

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

K O M M U N E



Lokalplan nr. 70

for et område mellem Smallegade
og Howitzvej



Juli 1991

INDLEDNING

1. Lokalplanens indhold

Lokalplanen går ud på at opføre en bebyggelse på ejendommene Smallegade 42 A, 44 A-B, matr. nr. 37 c og 37 g, som med hensyn til højde og placering udfylder hullet i facaderækken ved Smallegade - Solvej. Samtidig sikres det, at den nye bebyggelse arkitektonisk tilpasses den eksisterende bebyggelse såvel på Smallegade som på Solvej.

Bebyggelsen udlægges til boligformer med mulighed for indretning af forretnings- og kontorvirksomhed i de to nederste etager langs Smallegade. Den eksisterende etageboligbebyggelse i lokalplanområdet skal bevares. Bebyggelsen på ejendommene matr. nr. 37 c og 37 g må højst være 5 etager og skal opføres indenfor et angivet byggefelt. Bebyggelsesprocenten vil blive ca. 270. Efter lokalplanens realisering vil bebyggelsesprocenten for hele området blive ca. 190.

Lokalplanen går desuden ud på at etablere et grønt område ved Solvej og ved Howitzvej. Disse områder kan indgå som opholdsareal for såvel nybebyggelsen som for den eksisterende bebyggelse i området. Ligeledes åbner lokalplanen mulighed for, at der i karreens indre kan etableres et fælles gårdanlæg. Området ligger kun ca. 300 m fra indgangen til det store rekreative område, Frederiksberg Have.

2. Forholdet til den øvrige planlægning

Ifølge kommuneplanen for Frederiksberg Kommune må det i lokalplanen omhandlede område (område 3.B.16) kun udlægges til boligformål med mulighed for beboelse og/eller forretningsvirksomhed i de 2 nederste etager langs Smallegade. Bebyggelsesprocenten må ikke fastsættes til mere end 110 for hver ejendom, og bebyggelsens højde må ikke fastsættes til mere end 6 etager.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen for så vidt angår benyttelse og bebyggelsens højde, medens den ikke er det med hensyn til bebyggelsesprocenten. Kommunalbestyrelsen har derfor samtidig med lokalplanforslaget udarbejdet et tillæg til kommuneplanen. Tillægget er vedlagt lokalplanforslaget.

I henhold til lov om bestyrelsen af offentlige veje er der den 15. januar 1962 tinglyst byggelinie langs Smallegade.

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 5 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.

Ejerne af de ejendomme, der ifølge lokalplanen er udlagt til offentlige formål, kan under visse forudsætninger kræve ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning (jfr. kommuneplanlovens 5 34).

LOKALPLAN NR. 70

for et område i Frederiksberg Kommune mellem Smallegade og Howitzvej.

I henhold til kommuneplanloven, lovbekendtgørelse nr. 918 af 22. december 1989 fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område:

AFSNIT 1. FORMÅL

Lokalplanen går ud på at opføre en bebyggelse på hjørnet af Smallegade - Solvej, som med hensyn til højde og placering udfylder hullet i facaderækken. Lokalplanen går endvidere ud på at anlægge lokale grønne områder ved Solvej og ved Howitzvej. Den eksisterende etageboligbebyggelse i lokalplan-omz4det skal bevares.

AFSNIT 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING

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

8 g, 37 b, 37 c, 37 e, 37 g, 44 c, 44 i, 44 k og 44 l, alle af Frederiksberg, samt alle parceller, der efter den 7. september 1990 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

AFSNIT 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1 Område til boligformål

- 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 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.

3.2 Ejendomme langs Smallegade

3.2.1 På ejendommene langs Smallegade må de to nederste etager i bebyggelsen langs vejen 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. 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.

3.2.2 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 til rekreativt formål

Der udlægges et lokalt grønt område ved Howitzvej, matr. nr. 44 i, som vist på kortbilaget. Kommunalbestyrelsen kan dog tillade, at arealet anlægges som parkeringspladser for området, såfremt arealet mellem bebyggelsen ved Solvej anlægges som parkeringsfrit grønt område.

AFSNIT 4. VEJFORHOLD

I forbindelse med nybebyggelse på hjørnet af Solvej - Smallegade nedlægges Solvej på en strækning, og der etableres et lokalt grønt område, som vist på kortbilaget. Hele Solvej kan efter kommunalbestyrelsens nærmere beslutning nedlægges og indrettes som lokalt grønt område. Nedlæggelsen helt eller delvis af Solvej skal ske efter reglerne herom i vejlovgivningen.

AFSNIT 5. BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

5.1 Ejendommene matr. nr. 37 c og 37 g skal nybebygges som bestemt nedenfor. Anden nybebyggelse må ikke finde sted, før der er fastsat nærmere bestemmelse herom i supplerende lokalplan.

Den på kortbilaget med skrå skravering viste eksisterende etagebebyggelse bevares, medens anden bebyggelse i området kan fjernes.

5.2 Bebyggelsens placering

5.2.1 Ny bebyggelse skal placeres inden for det på kortbilaget viste byggefelt.

5.2.2 Mindre skure, udhuse og lignende til brug for nybebyggelsen kan med kommunalbestyrelsens tilladelse placeres uden for det i 5.2.1. angivne byggefelt.

5.3 Bebyggelsens højde

5.3.1 Bebyggelsens højde må ikke overstige 5 etager og skal opføres som sammenhængende bebyggelse i fuld højde i naboskel. Samtidig skal gesimshøjden tilpasses de tilstødende ejendommers.

5.3.2 Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der udover det i afsnit 5.3.1. fastsatte antal etager kan opføres trappehus, elevatorskakt, ventilationsanlæg, rækværk og lignende.

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

5.4 Opholdsarealer

- 5.4.1 Der skal for nybebyggelse udlægges et opholdsareal på mindst 50 % af boligbruttoetagearealet og 10 % af bruttoetagearealet til erhverv.
- 5.4.2 Opholdsarealer for nybebyggelse kan efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse delvis indrettes på terrasser og store altaner, delvis som haveanlæg på vejarealet ved Solvej.

5.5 Parkeringsarealer

Der skal for nybebyggelse udlægges en parkeringsplads pr. 150 m² boligbruttoetageareal og 2 parkeringspladser pr. 100 m² bruttoetageareal til erhverv.

AFSNIT 6. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 6.1 Til udvendige bygningsider samt tagflader må ikke anvendes materialer, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skærmende og som medfører generende reflekser.
- 6.2 Den nye bebyggelse skal ved udformning, materialevalg og øvrige fremtræden efter kommunalbestyrelsens skøn harmonere med den omgivende bebyggelse, således at der opnås en god helhedsvirkning.
- 6.3 Skiltning og reklamering må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i det enkelte tilfælde.

AFSNIT 7. UBEBYGGEDE AREALER

- 7.1 Eksisterende hegn, skure, plankeværker og lignende kan fjernes med henblik på etablering af lokale grønne områder og fælles gårdanlæg.
Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.
- 7.2 Kommunalbestyrelsen kan forbyde opstilling af hegn mellem ejendomme.
- 7.3 Træer, der er mere end 25 år gamle, må ikke fældes eller beskæres uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

AFSNIT 8. VARMEFORSYNING

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

AFSNIT 9. FORANSTALTNINGER MOD STØJ

Det er en forudsætning for ibrugtagning af nybebyggelse, at der træffes sådanne foranstaltninger mod trafikstøj fra Smallegade, at det indendørs støjniveau ikke overstiger 30 dB(A) i beboelses- og opholdsrum, og at udendørs opholdsarealer placeres eller afskærmes således mod trafikstøj, at støjbelastningen ikke overstiger 55 dB(A). Det skal

endvidere sikres, at der i beboelsesrum findes mindst et oplukkeligt vindue, hvor støjbelastningen udendørs ikke overstiger 65 dB(A).

AFSNIT 10. TRANSFORMERSTATIONER OG ANDREFORSYNINGSSANLÆG

Bestemmelserne i nærværende lokalplan er ikke til hinder for etablering af de for området fornødne transformerstationer og andre forsyningsanlæg m.v.

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

Frederiksberg Kommunalbestyrelse, den 29. april 1991.

John Winther

/

H. Schierup

Nærværende lokalplan begæres herved i henhold til 5 30, stk. 3, i lov om kommuneplanlægning tinglyst på samtlige de af lokalplanen, jfr. afsnit 2, omfattede ejendomme.

Frederiksberg Kommune, Teknisk Direktorat, den 2. juli 1991.

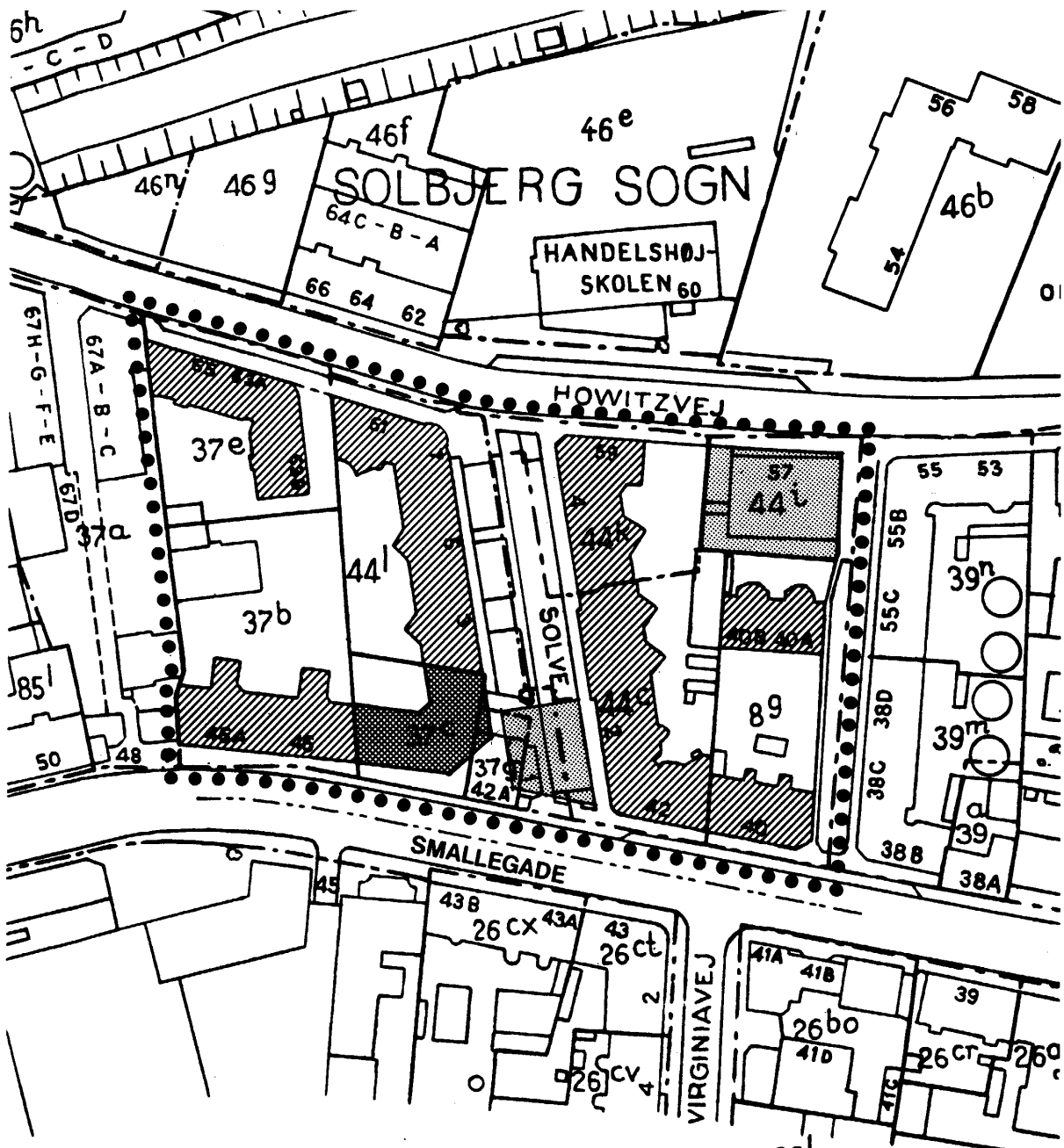
H. Schierup

/

Sv. Palm

Matr. nr. 37 c
Frederiksberg
Retten på Frederiksberg
Indført den 2/7 1991
Lyst under nr. 11526.

Kirsten Jeppesen,
kontorfuldmægtig



-  NY BEBYGGELSE BYGGEFELT
-  EKSIST. BEBYGGELSE SOM BEVARES
-  GRØNT OMRÅDE

-  VEJMIDLINIE
-  GRÆNSE FOR LOKALPLANEN



FREDERIKSBERG KOMMUNE Teknisk Direktorat - Byplanafdelingen

Litra nr.17/90 lokalplan nr.70 område nr.443 tegning nr.1 dato 17.9.1990 udf. af BL

Mål 1:1000

