



# Lokalplan nr. 123

for et område ved stationspladsen og  
de fredede banegårdsbygninger ved  
Solbjergvej



# INDLEDNING

Lokalplanen fastlægger bestemmelser for stationspladsen ved den fremtidige Frederiksberg Metro-station og gør det muligt at nyindrette de fredede banegårdsbygninger, Solbjergvej 6-8-10 samt at opføre en ny mellembygning i forbindelse med banegårdsbygningerne.

## 1. Lokalplanens baggrund

I forbindelse med etableringen af den nye Frederiksberg Metro-station er det et ønske at skabe en helhedsplan for den fremtidige stationsplads med de fredede banegårdsbygninger samt den sydfor liggende del af Solbjergvej.

De fredede banegårdsbygninger har i en årrække været anvendt til skiftende formål, idet bygningerne mistede deres oprindelige funktion, da stationsbygningen ved Falkoner Allé blev opført i 1931.

Det er et ønske at banegårdsbygningerne kan anvendes til banegårdsrelaterede formål samt kulturelle og offentlige formål.

## 2. Eksisterende forhold

Banegårdsbygningerne omfatter en en-etages stationsbygning (hovedbygningen) der med høje gårdmure med dobbeltport er forbundet med et pakhus vest for stationsbygningen samt vest herfor igen et to-etages posthus.

I 1992 blev banegårdsbygningerne (Hovedbygningen fra 1864, Pakhuset fra 1879 og Postbygningen fra 1885) fredet som et samlet anlæg af arkitekturhistorisk betydning i henhold til lov om bygningsfredning.

Skov- og Naturstyrelsen har givet tilladelse til nyindretningen af banegårdsbygningerne og opførelsen af en ny mellembygning mellem pakhuset og postbygningen med følgende anvendelse af bygningerne:

Hovedbygningen: Café med udeservering.

Pakhuset: Kioskmarked.

Postbygningen: Restaurant.

Ny mellembygning: Informationskiosk for Metro.

En ændret anvendelse i forhold til ovenstående kan kræve ny tilladelse fra Skov- og Naturstyrelsen.

## 3. Lokalplanens indhold

Lokalplanen omfatter den fremtidige stationsplads (del af matr. nr. 239 a), hvorfra der bliver adgang til den underjordiske Metro-station - samt del af Solbjergvej - matr. nr. 152.

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til stationsplads med færdsels- og opholdsareal og bebyggelsen til banegårdsrelaterede formål - såsom kioskmarked, café, restaurant, information, kortsalg, rejsebureau, postkontor og lignende funktioner, der typisk forekommer på en banegård samt kulturelle og offentlige formål.

Der må i området ikke opføres ny bebyggelse - udover en ny mellembygning til de fredede banegårdsbygninger og de til Metro-stationen nødvendige mindre bygninger, lysindfald o.lign.

## Trafikforholdene

*De fremtidige trafikforhold i hele området mellem Falkoner Allé og Solbjerg Plads*

I de senere år, er der sket en udbygning af det omkringliggende område med Frederiksberg Centret og Handelshøjskolen. I de kommende år følger Metroen og syd for Solbjergvej et nyt gymnasium, en ny erhvervsbebyggelse, en biblioteksudvidelse samt evt. et underjordisk biografcenter. Dertil kommer den regionale grønne cykel- og gangsti, som skal føres gennem området.

I helhedsplanen for området syd for Solbjergvej ved det nye gymnasium bindes de forskellige funktioner sammen af et system af pladser og torve. Pladserne er forskudt i forhold til hinanden. Sylows Plads mellem gymnasiet og hovedbiblioteket ligger således højere end Solbjerg Plads og er kun til fodgængere.

Solbjergvej etableres som bilfrit torv på strækningen mellem gymnasiet og de fredede stationsbygninger. Der er kun tilladt begrænset kørsel til betjening af de funktioner, der er indrettet i stationsbygningerne såsom vare- og renovationskørsel o.lign. og pladsen får status som gågade-område.

Den dobbeltrettede regionale grønne cykel- og gangsti anlægges over pladsen med en cykelbane markeret i afvigende belægning der sikrer, at cyklister ikke kører for hurtigt, og så der er sammenhæng med den grønne sti mellem Solbjerg Plads og Falkoner Allé.

Efterfølgende er vist ved trafikdiagram og illustrationsplan princippet for udformningen af trafikafviklingen på Solbjergvej.



Trafik

Solbjergvej -  
Solbjerg Plads

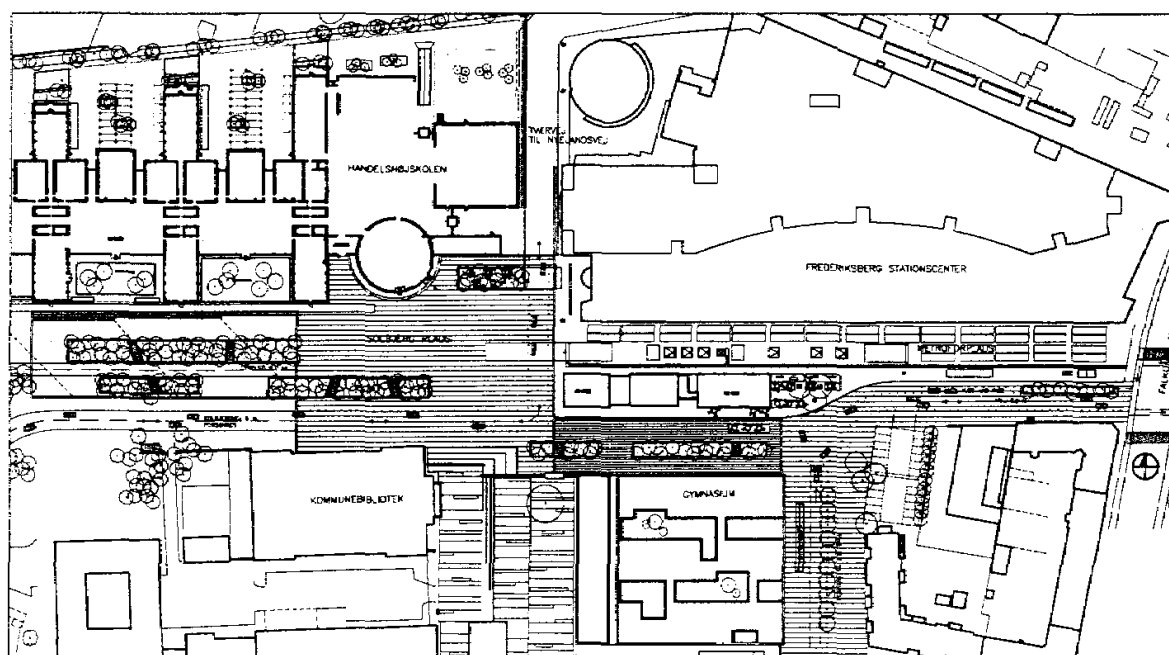
Trafikdiagram

Der etableres et bilfildt torv på Solbjergvej mellem gymnasiet og de fredede banegårdsbygninger med status som gågade-område. Torvet kan danne ramme om en række udendørsaktiviteter, f.eks. udendørsservering syd for den gamle stationsbygning.

Fra Falkoner Allé kan man køre ind i området for af- og påsætning til Metroen, hvorefter man vender på vendepladsen og kører samme vej ud igen.

Fra Falkoner Centeret er der sive mulighed for busser og taxaer langs gymnasiets østside og videre ad Solbjergvej til Falkoner Allé.

Fra Howitzvej og Nyelandsvej kan man køre til og fra Handelshøjskolen og Frederiksberg Centret Der etableres trafiksikker sammenhæng over pladsen for den regionale grønne cykel- og gangsti.



Illustrationsplan

#### 4. Forholdet til den øvrige planlægning mv.

Lokalplanområdet er i Kommuneplan 1997 beliggende i rammeområde 2.G.1 og omfattet af bestemmelser, der midlertidigt fastlægger områdets anvendelse til jernbanedrift med den supplerende bestemmelse, at banen på længere sigt forudsættes nedgravet på hele området, således at viadukten ved Nordre Fasanvej kan nedlægges og at arealet efter nedgravning af banen overgår til offentligt formål samt at der åbnes mulighed for en ny adgangsvej fra Nordre Fasanvej, nyt stisystem og supplerende grønne områder.

Lokalplanområdet er (bortset fra Solbjergvej) i dag endvidere omfattet af lokalplan nr. 55 med følgende bestemmelser: "Området opretholdes til jernbanedrift med dertil hørende funktioner. Når banen på længere sigt nedgraves i forbindelse med en videreførelse af Frederiksbergbanen mod Nørreport, overgår området til offentlige formål, grønt område, og der anlægges en ny sti samt grønt areal efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse."

Da den ønskede fremtidige anvendelse af banegårdsbygningerne ikke er i overensstemmelse med den gældende lokalplan og kommuneplanens rammebestemmelser for området, er der udarbejdet nærværende forslag til lokalplan og kommuneplantillæg.

Jf. *Tillæg til Kommuneplan 1997 - Centerstruktur og detailhandel* - er lokalplanområdet beliggende i kommuncenteret. For kommuncenteret, der også omfatter de primære centerstrøg, er der fastsat en ramme på 10.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal for nybyggeri og omdannelse til butikksformål. Efter udlæg af arealer til butikksformål i allerede gældende lokalplaner (lokalplan 115 - 3.000m<sup>2</sup> og lokalplan 112 - 1.000 m<sup>2</sup>) og med udlæg af 250 m<sup>2</sup> areal til butikksformål i nærværende lokalplan vil der restere 5.750 m<sup>2</sup> bruttoetageareal af rammen til butikksformål i kommuncenteret.

Lokalplanområdet er omfattet af Frederiksberg Kommunes "*Miljøforhold ved bygge- og anlægsarbejder*" samt af "*Foreskrift vedr. Miljøkrav ved indretning og drift af restauranter*", som vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 23. maj 2000.

#### 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. 123

for et område i Frederiksberg Kommune ved Stationsplads og fredede banegårdsbygninger ved Solbjergvej

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 fastlægge bestemmelser for den fremtidige stationsplads i forbindelse med Frederiksberg Metro-station samt at åbne mulighed for, at der i forbindelse med de fredede banegårdsbygninger kan opføres en ny mellembygning og at bygningerne kan indrettes til banegårdsrelaterede formål samt kulturelle og offentlige formål.

### AFSNIT 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag og omfatter følgende ejendomme, matrikelnumrene og herunder opdelte ejerlejligheder: del af matr. nr. 239 a samt del matr. nr. 152 (Solbjergvej) samt alle parceller, der efter den 31. august 2001 udstykkes og opdeles fra disse.

### AFSNIT 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1** Området må kun anvendes som stationsplads (færdsels- og opholdsareal samt de for Metro-stationens udformning, drift, og vedligeholdelse nødvendige mindre bygninger, lysindfald m.v.).
- 3.2** Banegårdsbygningerne inkl. fremtidig mellembygning må kun anvendes til banegårdsrelaterede formål i form af kioskmarked, café, restaurant, informationskiosk, kortsalg, rejsebureau, postkontor o.lign. funktioner, der knytter sig til en banegård samt kulturelle og offentlige formål.
- 3.3** Det samlede bruttoetageareal til butikformål må ikke overstige 250 m<sup>2</sup>.

### AFSNIT 4. VEJ- OG PARKERINGSFORHOLD

- 4.1** Stationspladsens udformning med færdsels- og opholdsarealer skal ske efter en af kommunalbestyrelsen godkendt samlet plan.
- 4.2** Der skal udlægges én parkeringsplads pr. 50 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til erhverv og én parkeringsplads pr. 150 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til offentlige formål.

## **AFSNIT 5. BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG**

- 5.1** Udover den på kortbilaget med kraftig kontur viste mellembygning samt de for Metro-stationens udformning, drift, og vedligeholdelse nødvendige mindre bygninger, lysindtag o.lign. må området ikke bebygges.
- 5.2** Den fremtidige mellembygning skal tilpasses de eksisterende bygninger i højde.

## **AFSNIT 6. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN**

- 6.1** Istandsættelse og nyindretning af de på kortbilaget markerede fredede bygninger skal udføres fuldt ud i henhold til Skov- og Naturstyrelsens tilladelser.
- 6.2** Skiltning og reklamering skal tilpasses bygningernes arkitektoniske udtryk, og må kun finde sted med tilladelse fra Skov- og Naturstyrelsen samt kommunalbestyrelsen i det enkelte tilfælde.

## **AFSNIT 7. UBEBYGGEDE AREALER**

- 7.1** Udformning af de ubebyggede arealer skal med hensyn til befæstelse, beplantning, møblering og belysning m.v. ske efter kommunalbestyrelsens nærmere anvisning og godkendelse.
- 7.2** Udeservering må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i det enkelte tilfælde.
- 7.3** Træer, 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. 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. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN**

Lokalplan nr. 55, tinglyst den 23. december 1993, ophæves for de af nærværende lokalplan omfattede ejendomme.

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

Frederiksberg Kommunalbestyrelse, den 15. april 2002.

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 herved lokalplan nr. 55 tinglyst den 23. december 1993 afløst for de af lokalplanen omfattede ejendomme.

Frederiksberg Kommune, Teknisk Direktorat, den 23. maj 2002.

Per Hard Poulsen  
Vicedirektør

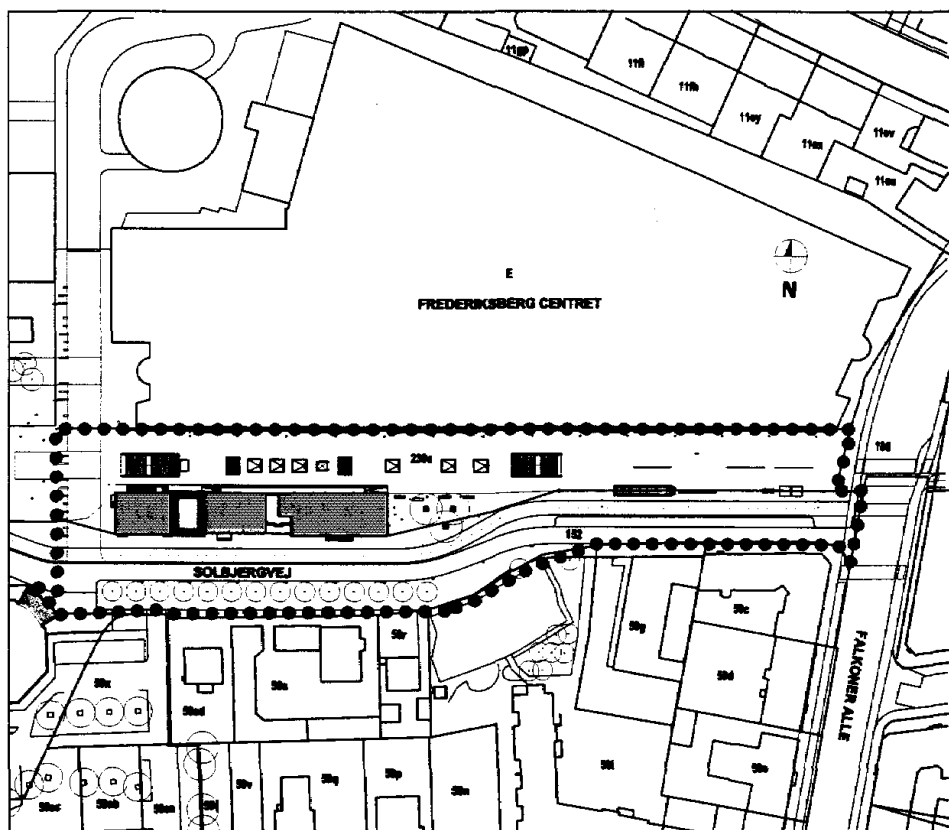
/

Ejvind Rostgaard  
Stadsarkitekt

Retten på Frederiksberg  
Indført den 24. maj 2002.  
Lyst under nr. 13425

Ulla Lind





FREDEDE BANEGÅRDSBYGNINGER



NY MELLEMBYGNING



GRÆNSE FOR LOKALPLANEN

**FREDERIKSBERG KOMMUNE**

**Teknisk Direktorat - Bygge- og Planafdelingen**

Litra nr. 2001/00597

Lokalplan nr. 123

Kortbilag

Dato: 23. 10. 2001

udf. af JBO