

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

K O M M U N E



Lokalplan nr. 23

for et område begrænset af Finsensvej,
Malthe Bruuns Vej, Wilkensvej og Eversvej



Januar 1981

LOKALPLAN NR. 23

FOR ET OMRÅDE I FREDERIKSBERG KOMMUNE
BEGRÆNSET AF
FINSSENSVEJ MALTHER BRUUNS VEJ,
WILKENSVEJ OG EVERSVEJ.

Indledning	side	1
Lokalplanen.	side	3
Kort over området		

INDLEDNING

1. Lokalplanens indhold.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om benyttelsen af samtlige ejendomme i området (I og II). Efter disse bestemmelser må såvel ny som eksisterende bebyggelse i området fremtidigt kun tages i brug til beboelse. I stueetagen i bebyggelse langs Finsensvej må der dog indrettes forretningsvirksomhed (butikker, kontorer og lignende).

Den overvejende del af bebyggelsen i området har en sådan alder og kvalitet, at den ikke forventes nedrevet. Kun ejendommen Finsensvej 50, Wilkensvej 31 kan forventes nybebygget i løbet af kort tid. Lokalplanområdet er derfor opdelt i to underområder (I og II).

For begge underområder gælder, at bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ved nybebyggelse ikke må overstige 110. Endvidere er der fastsat generelle bestemmelser om, at opholdsarealet til nybebyggelse skal udgøre mindst 50 % af boligbruttoetagearealet. For forretninger skal opholdsarealet være på mindst 10 % af bruttoetagearealet.

For underområde I, der omfatter ejendommene Finsensvej 30-48 og 52, Malthe Bruuns Vej 2-10, Wilkensvej 1-29 og 35 samt Eversvej 1-5, er der under hensyn til den nuværende bebyggelses kvalitet og alder ikke fastsat bestemmelser om placering af ny bebyggelse, men alene bestemmelse om, at større nybebyggelse ikke må opføres, før der er fastsat nærmere bestemmelser i en supplerende lokalplan. Det udelukker dog ikke, at der uden udarbejdelse af en sådan lokalplan kan tillades opført mindre tilbygninger til eksisterende bebyggelse samt mindre skure, garager og lignende med tilknytning til den eksisterende bebyggelse.

For underområde II, der omfatter ejendommene Finsensvej 50, Wilkensvej 31, inderholder lokalplanen bestemmelser om den nye bebyggelses nærmere placering og højde.

Efter bestemmelserne kan der opføres en bygning på højst 5 etager langs Finsensvej og en bygning på højst 4 etager langs Wil-

kensvej. Ny bebyggelse skal sammenbygges med bebyggelsen på naboejendommen og have samme husdybde. Tagformen skal svare til nabobebyggelsens.

2. Forholdet til den øvrige planlægning.

Området er omfattet af de af miljøministeriet, planstyrelsen, godkendte midlertidige rammer for indhold i lokalplaner for Frederiksberg Kommune (§ 15 rammerne). Ifølge § 15-rammerne kan området i en lokalplan udlægges til boligformål med mulighed for forretninger langs Finsensvej. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 110. Endvidere indeholder § 15-rammerne bestemmelser om, at der i en sådan lokalplan skal udlægges opholdsareal på 50 % af boligbruttoetagearealet og 10 % af bruttoetagearealet til forretninger samt mindstekrav til antallet af parkeringspladser. Bebyggelsens højde må i en lokalplan ikke fastsættes til mere end 5 etager. Bebyggelsens højde kan dog ifølge de godkendte § 15-rammer fastsættes til 5 etager + parterreetage, såfremt bebyggelsen ikke derved bliver højere end lokalplanområdet eksisterende bebyggelse.

Lokalplanen er således i overensstemmelse med de godkendte § 15-rammer.

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 § 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 området karakter. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

LOKALPLAN NR. 23

for et område i Frederiksberg Kommune begrænset af Finsensvej, Malthe Bruuns Vej, Wilkensvej og Eversvej.

I henhold til kommuneplanloven, lov nr. 287 af 26/6 1975, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område:

AFSNIT 1. FORMÅL.

Lokalplanens formål er at udlægge området til boligområde med mulighed for forretninger langs Finsensvej samt at fastlægge nybebyggelsens omfang og placering i underområde II.

AFSNIT 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING.

- 2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag og omfatter følgende ejendomme, matrikelnumrene:
- 6 z, 6 æ,
 6 ef, 6 gr, 6 li, 6 lø, 6 ng, 6 nh, 6 nn, 6 pk,
 alle af Frederiksberg,
 samt alle parceller, der efter den 21/5 1980 udstykkes fra de nævnte ejendomme.
- 2.2. Lokalplanens område opdeles i følgende underområder:
- Underområde I, omfattende følgende ejendomme: matrikelnumrene
 6 z, 6 æ, 6 ef, 6 gr,
 6 lø, 6 ng, 6 nh, 6 nn, 6 pk.
 Underområde II, omfattende ejendommen matrikelnummer 6 li.

AFSNIT 3. OMRÅDETS ANVENDELSE.

- 3.1. Ejendomme generelt.
- 3.1.1. Området må med nedenstående undtagelser kun anvendes til boligformål. 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, 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 Finsensvej.
- 3.2.1. På ejendommene langs Finsensvej må den nederste etage (stueetagen) i bebyggelsen langs vejen i almindelig husdybde 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.

AFSNIT 4. VEJFORHOLD.

- 4.1. Der udlægges areal til udvidelse af Finsensvej, således at afstanden til vejens midtlinie bliver 12,5 m.
- 4.2. Der udlægges areal til udvidelse af Wilkensvej og Eversvej, således at afstanden til vejens midtlinie bliver 10 m.

AFSNIT 5. BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG.

5.1. Generelt for området.

5.1.1. Bebyggelsesprocent.

Bebyggelsesprocenten må for den enkelte ejendom ikke overstige 110.

5.1.2. Opholdsarealer.

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

Opholdsarealerne skal placeres på terræn og indrettes i overensstemmelse med byggeloven og de i medfør af byggeloven udfærdigede bestemmelser.

5.1.3. Parkeringsarealer.

Der skal udlægges en parkeringsplads pr. 100 m² boligbruttoetageareal, 4 parkeringspladser pr. 100 m² bruttoetageareal til butikker og 3 og 1½ parkeringspladser pr. 100 m² bruttoetageareal for henholdsvis kontorer og liberale erhverv i forbindelse med beboelse.

5.2. Underområde I.

Opførelse af større nybebyggelse på ejendommene i underområde I må ikke finde sted, før der er fastsat nærmere bestemmelser herom i supplerende lokalplan.

5.3. Underområde II.

- 5.3.1. Bebyggelsen skal opføres med en placering som vist på kortbilaget.

- 5.3.2. Kommunalbestyrelsen kan dog tillade mindre ændringer i den enkelte bygnings husdybde og længde.
- 5.3.3. Bebyggelsens højde må ikke overstige 5 etager inkl. eventuel tagetage og parterreetage langs Finsensvej og 4 etager langs Wilkensvej. Bebyggelsen kan opføres i fuld højde i naboskel.
- 5.3.4. En eventuel kælder må ikke have loftet beliggende mere end 1,25 m over terræn.
- 5.4. Lejlighedsstørrelse.
Den gennemsnitlige lejlighedsstørrelse skal være mindst 80 m² bruttoetageareal.

AFSNIT 6. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.

- 6.1. Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materialer, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende. Fritstående gavle skal udføres af mursten.
- 6.2. Skiltning og reklamering må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i det enkelte tilfælde.
- 6.3. Bebyggelsen skal have en gesimshøjde og tagform, der svarer til bebyggelsen på naboejendommene.
- 6.4. Hver nybygget boligblok må højst forsynes med én antennemast for modtagelse af radio/Tv-signaler.

AFSNIT 7. UBEBYGGEDE AREALER.

- 7.1. Ubebyggede arealer for nybebyggelse skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.
- 7.2. Opholdsarealerne skal være fælles for nybebyggelsen i området.
- 7.3. Kommunalbestyrelsen kan forbyde opstilling af hegn mellem ejendomme.

- 7.4. 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 ibrugtagningen af nybebyggelse, at facader mod Finsensvej udføres således, at støjen reduceres med mindst 40 dB(A).

AFSNIT 10. 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.

Således vedtaget af Frederiksberg Kommunalbestyrelse,
den 25. august 1980.

John Winther

/ H. Schierup

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

Frederiksberg Kommunalbestyrelse, den 12/1 1981.

John Winther

/ H. Schierup

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

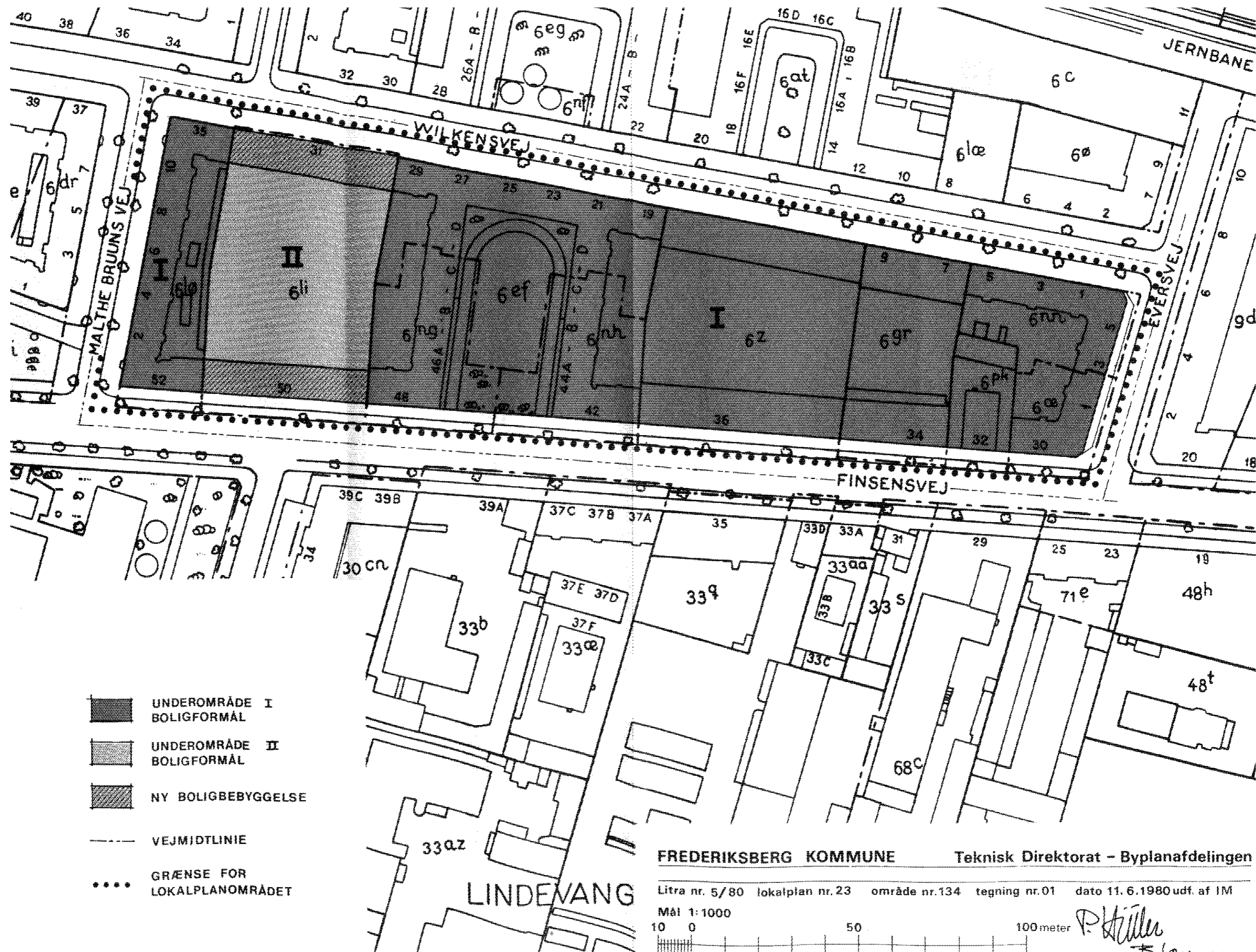
Frederiksberg Kommune, Teknisk Direktorat, den 26/1 1981.






H. Schierup

/ Sv. Palm

Indført i dagbogen
27.01.81 01467-
Retten på Frederiksberg
3.afd. lyst

J.K.Blide
kst.

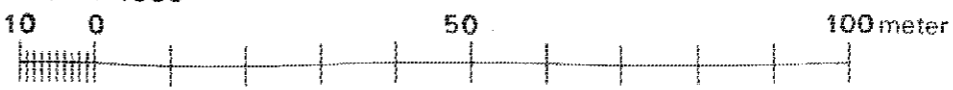


-  UNDEROMRÅDE I
BOLIGFORMÅL
-  UNDEROMRÅDE II
BOLIGFORMÅL
-  NY BOLIGBEBYGGELSE
-  VEJMIDTLINIE
-  GRÆNSE FOR
LOKALPLANOMRÅDET

FREDERIKSBERG KOMMUNE Teknisk Direktorat - Byplanafdelingen

Litra nr. 5/80 lokalplan nr. 23 område nr. 134 tegning nr. 01 dato 11. 6. 1980 udf. af IM

Mål 1:1000



P. Hiller
B. Jensen