

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

K O M M U N E



Lokalplan nr. 62

for et område mellem Howitzvej
og Smallegade



April 1991

INDLEDNING

1. Lokalplanens indhold

Lokalplanen går ud på at åbne mulighed for opførelse af en boligbebyggelse langs Howitzvej. I stueetagen kan der indrettes beboelse eller forretningsvirksomhed, kontorvirksomhed samt offentlige servicefunktioner, dog ikke dagligvarehandel. Bebyggelsen er placeret langs Howitzvej med en husdybde på højst 10 m og med en højde på 5 etager, således at den tilpasses de eksisterende etageejendomme og udfylder "hullet" langs Howitzvej mellem nr. 41 og 53. Herved kan bebyggelsen fungere som støjskærm mod Howitzvej, således at der kan etableres rolige og brugbare fælles opholdsarealer i karreens indre.

Den eksisterende beboelsesbygning mod Smallegade bevares, medens den øvrige eksisterende bebyggelse forudsættes nedrevet. Ejendommene Howitzvej nr. 49 og 51 kan dog fortsat bevares og benyttes som hidtil.

Bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet under ét, dvs., med den viste nybebyggelse langs Howitzvej og den bevarede bygning mod Smallegade, vil højst blive 130. Opholdsarealerne skal være fælles for den samlede bebyggelse i lokalplanområdet.

Den øvrige del af karreen Smallegade – Howitzvej - Ved Andebakken er ikke omfattet af lokalplanen, da den eksisterende boligbebyggelse forudsættes bevaret.

2. Forholdet til den øvrige planlægning

Ifølge den af kommunalbestyrelsen den 2. december 1985 vedtagne kommuneplan for Frederiksberg samt Revision af kommuneplan, 1987, vedtaget den 13. juni 1988, må det i lokalplanen omhandlede område (område 3.B.16) kun udlægges til boligformål med mulighed for beboelse og/eller forretningsvirksomhed i den nederste etage. Bebyggelsesprocenten må ikke fastsættes til mere end 110 for hver ejendom, og bebyggelsens højde må ikke fastsættes til mere end 6 etager.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen for så vidt angår benyttelsen og bebyggelsens højde, medens den ikke er det med hensyn til bebyggelsesprocenten. Kommunalbestyrelsen har derfor samtidig med lokalplanforslaget udarbejdet et tillæg til kommuneplan. Tillægget er vedlagt lokalplanforslaget.

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. 62

for et område i Frederiksberg Kommune mellem Howitzvej og Smallegade.

I henhold til kommuneplanloven, lovbekendtgørelse nr. 918 af 22. december 1989 fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område:

AFSNIT 1. FORMÅL

Lokalplanens formål er at åbne mulighed for opførelse af boligbebyggelse langs Howitzvej og med mulighed for indretning af beboelse eller forretnings- og kontorvirksomhed, herunder offentlige servicefunktioner i stueetagen.

AFSNIT 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag og omfatter følgende ejendomme, matrikelnumrene:

38 f, 38 g, 40 c, 40 ag og 60 b alle af Frederiksberg, samt alle parceller, der efter den 26. juli 1990 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

AFSNIT 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1** Området må kun anvendes til boligformål i form af helårsbeboelse. Der må i bebyggelsens nederste etage langs Howitzvej indrettes forretningsvirksomhed, kontorvirksomhed samt offentlige servicefunktioner, dog ikke dagligvarehandel. De øvrige etager må kun anvendes til beboelse i selvstændige lejligheder og må ikke anvendes til nogen form for erhverv, herunder til hotel, pensionat, klublejligheder eller lignende.
- 3.2** Uanset bestemmelsen i afsnit 3.1 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.
- 3.3** Eventuel kælderetage må kun benyttes til fælles formål for bygningens beboere, parkering, pulterrum og lignende, lager for virksomhed i bebyggelsen samt til rum, som er nødvendige for selve bygningens funktion.

AFSNIT 4. VEJFORHOLD

Der udlægges areal til en forlægning og udvidelse af Howitzvej, således at afstanden til ny vejmidtlinie bliver 10 m, som vist på kortbilaget.

AFSNIT 5. BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

- 5.1 Bebyggelsens placering**
- 5.1.1 Ny bebyggelse skal placeres inden for det på kortbilaget viste byggefelt langs Howitzvej og skal sammenbygges med naboejendommene matr.nr. 41 i og 39 n.

- 5.1.2 Husdybden må ikke overstige 10 m eksklusive opholdsaltaner og eventuelle trappetræne.
- 5.1.3 Mindre skure, udhuse og lignende til brug for nybebyggelsen kan med kommunalbestyrelsens tilladelse placeres uden for det i 5.1.1 angivne byggefelt.

5.2 Bebyggelsens højde

- 5.2.1 Bebyggelsen skal opføres i 5 etager og skal opføres som sammenhængende bebyggelse i fuld højde i naboskel. Samtidig skal gesimshøjden tilpasses de tilstødende ejendomme. Der kan udover de 5 etager indrettes overdækkede arealer til haver og opholdsareal.
- 5.2.2 En eventuel kælder må ikke have loftet beliggende mere end 1,25 m over terræn.

5.3 Opholdsarealer

Der skal for den samlede bebyggelse i lokalplanområdet udlægges et opholdsareal på mindst 50 % af boligbruttoetagearealet og mindst 10 % af bruttoetagearealet til erhverv og offentlige servicefunktioner. Opholdsarealerne skal være fælles for bebyggelsen i lokalplanområdet.

5.4 Parkeringsarealer

Der skal for nybebyggelse udlægges en parkeringsplads pr. 150 m² boligbruttoetageareal og 2 parkeringspladser pr. 100 m² bruttoetageareal til erhverv og offentlige servicefunktioner.

5.5 Lejlighedsstørrelse

Den gennemsnitlige lejlighedsstørrelse skal være mindst 80 m² bruttoetageareal. Dog kan dette krav efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse fraviges i forbindelse med etablering af ungdoms- og ældreboliger.

AFSNIT 6. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materialer, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende, eller som medfører generende sollysreflekser.

AFSNIT 7. UBEBYGGEDE AREALER

- 7.1** Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.
- 7.2** Kommunalbestyrelsen kan forbyde opstilling af hegn mellem ejendomme.
- 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

Det er en forudsætning for ibrugtagelse af nybebyggelse, at der træffes sådanne foranstaltninger mod trafikstøj fra Howitzvej, at det indendørs støjniveau ikke overstiger 30 dB(A) i beboelses- og opholdsrum, og at udendørs opholdsarealer placeres eller afskærms således mod trafikstøj, at støjbelastningen ikke overstiger 55 dB(A).

Det skal endvidere sikres, at der i beboelsesrum findes mindst et oplukkeligt vindue, hvor støjbelastningen udendørs ikke overstiger 65 dB(A).

AFSNIT 10. TRANSFORMERSTATIONER OG ANDRE FORSYNINGSANLÆG

Bestemmelserne i nærværende lokalplan er ikke til hinder for etablering af de for området nødvendige bygninger til transformerstationer og andre forsyningsanlæg.

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

Frederiksberg Kommunalbestyrelse, den 4. marts 1991.

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 16. april 1991.

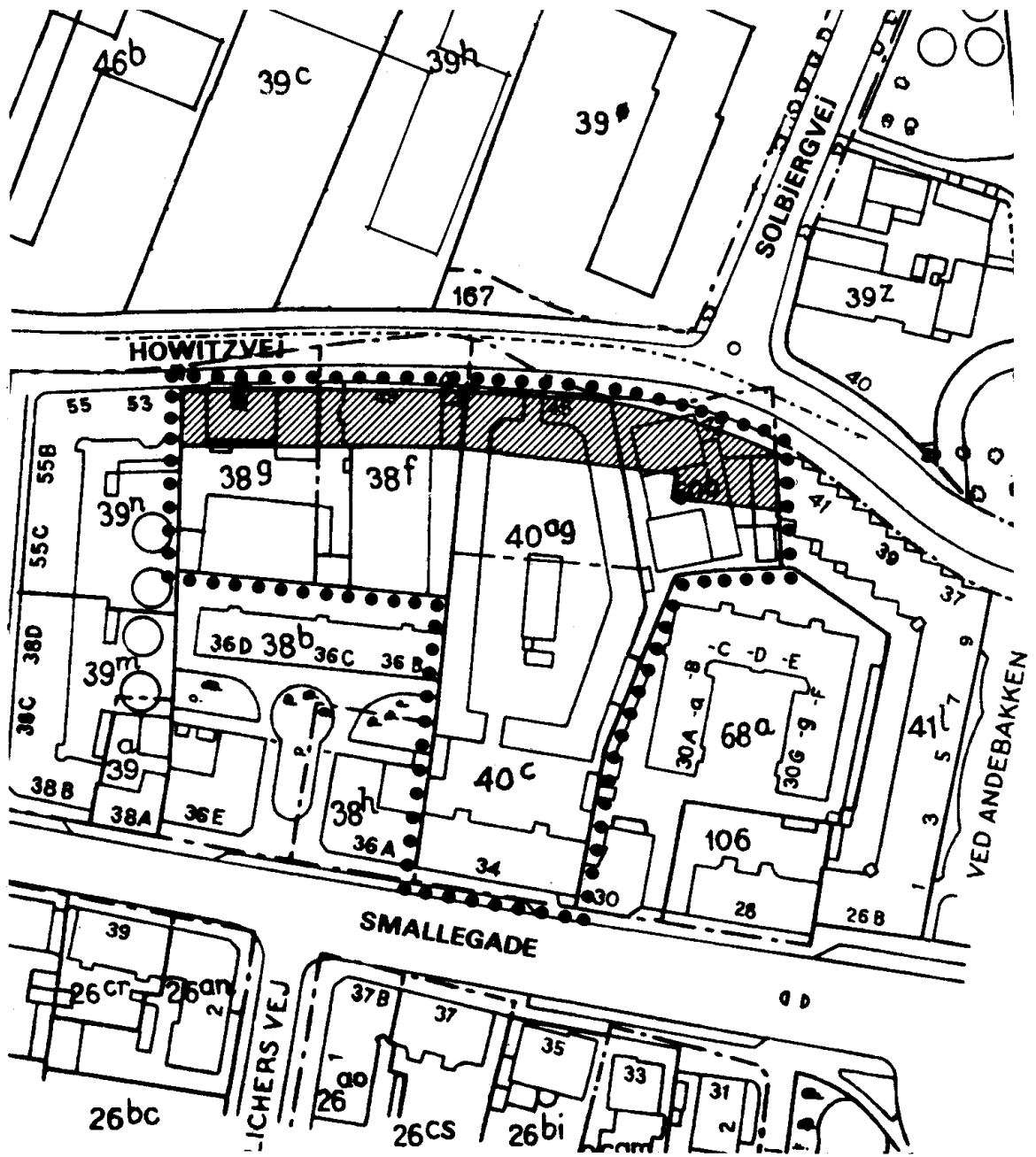
H. Schierup

/

Sv. Palm

Matr.nr. 38 f m.fl.
Frederiksberg
Retten på Frederiksberg
indført den 16/4 1991
Lyst under nr. 6137.

Lene Granau
overassistent



BYGGEFELT

--- VEJMIDLINIE

●●● GRÆNSE FOR LOKALPLANEN



FREDERIKSBERG KOMMUNE

Teknisk Direktorat - Byplanafdelingen

Litra nr.18/88 lokalplan nr.62 område nr.343 tegning nr.2 dato 26.7.1990 udf. af BL

Mål 1:1000

