



Lokalplan nr. 36

for et område begrænset af C.F. Richs Vej,
jernbanearealer og vejareal ved
matrikel nr. 70



November 1985

LOKALPLAN NR. 36

FOR ET OMRÅDE I FREDERIKSBERG KOMMUNE

BEGRÆNSET AF

C.F. RICHS VEJ, JERNBANEAREALER OG

VEJAREAL VED MATRIKEL NR. 7^o.

Indledning	side	1
Lokalplanen	side	4
Kort over området		

INDLEDNING

1. Lokalplanens indhold.

Lokalplanen går ud på at udlægge området dels til erhvervsvirksomheder og dels at åbne mulighed for opførelse af boligbebyggelse. Lokalplanområdet opdeles i 2 underområder:

Underområde I, der omfatter den sydøstlige del af området langs jernbanen, er udlagt til boligformål. Lokalplanen indeholder bestemmelser om ny bebyggelses omfang, højde og afstandsforhold. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 110, og bebyggelsens højde er fastsat til højst 6 etager.

Underområde II, der omfatter resten af lokalplanområdet, er udlagt til erhvervsvirksomhed, herunder grovvarehandel, lettere industri og håndværksvirksomhed med dertil hørende lager samt administration. For ny bebyggelse fastlægges mod vest en byggelinie i forhold til skel mod jernbanen. Bebyggelsesprocenten er fastsat til 110, og bebyggelsens højde må ikke overstige 5 etager eller højden af en 6-etages beboelsesbygning. Denne bestemmelse suppleres af bestemmelser om bebyggelsens højde i forhold til afstand til modstående vejlinie og naboskel, dog således at der åbnes mulighed for en sammenhængende randbebyggelse langs C.F. Richs Vej.

Uanset at området udlægges til erhvervsformål, kan kommunalbestyrelsen stille krav om særlige miljøbeskyttelsesforanstaltninger, såfremt den skønner, at en virksomhed vil være til gene for de omboende.

2. Forholdet til den øvrige planlægning.

Samtlige ejendomme i området har tidligere været anvendt til erhvervsformål i form af produktionsvirksomhed, lager og administration samt byggevaremarked.

Ifølge den af kommunalbestyrelsen den 4/6 1984 vedtagne kommuneplan for Frederiksberg Kommune må området - 2.D.4. - i rammerne for lokalplanlægning kun udlægges til erhvervsvirksomheder med dertil hørende administration, lager og andre til sådanne virksomheder hørende funktioner. Be-

byggelsesprocenten må ikke overstige 110 for hver ejendom, og bebyggelsens højde må ikke fastsættes til mere end højden af en 6-etages beboelsesbygning.

I kommuneplanens hovedstrukturdel vedrørende erhvervsforhold nævnes, at det på længere sigt overvejes at lade erhvervsarealerne overgå til boligområde og boligorienterede formål.

Lokalplanen er for så vidt angår benyttelsen i underområde II i overensstemmelse med kommuneplanen. Hvad angår underområde I er lokalplanen ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammer, medens anvendelsen til boligformål svarer til de i hovedstrukturen angivne intentioner vedrørende den fremtidige anvendelse af eksisterende erhvervsområder. Kommunalbestyrelsen har derfor samtidig med udarbejdelsen af lokalplanforslaget udarbejdet et tillæg nr. 1 til kommuneplanen. Tillægget er vedlagt lokalplanforslaget.

Lokalplanen udlægger et areal til privat fællesvej. Vejudlægget kan ikke anses for endeligt i relation til bestemmelserne i lov om private fællesveje, § 43, idet lokalplanen ikke angiver mere præcise detaljer om bl.a. længde- og tværprofil. Vejanlægget forudsættes således gennemført efter de øvrige regler i lovens kap. 7.

De umiddelbart tilstødende områder mod nord og øst er i kommuneplanen udlagt til etageboligbebyggelse. Mod vest og syd grænser lokalplanområdet op til jernbanearealer, der anvendes dels til S-bane og dels til godstransport.

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

LOKALPLAN NR.36

for et område i Frederiksberg Kommune begrænset af C.F. Richs Vej, jernbanearealer og vejareal ved matr.nr. 7 o.

I henhold til kommuneplanloven, lovbekendtgørelse nr. 734 af 21/12 1982, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område:

AFSNIT 1. FORMÅL.

Lokalplanens formål er at udlægge området dels til erhvervsvirksomheder og dels at åbne mulighed for opførelse af boligbebyggelse.

AFSNIT 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING.

- 2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag og omfatter følgende ejendomme, matrikelnumrene:
5 aø, 5 hk, 5 ht, 5 sq, 7 l, 7 ar, privat fællesvej af matr.nr. 7 o, privat fællesvej af baneareal
alle af Frederiksberg,
samt alle parceller, der efter den 16/10 1984 udstykkes fra de nævnte ejendomme.
- 2.2. Lokalplanens område opdeles i følgende underområder:
Underområde I, omfattende følgende ejendomme,
matrikelnumrene: 7 ar og del af 5 hk og 7 l.
Underområde II, omfattende følgende ejendomme,
matrikelnumrene: 5 aø, 5 ht, 5 sq og del af 5 hk og 7 l.

AFSNIT 3. OMRÅDETS ANVENDELSE.

- 3.1. Underområde I.

- 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, 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.
- 3.2. Underområde II.
Området må kun anvendes til erhvervsvirksomhed, herunder grovvarerhandel, lettere industri og håndværksvirksomhed med dertil hørende lager samt administration.

AFSNIT 4. VEJFORHOLD.

- 4.1. Der udlægges areal til udvidelse af C.F. Richs Vej, således at afstanden til vejens midtlinie bliver 10 m.
- 4.2. Der udlægges areal til en ny vej beliggende som vist på kortbilaget og med en bredde på 12 m.

AFSNIT 5. BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG.

- 5.1. Bebyggelsesprocent.
Bebyggelsesprocenten for underområderne I og II må ikke overstige 110 for hver ejendom.
- 5.2. Bebyggelsens placering.
For bebyggelse i underområde II fastlægges mod vest en bygge-
linie i forhold til skel mod jernbanen, som vist på kortbilaget.
- 5.3. Bebyggelsens højde.
- 5.3.1. Bebyggelsens højde må i underområde I ikke overstige 6 etager og i underområde II ikke overstige 5 etager eller højden af en 6-etages beboelsesbygning.
- 5.3.2. En eventuel kælder må ikke have loftet beliggende mere end 1,25 m over terræn.
- 5.3.3. Ingen del af bebyggelsen må have en højde, der overstiger 0,8 x afstanden til modstående vejlinie.
- 5.3.4. Ingen del af bebyggelsen må have en højde, der overstiger 3 m + 0,8 x afstanden til naboskel, dog må bebyggelse, der er opført direkte i skel mellem matr.nr. 5 ht og 5 hk, have en højde på indtil 5 m.
- 5.3.5. Bebyggelse langs C.F. Richs Vej på matr.nr. 5 aø skal holdes i en afstand af mindst 15 m fra skel mod jernbanen.
Dog kan bebyggelse uanset bestemmelserne i afsnit 5.3.4. opføres i en afstand af mindst 6 m fra skel mod jernbanen, når der etableres indkørsel til ejendommen under bebyggelsen.
- 5.3.6. Uanset bestemmelserne i afsnit 5.3.4. og byggelovens §§ 8 og 9 kan bebyggelse langs C.F. Richs Vej opføres som sammenhængende bebyggelse i fuld højde i skel, når bebyggelsen har samme facadeflugt mod C.F. Richs Vej som den eksisterende bebyggelse på ejendommen matr.nr. 7 l og husets dybde ikke bliver mindre end denne bygning og ikke overstiger 16,5 m.

- 5.3.7. Over den i afsnit 5.3.1. angivne højde kan der opføres brandkammer, skorstenspiber, ventilationsrør samt tagantenner, hvis øverste punkt ikke er mere end 5,5 m over tagfladen.
- 5.3.8. Når lysforholdene ikke derved væsentligt forringes, kan kommunalbestyrelsen i hvert enkelt tilfælde tillade, at der over den i afsnit 5.3.1. angivne højde opføres trappehuse, elevatorskakter, ventilationsanlæg, skilte, lysreklamer, rækværker og lignende samt fritstående skorstene.
- 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. Opholdsarealerne skal placeres og indrettes i overensstemmelse med byggeloven og de i medfør af byggeloven udfærdigede bestemmelser.
- 5.5. Parkeringsarealer.
- 5.5.1. Der skal udlægges en parkeringsplads pr. 150 m² boligbruttoetageareal og 2 parkeringspladser pr. 100 m² bruttoetageareal til erhverv.
- 5.5.2. Parkerings- og tilkørselsarealer skal placeres og udformes således, at de efter kommunalbestyrelsens skøn ikke virker dominerende i forhold til omgivelserne.
- 5.6. Lejlighedsstørrelse.
Den gennemsnitlige lejlighedsstørrelse i underområde I 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.

- 6.2. Hver nybygget boligblok i underområde I 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. Lagerarealer i det fri i underområde II skal placeres og udformes, så de efter kommunalbestyrelsens skøn ikke virker skæmmende for omgivelserne.
- 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. MILJØBESKYTTELSE OG FORANSTALTNINGER MOD STØJ.

- 9.1. Det er en forudsætning for ibrugtagningen af nybebyggelse i underområde I, at der efter nærmere godkendelse af kommunalbestyrelsen i fornødent omfang foretages afskærmning mod støj fra jernbanen.
- 9.2. Kommunalbestyrelsen kan stille krav om, at bebyggelse m.v. i underområde II udformes og indrettes, samt at virksomhed udøves således, at omgivelserne i fornødent omfang beskyttes mod støj og andre former for gener.

AFSNIT 10. TRANSFORMERSTATIONER OG ANDRE FORSYNINGS- ANLÆG.

Bestemmelserne i nærværende lokalplan er ikke til hinder for eta-

blering af de for området fornødne transformerstationer og andre forsyningsanlæg m.v.

Således vedtaget af Frederiksberg Kommunalbestyrelse,
den 26/11 1984.

John Winther

/ H. Schierup

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

Frederiksberg Kommunalbestyrelse, den 17/6 1985.

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 5/11 1985.

H. Schierup

/ Sv. Palm

Indført i dagbogen

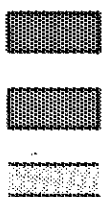
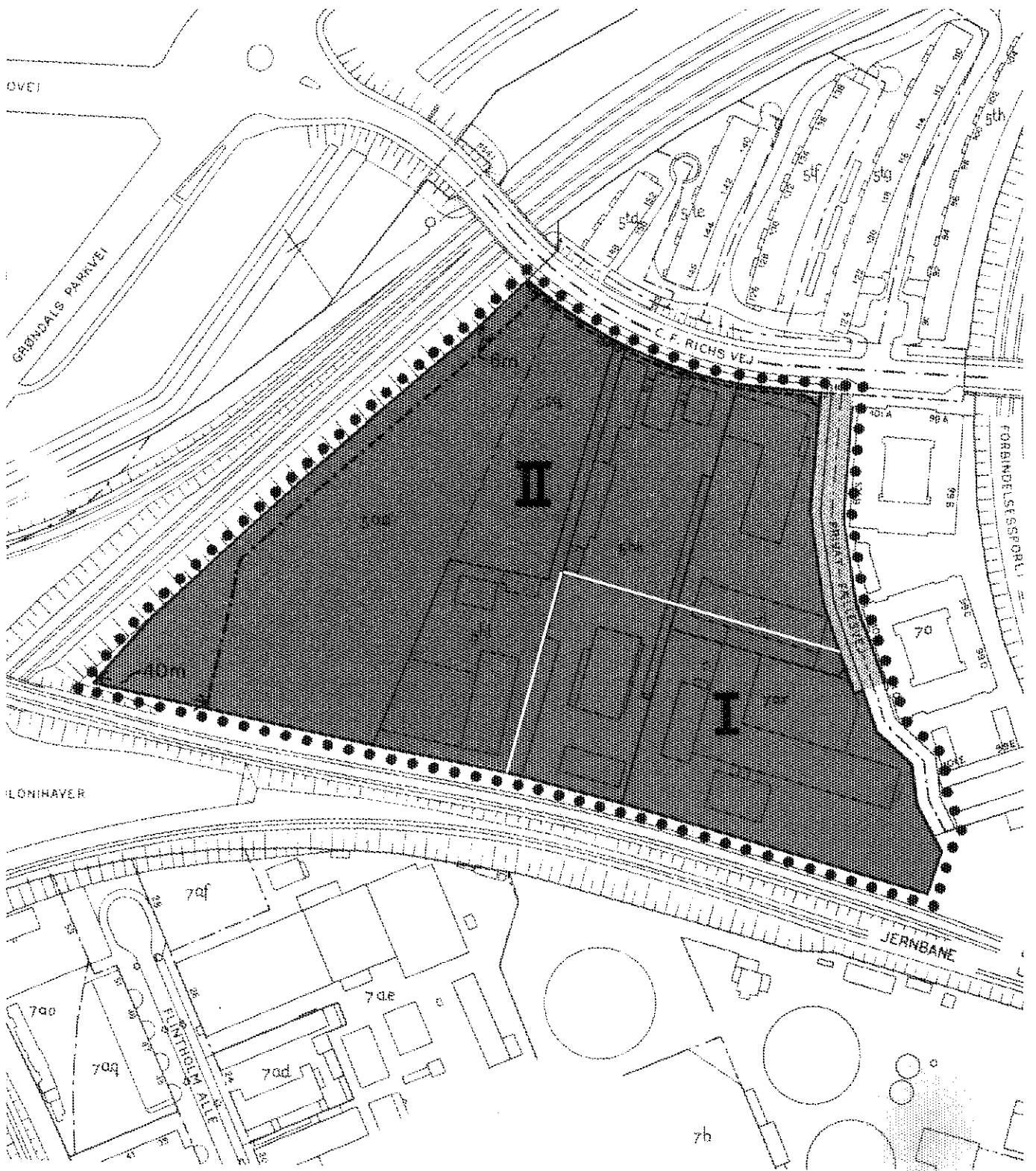
5/11 1985 26186

Retten på Frederiksberg

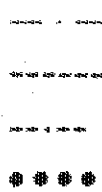
3.afd. Lyst

Esther Synnestvedt

ass.



UNDEROMRÅDE I
BOLIGFORMÅL
UNDEROMRÅDE II
ERHVERVSFORMÅL
VEJUDLÆG



- - - - - VEJMIDTLINIE
 - - - - - VEJUDVIDESELINIE
 - - - - - BYGGELINIE
 ••••• GRÆNSE FOR LOKALPLANEN

FREDERIKSBERG KOMMUNE

Teknisk Direktorat - Byplanafdelingen

Litra nr. 35/82 lokalplan nr. 36 område nr. 150 tegning nr. 1 dato 24.10.1984 udf. af BL rettet 17.6.1985

Mål 1:2000

