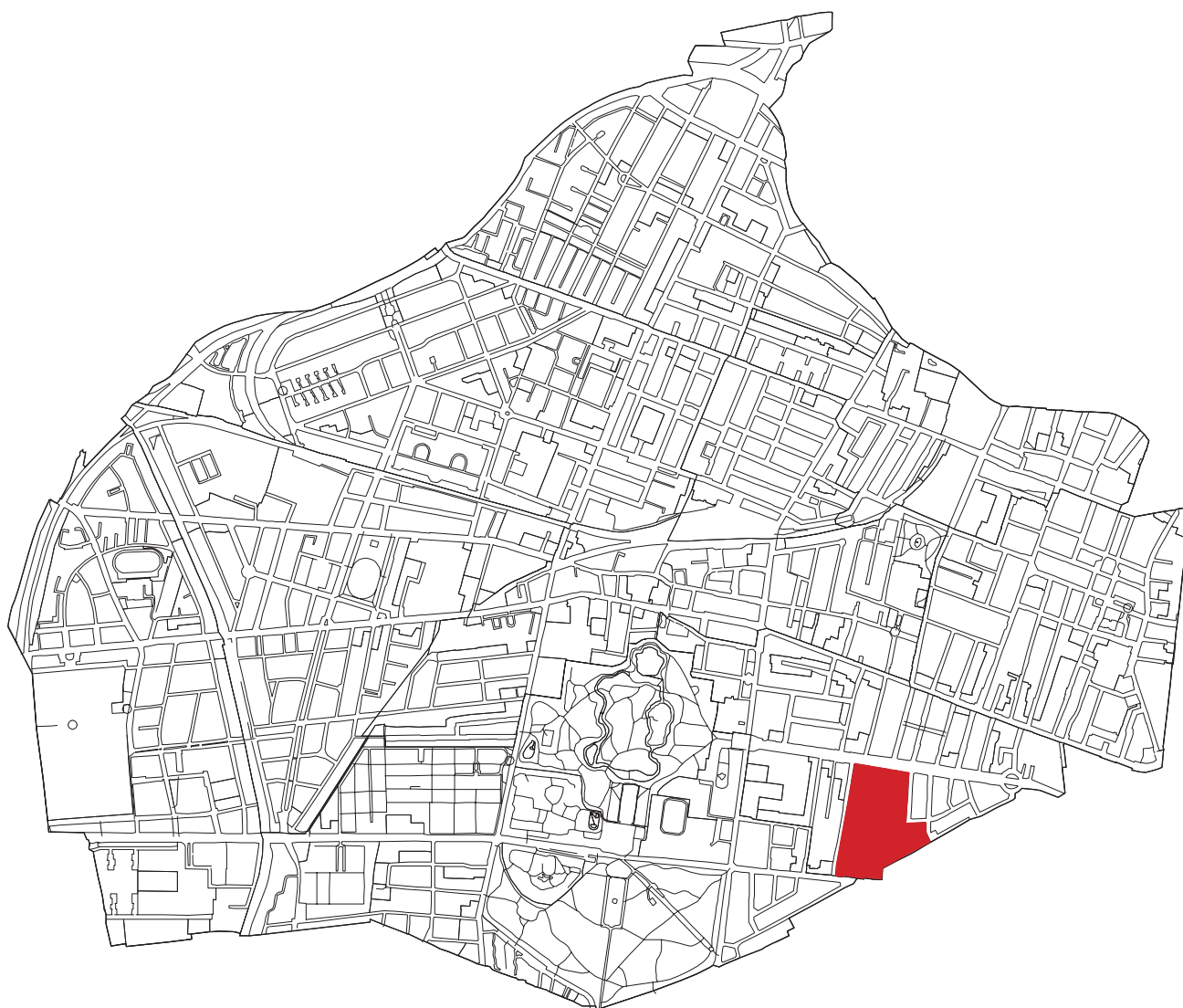




Lokalplan nr. 105

for et område mellem Kochsvej, Frederiksberg Allé, Carit Etlars Vej, Carl Bernhards Vej, kommunegrænsen og Vesterbrogade



December 1999

INDLEDNING

1. Lokalplanens indhold

Lokalplanen udlægger området mellem Kochsvej, Frederiksberg Allé, Carit Etlars Vej, Carl Bernhards Vej, kommunegrænsen og Vesterbrogade til etageboligbebyggelse.

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 desuden medvirke til at fastholde områdets nuværende karakter ved at udpege bevaringsværdige bygninger. De udpegede bygninger er vist på kortbilaget og omfatter bygninger, der i Kommuneatlas for Frederiksberg har fået bevaringsværdi fra 1 til og med 4.

De udpegede bevaringsværdige bygninger må ikke nedrives, ligesom facader, tage og vinduer mv. kun må ændres, såfremt husene og områdets hidtidige karakter opretholdes.

Lokalplanen udlægger fortsat området til etageboligbebyggelse. Der må ikke opføres større nybyggeri, før der er vedtaget en supplerende lokalplan med nærmere retningslinier.

I ejendommene langs Vesterbrogade må de to nederste etager udover til beboelse benyttes til butik- og kontorvirksomhed, mens det langs Frederiksberg Allé kun gælder for den nederste etage.

Lokalplanen åbner mulighed for at indrette børne- og ungdomsinstitutioner herunder ungdoms- og kollegieboliger samt syge- og plejehjem, når det er foreneligt med områdets anvendelse til boliger.

2. Forholdet til den øvrige planlægning

Lokalplanen er i overensstemmelse med bestemmelserne i Kommuneplan 1997 (rammeområde 4.B.12).

Lokalplanområdet er i dag omfattet af lokalplan nr. 2 med tillæg samt lokalplan nr. 27. Disse indeholder imidlertid ikke bestemmelser for den bevaringsværdige bebyggelse, ligesom de ikke åbner mulighed for indretning af daginstitutioner.

De erstattes derfor af nærværende lokalplan, der er afgrænset som de hidtil gældende lokalplaner. Anvendelsen af bebyggelsen i området til etageboliger samt muligheden for boliger og butikker i bebyggelsen langs Vesterbrogade og Frederiksberg Allé er bibeholdt.

3. Lokalplanens retsvirkninger

Når kommunalbestyrelsen har endeligt vedtaget og offentliggjort lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, kun anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser (jf. planlovens § 18).

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan dog fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører således ikke, at den eksisterende lovlige anvendelse, der vil stride mod planens bestemmelser, skal stoppe.

Hvis kommunalbestyrelsen i henhold til lokalplanen ikke tillader, at en bygning nedrives, kan ejeren ifølge planlovens § 49 forlange, at kommunen overtager ejendommen mod erstatning. Det gælder dog kun, hvis der er en væsentlig forskel på ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse.

Kommunalbestyrelsen kan give dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanen under forudsætning af, at det ikke ændrer områdets karakter. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kræver, at der bliver vedtaget en ny lokalplan.

LOKALPLAN NR. 105

for et område i Frederiksberg Kommune mellem Kochsvej, Frederiksberg Allé, Carit Et-lars Vej, Carl Bernhards Vej, Kommunegrænsen og Vesterbrogade.

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 modernisere områdets planbestemmelser samtidig med at disse ajourføres i forhold til den gældende kommuneplan og de aktuelle forhold i området.

Lokalplanen udlægger fortsat området til boligformål i form af etagebebyggelse, og skal medvirke til at fastholde og bevare områdets nuværende karakter gennem udpegning af bevaringsværdige bygninger. Lokalplanen åbner desuden mulighed for at indrette børne- og ungdomsinstitutioner herunder ungdoms- og kollegieboliger samt syge- og plejehjem, når det er foreneligt med områdets anvendelse til boliger.

AFSNIT 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING

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

25b (ejerlejl.nr. 1-19), 25c, 25d (ejerlejl.nr. 1-40), 25f, 25g (ejerlejl.nr. 1-24), 25x, 25y (ejerlejl.nr. 1-14), 25z (ejerlejl.nr. 1-104), 25æ (ejerlejl.nr. 1-59), 25be, 25bf, 25bg, 25bl (ejerlejl.nr. 1-29), 25bn (ejerlejl.nr. 1-160), 25cd, 25ce, 25cf (ejerlejl.nr. 1-10), 25ci, 25cn, 25co, 25cz, 25db, 25de, 25dr, 25ds, 25dx, 25dy, 25dz, 25ei (ejerlejl.nr. 1-11), 25ek (ejerlejl.nr. 1-11), 25el (ejerlejl.nr. 1-5 og 7), 25eq (ejerlejl.nr. 1-27), 25fc, 25fd, 25fo, 25fp, 62c (ejerlejl.nr. 1-25), 62d, 62g, 62h (ejerlejl.nr. 1-11), 62i, 62k (ejerlejl.nr. 1-8), 62l (ejerlejl.nr. 1-10), 62m (ejerlejl.nr. 1-9), 62q, 62t (ejerlejl.nr. 1-5), 62u (ejerlejl.nr. 1-8), 62v, 62x, 62æ (ejerlejl.nr. 1-10), 62ø, 62aa (ejerlejl.nr. 1-10), 62ac (ejerlejl.nr. 1-28), 62ah, 62ai, 62am, 62an, 62ao, 62at, 63b (ejerlejl.nr. 1-79), 63c, 63p, 63x, 82a, 82b, 82h (ejerlejl.nr. 1-24), 82i, 82k (ejerlejl.nr. 1-22), 82l,

Frederiksberg, samt alle parceller der efter den 27. september 1999 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

AFSNIT 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1 Ejendomme generelt

- 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 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 m.v.
- 3.1.5 Efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse kan der indrettes børne- og ungdomsinstitutioner herunder ungdoms- og kollegieboliger samt syge- og plejehjem, der efter kommunalbestyrelsens vurdering er forenelige med områdets anvendelse til boliger.
- 3.1.6 Efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse kan der etableres mindre offentlige anlæg, som f.eks. "grønne småtorve", legepladser, parkeringspladser og lignende.

3.2 Ejendomme langs de mere befærdede veje

- 3.2.1 På ejendommene langs Vesterbrogade må de to nederste etager i bebyggelsen langs vejen benyttes til butiks- og kontorvirksomhed og beboelse af enhver art.

Stk. 2 De øvrige etager må kun benyttes til beboelse som anført under afsnit 3.1 samt til pensionat og klublejligheder. Endvidere kan der i de enkelte beboelseslejligheder af lejlighedens indehaver udøves sådanne erhverv, der efter kommunalbestyrelsens skøn almindeligvis udøves i beboelseslejligheder, herunder de såkaldte liberale erhverv (virksomhed som advokat, arkitekt, ingeniør, læge og lignende), når der opretholdes en beboelse på mindst 3 værelser, omfattende mindst 2/3 af lejlighedens areal, ekskl. trapper m.v.
- 3.2.2 På ejendommene langs Frederiksberg Allé må den nederste etage i bebyggelsen langs vejen benyttes til butiks- og kontorvirksomhed og beboelse af enhver art. De øvrige etager må benyttes som angivet i afsnit 3.1.
- 3.2.3 Eventuelle kælderetager må foruden til det under afsnit 3.1.3 angivne formål kun anvendes til lager for forretningsvirksomhed i samme ejendom.

AFSNIT 4. VEJFORHOLD

- 4.1 I henhold til kap. 4 i lov om bestyrelsen af offentlige veje er der fastlagt en byggelinie for ejendommene langs Vesterbrogade i en afstand af 12,5 m fra vejens midtlinie.
- 4.2 I henhold til kap. 4 i lov om bestyrelsen af offentlige veje er der fastlagt en byggelinie for ejendommene langs Platanvej i en afstand af 11,5 m fra vejens midtlinie.

AFSNIT 5. OMBÅDETS BEBYGGELSE

- 5.1 Opførelse af større nybebyggelse må ikke finde sted, før der er fastsat nærmere bestemmelser herom i supplerende lokalplan.

De på kortbilaget angivne bevaringsværdige bygninger 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 fastholdes.

NOTE: Opmærksomheden henledes på lokalplan nr. 79 fra 1993, der fastlægger bevaringsbestemmelser for gadebebyggelsen langs Frederiksberg Allé.
- 5.2 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 110 for den enkelte ejendom.

- 5.3** Bebyggelsens højde må for området generelt ikke overstige 6 etager og skal med hensyn til tag og gesimshøjde tilpasses den eksisterende bebyggelse.
- 5.4** En eventuel kælder må ikke have loftet beliggende mere end 1,25 meter over terræn.
- 5.5** Der skal for nybebyggelse til boligformål udlægges et opholdsareal på mindst 50% af boligbruttoetagearealet, og 10% af bruttoetagearealet til erhverv.
- 5.6** Der skal til boligformål udlægges én parkeringsplads pr. 150 m² boligbruttoetageareal, og én parkeringsplads pr. 50 m² bruttoetageareal til erhverv. Til offentlige institutioner skal der udlægges én parkeringsplads pr. 150 m² bruttoetageareal.

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. Bygningernes materialer, udformning, farver og øvrige ydre fremtræden skal være samstemmende med omgivelserne og områdets karakter, og skal godkendes af kommunalbestyrelsen.
- NOTE: Opmærksomheden henledes på lokalplan nr. 79 fra 1993, der fastlægger bevaringsbestemmelser for gadebebyggelsen langs Frederiksberg Allé, jf. afsnit 5.1.
- 6.2** Skiltning, reklamering og facadebelysning samt opsætning af markiser, udhængsskabe og andet facadeudstyr skal tilpasses bygningens arkitektoniske udtryk og må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i det enkelte tilfælde.
- 6.3** Opsætning af større radio- og TV-antenner, herunder parabolantenner, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende for området, må ikke finde sted.

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 i området, 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

Ved nybebyggelse og facaderenovering skal der træffes sådanne foranstaltninger mod trafikstøj fra Vesterbrogade, Platanvej og Frederiksberg Allé, f.eks. ved anvendelse af lydrunder, således at det indendørs støjniveau ikke overstiger 30 dB(A) i beboelses- og opholdsrum.

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. Disse skal ved materialevalg og udformning søges tilpasset områdets karakter.

AFSNIT 11. OPHÆVELSE AF LOKALPLANER

Lokalplan nr. 2, tinglyst 17. juli 1979, og tillæg til lokalplan nr. 2, tinglyst 19. januar 1993, samt lokalplan nr. 27, tinglyst 24. februar 1982, ophæves for de af nærværende lokalplan omfattede ejendomme.

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

Frederiksberg Kommunalbestyrelse, den 22. november 1999.

John Winther

/

Preben Kolringen

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

Samtidig begæres herved lokalplan nr. 2, tinglyst 17. juli 1979, og tillæg til lokalplan nr.2, tinglyst 19. januar 1993, samt lokalplan nr. 27, tinglyst 24. februar 1982, afløst for de af lokalplanen omfattede ejendomme.

Frederiksberg Kommune, Teknisk Direktorat, den 6. december 1999.

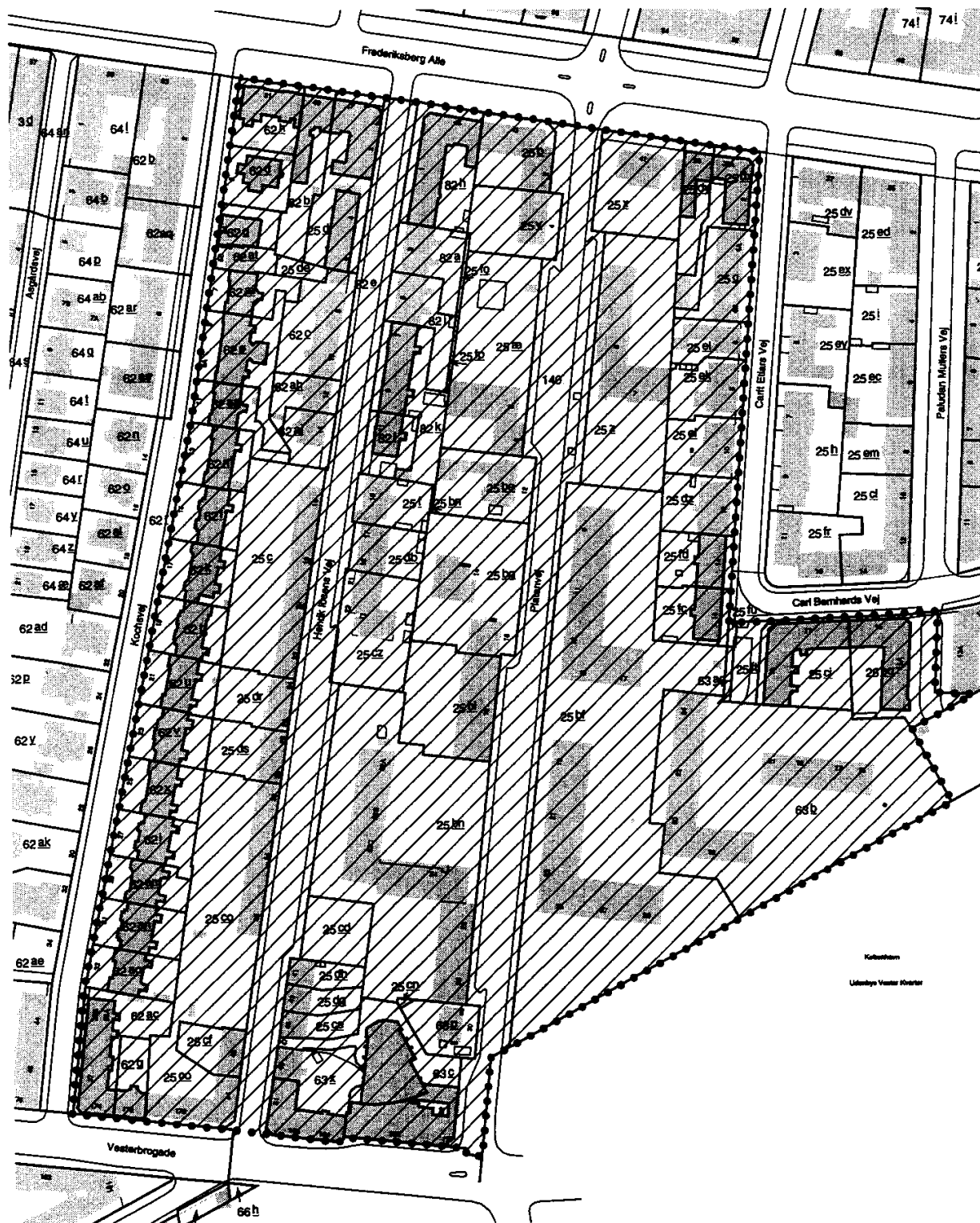
Preben Kolringen

/

Per Hard Poulsen

Retten i Frederiksberg
Indført den 17.12.1999
Lyst under nr. 35674

Ursula Krzesinski



..... GRÆNSE FOR LOKALPLANEN

■ BEVARINGSVÆRDIG BYGNING

▨ ETAGEBOLIGBEBYGGELSE

FREDERIKSBERG KOMMUNE

Teknisk Direktorat - Bygge- og planafdelingen

Litra nr. 1131/1998

Tegning nr. 1

Dato 19.11.1998

Udf. af D&H

LOKALPLAN nr. 105

Mål 1:2000

