

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

K O M M U N E



# Lokalplan nr. 99

for et område ved Jacobys Allé,  
Frydendalsvej, Asgårdsvej og Kochsvej



Marts 1999

# INDLEDNING

## 1. Lokalplanens indhold

Lokalplanen udlægger området til boligformål i form af villabebyggelse. Det er hensigten med lokalplanen at modernisere planbestemmelserne samtidig med at de ajourføres i forhold til den gældende kommuneplan og de aktuelle forhold i området.

Lokalplanen skal sikre, at områdets præg af villakvarter bibeholdes, og at den eksisterende villabebyggelse bevares. Der må derfor ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse foretages nedrivning af den eksisterende villabebyggelse, ligesom bygningsændringer af facader, tage og vinduer m.v. kun må finde sted, såfremt husene og områdets hidtidige karakter opretholdes.

Lokalplanen åbner mulighed for i ejendommene langs Frydendalsvej, Jacobys Allé og Kochsvej at etablere liberale erhverv såsom kontor, advokat, arkitekt, ingeniør, læge, klinikker o. lign, samt kunstnerisk udøvelse under forudsætning af at der samtidig opretholdes en bolig i ejendommen på mindst 120 m<sup>2</sup> for virksomhedens ejer.

Ligeledes åbnes der mulighed for i området at indrette børne- og ungdomsinstitutioner samt andre offentlige servicefunktioner, der naturligt finder plads i området.

Ved indretning af ejendomme til liberale erhverv eller institutioner er det en forudsætning, at præg af villakvarter med forhaver, beplantning niv. bibeholdes, og at trafikbelastningen i området generelt ikke øges væsentligt.

Ved eventuel nybebyggelse i området fastsætter lokalplanen en bebyggelsesprocent på 40 for hver ejendom, og en bebyggelses højde på maksimalt 2 etager. Samtidig skal eventuel nybebyggelse opføres som fritliggende villabebyggelse og skal harmonere med omgivelserne på en miljømæssig og arkitektonisk tilfredsstillende måde. Forhaver og beplantning søges sikret gennem lokalplanens bestemmelser.

## 2. Forholdet til den øvrige planlægning

Det i lokalplanen omhandlede område er omfattet af byplanvedtægt nr. 25, tinglyst 7. august 1973 og byplanvedtægt nr. 28, tinglyst 14. juli 1976, hvorefter ejendommene er udlagt til boligformål. Ifølge byplanvedtægterne skal området opretholdes i overensstemmelse med dets hidtidige karakter. Der er imidlertid ingen bestemmelser om bevaring, bebyggelsesprocent og bebyggeshøjde, og der er ikke åbnet mulighed for indretning af institutioner eller liberale erhverv.

Byplanvedtægterne ophæves for området og erstattes af nærværende lokalplan.

I følge kommuneplan 1997 er området i rammerne for lokalplanlægning udlagt til villa- og rækkehusbebyggelse, område 4.A.5. Bebyggelsesprocenten er fastsat til 40, og bebyggelsens højde til 2 etager. Endvidere åbnes der mulighed for at indrette institutioner og liberale erhverv.

I kommuneplanens hovedstrukturdel er det som mål fastlagt, at der i villaområderne øst for Fasanvejslinien åbnes mulighed for, at der kan indrettes såvel institutioner som liberale erhverv under forudsætning af, at præg af villakvarter bibeholdes.

Lokalplanen er således i overensstemmelse med kommuneplanen.

### 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, (jf. 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.

Hvis kommunalbestyrelsen i henhold til lokalplanen nægter tilladelse til, at en bebyggelse nedrives, kan ejeren ifølge planlovens § 49 forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning, dog kun hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse.

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. 99

for et område i Frederiksberg Kommune ved Jacobys Allé, Frydendalsvej, Asgårdsvej og Kochsvej.

I henhold til lov om planlægning, lovbekendtgørelse nr. 563 af 30. juni 1997, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område:

### AFSNIT 1. FORMÅL

Lokalplanens formål er at sikre området til boligformål i form af villabebyggelse, og at bevare den eksisterende karakteristiske bebyggelse og områdets præg af villakvarter.

Der må ikke foretages nedrivning af eksisterende bebyggelse. Ændringer af facader, tage og vinduer m.v. må kun finde sted, såfremt husene og områdets hidtidige karakter opretholdes.

Der åbnes mulighed for etablering af liberale erhverv under forudsætning af, at der samtidig opretholdes en bolig i bebyggelsen. Ligeledes kan der indrettes børne- og ungdomsinstitutioner samt andre offentlige servicefunktioner, der naturligt finder plads i området, og under forudsætning af at præget af villakvarter med forhaver, beplantning m.v. bibeholdes.

Eventuel nybebyggelse skal indpasses i omgivelserne på en miljømæssig og arkitektonisk tilfredsstillende måde.

### AFSNIT 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING

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

2 d, 2 f (ejerlejlighed nr. 1-5), 2 g, 2 h, 2 i, 2k, 2l, 2 m, 2 n, 2 o, 2 p, 2 r, 3 b, 3 c, 3 e, 3 g, 3 h, 3 i, 3 k, 3 l, 3 m, 3 o, 3 p (ejerlejlighed nr. 1-3), 3 q, 3 r (ejerlejlighed nr. 1-2), 3 s, 3 t, 56 b, 56 l (ejerlejlighed nr. 1-4), 56 m, 56 n (ejerlejlighed nr. 1-2), 56 o (ejerlejlighed nr. 1-4), 56 p, 56 r (ejerlejlighed nr. 1-3), 56 s, (ejerlejlighed nr. 1-2), 56 t, 56 u, 56 v, 56 x, 56 z (ejerlejlighed nr. 1-4), 56 aa, 56 ae, 56 aæ, 56 bc, 56 bh, 56 bi, 56 bk, 56 bn, 56 bq, 56 br, 56 bs (ejerlejlighed nr. 1-2), 62 a, 62 n, 62 o, 62 p, 62 y, 62 ab, 62 ad, 62 ae, 62 af, 62 ak, 62 al, 64p, 64 q, 64 r, 64 t, 64 u, 64 y, 64 z, 64 æ, 64 ab (ejerlejlighed nr. 1-2) og 67 p,

Frederiksberg, samt alle parceller, der efter den 17. marts 1998 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

### AFSNIT 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

**3.1** Området må med nedenstående undtagelser kun anvendes til boligformål i form af helårsbeboelse.

**3.2** Garager og andre udhuse må kun benyttes til fælles formål for bygningens beboere, parkering, pulterrum og lignende samt til mm, som er nødvendige for selve bygningens funktion.

**3.3** Uanset bestemmelsen i afsnit 3.1 kan der i ejendommene langs Frydendalsvej, Jacobys Allé og Kochsvej efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse indrettes liberale

erhverv såsom kontor, advokat, arkitekt, ingeniør, læge, klinikker o. lign, samt kunstnerisk udøvelse under forudsætning at, at der opretholdes en bolig i ejendommen på mindst 120 m<sup>2</sup> for virksomhedens ejer.

- 3.4** Uanset bestemmelsen i afsnit 3.1 kan der efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse indrettes børne- og ungdomsinstitutioner samt andre sociale og kulturelle offentlige servicefunktioner, der naturligt finder plads i området.
- 3.5** Ved indretning af villaer til de i afsnit 3.3 og 3.4 nævnte formål er det en forudsætning, at præget af villakvarter med forhaver, beplantning m.v. bibeholdes, og at det ikke medfører væsentlig øget trafikbelastning af området.

#### **AFSNIT 4. OMBÅDETS BEBYGGELSE**

- 4.1** Området skal opretholdes i overensstemmelse med dets hidtidige karakter som villaområde med hensyn til bebyggelse og ubebyggede arealers anlæg og beplantning.
- 4.2** Eksisterende bebyggelse med undtagelse af udhuse, garager, carporte, skure og lignende må ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse nedrives, ombygges eller på anden måde ændres, dog undtaget indvendig ombygning som ikke ændrer bebyggelsens ydre karakter.
- Ved konstruktive ændringer af eksisterende bygninger, ved ændret facadeudformning samt ved udskiftning af tag, vinduer og døre skal det tilstræbes, at bygningen får en sådan ydre udformning, at den hidtidige karakter bibeholdes.
- 4.3** Eventuel nybebyggelse skal opføres som fritliggende villabebyggelse i højst 2 etager, og skal harmonere med omgivelserne på en miljømæssig og arkitektonisk tilfredsstillende måde.
- 4.4** Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40 for hver ejendom.
- 4.5** Udhuse, garager og carporte må ikke opføres uden kommunalbestyrelsens tilladelse.
- 4.6** Der skal til boligformål udlægges én parkeringsplads pr. 150 m<sup>2</sup> boligbruttoetageareal og én parkeringsplads pr. 50 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til erhverv. Til offentlige institutioner skal der udlægges én parkeringsplads pr. 150 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.
- 4.7** Skiltning og reklamering skal tilpasses bygningens arkitektoniske udtryk og må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i det enkelte tilfælde.
- 4.8** Opsætning af større radio- og TV-antenner, herunder parabolantener, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende for området, må ikke finde sted.

#### **AFSNIT 5. BEPLANTNING**

- 5.1** Forhaver og beplantning m.v. mod vej skal opretholdes i overensstemmelse med den hidtidige karakter, således at det grønne præg af villakvarter bibeholdes.
- 5.2** Hegning skal normalt ske med levende hegn. Anden hegning kan kun ske efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse.
- 5.3** Træer i området, der er mere end 25 år gamle, må ikke fældes eller beskæres uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

## **AFSNIT 6. VARMEFORSYNING**

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

## **AFSNIT 7. 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. Disse skal ved materialevalg og udformning søges tilpasset området's karakter.

## **AFSNIT 8. OPHÆVELSE AF BYPLANVEDTÆGT**

Byplanvedtægt nr. 25, tinglyst 7. august 1973 og byplanvedtægt nr. 28, tinglyst 14. juli 1976, ophæves.

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

Frederiksberg Kommunalbestyrelse, den 8. marts 1999.

John Winther

/

Preben Kolringen

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

Samtidig begæres herved byplanvedtægt nr. 25, tinglyst 7. august 1973 og byplanvedtægt nr. 28, tinglyst 14. juli 1976, aflyst for de at lokalplanen omfattede ejendomme.

Frederiksberg Kommune, Teknisk Direktorat, den 20. april 1999.

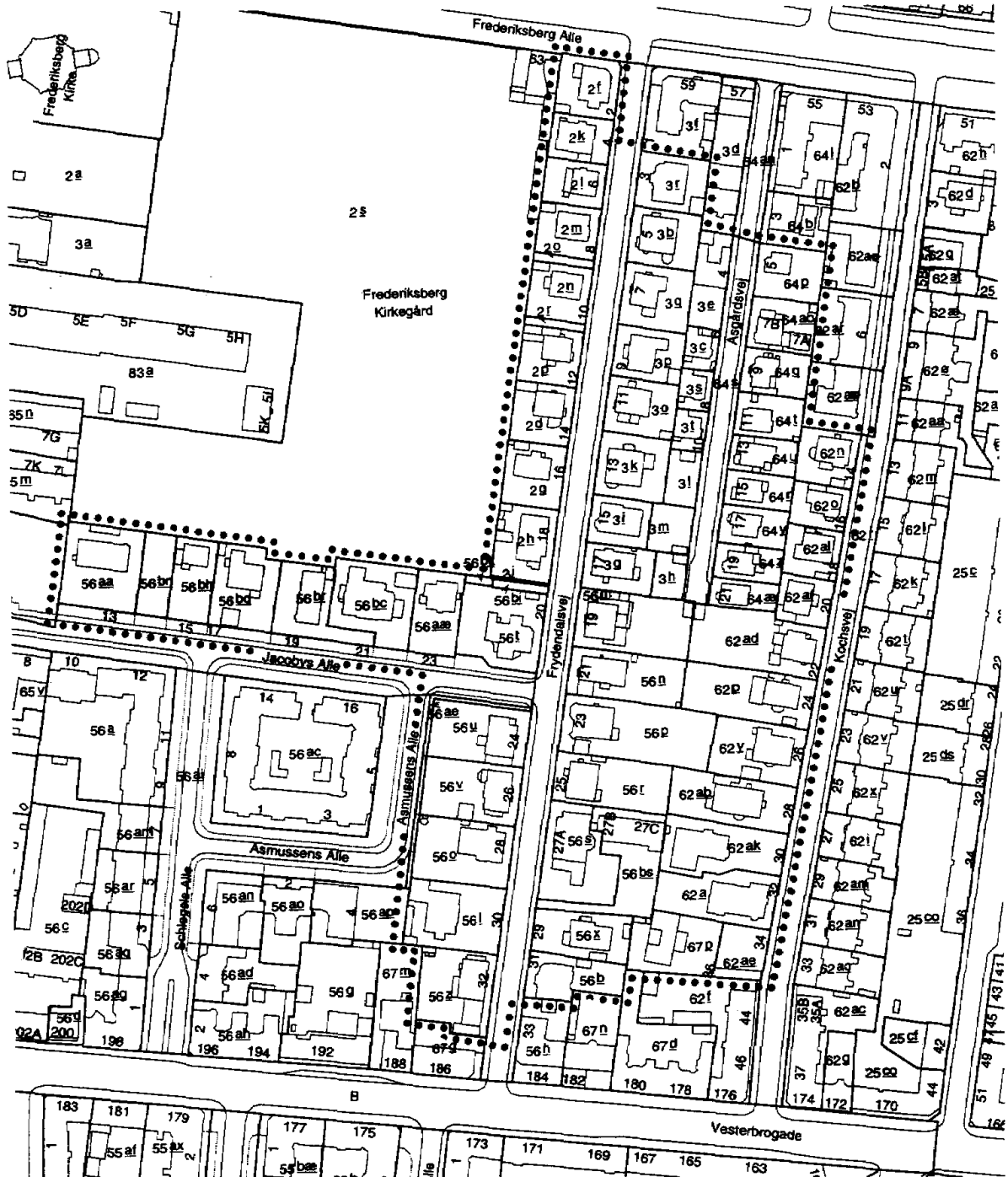
Preben Kolringen

/

Per Hard Poulsen

Retten i Frederiksberg  
Indført den 05.05.1999  
Lyst under nr. 11788

Ursula Krzesinski



..... GRÆNSE FOR LOKALPLANEN

**FREDERIKSBERG KOMMUNE**

**Teknisk Direktorat - Bygge- og planafdelingen**

Litra nr. 311/1998

lokalplan nr. 99

tegning nr. 01

dato 24.9.1998

udf. af BL

Mål 1:2000

