

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

K O M M U N E



# Lokalplan nr. 59

for et område mellem Roskildevej,  
Azaleavej og Pelargonievej



August 1988

# INDLEDNING

## 1. Lokalplanens indhold

Lokalplanen går ud på at udlægge området langs Roskildevej til erhvervsbebyggelse og offentlige formål og på den resterende del af området ved Azaleavej at åbne mulighed for opførelse af boligbebyggelse.

Lokalplanområdet opdeles i to underområder.

Underområde I, der omfatter området mod Azaleavej, er udlagt til boligformål.

Underområde II, der omfatter den nordlige del af området langs Roskildevej, er udlagt til erhvervsformål samt til offentlig formål.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om ny bebyggelses omfang, højde og afstandsforhold. Bebyggelsesprocenten fastsættes til 110 for hver ejendom, og bebyggelsens højde må ikke fastsættes til mere end 3 etager samt udnyttet tagetage. Dog må nybebyggelse på ejendommen langs Roskildevej opføres i 4 etager samt udnyttet tagetage.

Uanset at underområde II 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

Ejendommen har tidligere været anvendt til erhvervsformål i form af produktionsvirksomhed, lager og administration. Der er knyttet en funktionærbolig til erhvervsbebyggelsen. Ifølge den af kommunalbestyrelsen den 2. december 1985 vedtagne kommuneplan for Frederiksberg må området - 3. B .13 - i rammer for lokalplanlægning kun udlægges til etageboligområde.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 100 for hver ejendom, og bebyggelsens højde må ikke fastsættes til mere end højden af en 6-etages beboelsesbygning.

Lokalplanen er således ikke i overensstemmelse med kommuneplanen.

I forslag til revision af kommuneplan 1987, som er offentlig fremlagt fra den 26. januar til den 17. maj 1988, er dette foreslået ændret således, at området ved Roskildevej 33A - 43 fastholdes som erhvervsområde, for så vidt angår den del der ligger ud mod Roskildevej, og udlægges til erhvervsformål samt til offentlige formål. Bebyggelsesprocenten må ikke fastsættes til mere end 110 for hver ejendom, og bebyggelsens højde må ikke fastsættes til mere end 6 etager eller 20m.

Området mod Azaleavej fastholdes som boligområde, dog således at bebyggelsesprocenten i forslaget til revision hæves til 110.

Ejendommene langs Roskildevej er pålagt byggelinier i henhold til vejbestyrelsesloven, tinglyst 8. juni 1955.

## 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.

for et område i Frederiksberg Kommune mellem Roskildevej, Azaleavej og Pelargonievej.

I henhold til kommuneplanloven, lovbekendtgørelse nr. 391 af 22. juli 1985, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område:

### AFSNIT 1. FORMÅL

Lokalplanens formål er at udlægge området langs Roskildevej til erhvervsvirksomheder og offentlige formål samt på den resterende del af området at åbne mulighed for opførelse af boligbebyggelse.

### AFSNIT 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING

**2.1** Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag og omfatter ejendommen matrikelnummer:

28 q af Frederiksberg,  
samt alle parceller, der efter den 26. januar 1988 udstykkes fra den nævnte ejendom.

**2.2** Lokalplanens område opdeles i følgende underområder:

Underområde I, omfattende den del af ejendommen, matrikelnummer 28 q der ligger mod Azaleavej.

Underområde II, omfattende den del af ejendommen, matrikelnummer 28 q. der ligger mod Roskildevej.

### 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 parterreeterager 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.
- 3.1.5 Efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse kan der etableres mindre offentlige anlæg, som f.eks. legepladser, parkeringspladser og lignende.

### **3.2 Underområde II**

- 3.2.1 Området må kun anvendes til erhvervsformål. Inden for området må kun opføres eller indrettes bebyggelse til følgende virksomheder:  
Butikker, kontorer, lettere industri og håndværksvirksomhed med dertil hørende lager og administration, offentlige formål samt lignende formål, som efter kommunalbestyrelsens skøn naturligt hører til i området.
- 3.2.2 Uanset bestemmelsen i afsnit 3.2.1. må der indrettes enkelte boliger for personer med tilknytning til de i området beliggende funktioner.
- 3.2.3 Kældre og eventuelt parterreetage må kun benyttes til parkering, lager for virksomheder i bebyggelsen samt til rum, som er nødvendige for selve bygningens funktion.

### **AFSNIT 4. VEJFORHOLD**

- 4.1 Der udlægges areal til udvidelse af Pelargonievej, således at afstanden til vejens midtlinie bliver 9,415 m.
- 4.2 Der udlægges areal til udvidelse af Azaleavej, således at vejudvidelseslinien ligger 3,14 m nord for ejendommen matr. nr. 28 q's sydskel.

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

#### **5.1 Bebyggelsesprocent**

Bebyggelsesprocenten for underområde I og II må ikke overstige 110 for hver ejendom.

#### **5.2 Bebyggelsens højde.**

- 5.2.1 Bebyggelsens højde i underområde I må ikke overstige 3 etager samt udnyttet tagetage. I underområde II må højden ikke overstige 4 etager samt udnyttet tagetage.
- 5.2.2 En eventuel kælder må ikke have loftet beliggende mere end 1,25 m over terræn.
- 5.2.3 Uanset bestemmelserne i byggelovens §§ 8 og 9 kan bebyggelsen langs Roskildevej opføres som sammenhængende bebyggelse i fuld højde i skel.

#### **5.3 Opholdsarealer**

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

#### **5.4 Parkeringsarealer**

- 5.4.1 Der skal udlægges en parkeringsplads pr. 150 m<sup>2</sup> boligbruttoetageareal og 2 parkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til erhverv.
- 5.4.2 Parkerings- og tilkørselsarealer skal placeres og udformes således, at de efter kommunalbestyrelsens skøn ikke virker dominerende i forhold til omgivelserne.

#### **5.5 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** 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** Lagerarealer i det fri 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, at facader mod Roskildevej udføres således, at støjen reduceres med mindst 37 dB(A).
- 9.2** Kommunalbestyrelsen kan stille krav om, at bebyggelsen m.v. i underområde II udformes og indrettes, samt at virksomhed udøves således, at omgivelserne i fornødent omfang beskyttes mod støv, støj, røg, lugt og andre former for gener.

**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 21. marts 1988.

John Winther

/

H. Schierup

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

Frederiksberg Kommunalbestyrelse, den 13. juni 1988.

John Winther

/

H. Schierup

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

Frederiksberg Kommune, Teknisk Direktorat, den 25. august 1988.

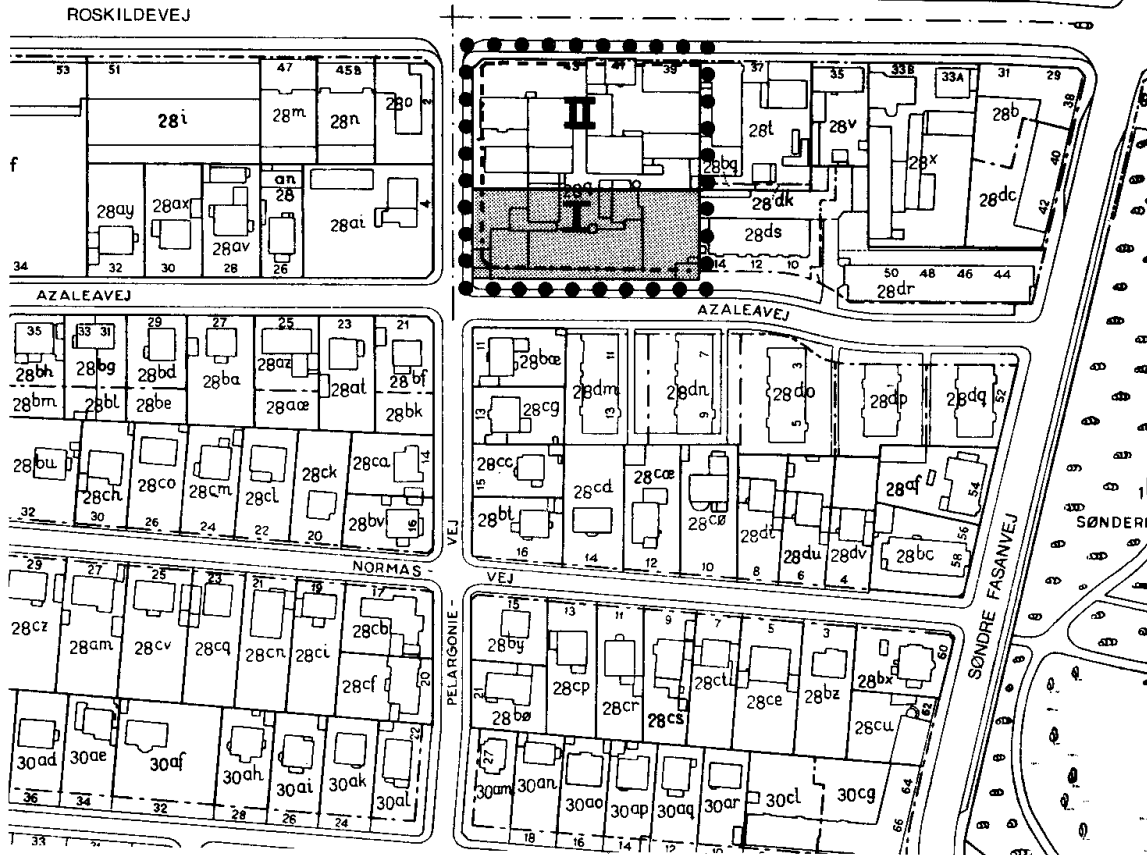
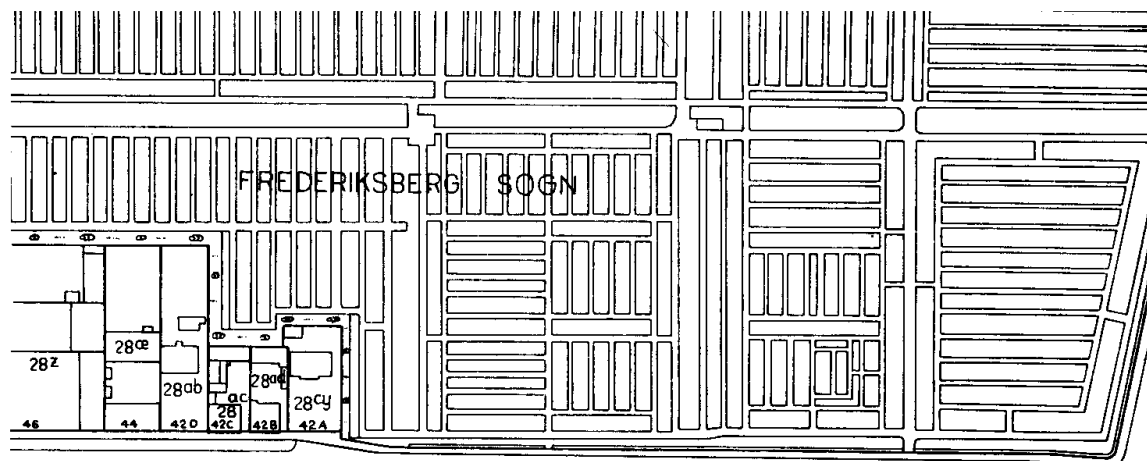
H. Schierup

/

Sv. Palm

Matr.nr. 28 q,  
Frederiksberg  
Retten på Frederiksberg  
indført den 25/08 1988  
Lyst under nr. 13650.

Kirsten Jeppesen  
kontorfuldmægtig

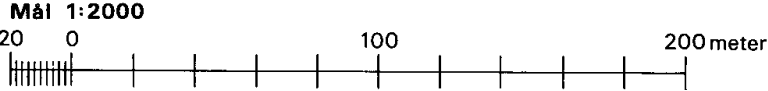


-  UNDEROMRÅDE I BOLIGFORMÅL
-  UNDEROMRÅDE II ERHVERVSFORMÅL
-  ● ● ● ● GRÆNSE FOR LOKALPLANEN
-  - - - - - BYGGELINIE i.h.t. VEJBESTYRELSESLOVEN
-  - · - · - · VEJUDVIDELSESLINIE
-  - - - - - VEJMIDTLINIE



FREDERIKSBERG KOMMUNE Teknisk Direktorat - Byplanafdelingen

Litra nr. 1/88 lokalplan nr.59 område nr.523 tegning nr.1 dato 29.2.1988 udf. af KS





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

K O M M U N E



# Lokalplan nr. 59, Tillæg

for et område mellem Roskildevej,  
Azaleavej og Pelargonievej



Juli 1989

# INDLEDNING

## 1. Lokalplanens indhold

Ifølge tillægget udvides lokalplan nr. 59, tinglyst 25. august 1988, således at lokalplanen også omfatter ejendommen Roskildevej 37, matr.nr. 28 t, 28 bq og 28 dk. Denne ejendom udlægges til erhvervsformål samt offentlige formål, underområde II. Bebyggelsesprocenten fastsættes til 110 for hver ejendom, og bebyggelsens højde må ikke fastsættes til mere end 4 etager samt udnyttet tagetage

## 2. Forholdet til den øvrige planlægning

Ejendommen har tidligere været anvendt til erhvervsformål. Ifølge den af kommunalbestyrelsen den 13. juni 1988 vedtagne Revision af kommuneplan, 1987, for Frederiksberg Kommune er ejendommen i rammer for lokalplanlægning udlagt til erhvervsformål samt til offentlige formål (område 3. E.6). Bebyggelsesprocenten må ikke fastsættes til mere end 110 for hver ejendom, og bebyggelsens højde må ikke fastsættes til mere end 6 etager eller 20 m.

Tillægget er således i overensstemmelse med kommuneplanen.

Ejendommen er langs Roskildevej pålagt byggelinie i henhold til Vejbestyrelsesloven, tinglyst 8. juni 1955.

## 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, skål 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.

\*\*\*\*\*

## TILLÆG TIL LOKALPLAN NR. 59

for et område i Frederiksberg Kommune mellem Roskildevej, Azaleavej og Pelargonievej.

I henhold til kommuneplanloven, lovbekendtgørelse nr. 391 af 22. juli 1985 fastsættes herved følgende bestemmelser for ejendommene matr.nr. 28 t, 28 bq og 28 dk af Frederiksberg, Roskildevej 37, som tillæg til lokalplan nr. 59, tinglyst 25. august 1988:

**1. I afsnit 2.1. tilføjes til de af lokalplanen omfattede ejendomme:**

" matr.nr. 28 t, 28 bq og 28 dk."

**2. I afsnit 2.2. tilføjes til de af underområde II omfattede ejendomme:**

"matr.nr. 28 t, 28 bq og 28 dk".

**3. I afsnit 5.3.2. tilføjes:**

" Dog skal nybebyggelse overholde bygningsreglementets almindelige bestemmelser om afstand til naboskel mod den øst for lokalplanområdet beliggende ejendom matr.nr. 28 v, og må ikke opføres med mere end 3 etager samt udnyttet tagetage mod denne."

**4. Som nyt afsnit indsættes:**

**"AFSNIT 11. ÆNDRING AF LOKALPLAN.**

Bestemmelserne i lokalplan nr. 59, tinglyst 25. august 1988, tilføjes det i pkt. 1-3 anførte."

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

Frederiksberg Kommunalbestyrelse, den 19. juni 1989.

John Winther

/

H. Schierup

Nærværende lokalplantillæg begæres herved i henhold til § 30, stk. 3, i lov om kommunep lanlægning tinglyst for ejendommene matr.nr. 28 t, 28 bq og 28 dk af Frederiksberg.

Frederiksberg Kommune, Teknisk Direktorat, den 24. juli 1989

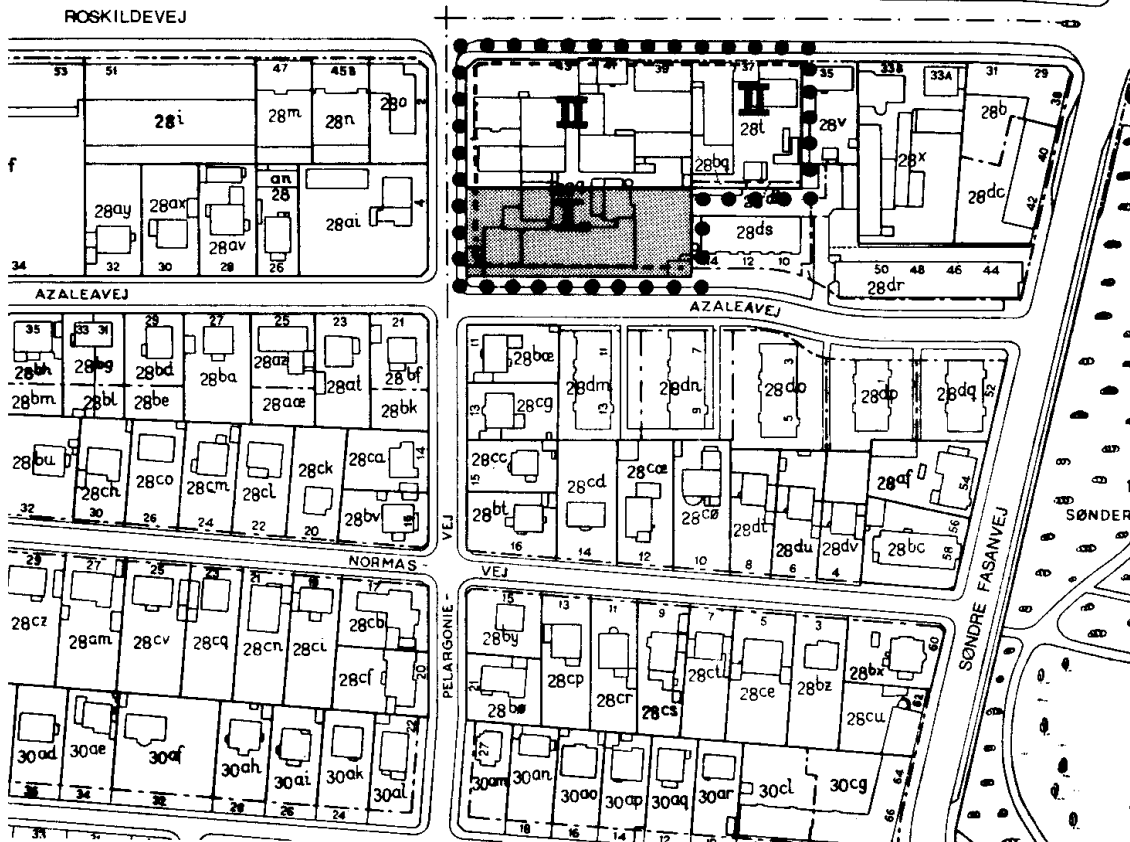
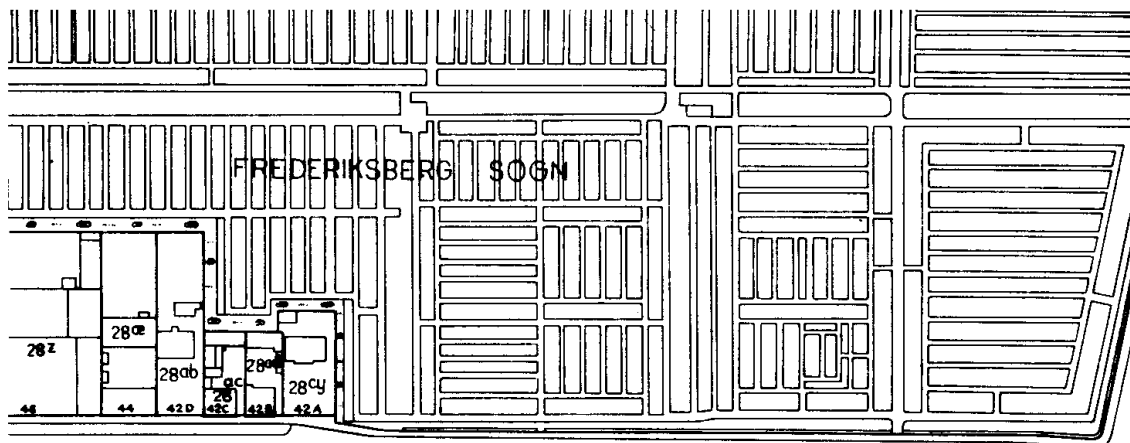
H. Schierup

/

Sv. Palm

Matr.nr. 28 t m.fl.  
Frederiksberg.  
Retten på Frederiksberg  
indført den 24/7 1989.  
Lyst under nr. 11452.

E. Synnestvedt  
o.ass.



- UNDEROMRÅDE I  
BOLIGFORMÅL
- UNDEROMRÅDE II  
ERHVERVSFORMÅL
- ● ● ● GRÆNSE FOR LOKALPLANEN
- BYGGELINIE i.h.t.  
VEJBESTYRELSESLØVEN
- VEJUDVIDELSESLINIE
- VEJMIDLINIE



**FREDERIKSBERG KOMMUNE**      **Teknisk Direktorat - Byplanafdelingen**

Litra nr.6/89    Tillæg til    område nr.523    tegning nr.1    dato 27.1.1989    udf. af BL  
Mål 1:2000    Lokalplan nr.59

