

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

K O M M U N E



# Lokalplan nr. 38

for et område begrænset af Solbjergvej,  
Biblioteket, Sylows Allé og Falkoner Allé



December 1983

# LOKALPLAN NR.38

FOR ET OMRÅDE I FREDERIKSBERG KOMMUNE

BEGRÆNSET AF

SOLBJERGVEJ, BIBLIOTEKET,

SYLOWS ALLE OG FALKONER ALLE.

Indledning . . . . .	side	1
Lokalplanen . . . . .	side	4
Kort over området		

## INDLEDNING

### 1. Lokalplanens indhold.

Lokalplanen udlægger området til boligformål og offentlige formål. På ejendommene langs Falkoner Alle må bebyggelsen langs vejen i almindelig husdybde dog benyttes til forretningsvirksomhed i samtlige etager.

For en del af området åbner lokalplanen mulighed for opførelse af nybebyggelse til beboelse.

Lokalplanområdet opdeles i 4 underområder.

Underområde I omfatter ejendommene Solbjergvej 1-3, Falkoner Alle 13-19 og Sylows Alle 2. Da der ikke forventes opført ny bebyggelse på ejendommene, er der for underområdet alene fastsat bestemmelser om benyttelsen.

Underområde II omfatter ejendommene Solbjergvej 5-7 og Sylows Alle 4. Lokalplanen åbner mulighed for opførelse af nybebyggelse til boligformål. Den nye bebyggelse må kun placeres inden for det i lokalplanen viste byggefelt, placeret som vinkelbygning langs Sylows Alle og sammenbygget med naboejendommen Sylows Alle 2. Ny bebyggelse må ikke være højere end 5 etager. Bebyggelsesprocenten for underområdet er fastsat til højst 110.

Underområde III omfatter ejendommene Solbjergvej 9-13 og Sylows Alle 6-10. Lokalplanen åbner mulighed for opførelse af nybebyggelse til boligformål. For den nye bebyggelse fastlægges en byggelinie mod vest i en afstand af 6 m fra vestskellet af matr.nr. 59 æ, og en byggelinie mod øst i en afstand af 20 m fra østskellet af matr. nr. 59 n. Ny bebyggelse må ikke være højere end 5 etager. For at tilpasse boligbebyggelsen til de vest for liggende offentlige bygninger (bibliotek og brandstation m.fl.) må ny bebyggelse i en afstand af 23 m fra byggelinien mod vest ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse være højere end 3 etager + en eventuel parterreetage til parkering og udenomsrum. Bebyggelsesprocenten for underområdet er fastsat til højst 110.

Underområde IV omfatter den eksisterende offentlige parkeringsplads. Lokalplanen udlægger området til offentlige formål. Der fastsættes ikke bebyggelsesregulerende bestemmelser for underområdet. Bebyggelse i dette område vil kræve en supplerende lokalplan.

## 2. Forholdet til den øvrige planlægning.

Lokalplanområdet er omfattet af byplanvedtægt nr. 14, tinglyst 18/6 1964. Byplanvedtægten ophæves, fordi den indeholder bestemmelser, der åbner mulighed for opførelse af etagebebyggelse med en væsentlig større højde og bebyggelsestæthed, end der vil kunne tillades efter den nugældende lovgivning.

Ifølge de af miljøministeriet godkendte midlertidige rammer for indhold i lokalplaner for Frederiksberg Kommune (§ 15-rammerne) er området udlagt til boligformål med mulighed for forretningsvirksomhed i alle etager langs Falkoner Alle. Bebyggelsesprocenten kan i en lokalplan for området fastsættes til 130, og der skal udlægges et opholdsareal på 50 % af boligbruttoetagearealet samt mindst 1 bilplads pr. 100 m<sup>2</sup> boligbruttoetageareal.

Bebyggelsens højde må i en lokalplan ikke fastsættes til mere end 5 etager.

Ifølge det den 26/10 1982 offentliggjorte forslag til kommuneplan udlægges området fra Falkoner Alle til Solbjergvej 13, Sylows Alle 10 til boligformål, medens resten af området er udlagt til offentlige formål. Bebyggelsesprocenten kan i en lokalplan ikke fastsættes til mere end 110 for hver ejendom, medens bebyggelsens højde kan fastsættes til 6 etager.

Lokalplanen er i overensstemmelse med de godkendte § 15-rammer for så vidt angår underområde I, II og III, medens lokalplanen ikke er i overensstemmelse med § 15-rammerne for så vidt angår underområde IV (offentlige formål). Kommunalbestyrelsen har derfor samtidig med vedtagelsen af lokalplanforslaget anmodet hovedstadsrådet om godkendelse af tillæg nr. 23 til § 15-rammerne. Tillægget er offentliggjort sammen med lokalplanforslaget.

I henhold til lov om bestyrelsen af offentlige veje er der den 1/6 1959 tinglyst byggelinie på ejendommene langs Falkoner Alle i en afstand af 15 m fra vejmidtlinien.

## 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.

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 § 32).

\*\*\*\*\*

## LOKALPLAN NR. 38

for et område i Frederiksberg Kommune begrænset af Solbjergvej, biblioteket, Sylows Alle og Falkoner Alle.

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 boligformål og offentlige formål, dog med mulighed for forretningsvirksomhed langs Falkoner Alle. For en del af området åbner lokalplanen mulighed for opførelse af nybebyggelse til beboelse.

### AFSNIT 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING.

- 2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag og omfatter følgende ejendomme, matrikelnumrene:
- 59 c, 59 d, 59 e, 59 f, 59 g, 59 i, 59 k, 59 n, 59 p, 59 q, 59 r, 59 s, 59 v, 59 x, 59 æ, 59 aa, 59 ab, 59 ac, 59 ad alle af Frederiksberg,
- samt alle parceller, der efter den 18/11 1982 udstykkes fra de nævnte ejendomme.
- 2.2. Lokalplanens område opdeles i følgende underområder:
- Underområde I, omfattende følgende ejendomme, matrikelnumrene: 59 c, 59 d, 59 e, 59 f og 59 g.
- Underområde II, omfattende følgende ejendomme, matrikelnumrene: 59 i og 59 k.
- Underområde III, omfattende følgende ejendomme, matrikelnumrene: 59 n, 59 p, 59 q, 59 r, 59 s, 59 v, 59 æ, 59 ad.
- Underområde IV, omfattende følgende ejendomme, matrikelnumrene: 59 x, 59 aa, 59 ab og 59 ac.

### AFSNIT 3. OMRÅDETS ANVENDELSE.

#### 3.1. Underområde I, II og III. Boligområde.

- 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 parterreetaager 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.
- 3.1.7. På ejendommene langs Falkoner Alle må samtlige etager i bebyggelsen langs vejen i almindelig husdybde benyttes til beboelse af enhver art og/eller forretningsvirksomhed.
- 3.1.8. Eventuelle kælderetaager må foruden til det under afsnit 3.1.3. angivne formål kun anvendes til lager for forretningsvirksomhed i samme ejendom.

- 3.2. Underområde IV. Offentlige formål.  
Området må kun anvendes til offentlige formål.

AFSNIT 4. VEJFORHOLD.

Der udlægges areal til udvidelse af Sylows Alle, således at afstanden til vejens midtlinie bliver 10 m.

AFSNIT 5. BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG.

- 5.1. Underområde I og IV.  
I underområde I og IV må der ikke opføres nybebyggelse bortset fra mindre tilbygninger til eksisterende bebyggelse, skure og lignende, før der er fastsat nærmere bestemmelser herom i supplerende lokalplan.
- 5.2. Underområde II og III.
- 5.2.1. Bebyggelsesprocent.  
Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 110 for hvert underområde.
- 5.3. Bebyggelsens placering.
- 5.3.1. Ny bebyggelse i underområde II skal opføres inden for det på kortbilaget viste byggefelt og med facade i byggefeltets grænse mod vej og skal sammenbygges i fuld højde med naboejendommen matr.nr. 59 f.
- 5.3.2. Mindre skure og lignende til brug for nybebyggelsen kan med kommunalbestyrelsens tilladelse placeres uden for det i 5.3.1. angivne byggefelt. Sådanne skure skal dog placeres bag den på kortbilaget viste byggelinie mod Solbjergvej. Byggelinien ligger 75,45 m fra vejmidtlinien i den vestlige del af Sylows Alle og parallelt med denne.
- 5.3.3. For ny bebyggelse i underområde III fastlægges en byggelinie mod vest i en afstand af 6 m fra vestskellet af matr.nr. 59 æ og mod øst en byggelinie i en afstand af 20 m fra østskellet af matr.nr. 59 n, som vist på kortbilaget.



5.4. Bebyggelsens højde.

- 5.4.1. Bebyggelsens højde må i underområde II ikke overstige 5 etager, inklusive eventuel parterreetage.
- 5.4.2. Bebyggelsens højde må i underområde III ikke overstige 5 etager. I en afstand af 23 m fra byggelinien mod vest må bebyggelsen dog ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse overstige 3 etager + en eventuel parterreetage.
- 5.4.3. En eventuel kælder må ikke have loftet beliggende mere end 1,25 m over terræn.

5.5. Opholdsarealer.

- 5.5.1. Der skal for nybebyggelse udlægges et opholdsareal på mindst 50 % af boligbruttoetagearealet.
- 5.5.2. Opholdsarealerne skal placeres på terræn og indrettes i overensstemmelse med byggeloven og de i medfør af byggeloven udfærdigede bestemmelser.

5.6. Parkeringsarealer.

Der skal udlægges en parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> boligbruttoetageareal.

5.7. Lejlighedsstørrelse.

Den gennemsnitlige lejlighedsstørrelse skal være mindst 80 m<sup>2</sup> 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. Skiltning og reklamering må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i det enkelte tilfælde.
- 6.3. Bygninger skal udføres med saddeltag med en hældning på min. 30<sup>o</sup> i forhold til vandret plan.

- 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. 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.

#### AFSNIT 10. OPHÆVELSE AF BYPLANVEDTÆGT.

Byplanvedtægt nr. 14, tinglyst 18/6 1964, ophæves for de i afsnit 2 nævnte ejendomme.

Således vedtaget af Frederiksberg Kommunalbestyrelse, den 7/3 1983.

John Winther

/ H. Skov

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

Frederiksberg Kommunalbestyrelse, den 26/9 1983.

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 6/12 1983.

H. Schierup

/

Sv. Palm

Indført i dagbogen

6/12 1983 25321

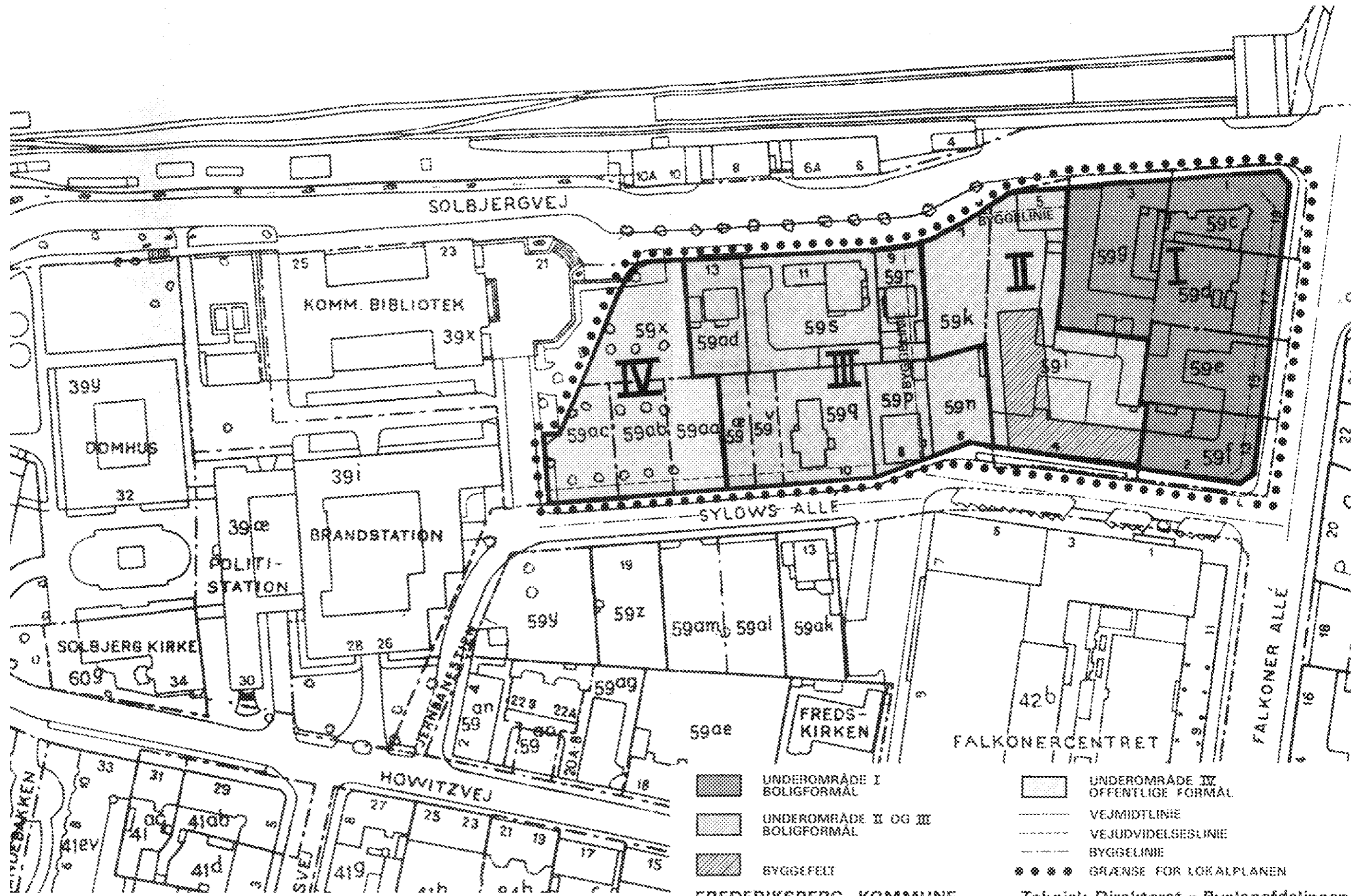
Retten på Frederiksberg

3. afd. Lyst

Byplanvedtægt afløst på de i afsnit 2 nævnte ejendomme, jfr. afsnit 10.

Esther Synnestvedt

ass.



UNDEROMRÅDE I BOLIGFORMÅL  
 UNDEROMRÅDE II OG III BOLIGFORMÅL  
 BYGGEFELT  
 UNDEROMRÅDE III OFFENTLIGE FORMÅL  
 VEJMIDTLINIE  
 VEJUDVIDELESSELINIE  
 BYGSELINIE  
 GRÆNSE FOR LOKALPLANEN

**FREDERIKSBERG KOMMUNE**      Teknisk Direktorat - Byplanafdelingen

Litra nr. 42/82 lokalplan nr. 38 område nr. 112 tegning nr. 2 dato 27.12.1982 udf. af CVN

