekendtgørelse nr. 763 af 11.09.2002, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område:

Afsnit 1 Formål

Lokalplanens formål er:

at udlægge området til offentlige formål i form af undervisningsformål, institutioner og lignende offentlige funktioner,
at åbne mulighed for mindre nybebyggelse i tilknytning til eksisterende bebyggelse,
at sikre den bevaringsværdige eksisterende bebyggelse.

Afsnit 2 Områdets afgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag og omfatter følgende ejendomme, matrikelnumrene og herunder opdelte ejerlejligheder: 22 ai, 22 by, 22 bz og 22 bø, samt alle parceller og ejerlejligheder, der efter den 09.07.2004 udstykkes og opdeles fra disse.

Afsnit 3 Områdets anvendelse

3.1

Området må kun anvendes til offentlige formål i form af undervisningsformål, skolefritidsordning og lignende offentlige funktioner.

3.2.

Bestemmelsen i afsnit 3.1 er ikke til hinder for indretning af enkelte funktionærboliger med tilknytning til de i området værende funktioner.

Afsnit 4 Områdets bebyggelse

4.1

Bebyggelsesprocenten må for hver ejendom ikke overstige 110.

4.2

De på kortbilaget angivne bevaringsværdige bygninger 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 hidtidige karakter bibeholdes.

4.3

Ny bebyggelse skal placeres inden for de på kortbilaget viste byggefelter. Inden for byggefelt I kan bebyggelse opføres i op til to etager med udnyttet tagetage.

Inden for byggefelt II kan bebyggelse opføres i højst én etage med tagterrasse.

4.4

Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der etableres altaner, karnapper, trappetårne og lignende uden for de angivne byggefelter, ligesom mindre skure, udhuse og lignende efter kommunalbestyrelsens nærmere tilladelse kan placeres uden for de angivne byggefelter.

4.5

Uanset bygningsreglementets bestemmelser om bebyggelsens højde- og afstandsforhold til vej og naboskel samt i forhold til bygningers indbyrdes afstand på samme grund, kan bebyggelsen opføres i fuld højde inden for de angivne byggefelter.

4.6

Der skal for nybebyggelse udlægges én parkeringsplads pr. 150 m² bruttoetageareal.

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 samstemmende med omgivelserne og områdets karakter, og skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

5.2

Skiltning og reklamering skal tilpasses bygningens arkitektoniske udtryk, og må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i det enkelte tilfælde.

5.3

Opsætning af større radio- og TV-antenner, herunder parabolantener, 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

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 Miljøforanstaltninger

Lokalplanen skal sikre:

- at bebyggelse og primære opholdsarealer placeres, udføres og indrettes sådan, at beboere og brugere i fornødent omfang skærmes mod støj fra trafik anlæg samt mod forurening fra omliggende virksomheder,
- at der på ejendommene skal sikres nødvendig plads til affaldsbeholdere.

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. Disse skal ved materialevalg og udformning søges tilpasset områdets karakter.

Afsnit 10 Ophævelse af byplanvedtægt

Byplanvedtægt nr. 31, tinglyst den 23. november 1977 ophæves for de af nærværende lokalplan omfattede ejendomme, matr. nr. 22 ai, 22 by, 22 bz og 22 bø.

Afsnit 11 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 således ikke, at den eksisterende lov-

lige anvendelse, der vil stride mod planens bestemmelser, skal stoppe. Kommunalbestyrelsen kan give dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanen under forudsætning af, at dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kræver, at der bliver vedtaget en ny lokalplan.

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

Frederiksberg Kommunalbestyrelse, den 23. maj 2005.

Mads Lebech
Borgmester

/

Torben Nøhr
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 byplanvedtægt nr. 31, tinglyst den 23. november 1977 aflyst for de af lokalplanen omfattede ejendomme, matr. nr. 22 ai, 22 by, 22bz og 22 bø.

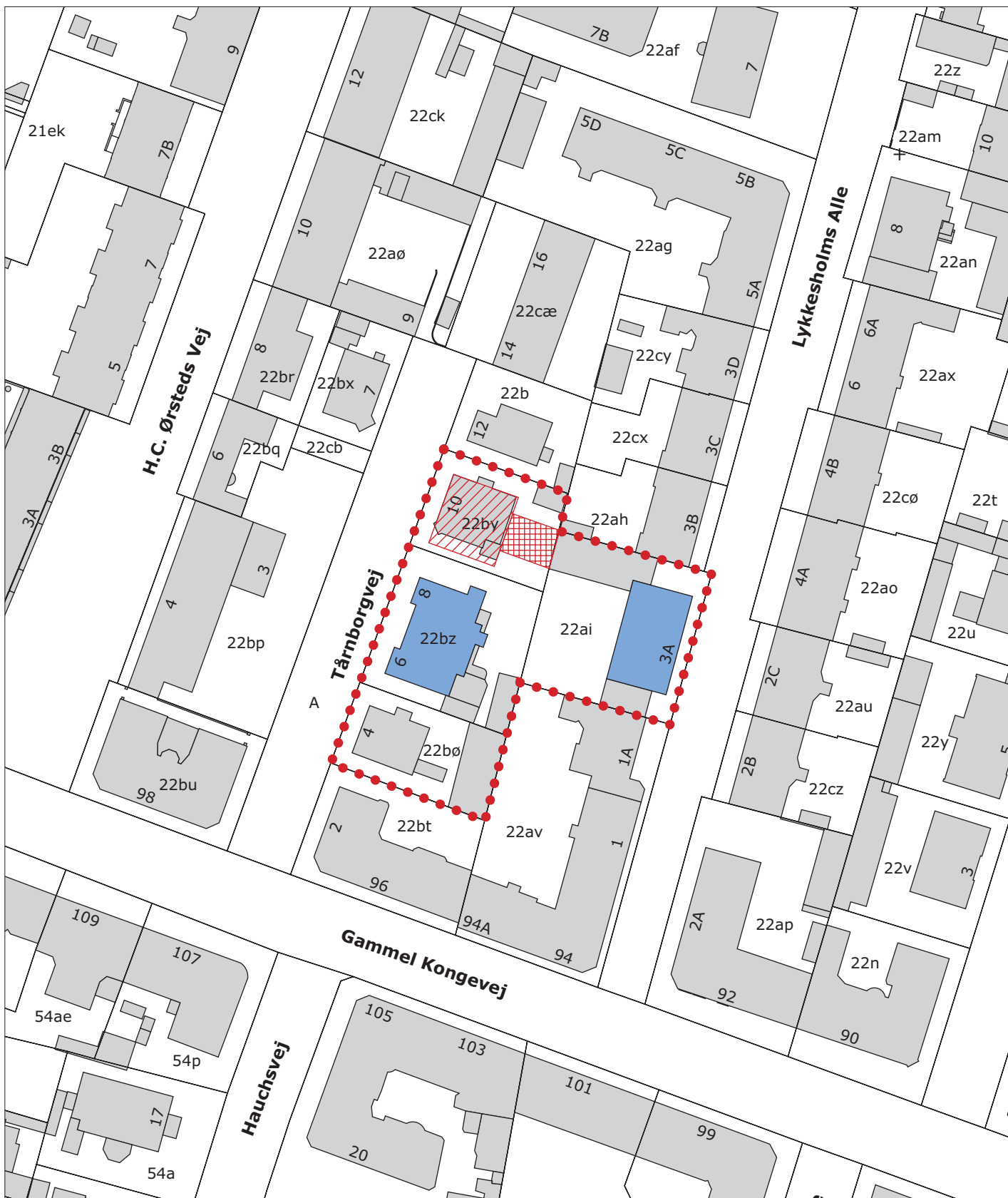
Frederiksberg Kommune, Teknisk Direktorat, den 1. juli 2005.

Torben Nøhr
Teknisk direktør

/

Karl Topsøe-Jensen
Projekt- og planchef

Retten på Frederiksberg
Indført den 14.07.2005
Lyst under nr.. 22338



•••• Grænse for lokalplanen

■ Bevaringsværdige bygninger

▨ Byggefelt I, max. 2 etager + tagetage

▧ Byggefelt II, max. 1 etage + tagterrace

FREDERIKSBERG KOMMUNE

Teknisk Direktorat - Projekt- og Planafdelingen

Kortbilag nr. 1

Dato 09.07.2004

LOKALPLAN nr. 139

Mål: 1:1000

