

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

K O M M U N E



Lokalplan nr. 120

for et område ved Stæhr Johansens Vej og
Emil Chr. Hansens Vej



Oktober 2001

INDLEDNING

Lokalplanen gør det muligt for Frederiksberg Forsyning at opføre ny bebyggelse til administration og en ny lager/garagebygning på den nu ubebyggede grund mod Emil Chr. Hansens Vej.

1. Eksisterende forhold

Lokalplanen omfatter ejendommen med Frederiksberg Forsyning's og CTR's (Centralkommunernes Transmissionselskab I/S) nuværende administrationsbygning, det tilhørende parkeringsareal og den ubebyggede grund vest herfor.

Forsyningens nuværende bygninger og anlæg fremstår med hvide facader og mørke vinduesbånd. Kedelhuset er sammenbygget med en 3 - etages administrationsbygning i samme arkitektoniske formsprog som kedelhuset og mod Stæhr Johansens Vej ligger en lav 1 - etages bebyggelse. Hele stedet fremstår med et parklignende grønt udtryk.

2. Lokalplanens baggrund

Frederiksberg Forsyning har i dag sin hovedaktivitet på Stæhr Johansens Vej ved Frederiksberg Fjernvarmeværk og ønsker at samle alle lager-, garage-, værksteds- og administrative funktioner her.

Den arkitektoniske vision for området tager udgangspunkt i en fastholdelse af den bestående arkitektoniske idé: værkets kedelhus og skorsten som solitære elementer i bylandskabet, omgivet af en forholdsvis flad bebyggelse.

Ved at føre randbebyggelsen videre langs Stæhr Johansens Vej og langs Emil Chr. Hansens Vej sluttet ringen og området fremstår som en helhed - en lav bebyggelse med et grønt præg udadtil, der holder alle aktiviteter som parkering, oplag og installationer på indersiden.

3. Lokalplanens indhold

Lokalplanen omfatter et område mellem Stæhr Johansens Vej, Emil Chr. Hansens Vej, ejendommen Søndervang og Frederiksberg Fjernvarmeværk.

Lokalplanen har til formål, at skabe et indbydende og harmonisk område, hvor der skabes sammenhæng mellem den eksisterende og nye bebyggelse hvad angår proportioner, materialer og farver.

I lokalplanen udlægges området til offentlige formål i form af administration og til forsyningsvirksomheden tilknyttede funktioner i øvrigt.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser for omfanget og placeringen af den nye bebyggelse til administration, lager og garager samt bestemmelser for etablering af adgangsforhold, opholdsarealer og parkering.

Bebyggelsen kan opføres i én etage langs Stæhr Johansens Vej som en forlængelse af eksisterende administrationsbygning og langs Emil Chr. Hansens Vej som en lager/garagebygning i overensstemmelse med kedelhusets arkitektur. Endvidere kan den eksisterende 3-etages administrationsbygning forlænges.

Adgangen til lokalplanområdet skal ske fra Stæhr Johansens Vej, lidt vestligere end i dag.

Arealerne mellem bygningerne og vejlinien langs hhv. Stæhr Johansens Vej og Emil Chr. Hansens Vej skal beplantes, ligesom de eksisterende træer i videst muligt omfang skal bevares.

4. Forholdet til den øvrige planlægning

Kommuneplan

I Kommuneplan 1997 er ejendommen ud mod Emil Chr. Hansens Vej (matr. 26en) udlagt til boligformål med en bebyggelsesprocent på 110 og en maksimal bygningshøjde på 6 etager.

Da anvendelsen af ejendommen i lokalplanen fastlægges til offentlige formål, er der, for at bringe overensstemmelse mellem kommuneplanen og lokalplanen, vedtaget et tillæg til kommuneplan som inddrager ejendommen i rammeområde 2.C.13, der er udlagt til offentlige formål.

Byplanvedtægt og lokalplan

Denne lokalplan ophæver inden for dens afgrænsning bestemmelserne i hhv. byplanvedtægt nr. 17 (vedtaget 25. juni 1965) og lokalplan nr. 81 (vedtaget 28. september 1993).

Miljøforhold

Lokalplanområdet er rensat for forurenede jord jf. "Tilsynsrapport vedrørende nedrivning og miljøoprydning Fabrikvej 50, november 1994".

Lokalplanområdet er desuden omfattet af Frederiksberg Kommunes retningslinier "Miljøforhold ved bygge- og anlægsarbejder".

5. 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.

Ejerne af de ejendomme, der ifølge lokalplanen er udlagt til offentlige formål, kan under visse forudsætninger kræve ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning (jf. planlovens § 48).

LOKALPLAN NR. 120

for et område i Frederiksberg Kommune ved Stæhr Johansens Vej og Emil Chr. Hansens Vej

I henhold til lov om planlægning, lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2001, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område:

AFSNIT 1. FORMÅL

- 1.1** Lokalplanen skal sikre områdets anvendelse til offentlige formål i form af tekniske anlæg, driftsbygninger, driftspladser og administration samt lignende tilknyttede funktioner for forsyningsvirksomhed.
- 1.2** Lokalplanens formål er at skabe et indbydende og harmonisk anlæg for forsyningens virksomhed, hvor området fremtræder som en hvid by i grønne omgivelser ved:
- At fastholde de kvaliteter som i dag præger forsyningens grund.
 - At fastlægge højdegrænser, så nybebyggelsen tilpasses i forhold til omkringliggende og bestående bebyggelse.
 - At fastlægge byggefelter til nybyggeri langs vejene, så der skabes en skærm for parkering og oplag.
 - At fastlægge bestemmelser for de ubebyggede arealers etablering, anvendelse og beplantning.

AFSNIT 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag og omfatter følgende ejendomme, matrikelnumrene og herunder opdelte ejerlejligheder: 26 eo og 26 en af Frederiksberg samt alle parceller og ejerlejligheder, der efter den 1. januar 2001 udstykkes og opdeles fra disse.

AFSNIT 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1** Området må kun anvendes til offentlige formål i form af tekniske anlæg, driftsbygninger, driftspladser og administration samt lignende tilknyttede funktioner for forsyningsvirksomhed.
- 3.2** Byggefelterne I og II må kun anvendes til administrationsformål - herunder tilknyttede formål som konference-, informations- og instruktionsfaciliteter med offentlig adgang.
- 3.3** Byggefelt III må kun anvendes til lager og garage - herunder dertil hørende administration, reception og værkstedsfunktion.

AFSNIT 4. BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

- 4.1** Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 75 for lokalplanområdet under ét.

- 4.2** Ny bebyggelse skal placeres inden for de på kortbilaget viste byggefelt. Dog kan kommunalbestyrelsen tillade, at der etableres cykelparkering, mindre skure, udhuse, overdækninger og lignende bygværker uden for de angivne byggefelt.
- 4.3** Bebyggelsens højde må ikke overstige 1 etage for byggefelt I og III, og 3 etager for byggefelt II.
- 4.4** En eventuel kælder må ikke have loftet beliggende mere end 1.25 m over terræn.

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. Bygningernes materialer, udformning, farver og øvrige ydre fremtræden skal være samstemmende med omgivelserne og området's 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** Langs Stæhr Johansens Vej og langs Emil Chr. Hansens Vej skal der foretages beplantning af arealet mellem byggelinie og vejlinie.
- 6.2** Ubebyggede arealer skal i øvrigt ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.
- 6.3** Der skal for nybebyggelse udlægges et opholdsareal på mindst 10% af bruttoetagearealet.
- 6.4** Der skal for nybebyggelse udlægges én parkeringsplads pr. 50 m² bruttoetageareal.
- 6.5** Der etableres vejadgang til området, som angivet på vedlagte kortbilag.
- 6.6** Kommunalbestyrelsen kan forbyde opstilling af hegn mellem ejendomme.
- 6.7** Træer, der er mere end 25 år gamle, må ikke fældes eller beskæres uden kommunalbestyrelsens tilladelse, ligesom de eksisterende træer i øvrigt i videst muligt omfang skal bevares.

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. 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 9. OPHÆVELSE AF BYPLANVEDTÆGT OG LOKALPLAN

Byplanvedtægt nr. 17, tinglyst den 26. november 1965 og Lokalplan nr. 81, tinglyst den 28. september 1993 ophæves for de af nærværende lokalplan omfattede ejendomme.

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.

Samtidig begæres Byplanvedtægt nr. 17, tinglyst den 26. november 1965 og Lokalplan nr. 81, tinglyst den 28. september 1993 afløst for de af nærværende lokalplan omfattede ejendomme.

Frederiksberg Kommune, Teknisk Direktorat, den 30. oktober 2001.

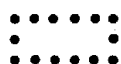
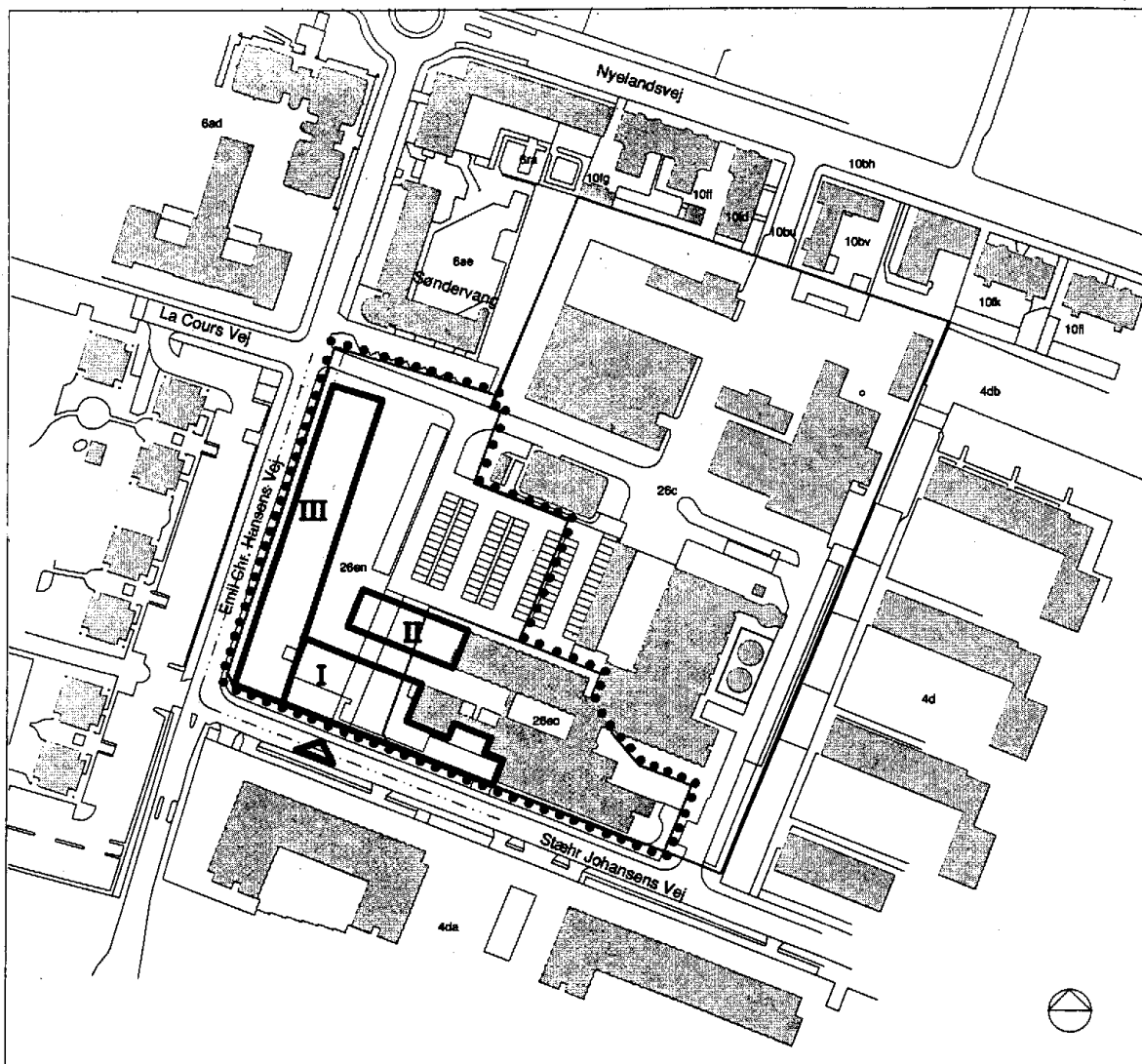
Per Hard Poulsen
Vicedirektør

/

Ejvind Rostgaard
Stadsarkitekt

Retten på Frederiksberg
Indført den 02.11.2001
Lyst under nr. 25137

Ursula Krzesinki



Lokalplanområde



Byggefelter



Indgang

I Administration : max 1 etage

II Administration : max 3 etager

III Lager/garage : max 1 etage

FREDERIKSBERG KOMMUNE

Teknisk Direktorat - Bygge- og planafdelingen

Litra nr. 2000/01291 Lokalplan nr. 120

Kortbilag 1

Mål 1:2000

Dato 28.08.01

udf. Af: JT