

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

K O M M U N E



Lokalplan nr. 80

for et område mellem Nitivej og
Mariendalsvej



September 1993

INDLEDNING

1. Lokalplanens indhold

Lokalplanen går ud på at ændre den gældende lokalplan nr. 67, som udlægger hele området til erhvervsformål. Der åbnes således nu mulighed for opførelse af en boligbebyggelse på en del af området efter en i lokalplanen fastlagt bebyggelsesplan. Lokalplanen forudsætter en bevarelse og istandsættelse af den eksisterende erhvervsbygning på Nitivej 10, der bibeholdes til erhvervsformål.

Boligbebyggelsen kan opføres dels langs Nitivej - Ane Katrines Vej og dels som en huludfyldning ved Mariendalsvej efter nedrivning af eksisterende erhvervsbygning.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 110 for hver ejendom, og bebyggelsens højde må ikke overstige 6 etager. Dog skal nybebyggelse langs Nitivej og Mariendalsvej udformes således, at gesimshøjden tilpasses de eksisterende naboejendomme.

Lokalplanen sikrer, at den gamle træbeplantning ved Nitivej - Ane Katrines Vej bevares som en del af det fremtidige miljø.

2. Forholdet til den øvrige planlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. 67, tinglyst 17. oktober 1989, der udlægger hele området til erhvervsformål samt offentlige formål. Denne lokalplan ophæves og erstattes af nærværende lokalplan. Ifølge den af kommunalbestyrelsen vedtagne kommuneplan 1990-2002 er lokalplanområdet udlagt til erhvervsformål samt offentlige formål, område 2. E. 3. 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.

Lokalplanen er således ikke i overensstemmelse med kommuneplanen, hvad angår den del af området som udlægges til boligformål.

Kommunalbestyrelsen har derfor samtidig med lokalplanen udarbejdet et tillæg til kommuneplanen.

Tillægget er vedlagt forslaget til lokalplanen.

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.

LOKALPLAN NR. 80

for et område i Frederiksberg Kommune mellem Nitivej og Mariendalsvej.

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 ændre den gældende lokalplan, der udlægger hele området til erhvervsformål, således at der nu åbnes mulighed for opførelse af en boligbebyggelse på en del af området.

Samtidig sikres en bevarelse og istandsættelse af den eksisterende erhvervsbygning ved Nitivej, som udlægges til erhvervsvirksomhed og offentlige formål.

AFSNIT 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag og omfatter ejendommen, matrikelnummer: 12 hd af Frederiksberg, samt alle parceller, der efter den 25. marts 1993 udstykkes fra den nævnte ejendom.
- 2.2 Lokalplanens område opdeles i underområde I og II som vist på kortbilaget.

AFSNIT 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1 Underområde I. Boligformål

- 3.1.1 Området må med nedenstående undtagelser kun anvendes til boligformål, i form af helårsbeboelse. 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 samt kunder, besøgende, leverandører mv.
- 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.

3.2 Underområde II. Erhvervsformål

- 3.2.1 Området må kun anvendes til erhvervsformål. Bebyggelse inden for området må kun indrettes til kontorer, lettere industri og håndværksvirksomhed med dertil hørende lager og administration samt til offentlige formål.
- 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. BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

- 4.1** Den på kortbilaget i underområde II med krydsskravering viste eksisterende bygning skal bevares.

4.2 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 110 for hver ejendom.

4.3 Bebyggelsens placering

- 4.3.1 Ny bebyggelse skal i underområde I placeres inden for de på kortbilaget viste byggefelter. Bebyggelsen langs Mariendalsvej skal sammenbygges med naboejendommene.
- 4.3.2 Mindre skure, udhuse og lignende til brug for nybebyggelsen kan med kommunalbestyrelsens tilladelse placeres uden for de i 4.3.1. angivne byggefelter.

4.4 Bebyggelsens højde

- 4.4.1 Bebyggelsens højde må ikke overstige 6 etager. Dog skal nybebyggelsen langs Nitivej og Mariendalsvej udformes således, at gesimshøjden tilpasses de eksisterende nabo-ejendomme.
- 4.4.2 En eventuel kælder må ikke have loftet beliggende mere end 1,25 m over terræn.
- 4.4.3 Uanset bestemmelserne i byggelovens §§ 8 og 9 skal nybebyggelse langs Mariendalsvej opføres i fuld højde i naboskel. Bebyggelsens husdybde må ikke være større end, at bagfacaden holdes inden for en linie på 45° forhold til eksisterende nabobygningers bagfacade.

4.5 Opholdsarealer

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

4.6 Parkeringsarealer

Der skal udlægges én parkeringsplads pr. 150 m² boligbruttoetageareal og 2 parkeringspladser pr. 100 m² bruttoetageareal til erhverv.

4.7 Lejlighedsstørrelse

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

AFSNIT 5. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 5.1** Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materialer, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende, og som medfører generende reflekser.
- 5.2** Skiltning og reklamering må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i det enkelte tilfælde.
- 5.3** Hver nybygget boligblok må højst forsynes med én antennemast for modtagelse af radio/Tv-signaler.

AFSNIT 6. UBEBYGGEDE AREALER

- 6.1** Ubebyggede arealer for nybebyggelse skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.
- 6.2** Kommunalbestyrelsen kan forbyde opstilling af hegn mellem ejendomme.
- 6.3** De eksisterende træer ved Nitivej og Ane Katrines Vej må kun fældes eller beskæres med kommunalbestyrelsens tilladelse.
- 6.4** Træer, der er mere end 25 år gamle, må ikke fældes eller beskæres uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

AFSNIT 7. VARMEFORSYNING

Ny bebyggelse må ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg efter kommunalbestyrelsens anvisning.

AFSNIT 8. MILJØBESKYTTELSE

Kommunalbestyrelsen kan stille krav om, at virksomhed i underområde II udøves således, at omgivelserne i fornødent omfang beskyttes mod støj, røg, lugt og andre former for gener.

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 LOKALPLAN

Lokalplan nr. 67, tinglyst 17. oktober 1989, ophæves.

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

Frederiksberg Kommunalbestyrelse, den 13. september 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. Samtidig begæres herved lokalplan nr. 67, tinglyst den 17. oktober 1989, aflyst.

Frederiksberg Kommune, Teknisk Direktorat, den 28. september 1993.

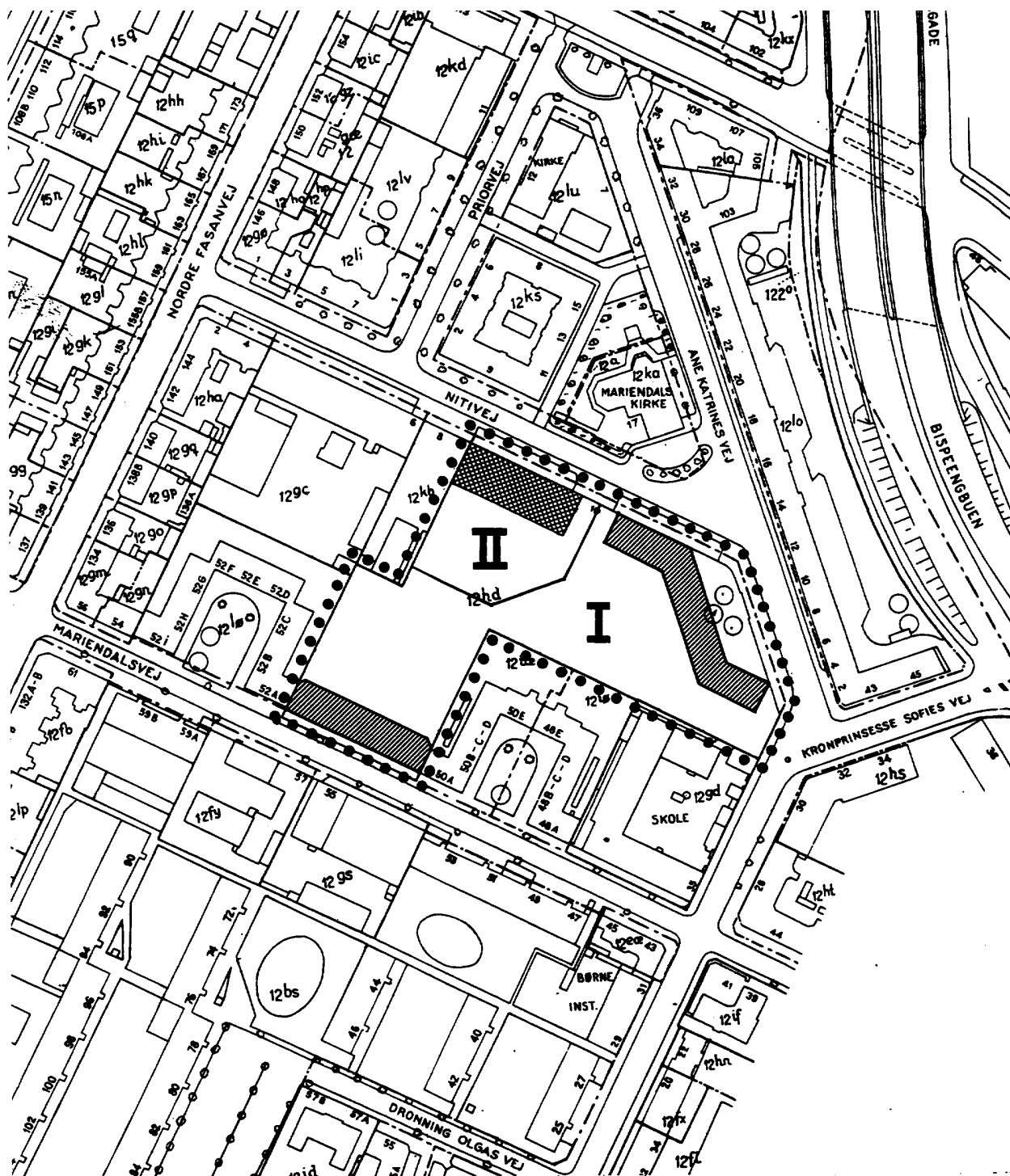
Preben Kolringen

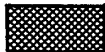

/

Per Hard Poulsen

Matrikelnr.: 12 HD
Frederiksberg
Retten på Frederiksberg
Indført den 28/9 1993
Lyst under nr. 12983
Tillige aflyst lokalplan nr. 67.

Birgit Madsen
overassistent



- GRÆNSE FOR LOKALPLANEN
-  ERHVERVSFORMÅL
EKSISTERENDE BYGNING DER BEVARES
-  BOLIGFORMÅL
BYGGEFELT FOR NY BEBYGGELSE



FREDERIKSBERG KOMMUNE **Teknisk Direktorat – Byplanafdelingen**

Litra nr.261/93 lokalplan nr.80 område nr.436 tegning nr.1 dato 16.3.1993 udf. af BL
Mål 1:2000