

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

K O M M U N E



# Lokalplan nr. 128

for et område ved Lindevangs Allé 11



Januar 2003

# INDLEDNING

Lokalplanen for et område ved Lindevangs Allé 11 gør det muligt at opføre boliger fortrinsvis som ungdoms- og kollegieboliger. Desuden kan der indrettes børne- og ungdomsinstitutioner og lignende offentlige funktioner.

## 1. Eksisterende forhold

I lokalplanområdet er beliggende en villa i 2 etager. Villaen er tegnet af arkitekt Martin Nyrop og er opført i 1885, og der er senere i 1971 foretaget en ikke særlig harmonisk tilbygning til villaen. Den oprindelige villa uden tilbygningen er i kommuneatlasset udpeget som bevaringsværdig.

Den eksisterende bebyggelse har hidtil været benyttet af Hyrevognsklubben af 1971/Taxa Motor til kontorer og personalefaciliteter.

## 2. Lokalplanens indhold

Lokalplanen udlægger området til boligformål og åbner mulighed for opførelse af fortrinsvis ungdoms- og kollegieboliger. Der må desuden i området indrettes børne- og ungdomsinstitutioner eller lignende offentlige funktioner som er forenelige med områdets anvendelse til boliger.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser for bebyggelsens placering ved byggelinier langs lokalplanområdets grænser. Bebyggelsen skal i princippet udformes som en vinkelbygning langs det nordlige- og vestlige skel og må opføres i højst 3 henholdsvis 4 etager. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 110. Der skal udlægges et opholdsareal på mindst 50% af etagearealet og én parkeringsplads pr. 150 m<sup>2</sup> etageareal.

Den eksisterende oprindelige villa uden tilbygning er udpeget som bevaringsværdig og må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres, dog undtaget indvendig ombygning som ikke ændrer bygningens ydre karakter. Tilbygningen forudsættes nedrevet.

## 3. Forholdet til den øvrige planlægning

Lokalplanområdet er i Kommuneplan 1997 beliggende i rammeområde 3.H.1, der er udlagt til boligformål, erhvervsformål samt offentlige formål. Bebyggelsesprocenten må maksimalt være 110, og bebyggelsens højde er fastsat til højst 6 etager. Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Området er i dag omfattet af lokalplan nr. 50 med tillæg. Lokalplanen udlægger området til erhvervsvirksomheder med dertil hørende administration, lager og andre til sådanne virksomheder hørende funktioner. Desuden må ejendomme i området, som bliver ledige efter hidtidige produktionsvirksomheders fraflytning, anvendes til administrative formål, klinikker, undervisning og anden erhvervsvirksomhed, som hovedsagelig ikke er produktion.

Den gældende lokalplan med tillæg ophæves for området og afløses af nærværende lokalplan nr. 128.

**Miljøforhold**

Lokalplanområdet er omfattet af Frederiksberg Kommunes "Miljøforhold ved bygge- og anlægsarbejder".

**4. 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 lovlige anvendelse, der vil stride mod planens bestemmelser, skal stoppe.

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

\*\*\*\*\*

## LOKALPLAN NR. 128

for et område i Frederiksberg Kommune ved Lindevangs Allé 11.

I henhold til lov om planlægning, lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område:

### AFSNIT 1. FORMÅL

Lokalplanens formål er at åbne mulighed for opførelse af boliger fortrinsvis som ungdoms- og kollegieboliger. Der må desuden indrettes børne- og ungdomsinstitutioner og lignende offentlige funktioner.

### AFSNIT 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag og omfatter følgende ejendomme, matrikelnumrene: 48 t og 48 aa og herunder opdelt ejerlejligheder samt alle parceller og ejerlejligheder, der efter den 25. juni 2002 udstykkes og opdeles fra disse.

### AFSNIT 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1** Området må kun anvendes til boligformål fortrinsvis som ungdoms- og kollegieboliger. Der må desuden indrettes børne- og ungdomsinstitutioner eller lignende offentlige funktioner, der efter kommunalbestyrelsens vurdering er forenelige med områdets anvendelse til boliger.
- 3.2** Kældre må kun benyttes til fælles formål for bygningens beboere, parkering, pulterrum og lignende samt til rum, som er nødvendige for selve bygningens funktion.
- 3.3** Ubebyggede arealer må kun benyttes til opholdsareal og til parkerings- og adgangsareal.

### AFSNIT 4. OMRÅDETS BEBYGGELSE

- 4.1** Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 110 for lokalplanområdet beregnet under ét.
- 4.2** Den på kortbilaget viste del af eksisterende oprindelige villa som er angivet som bevarelsesværdig må ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse nedrives, ombygges eller på anden måde ændres, dog undtaget indvendig ombygning som ikke ændrer bygningens ydre karakter. Ved konstruktive ændringer, ændret facadeudformning samt udskiftning af tag, vinduer og døre skal det tilstræbes, at bygningens hidtidige karakter bibeholdes. Den til villaen senere tilføjede tilbygning, der ikke er markeret på kortbilaget som bevarelsesværdig forudsættes nedrevet.
- 4.3** Ny bebyggelse skal i princippet udformes som en vinkelbygning placeret langs det nordlige- og vestlige skel.
- 4.4** Bebyggelsens højde langs det nordlige skel må ikke overstige 4 etager og langs det vestlige skel ikke overstige 3 etager.
- 4.5** En eventuel kælder må ikke have loftet beliggende mere en 1,25 m over terræn.

- 4.6** Der fastlægges en byggelinie langs det nordlige og det sydlige skel i en afstand af 4,0 m fra skel, og en byggelinie langs det vestlige skel i en afstand af 7,0 m fra skel. Mod Lindevangs Allé fastlægges en byggelinie i en afstand af 17,0 m fra vejmidlinje, alle som vist på kortbilaget.
- 4.7** Uanset bygningsreglementets bestemmelser om bebyggelsens højde- og afstandsforhold til vej og naboskel samt i forhold til bygningers indbyrdes afstand på samme grund, kan bebyggelsen i overensstemmelse med de i afsnit 4.4 angivne højder opføres i fuld højde inden for de angivne byggelinier.
- 4.8** Mindre skure, udhuse og lignende til brug for bebyggelsen kan placeres uden for de i afsnit 4.6 angivne byggelinier.
- 4.9** Efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse kan der tillades en sammenbygning med den eksisterende villa, når dette kan ske under hensyntagen til villaens bevaringsmæssige værdi.
- 4.10** Der skal for nybebyggelsen udlægges et opholdsareal på mindst 50% af bruttoetagearealet. Kommunalbestyrelsen kan dog efter nærmere vurdering under hensyntagen til benyttelsen dispensere fra kravet til opholdsareal.
- 4.11** Der skal for nybebyggelse til boligformål og offentlige funktioner udlægges én parkeringsplads pr. 150 m<sup>2</sup> 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 sammenstemte med omgivelserne og området karakter, og skal godkendes af kommunalbestyrelsen.
- 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, må kun opsættes efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse, og må ikke virke skæmmende for området.

#### **AFSNIT 6. UBEBYGGEDE AREALER**

- 6.1** Ubebyggede arealer for ny bebyggelse 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**

Kommunalbestyrelsen kan stille krav om afværgeforanstaltninger for evt. jordforurenede områder og påbegyndelse af bygge- og anlægsarbejder må ikke ske uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen.

**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 LOKALPLAN**

Lokalplan nr. 50, tinglyst den 4. november 1986 med tillæg til lokalplan, tinglyst den 19. marts 1991, ophæves for de af nærværende lokalplan omfattede ejendomme, matr. nr. 48 t og 48 aa.

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

Frederiksberg Kommunalbestyrelse, den 9. december 2002.

Mads Lebech  
Borgmester

/

Torben Nøhr  
Teknisk direktør

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. 50, tinglyst den 4. november 1986 med tillæg, tinglyst den 19. marts 1991, aflyst for de af lokalplanen omfattede ejendomme, matr. nr. 48 t og 48 aa.

Frederiksberg Kommune, Teknisk Direktorat, den 21. januar 2003.

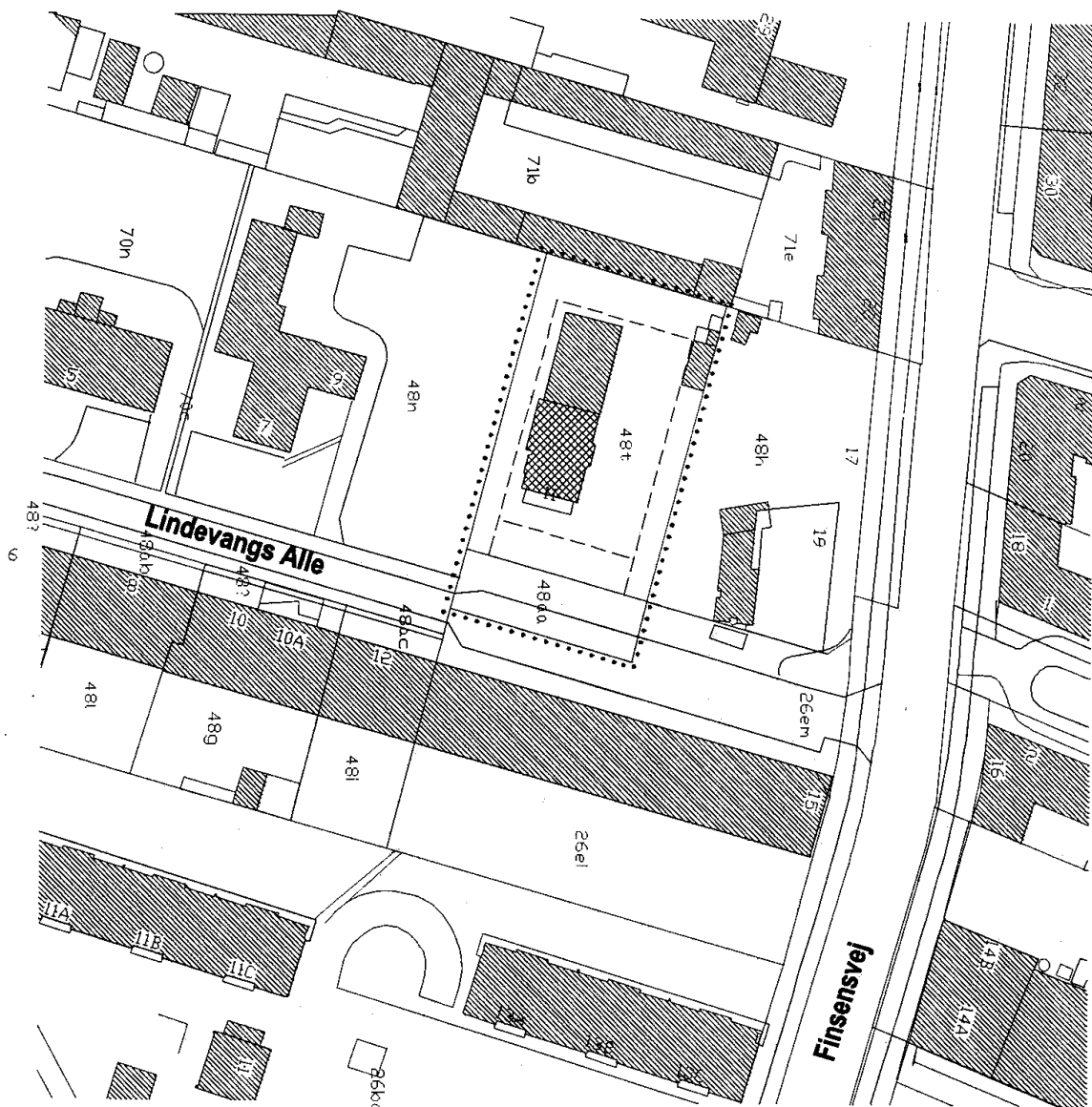
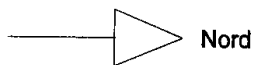
Per Hard Poulsen  
Vicedirektør

/

Ejvind Rostgaard  
Stadsarkitekt

Retten på Frederiksberg  
Indført den 24.01.2003  
Lyst under nr. 2961

Ulla Lind



BEVARINGSVÆRDIG BYGNING

..... GRÆNSE FOR LOKALPLANEN



BYGGELINIER

**FREDERIKSBERG KOMMUNE**

**Teknisk Direktorat - Bygge - og planafdeling**

Ultra nr. 2002/00550

lokalplan nr. 128

Kortbilag nr. 1

dato. 25.06.2002

udf. af HC

Mål 1:1000