



# Lokalplan nr. 55

for et område omfattende den østlige del af  
banearealet ved Frederiksberg Station mellem  
Nylandsvej, Falkoner Allé og Solbjergvej.



December 1993

# INDLEDNING

## 1. Lokalplanens indhold

Lokalplanen går ud på at udlægge den østlige del af banearealet ved Frederiksberg station mellem Nyelandsvej, Falkoner Allé og Solbjergvej til erhvervsformål i form af et stationsnært lokalcenter indeholdende butikker, serviceerhverv og liberale erhverv, restaurationsvirksomhed, klinikker og lignende, offentlige formål og et mindre antal boliger.

Desuden udlægges der areal til selve jernbanen. I første etape flyttes stationen til en placering vest for lokalplanområdet ved Solbjergvej. På længere sigt forudsættes banen nedgravet og stationen placeret ved Falkoner Allé under terræn med direkte adgang til center, i forbindelse med en videreførelse af Frederiksberg - banen mod Nørreport. Efter nedgravning af banen overgår arealet til offentlige formål, og der anlægges ny sti samt grønt område.

Lokalplanen sikrer, at ny bebyggelse udformes under hensyntagen til etablering af en fremtidig forsænket bane med station under terræn.

I kommuneplantillæg nr. 18 er der for det område, der er udlagt til erhvervsformål og for det umiddelbart vest for beliggende baneareal, udlagt til offentlige formål og undervisningsformål, fastsat en bebyggelsesprocent på højst 130 for de to områder beregnet under ét.

Lokalplanen åbner mulighed for, at der indenfor det område, der er udlagt til erhvervsformål kan opføres en nybebyggelse på ca. 26.600m<sup>2</sup> etageareal fordelt på ca. 16.600m<sup>2</sup> til detailhandel, ca. 4.600m<sup>2</sup> til overdækkede gang- og torvearealer, ca. 4.200m<sup>2</sup> til serviceerhverv og ca. 1.200m<sup>2</sup> til boliger ved Nyelandsvej På det vest for lokalplanområdet beliggende areal vil der kunne opføres en nybebyggelse på ca. 30.000m<sup>2</sup> etageareal.

Ny bebyggelse i centerområdet skal opføres indenfor et i lokalplanen fastlagt byggefelt. Højden må ikke fastsættes til mere end 6 etager, og gesimshøjden maksimalt 20m, dog skal bebyggelsens højde afpasses under hensyntagen til de tilstødende eksisterende bygninger.

I forbindelse med ny bebyggelse etableres der vejadgang til området fra Nyelandsvej og Solbjergvej i form af en lokalvej placeret vest for centerområdet. Mod Falkoner Allé skal der anlægges en plads, som giver mulighed for taxa- og busholdeplads. Lokalplanen åbner samtidig mulighed for etablering af stiforbindelser gennem området.

## 2. Forholdet til den øvrige planlægning

Området nærmest Falkoner Allé er i kommuneplan 1990-2002 udlagt til erhvervsformål, i form af et lokalt center indeholdende butikker, boligorienteret serviceerhverv, hotel og restaurationsvirksomhed, klinikker og lignende, samt til jernbanestation med dertil hørende funktioner samt til offentlige formål.

I henhold til en statslig udmelding af 23. december 1991 til de fem regionplanmyndigheder i hovedstadsområdet vedrørende erhvervslokalisering omkring særligt udpegede stationer, er området udpeget som stationsnært areal, hvor der kan lokaliseres nye arbejdspladser med en høj trafikalt tilgængelighed.

Efter lov om Ørestaden skal Frederiksberg Kommune udarbejde et kommuneplantillæg for bebyggelse af stationsarealerne med bistand fra Ørestadsrådet.

Kommunalbestyrelsen vedtog den 7. juni 1993 at offentliggøre et forslag til kommuneplantillæg nr. 18 for de samlede banearaler mellem Falkoner Allé og Nordre Fasanvej. Forslaget har været offentligt fremlagt i perioden 21. juni til 16. august 1993, og blev endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen den 13. september 1993.

Kommuneplantillægget opdeler banearalerne i 4 delområder.

Det østlige område ved Falkoner Allé udlægges til erhvervsformål i form af et lokalt center indeholdende butikker, serviceerhverv og liberale erhverv, restaurationsvirksomhed, klinikker og lignende, offentlige formål og et mindre antal boliger.

Det vestlige område nord for banen udlægges til offentlige formål og undervisningsformål.

For disse to områder fastsættes en bebyggelsesprocent for områderne beregnet under ét på højst 130, indtil beslutning er taget ifølge Ørestadsloven om videreførelse af Frederiksberg - banen mod Nørreport. Herefter kan stationsområdet bebygges med en bebyggelsesprocent på op til 150 i henhold til loven.

Området syd for banen udlægges til offentlige formål. Dette område tænkes først udbygget i en senere etape.

Der udlægges midlertidigt areal til jernbanedrift med dertil hørende funktioner. I første etape tænkes stationen flyttet fra Falkoner Allé til et punkt vest for de fredede stationsbygninger ved Solbjergvej. På længere sigt forudsættes banen nedgravet og stationen placeret ved Falkoner Allé under terræn. Efter nedgravning overgår arealet til offentlige formål.

Lokalplanen er således i overensstemmelse med kommuneplantillægget.

De gamle stationsbygninger på Solbjergvej 6-8-10 er fredede i henhold til lov om bygningsfredning.

### **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. planlægningslovens § 18).

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. planlægningslovens § 48).

\*\*\*\*\*

## LOKALPLAN NR. 55

for et område i Frederiksberg Kommune omfattende den østlige del af banearealet ved Frederiksberg station mellem Nyelandsvej, Falkoner Allé og Solbjergvej.

I henhold til planlægningsloven, lov nr. 388 af 6, juni 1991, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område:

### AFSNIT 1. FORMÅL

Lokalplanens formål er at udlægge den østlige del af jernbanearealet ved Frederiksberg station og en ejendom ved Nyelandsvej til erhvervsformål i form af et stationsnært lokalcenter indeholdende butikker, serviceerhverv og liberale erhverv, restaurationsvirksomhed, klinikker og lignende offentlige formål og et mindre antal boliger, og at åbne mulighed for nybebyggelse til ovennævnte formål.

Det forudsættes, at den nuværende station flyttes til en midlertidig placering umiddelbart vest for lokalplanområdet ved Solbjergvej. På længere sigt forudsættes banen nedgravet og stationen placeret ved Falkoner Allé under terræn i forbindelse med videreførelse af Frederiksberg - banen mod Nørreport.

Efter nedgravning af banen overgår jernbanearealet til offentlige formål, og der anlægges ny sti samt grønt område.

### AFSNIT 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag og omfatter umatrikuleret del af statsbaneareal ved Frederiksberg station og ejendommen, matrikelnummer 11 bh af Frederiksberg, samt alle parceller, der efter den 2. juli 1993 udstykkes fra de nævnte ejendomme.
- 2.2 Lokalplanens område opdeles i underområde I og II som vist på kortbilaget.

### AFSNIT 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 **Underområde I. Erhvervsformål**
  - 3.1.1 Området må kun anvendes til erhvervsformål i form af et lokalcenter samt et mindre antal boliger. Inden for området må kun opføres eller indrettes bebyggelse til butikker, serviceerhverv og liberale erhverv, restaurationsvirksomhed, klinikker, offentlige formål og lignende formål, som naturligt hører til i området. Desuden må der indrettes et mindre antal boliger, som ikke er egentlige familieboliger.
  - 3.1.2 Inden for området må der indrettes mindre fremstillings- og værkstedsvirksomheder, såfremt de ikke ved udseende, støj eller lugt eller på anden måde er til gene for områdets øvrige funktioner.
  - 3.1.3 Butikker, sports-, teater- og forsamlingsfaciliteter og lignende servicefunktioner samt gangarealer kan placeres under terræn. Egentlige kældre må benyttes til parkering, lager for virksomheder i bebyggelsen samt til rum, som er nødvendige for selve bygnings funktion.

### **3.2 Underområde II Offentlige formål. Jernbaneareal**

- 3.2.1 Området opretholdes til jernbanedrift med dertil hørende funktioner.
- 3.2.2 Når banen på længere sigt nedgraves i forbindelse med en videreførelse af Frederiksberg - banen mod Nørreport, overgår området til offentlige formål, grønt område, og der anlægges ny sti samt grønt areal efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse. Der kan desuden etableres en station under terræn ved Falkoner Allé, som vist på kortbilaget.

### **AFSNIT 4. VEJFORHOLD**

- 4.1 Der udlægges areal til adgangsveje til området fra Nylandsvej over matr.nr. 11 bh og fra Solbjergvej, samt til en lokalvej gennem området, som vist på kortbilaget.
- 4.2 Der skal efter kommunalbestyrelsens nærmere anvisning og godkendelse anlægges stiforbindelser gennem området.

### **AFSNIT 5. BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG**

- 5.1 Den samlede nybebyggelse inden for underområde I må ikke overstige ca. 26.600m<sup>2</sup> bruttoetageareal excl. parkeringsarealer.
- 5.2 **Bebyggelsens placering**
  - 5.2.1 Bebyggelsen i underområde I skal placeres inden for de på kortbilaget viste byggefelter, og skal udformes under hensyntagen til etablering af en fremtidig forsænket bane med station under terræn, der kan indgå som en del af en fremtidig videreførelse af banen mod øst.  
Mod Falkoner Allé skal der efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse anlægges en plads, som giver mulighed for taxa- og busholdeplads.
  - 5.2.2 I underområde II kan der på længere sigt etableres en station under terræn ved Falkoner Allé som angivet på kortbilaget, og med direkte adgang til centerbebyggelsen.
  - 5.2.3 Kommunalbestyrelsen kan tillade mindre ændringer i byggefelternes afgrænsning, dog under hensyntagen til den eksisterende omkringliggende bebyggelse.
  - 5.2.4 Mindre skure, udhuse og lignende for nybebyggelse samt tilkørselsforhold, trapper og ramper m.v. for station kan med kommunalbestyrelsens tilladelse placeres udenfor de på kortbilaget viste byggefelter.
- 5.3 **Bebyggelsens højde**
  - 5.3.1 Bebyggelsen i underområde I må generelt opføres i indtil 6 etager med en gesimshøjde på indtil 20m. Dog må højden ikke overstige, hvad der i byggeloven er bestemt om bygningers højde i forhold til afstand til anden bebyggelse, og modstående vej- eller byggelinie.
    - a. Uanset ovenstående må bebyggelse, som opføres i byggefeltets nordlige afgrænsning mod ejendommene langs Nylandsvej, opføres med en gesimshøjde på indtil 12m, og i den på kortbilaget med skråskravering viste del af byggefeltet med en gesimshøjde på indtil 16m.

- b. Bebyggelse, som opføres i byggefeltets afgrænsning mod jernbanearealet, underområde II, og den på kortbilaget viste lokalvej, kan uanset byggelovens bestemmelser opføres i en højde af indtil 20m.
- c. Bebyggelse, der opføres som huludfyldning i det på kortbilaget viste byggefelt i husrækken langs Nyelandsvej, kan uanset byggelovens bestemmelser, opføres i fuld højde i naboskel, dog skal gesimshøjde og tagform tilpasses de tilstødende ejendomme.

5.3.2 Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der udover den i afsnit 5.3.1 fastsatte højde kan opføres trappehus, elevatorskakt, ventilationsanlæg og lignende.

#### **5.4 Opholdsarealer**

Der skal for nybebyggelse udlægges opholdsareal efter kommunalbestyrelsens nærmere vurdering af anvendelsen og behovet.

#### **5.5 Parkeringsarealer**

Der skal udlægges parkeringspladser efter kommunalbestyrelsens nærmere vurdering af bebyggelsens anvendelse og behov, og med hensyntagen til en samlet fælles udnyttelse af parkeringsanlæg i forbindelse med planlagt nybyggeri vest for lokalplanområdet.

### **AFSNIT 6. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN**

- 6.1 Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materialer, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende og som medfører generende reflekser.
- 6.2 Skiltning og reklamering skal tilpasses områdets funktioner og foregå efter en samlet plan, der skal godkendes af kommunalbestyrelsen og DSB.

### **AFSNIT 7. UBEBYGGEDE AREALER**

- 7.1 Ubebyggede arealer for nybebyggelse skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.
- 7.2 De ubebyggede arealer skal anlægges som grønt område, med mindre de anlægges som vej, sti eller tilkørsel, og der skal i forbindelse med anlæggelse af stier i området etableres supplerende grønne områder efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse.
- 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**

Bebyggelse skal efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav udføres og indrettes således, at brugere i fornødent omfang skærmes mod støj og vibrationsgener fra vej og jernbane.

**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.

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

Frederiksberg Kommunalbestyrelse, den 20. december 1993.

John Winther

/

Preben Kolringen

Nærværende lokalplan begæres herved i henhold til §31, stk. 2, i lov om planlægning tinglyst på samtlige de af lokalplanen, jfr. afsnit 2, omfattede ejendomme.

Frederiksberg Kommune, Teknisk Direktorat, den 23. december 1993.

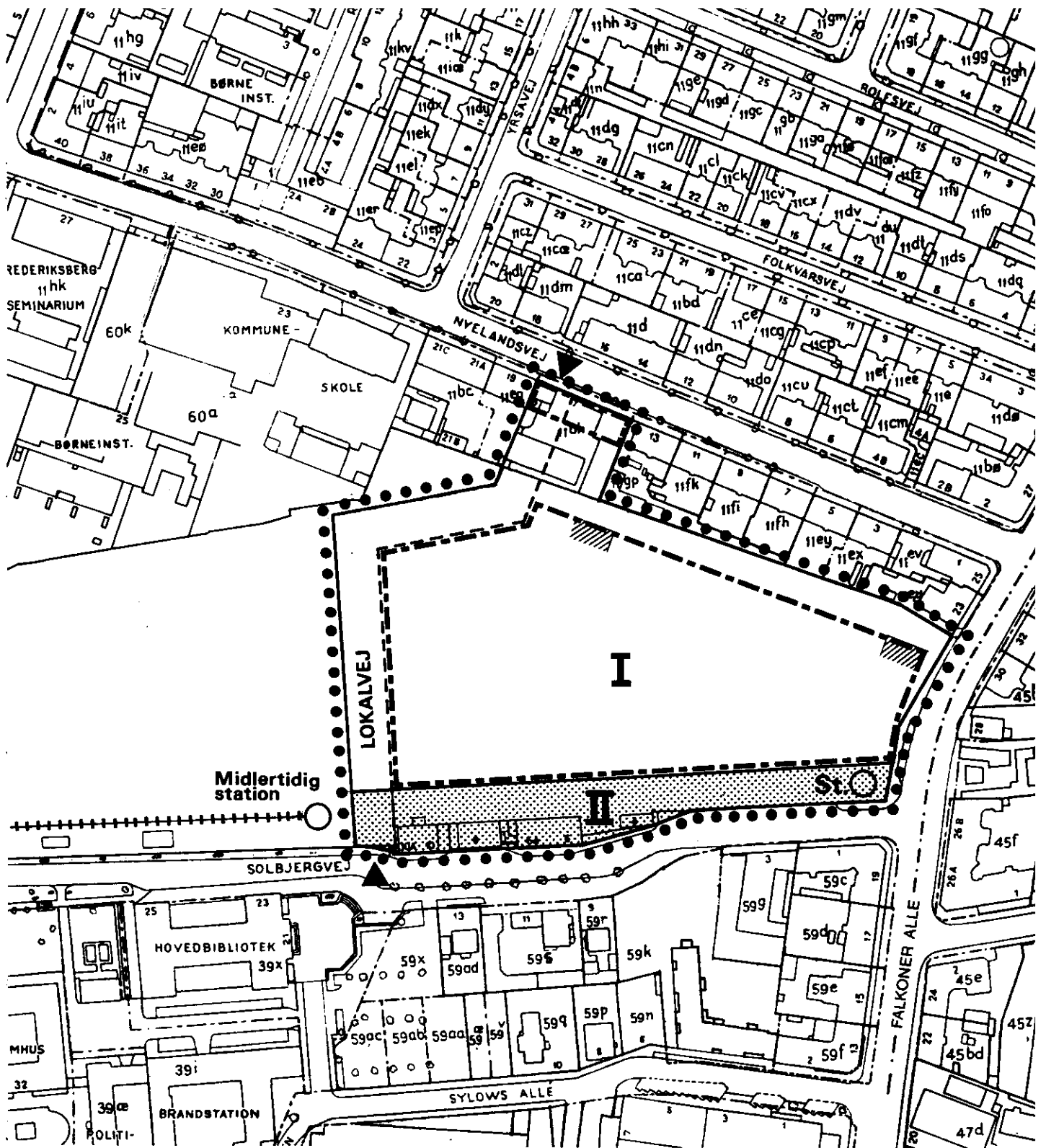
Preben Kolringen

/

Per Hard Poulsen

Matrikelnr: 11 bh  
Frederiksberg  
Retten på Frederiksberg  
Indført den 23/12 1993  
Lyst under nr. 21818.

Agnes Stobberup  
overass.




**UNDEROMRÅDE I**  
**ERHVERVSFORMÅL**


**UNDEROMRÅDE II**  
**JERNBANEAREAL**


**GRÆNSE FOR LOKALPLAN**


**AFGRÆNSNING AF BYGGEFELT**


**BYGGEFELT i.h.t. pkt. 5.3.1,a**


**PLACERING AF FREMTIDIG**  
**STATION UNDER TERRÆN**



**FREDERIKSBERG KOMMUNE**

**Teknisk Direktorat - Byplanafdelingen**

Litra nr.24/87 lokalplan nr.55 område nr.127 tegning nr.1 dato 8.7.1993 udf. af BL  
 rev. 6.12.1993

Mål 1:2000

