

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

K O M M U N E



# Lokalplan nr. 134

for Holger Danskes Vej 87-89



2004

Lokalplan nr. 134 er udarbejdet af

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

E-mail: [projektoogplan@frederiksberg.dk](mailto:projektoogplan@frederiksberg.dk)

Tryk: Frederiksberg Bogtryk

2004

# Lokalplan nr. 134

## for Holger Danskes Vej 87-89

### Indledning

Lokalplanen for Holger Danskes Vej 87 og 89 gør det muligt at indrette og opføre helårsboliger, herunder kollegieboliger.

### Lokalplanens baggrund

Formålet med lokalplanen er at åbne mulighed for at indrette helårsboliger, herunder kollegium i den eksisterende bebyggelse på Holger Danskes Vej 89, og opføre ny bebyggelse til boligformål, herunder kollegium på Holger Danskes Vej 87. Herved sikres mulighed for flere kollegiepladser til de mange uddannelsesinstitutioner i kommunen.

### REDEGØRELSE

#### Eksisterende forhold

Lokalplanen omfatter Holger Danskes Vej 87 og 89.

Holger Danskes Vej 87 har et grundareal på 919 m<sup>2</sup> og indeholdt tidligere Dreiaager Trælasthandel og Listefabrik. Bebyggelsen mod gaden er i 2 etager. Nabobebyggelsen i nr. 85 er i 5 etager med en udnyttet tagetage. Der er ingen parkeringspladser på ejendommen. Den nuværende bebyggelsesprocent på ejendommen er 107.

Holger Danskes Vej 89 har et grundareal på 1269 m<sup>2</sup> og indeholdt tidligere A/S Gea Farmaceutisk Fabrik. Bebyggelsen er en rødstensbebyggelse i 2 og 3 etager med en udnyttet mansardtagetage. Der er opholdsarealer, men ingen parkeringspladser på ejendommen. Bebyggelsesprocenten på ejendommen er 164.

### Lokalplanens indhold

#### *Bebyggelsens anvendelse*

Bebyggelsen må kun anvendes til helårsboliger, herunder kollegieboliger. I stueetagen kan også indrettes funktioner, der almindeligvis placeres i boligområder som institutioner, beboerhus og lignende. Der kan ikke etableres butikker i området.

#### *Indpasning i gadebilledet*

Den bevaringsværdige bebyggelse på Holger Danskes Vej 89 må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

Nybyggeriet på nr. 87 kan opføres som sluttet forhusbebyggelse i gadelinien. Bebyggelsen må opføres i 5 etager eksklusiv udnyttet tagetage og med samme højde og husdybde som naboejendommen Holger Danskes Vej 85.

#### *Bebyggelsens omfang og placering*

Bebyggelsen skal placeres indenfor 3 byggefeltet, med et etageantal fra 2 til 5 etager eksklusiv udnyttet tagetage. På Holger Danskes Vej 87 kan der opføres maks. 1520 m<sup>2</sup> svarende til en bebyggelsesprocent på ca. 165.

## **Forholdet til den øvrige planlægning**

### *Kommuneplan 1997*

I kommuneplanen er lokalplanområdet omfattet af rammeområde 2 E 4, der er udlagt til erhvervsformål og offentlige formål. Bebyggelsesprocenten må højst være 110 for hver ejendom. Bebyggelsen må opføres i op til 6 etager ekskl. kælder, men inkl. tagetage. Bebyggelsens gesimshøjde må ikke overstige 20 m og skal tilpasses de tilstødende bygninger. Ifølge de generelle rammebestemmelser skal der i lokalplaner sikres opholdsarealer for de ansatte på mindst 10 % af etagearealet og mindst 1 parkeringsplads pr. 150 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

Lokalplanen muliggør en ændret anvendelse fra erhverv til helårsboliger, herunder kollegieboliger. Den åbner tillige mulighed for en højere bebyggelsesprocent end den gældende kommuneplan.

For at bringe overensstemmelse mellem kommuneplanens rammedel og lokalplanen er Tillæg nr. 23 til kommuneplanen vedtaget.

### *Gældende lokalplaner*

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 68 fra 1990. Planen udlægger området til erhvervsformål (kontor, lettere industri og håndværksvirksomhed med tilhørende lager og administration) samt til offentlige formål.

Lokalplan 68 ophæves med vedtagelsen af nærværende lokalplan.

### *Kommuneatlas Frederiksberg*

I 1994 blev bevaringsværdier i byer og bygninger registreret i samarbejde med Skov- og Naturstyrelsen.

I den forbindelse er der foretaget en registrering af alle bygninger opført før 1940. De enkelte bygninger er klassificeret efter deres bevaringsværdi på en skala fra 1 til 9 med 1 som højeste 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.

Ejendommen Holger Danskes Vej 89 er udpeget som bebyggelse af høj bevaringsværdi (kategori 1-3), mens forhuset på Holger Danskes Vej 87 er af middel bevaringsværdi.

## **Miljøforhold**

Lokalplanområdet er omfattet af Frederiksberg Kommunes vejledning om miljøforhold ved bygge- og anlægsarbejde.

Lokalplanområdet er desuden omfattet af ”Forskrift vedr. Miljøkrav ved indretning og drift af restaurationer, som vedtaget af Kommunalbestyrelsen 23. maj 2003.

Ejendommen Holger Danskes vej 89 er kortlægningspligtig i henhold til lov om forurenede jord. Det betyder at Bygge- og anlægsarbejdet kræver en særlig tilladelse, samt at der kan stilles krav om dokumentation mod evt. forurening inden ibrugtagningen af ejendommen.

Ved ny bebyggelse og renovering af eksisterende bebyggelse skal der, i henhold til bygningslovgivningen, træffes foranstaltninger foranstaltninger mod trafikstøj fra Holger Danske Vej og Godthåbsvej, eksempelvis ved at anvende støjruder, så det indendørs støjniveau i boliger ikke overstiger 30 db(A) og det indendørs støjniveau i lokaler til liberalt erhverv ikke overstiger 35 db (A).

### **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. 134

## for Holger Danskes Vej 87-89

I henhold til lov om planlægning, (lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002) fastsættes nedenstående bestemmelser for det område der er beskrevet i afsnit 2. Til lokalplanen er knyttet kortbilagene 1 og 2.

### Afsnit 1. Formål

Lokalplanens formål er:

- at åbne mulighed for at indrette og opføre helårsboliger, herunder kollegieboliger
- at indpasse ny bebyggelse, så den harmonerer med nabobebyggelsen
- at tilpasse den eksisterende bevaringsværdige erhvervsbebyggelse til boligformål.

### Afsnit 2. Områdets afgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag 1 og omfatter ejendommene matrikel nr. 12 em og 12 da, Frederiksberg, samt alle parceller og ejerlejligheder, der efter den 23. august 2004 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

### Afsnit 3. Områdets anvendelse

Området må kun anvendes til helårsboliger, herunder kollegieboliger. Kollegieboliger skal være minimum 20 m<sup>2</sup> nettoareal inklusive bad og toilet. I bebyggelsens stueetage kan desuden indrettes funktioner, der kan indpasses i tilknytning til boliger som f.eks. institutioner, beboerhus og lignende.

Der må ikke etableres detailhandel.

### Afsnit 4. Vej - og parkeringsforhold

4.1

Området vejbetjenes fra Holger Danskes Vej.

4.2

Der udlægges parkeringsareal svarende til 1 plads pr. bolig og 1 plads pr. 50 m<sup>2</sup> erhvervsareal. Hvis der ikke kan skaffes plads til de fornødne antal parkeringspladser på grunden, kan kommunalbestyrelsen godkende, at der i stedet indbetales til parkeringsfond efter gældende regler. Ved kollegieboliger udlægges 1 p-plads pr. 150 m<sup>2</sup> etageareal. Ved anvendelse til kollegieboliger kan kommunalbestyrelsen dispensere for kravene til parkeringsareal og/eller indbetaling til parkeringsfond. Parkering skal etableres i kældere.

#### 4.3

Der skal indrettes mindst én cykelparkeringsplads pr. bolig.

### Afsnit 5. Bevaring af bebyggelse og træer

#### 5.1

Den på kortbilag 1 med skravering markerede bevaringsværdige bebyggelse må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

#### 5.2

Træer, der er mere end 25 år gamle, må ikke fældes eller beskæres uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

### Afsnit 6. Bebyggelsens omfang og placering

#### 6.1

På matr. nr. 12 da må opføres maks. 1520 m<sup>2</sup> bruttoetageareal. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 165.

#### 6.2

Ny bebyggelse må kun placeres indenfor de på kortbilag 2 med kraftig signatur viste byggefelt. Bebyggelsen inden for byggefelt I skal placeres i den på kortbilag 2 viste faste byggelinje mod Holger Danskes Vej.

#### 6.3

Inden for byggefelt I må bebyggelsen kun opføres i 5 etager med udnyttet tagetage.

Bebyggelsens højde og dybde må ikke overstige den eksisterende højde og dybde på naboejendommen Holger Danskes Vej 85.

#### 6.4

Inden for byggefelt II må bebyggelsen maks. opføres i 3 etager.

#### 6.5

Inden for byggefelt III må opføres et trappetårn og adgangsarealer i maks. 3 etager.

Over normal bygningshøjde kan etableres ventilationsrør og lign.

Kommunalbestyrelsen kan tillade mindre fremspring, karnapper, trappetårne og lignende uden for de angivne byggefelt, ligesom mindre skure, udhuse og lignende efter kommunalbestyrelsens nærmere tilladelse kan placeres uden for byggefelterne.

#### 6.6

Uanset bestemmelserne i kapitel 3 i Bygningsreglementet (om bebyggelsens afstand og højde i forhold til vej og naboskel samt anden bebyg-



gelse på samme grund) kan ny bebyggelse opføres i fuld højde inden for de på kortbilag 2 angivne byggefelter.

## Afsnit 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

### 7.1

Facader på ny bebyggelse skal fremstå som vandskuret eller pudset murværk i lyse farver eller som blank mur af rødbrune tegl. Til facader og tagflader må ikke anvendes materialer, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende, og som medfører reflekser. Mindre bygningsdele kan udføres med andre materialer og farver, f.eks. glas og stål. I øvrigt efter kommunalbestyrelsens godkendelse.

### 7.2

Skiltning og reklamering må ikke finde sted uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

### 7.3

På gadefacader må ikke opstættes parabolantener.

Større radio- og tv-antener, herunder parabolantener, må kun opsættes efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse i hvert enkelt tilfælde og må ikke virke skæmmende for området.

### 7.4

Efter kommunalbestyrelsens nærmere bestemmelse kan bebyggelsen kræves tilsluttet til fællesantenneanlæg. Yderligere opsætning af større radio- og tv-antener, herunder parabolantener, må ikke finde sted.

## Afsnit 8. Ubebyggede arealer

### 8.1

De på kortbilag 2 med priksignatur viste arealer udlægges til opholdsarealer og må ikke bebygges, bortset fra mindre skure.

### 8.2

Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.

## Afsnit 9. Miljøforanstaltninger

### 9.1

Bebyggelsen skal efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav udføres og indrettes, så brugerne i fornødent omfang skærmes mod støj fra veje og parkeringsanlæg.

## 9.2

Kommunalbestyrelsen kan stille krav om afværgeforanstaltninger for evt. jordforurenede områder, herunder krav om jordforureningsundersøgelser, og bygge- og anlægsarbejder på jordforurenede områder må ikke indledes uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen.

### **Afsnit 10. Transformatorstation og andre forsyningsanlæg**

Bestemmelserne i nærværende lokalplan er ikke til hinder for at etablere de for området fornødne transformatorstationer, forsinkelsesbassiner og andre forsyningsanlæg m.v. Disse skal tilpasses områdets karakter.

Der skal efter Frederiksberg Kommunes nærmere bestemmelse være uhindret adgang med maskiner og større køretøjer til offentlig hovedkloak på ejendommen matr. nr. 12 da.

### **Afsnit 11. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse**

Nybyggeri må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg efter kommunalbestyrelsens anvisning.

### **Afsnit 12. Ophævelse af lokalplan**

Lokalplan 68, tinglyst 10. april 1990, ophæves for de af nærværende lokalplan omfattede ejendomme.

### Afsnit 13. 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).

Lokalplanen indeholder i § 8 bestemmelse om, at bebyggelsen i området ikke må nedrives uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen. Hvis en sådan tilladelse nægtes, kan ejeren efter kommuneplanlovens § 33 under visse forudsætninger forlange, at ejendommen overtages af kommunen mod erstatning, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for lignende ejendomme.

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 dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kræver, at der bliver vedtaget en ny lokalplan.

Således vedtaget af Frederiksberg kommunalbestyrelse, den 23. august 2004.

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, omfattende ejendomme. Samtidig begæres herved lokalplan nr. 68 for matr. nr. 12 da og 12 em af Frederiksberg afløst.

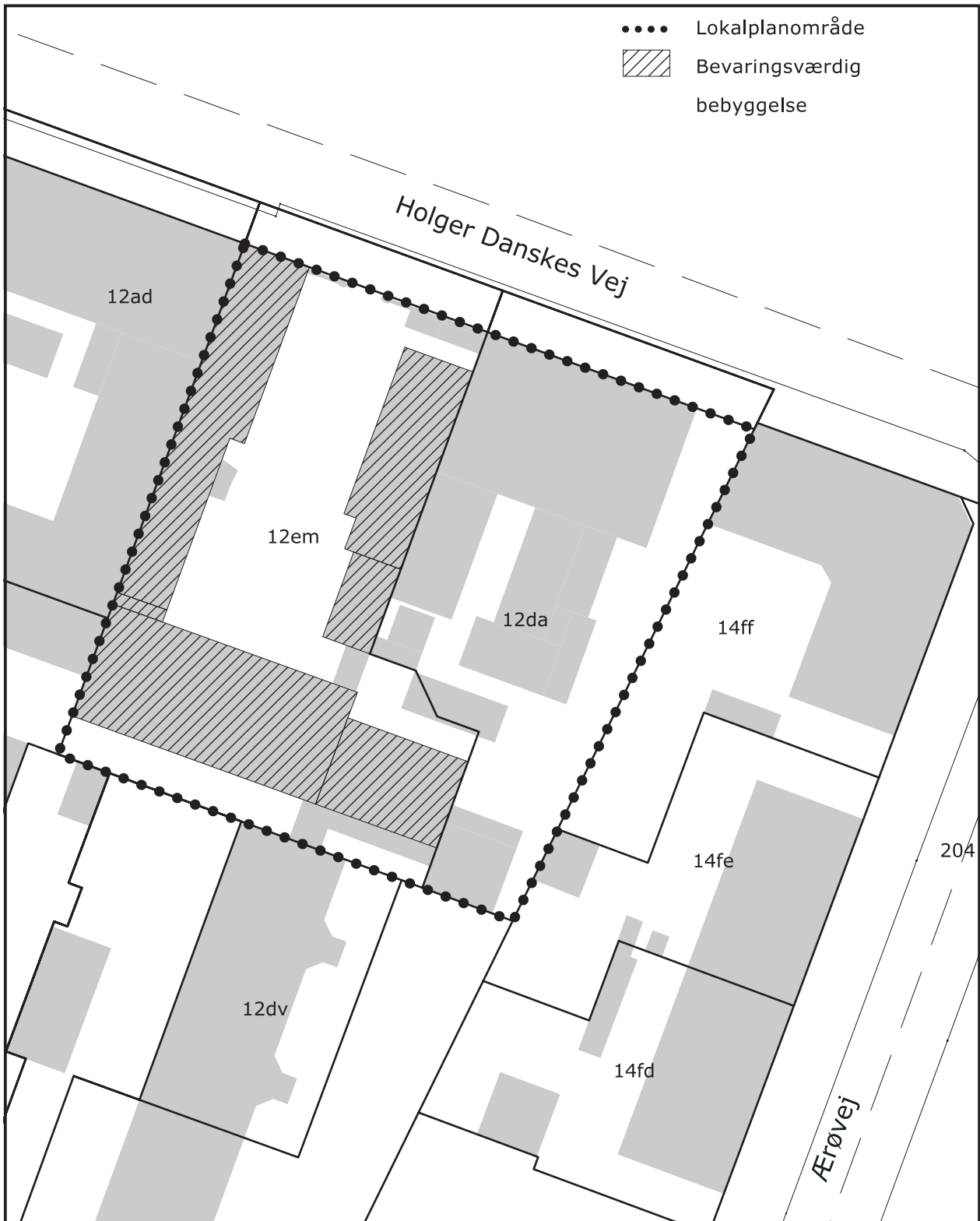
Frederiksberg Kommune, Teknisk Direktorat, den 28. september 2004.

Torben Nøhr  
Teknisk direktør

/

Karl Topsøe Jensen  
Projekt- og planchef

Retten på Frederiksberg  
Indført den 15.10.2004  
Lyst under nr. 26660, 26662

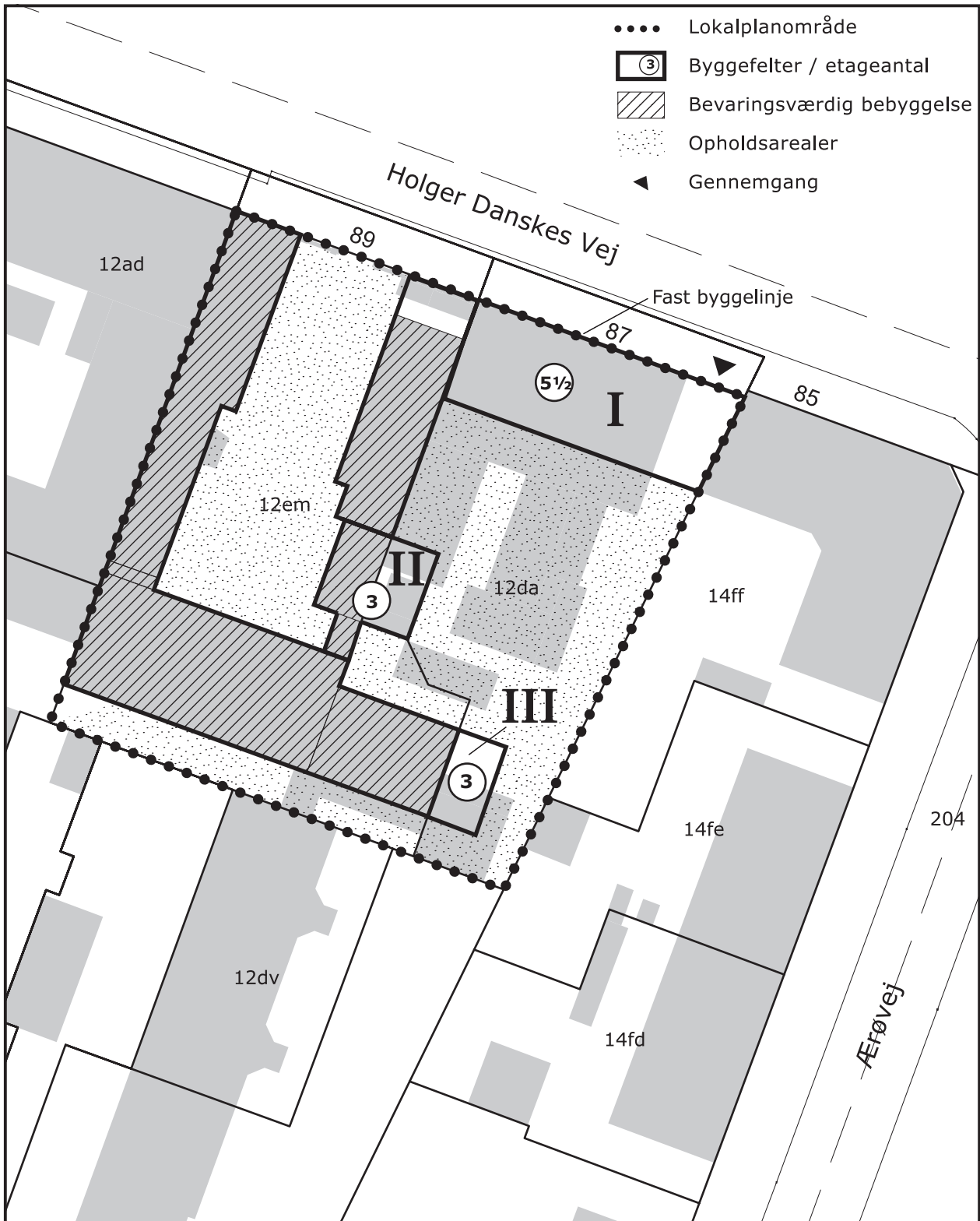


**FREDERIKSBERG KOMMUNE** Teknisk Direktorat - Projekt- og Planafdelingen

Kortbilag nr. 1 Områdefafgrænsning Dato 04.03.2004

Mål 1:500

**LOKALPLAN nr. 134**



**FREDERIKSBERG KOMMUNE** Teknisk Direktorat - Projekt- og Planafdelingen

Kortbilag nr. 2 Arealanvendelse

Dato 04.03.2004

Mål 1:500

**LOKALPLAN nr. 134**





