

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

K O M M U N E



Lokalplan nr. 121

for et område ved Asgåardsvej 3



Oktober 2001

INDLEDNING

Lokalplanen gør det muligt for Betty Nansen Teatret at opføre en ny bygning med plads til tidssvarende værkstedsfunktioner og øverum.

1. Lokalplanens baggrund

Betty Nansen Teatret har i dag værksteder i tre små bygninger på østsiden af Asgårdsvej. Lokalerne er ikke tidssvarende. Teatret lider desuden stærkt under mangel på egnede prøverum. Man ønsker derfor at opføre en ny bygning til erstatning for den eksisterende bebyggelse. Der er ikke tale om nye eller udvidede aktiviteter; byggeriet skal alene tjene til at sikre gode og tidssvarende arbejdsforhold for det nuværende antal ansatte i teatrets værkstedsfunktioner, samtidig med at der bliver bedre øveforhold for skuespillerne. Derfor vil byggeriet ikke medføre mere biltrafik eller et øget behov for parkering. Frederiksberg Kommunes arkitekt- og ingeniørafdeling har udført et skitseforslag til den nye bygning, hvor der desuden er vist mulighed for at indpasse personalefaciliteter som omklædning, bad, spiserum mm. Skitseforslaget ligger til grund for lokalplanens indhold.

De mange teatre på Frederiksberg Allé er del af en mangeårig tradition, som Kommunalbestyrelsen gerne vil medvirke til at fastholde. Frederiksberg Allé blev anlagt som kongens adgangsvej til Frederiksberg Slot i starten af 1700-tallet, men blev senere også københavnerens adgangsvej til Frederiksberg Have, som allerede i slutningen af 1700-tallet var et populært udflugtsmål lige som Pile Allé og Allégade med deres mange traktesteder og beværetninger. I slutningen af 1700-tallet og starten af 1800-tallet ændrede Frederiksberg Allé sig; de lave lystgårde blev erstattet af høj, sammenhængende bebyggelse, teatre og udsækningssteder blev etableret. Den nuværende bebyggelse langs Frederiksberg Allé er overvejende i 5-6 etager, mens teaterbygningerne, som overvejende ligger i den vestlige del ved Frederiksberg Runddel, skiller sig ud med deres lavere højde. Det nuværende Betty Nansen Teatret er på et kort fra 1880 angivet som "Odeon, Frederiksbergs Morskabstheater".

2. Eksisterende forhold

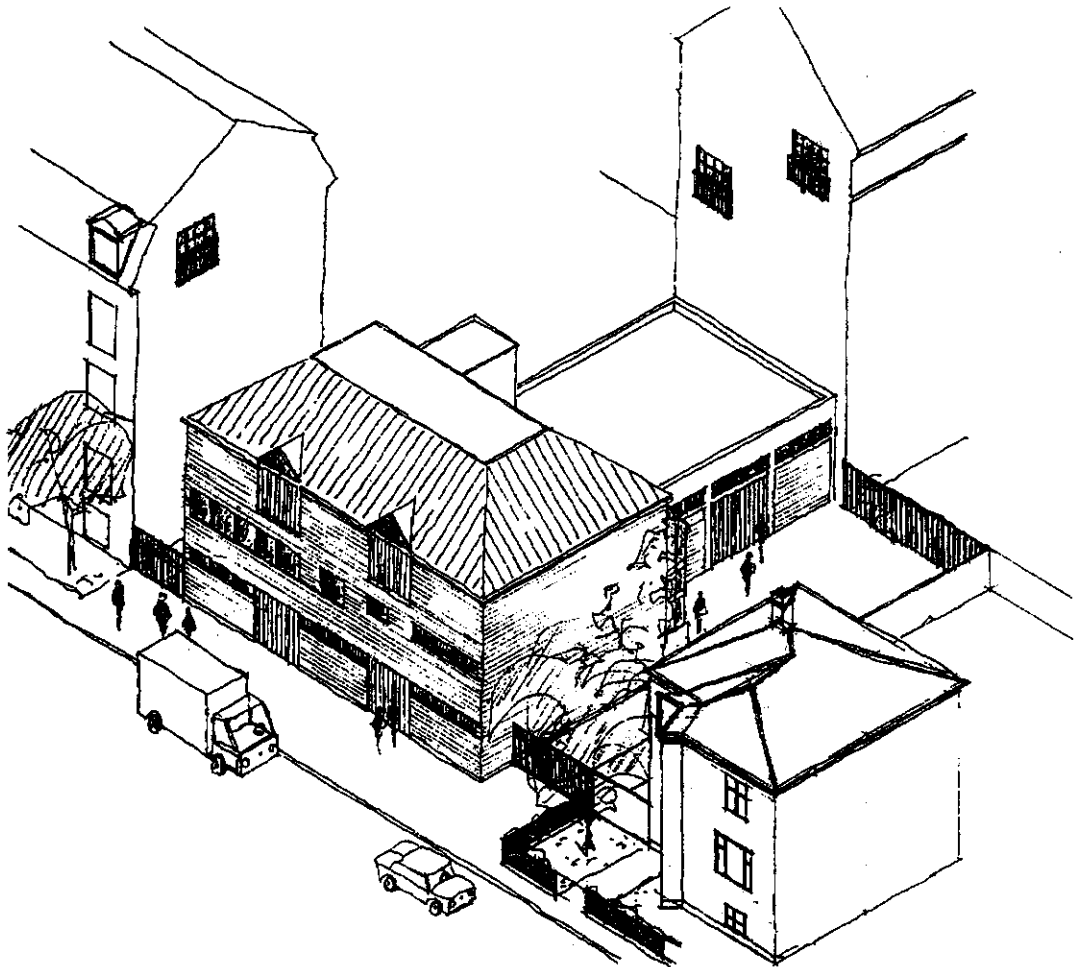
Lokalplanen omfatter matr.nr. 64b, Asgårdsvej 3, som har et grundareal på 518 m². Ejendommen rummer fire mindre træbygninger i én etage, der anvendes til værksteder for Betty Nansen Teatret, som ligger på den modsatte side af Asgårdsvej. Ifølge BBR-registret er den nuværende bebyggelsesprocent i lokalplanområdet på 54, og bygningen nærmest Asgårdsvej er opført 1920. Mod vejen har bygningen en højde på godt 5,5 meter. Nabobebyggelsen mod nord består af etagehuse i 4½-5½ etage. Bebyggelsen mod syd består af store villaer i 2-2½ etage.

3. Lokalplanens indhold

Lokalplanen gør det muligt at opføre en ny bygning med værksted og prøverum til Betty Nansen Teatret til erstatning af den eksisterende bebyggelse på ejendommen. Det er hensigten med lokalplanen at fastlægge bestemmelser for omfang, placering og udform-

ning af nybyggeriet i overensstemmelse med et skitseforslag, der er udformet som en stor villa mod Asgårdsvej og en hal bag denne (se tegningen på næste side).

For at få plads til den nødvendige udvidelse af arealerne til værksteder og øverum, er det nødvendigt, at der bygges et større antal kvadratmeter end der er i dag. En del placeres i en kælderetage, men det er også nødvendigt at bygge to etager med udnyttet tagetage nærmest Asgårdsvej. For at begrænse generne for naboerne mod øst (især Kochsvej 2-4) er bebyggelsen bagest på grunden dog begrænset til én etage. Selv om det



Eksempel på udformning af ny bebyggelse

altså er nødvendigt at øge ejendommens bebyggelsesprocent, er "fodaftrykket" af den nye bebyggelse (det bebyggede areal) stort set af samme størrelse som den nuværende bebyggelse. De byggemuligheder, der åbnes for er desuden langt lavere end den gældende kommuneplan åbner mulighed for. Ifølge denne kan der planlægges for bygninger i op til 6 etager og med en højde på op til 20 meter.

Lokalplanen fastlægger to byggefelt: Langs Asgårdsvej kan bebyggelsen opføres i to etager med udnyttet tagetage i en højde af højst 12 meter, og mod gården kan der opføres en hal i én etage i en højde af højst 5,5 meter. Mod Asgårdsvej skal facadehøjden svare til nabohuset mod syd, d.v.s. ca. 8 meter. Med denne opdeling og udformning er det målet at give den nye bebyggelse et arkitektonisk familieskab med villaerne på Asgårdsvej.

Der skal udlægges parkeringsareal til mindst 1 bilplads pr. 150 m² bruttoetageareal. Kommunalbestyrelsen bestemmer, hvor mange af disse, der skal være anlagt ved byggeriets ibrugtagning. Hvis der ikke kan skaffes plads til det fornødne antal parkeringspladser på grunden, kan Kommunalbestyrelsen godkende, at der i stedet indbetales til parkeringsfond efter gældende regler.

Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bygninger i omgivelserne, også med hensyn til materialer. Lokalplanen fastlægger derfor, at ny bebyggelse skal fremstå med facader af træbeklædning, som vandskuret eller pudset murværk i lyse farver eller som blank mur – eller kombinationer af disse materialer. Mindre bygningsdele kan udføres med andre materialer og farver, f.eks. glas og metal. Skrå tagflader skal dækkes med tegl, naturskifer eller zink. Tagmaterialer må ikke være reflekterende.

4. Forholdet til den øvrige planlægning

I forhold til den gældende Kommuneplan 1997 ligger lokalplanens område i rammeområde 4E2, der er udlagt til erhvervsformål, bortset fra industri og håndværk. Bebyggelsesprocenten må højst være 110 for hver ejendom. Bebyggelse må opføres i op til 6 etager ekskl. kælder, men inkl. tagetage. Bebyggelsens højde må ikke overstige 20 meter. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bygninger. I følge de generelle rammebestemmelser skal der i lokalplaner sikres opholdsarealer for de ansatte på mindst 10% af bruttoetagearealet og mindst 1 parkeringsplads pr. 150 m² bruttoetageareal.

Lokalplanen åbner mulighed for en højere bebyggelsesprocent end den gældende kommuneplan, men den reducerer til gengæld den maksimale højde. Sideløbende med forslaget til lokalplan er der derfor fremlagt et forslag til tillæg nr. 15 til Kommuneplan 1997, som ajourfører kommuneplanens bestemmelser. Tillægget er vedlagt lokalplanforslaget.

I Kommuneatlas Frederiksberg fra 1994 er den eksisterende værkstedsbygning nærmest Asgårdvej udpeget som værende af middel bevaringsværdi. Det skønnes dog ikke muligt ved om- og tilbygning at de nuværende bygninger at skabe tidssvarende rammer for de nødvendige teaterfunktioner. og Kommunalbestyrelsen finder det derfor vigtigt, at den ny bebyggelse får en arkitektonisk kvalitet, der er mindst lige som høj som den nuværende.

Lokalplanområdet er ikke omfattet af gældende lokalplaner eller byplanvedtægter.

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.

LOKALPLAN NR. 121

for et område i Frederiksberg Kommune, matr.nr. 64b, Asgårdsvej 3.

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

AFSNIT 1. FORMÅL

Lokalplanens formål er at åbne mulighed for at opføre en ny bygning med værksteder og prøverum til Betty Nansen Teatret samtidig med at den eksisterende bebyggelse på ejendommen kan nedrives.

Det er hensigten med lokalplanen at fastlægge bestemmelser for omfang, placering og udformning af nybyggeriet, der sikrer tidssvarende forhold for teatrets værkstedsfunktioner samt forbedrede øveforhold for skuespillerne samtidig med at nybyggeriet tilpasses den eksisterende bebyggelse på Asgårdsvej.

AFSNIT 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag og omfatter ejendommen, matrikelnummer 64b, Frederiksberg, samt alle parceller der efter den 1. januar 2001 udstykkes fra den nævnte ejendom.

AFSNIT 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

Området må kun anvendes til erhvervsformål, herunder værkstedsfunktioner og prøverum med tilhørende omklædnings- og baderum samt lignende funktioner i tilknytning til Betty Nansen Teatret.

AFSNIT 4. OMRÅDETS BEBYGGELSE

- 4.1** Bebyggelsesprocenten for området må ikke overstige 130.
- 4.2** Ny bebyggelse skal placeres inden for de på kortbilaget med skrå skravering viste byggefeltet.
- Inden for Byggefelt I kan bebyggelse opføres i op til to etager med udnyttet tagetage og med en højde på maksimalt 12,0 meter.
- Inden for Byggefelt II kan bebyggelse opføres i højst én etage uden udnyttet tagetage og med en højde på maksimalt 5,5 meter.
- Mod Asgårdsvej skal facadehøjden svare til nabohuset mod syd (matr.nr.64p), d.v.s. ca. 8 meter.
- Højder måles fra et af Kommunalbestyrelsen fastlagt niveauplan.
- 4.3** Kommunalbestyrelsen kan tillade mindre fremspring, karnapper, trappetårne og lignende uden for de angivne byggefeltet, ligesom mindre skure, udhuse og lignende efter Kommunalbestyrelsens nærmere tilladelse kan placeres uden for byggefeltet.

- 4.4** Uanset bestemmelserne i kapitel 3 i Bygningsreglement 1995 (om bebyggelses afstand og højde i forhold til vej, naboskel og sti samt anden bebyggelse på samme grund) kan ny bebyggelse opføres i fuld højde inden for de på kortbilaget angivne byggefeltter.

AFSNIT 5. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 5.1** Den nye bygnings facader skal fremstå som træbeklædning, som vandskuret eller pudset murværk i lyse farver eller som blank mur. Mindre bygningsdele kan udføres med andre materialer og farver, f.eks. glas og metal.
- 5.2** Bebyggelse inden for Byggefelt I skal forsynes med sadeltag eller "københavnertag", eventuelt med helvalm. Skrå tagflader skal have en hældning på mindst 40 grader og højst 50 grader med det vandrette plan. Skrå tagflader skal dækkes med tegl, naturskifer eller zink. Tagflader må ikke beklædes med reflekterende materialer.
- 5.3** Skiltning og reklamering skal tilpasses bygningens arkitektoniske udtryk, og må kun finde sted med Kommunalbestyrelsens tilladelse i det enkelte tilfælde.
- 5.4** Større radio- og TV-antenner, herunder parabolantener, må kun opsættes efter Kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse, og må ikke virke skæmmende for området.

AFSNIT 6. UBEBYGGEDE AREALER

- 6.1** Der skal for ny bebyggelse udlægges et opholdsareal i et omfang, der nærmere bestemmes af Kommunalbestyrelsen under hensyn til bebyggelsens anvendelse, dog svarende til mindst 10% af bruttoetagearealet.
- 6.2** Den nuværende vejadgang til området fastholdes som vist med pil på det vedhæftede kortbilag.
- 6.3** Der skal udlægges parkeringsareal til mindst 1 bilplads pr. 150 m² bruttoetageareal. Kommunalbestyrelsen bestemmer, hvor mange af disse, der skal være anlagt ved byggeriets ibrugtagning. Hvis der ikke kan skaffes plads til det fornødne antal parkeringspladser på grunden, kan Kommunalbestyrelsen godkende, at der i stedet indbetales til parkeringsfond efter gældende regler.
- 6.4** Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.

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. OPHÆVELSE AF SERVITUT

Servitutbestemmelse, tinglyst den 11. juli 1890, vedrørende bebyggelse og benyttelse mv. ophæves.

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

Frederiksberg Kommunalbestyrelse, den 10. september 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 at lokalplanen, jf. afsnit 2, omfattede ejendomme.

Servitut tinglyst den 11. juli 1890 for ejendommen matr. nr. 64 b begæres afløst.

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

Torben Nøhr

Teknisk direktør

/

Per Hard Poulsen

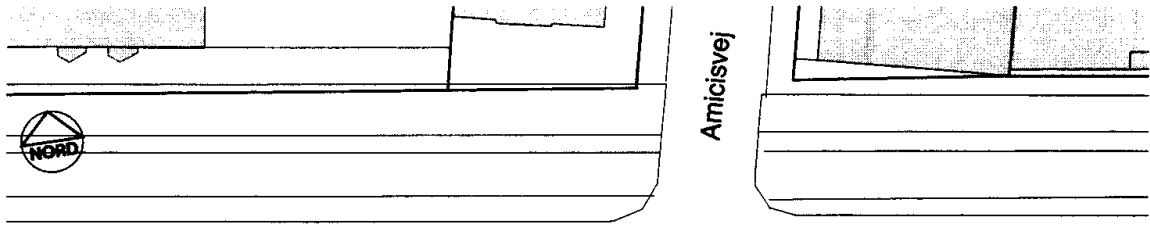
Vicedirektør

Retten på Frederiksberg

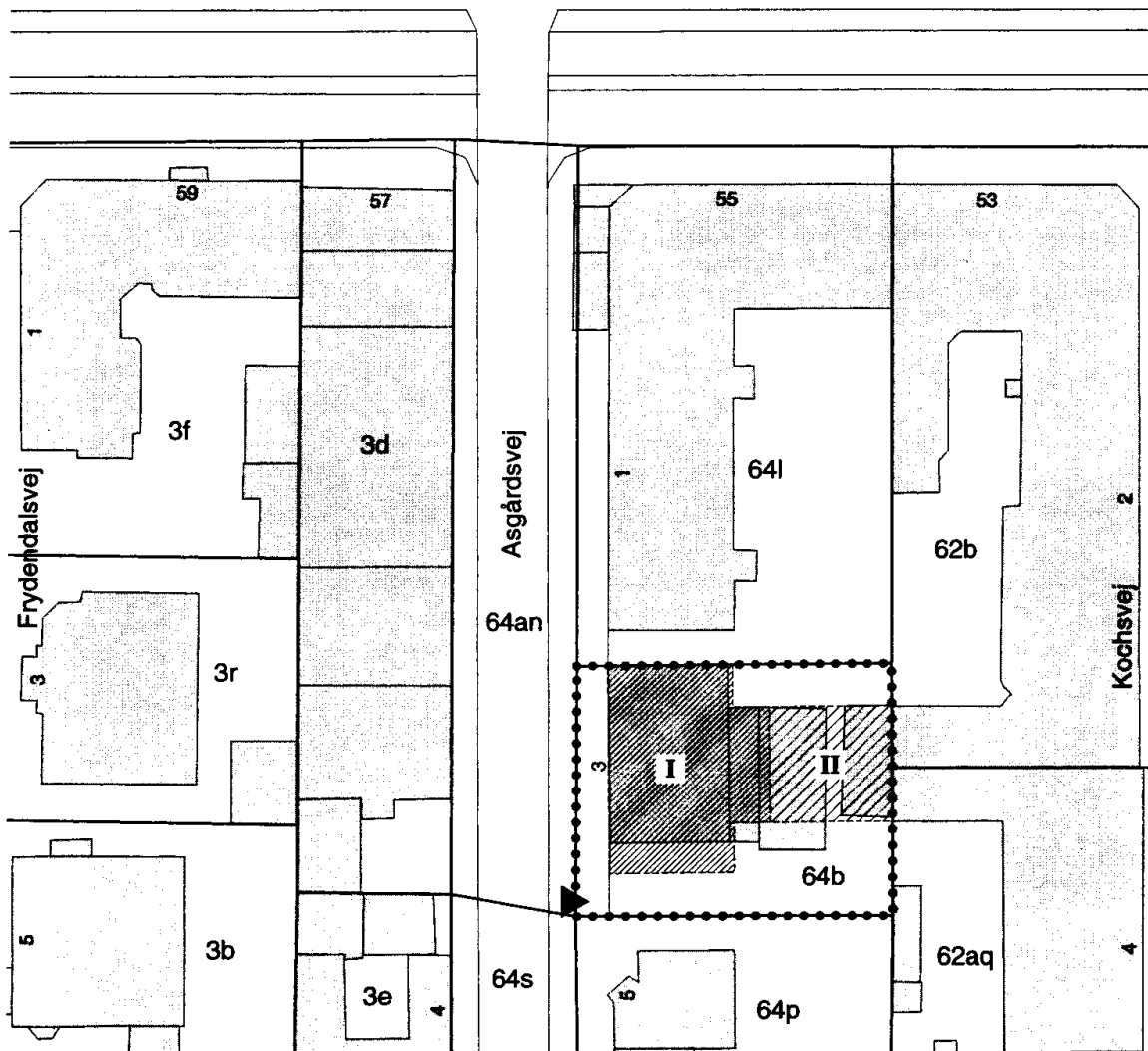
Indført den 08.10.2001.

Lyst under nr. 21071.

Ursula Krzesinski



Frederiksberg Allé



..... GRÆNSE FOR LOKALPLANEN

▶ VEJADGANG, jf. §6.2

I BYGGEFELT, højde max. 12 meter, jf. §4.2

II BYGGEFELT, højde max. 5,5 meter, jf. §4.2

FREDERIKSBERG KOMMUNE

Teknisk Direktorat - Bygge- og planafdelingen

Litra nr. 2001/00001

Kortbilag

Dato 26.02.2001

Udf. af D&H

LOKALPLAN nr. 121

0 m 25