

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

K O M M U N E



Lokalplan nr. 116

for et område ved Nordre Fasanvej og Ågade



Oktober 2001

INDLEDNING

1. Lokalplanens indhold

Lokalplanen udlægger området til erhvervsformål i form af butiks- og kontorvirksomhed. Der åbnes mulighed for opførelse af ny bebyggelse i forlængelse af den eksisterende bebyggelse langs Nordre Fasanvej således, at facaderækken afsluttes mod Ågade.

Bebyggelsen må ikke være højere end 5 etager og skal med hensyn til tagudformning og gesimshøjde tilpasses naboejendommen nord for, ligesom bebyggelsen skal opføres i facade- og tagflugt med denne.

Der må indrettes butikker i stueetagen med et samlet bruttoetageareal på ikke over 500 m². Med vedtagelse af nærværende lokalplan vil der således restere 4.500 m² af rammen for nybyggeri og omdannelse til butiksformål indenfor hhv. lokalcentre/lokalstrøg og uden for centerstrukturen.

Der skal etableres én parkeringsplads pr. 50 m² etageareal til erhverv, og der skal i forbindelse med bebyggelsens udformning træffes foranstaltninger mod trafikstøj fra Nordre Fasanvej og Bispeengbuen.

2. Forholdet til den øvrige planlægning

Kommuneplan

Lokalplanområdet er i Kommuneplan 1997 udlagt til etageboliger, område 2.B.9. Bebyggelsesprocenten må højst være 110 og bebyggelsens højde må ikke fastsættes til mere end 6 etager.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen. Under hensyntagen til ejendommens beliggenhed ud til de stærkt trafikerede veje, Nordre Fasanvej og den hævede motortrafikvej Bispeengbuen, er ejendommen ikke fundet egnet til boligbebyggelse. Kommunalbestyrelsen har derfor samtidig med lokalplanen udarbejdet et tillæg til kommuneplanen. Tillægget er vedlagt forslaget til lokalplan.

Miljøforhold

På ejendommen Nordre Fasanvej 176 er der konstateret og kortlagt jordforurening. Kortlagte ejendomme er omfattet af "Lov om forurenede jord", og ejendommen er desuden omfattet af Frederiksberg Kommunes anvisning "Miljøforhold ved bygge- og anlægsarbejder".

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.

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. 116

for et område i Frederiksberg Kommune ved Nordre Fasanvej og Ågade.

I henhold til lov om planlægning, lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000 fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område:

AFSNIT 1. FORMÅL

Lokalplanens formål er at udlægge området til erhvervsformål i form af butiks- og kontorvirksomhed og at åbne mulighed for bebyggelse hertil. Samtidig skal bebyggelsen tilpasses den eksisterende naboejendom nord for.

AFSNIT 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag og omfatter matrikelnummer 14 dq, Frederiksberg og herunder opdeltede ejerlejligheder samt alle parceller og ejerlejligheder, der efter den 15. december 2000 udstykkes og opdeles fra disse.

AFSNIT 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1** Området må kun anvendes til erhvervsformål. Inden for området må kun opføres og indrettes bebyggelse til butiks- og kontorvirksomhed.
- Der må kun indrettes butikker i den nederste etage. Bruttoetagearealet for den enkelte butiksenhed må for dagligvarer højst udgøre 500 m² og for udvalgsvarer samt butikker med særlig pladskrævende varegrupper højst 200 m². Det samlede bruttoetageareal til butikker må ikke overstige 500 m².
- 3.2** Efter kommunalbestyrelsens godkendelse kan der indrettes offentlige funktioner, der er forenelige med områdets anvendelse til erhverv.
- 3.3** Vejadgang skal ske fra Ågade som vist på kortbilaget.

AFSNIT 4. BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

- 4.1** Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 110.
- 4.2** Ny bebyggelse skal placeres inden for det på kortbilaget viste byggefelt i facade- og tagflugt med naboejendommen nord for. Dog kan kommunalbestyrelsen tillade, at der etableres altaner, karnapper, trappetårne og lignende uden for det angivne byggefelt.
- 4.3** Mindre skure, udhuse og lignende til brug for nybebyggelsen kan med kommunalbestyrelsens tilladelse placeres uden for det i afsnit 4.2 angivne byggefelt.
- 4.4** Bebyggelsens højde må ikke overstige 5 etager og skal med hensyn til tagudformning og gesimshøjde tilpasses naboejendommen nord for.
- 4.5** Uanset bestemmelserne i byggelovens §§ 8 og 9 kan nybebyggelse opføres i fuld højde inden for det på kortbilaget angivne byggefelt.
- 4.6** Der skal for nybebyggelsen udlægges et opholdsareal på mindst 10% af bruttoetagearealet til erhverv.

- 4.7** Der skal for nybebyggelse udlægges én parkeringsplads pr. 50 m² bruttoetageareal til erhverv.

AFSNIT 5. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 5.1** Til udvendige bygningsider samt tagflader må ikke anvendes materialer, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende og som medfører generende reflekser. Bygningens materialer, udformning, farver og øvrige ydre fremtræden skal være samstemmende med omgivelserne og områdets karakter, og skal godkendes af kommunalbestyrelsen.
- 5.2** Skiltning og reklamering skal tilpasses bygningens arkitektoniske udtryk, og må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i det enkelte tilfælde.
- 5.3** Opsætning af større radio- og TV-antenner, herunder parabolantener, som efter kommunalbestyrelsen skøn virker skæmmende for området, må ikke finde sted.

AFSNIT 6. UBEBYGGEDE AREALER

- 6.1** Ubebyggede arealer for ny bebyggelse skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.
- 6.2** 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. MILJØFORANSTALTNINGER

Det er en forudsætning for ibrugtagen af nybebyggelse, at der træffes sådanne foranstaltninger mod trafikstøj fra Nordre Fasanvej og Bispeengbuen, at det indendørs støjniveau ikke overstiger 35 dB(A).

Kommunalbestyrelsen kan stille krav om afværgeforanstaltninger for de jordforurenede områder, og påbegyndelse af bygge- og anlægsarbejder må ikke ske uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen.

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

AFSNIT 10. SERVITUTTER

De på matr.nr.14 dq tinglyste servitutter af:

- 16. 09. 1898
- 26. 04. 1921
- 01. 07. 1921
- 02. 08. 1946
- 02. 06. 1945
- 09. 03. 1965

ophæves ved nærværende lokalplan.

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

Frederiksberg Kommunalbestyrelse, den 27. august 2001.

Mads Lebech
Borgmester

/

Torben Nøhr
Teknisk direktør

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.

Servitutter, tinglyst den 16.09.1898, tinglyst den 26.04.1921, tinglyst den 01.07.1921, tinglyst den 02.08.1946, tinglyst den 02.06.1945 og tinglyst den 09.03.1965 for ejendommen matr. nr. 14 dq begæres aflyst.

Frederiksberg Kommune, Teknisk Direktorat, den 4. oktober 2001.

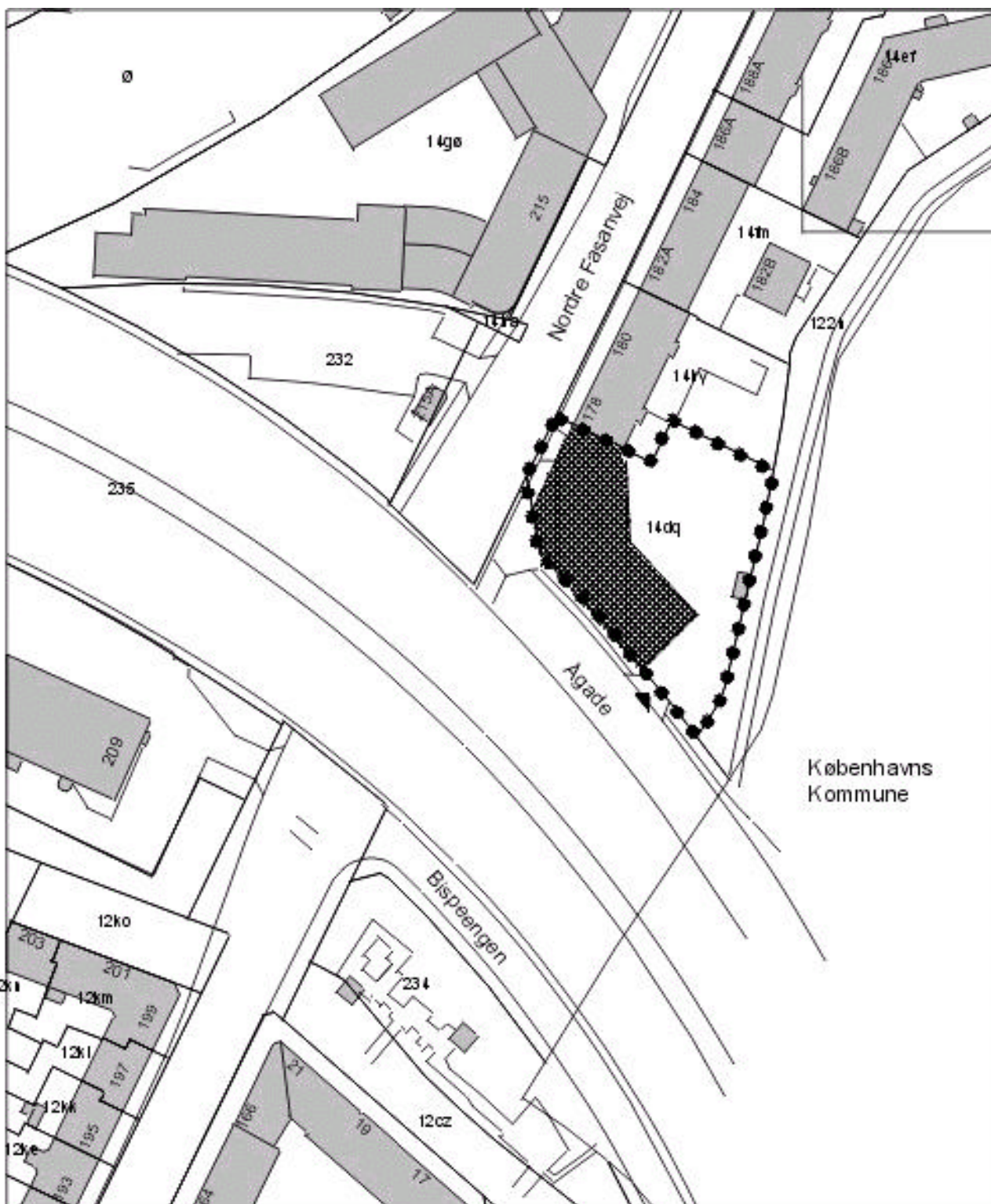
Torben Nøhr
Teknisk direktør

/

Per Hard Poulsen
Vicedirektør

Retten på Frederiksberg
Indført den 08.10.2001
Lyst under nr. 21070

Lene Schaub



- ▼ VEJADGANG
- - - GRÆNSEFORLOKALPLANEN
- ▨ BYGGEFELT

FREDERIKSBERGKOMMUNE

TekniskDirektorat-Bygge -ogplanafdelingen

Litr.nr.2000.00891

lokalplannr.116

tegningnr.1

dato08.05.2001

udf.afJE

Mål 1:1000