

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

K O M M U N E



Lokalplan nr. 129

for et område ved Nordre Fasanvej 15-23



2004

Lokalplan nr. 129 er udarbejdet af

Frederiksberg Kommune
Teknisk Direktorat.
Projekt- og Planafdelingen
Rådhuset
2000 Frederiksberg
Tlf. 3821 4071

E-mail: projektoogplan@fredriksberg.dk

Tryk: Frederiksberg Bogtryk

Februar 2004

Lokalplan nr. 129 for et område ved Nordre Fasanvej 15-23

Indledning

Lokalplanen for Nordre Fasanvej 15-23 gør det muligt at opføre en ny etagebebyggelse med henblik på opførelse af enten ungdomsboliger eller ældreegnede boliger herunder seniorbofællesskab. Desuden åbnes mulighed for at indrette butikker/liberale erhverv samt offentlige formål i stueetagen langs Nordre Fasanvej og Finsensvej.

Eksisterende forhold

Ejendommen Nordre Fasanvej 15-23 ejes af kommunen. På ejendommen ligger en ældre 4- etages boligbygning. Denne bygning forudsættes nedrevet i forbindelse med nybyggeri. Nord for lokalplanområdet er beliggende en større forretningsbygning med supermarkedet Føtex. I lokalplanområdets sydlige del ligger på hjørnet af Nordre Fasanvej/Finsensvej en 5-etages boligbygning som bevares.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen udlægger området til boligformål og åbner mulighed for opførelse af bebyggelse hertil. Der må desuden indrettes butikker/liberale erhverv eller offentlige institutioner i stueetagen langs Nordre Fasanvej og Finsensvej.

Lokalplanen er opdelt i to underområder. Den eksisterende hjørnebygning ved Nordre Fasanvej/Finsensvej skal bevares, medens den 4-etages bygning på matr. nr. 4æ forudsættes nedrevet.

Der fastlægges bestemmelser for bebyggelsens placering ved udlæg af to byggefelter. I et byggefelt langs Nordre Fasanvej må der opføres en bygning på højst 5 etager og med eventuel tagetage. Bygningen skal ved tagudformning og gesimshøjde tilpasses de eksisterende nabobygninger ved Nordre Fasanvej/Finsensvej. Der kan endvidere opføres en bagbygning langs Finsensvej sidevej med en højde på højst 3 etager.

Bebyggelsesprocenten for underområdet til nybebyggelse er fastsat til 150.

Lokalplanen kræver at parkering placeres i kælder eller under et hævet terrændæk mellem de to nye bygninger. For at forbedre friarealerne i området kan kommunalbestyrelsen kræve, at der etableres et fælles gårdareal for de to underområder.

Forholdet til den øvrige planlægning

Kommuneplan

Lokalplanområdet er i Kommuneplanen beliggende i rammeområde 3.B.15 og er udlagt til boligformål. Bebyggelsesprocenten er fastsat til 110 og bebyggelse må højst være 6 etager.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens fastsatte bebyggelsesprocent. Samtidig med forslaget til lokalplan er der derfor fremlagt et forslag til tillæg nr. 21 til Kommuneplan 1997 som muliggør en bebyggelsesprocent på 150. Tillægget er vedlagt lokalplanforslaget.

Kommuneplantillæg om Centerstruktur og detailhandel

Lokalplanområdet er beliggende i kommunecentret. For kommunecentret, der også omfatter de primære centerstrøg, er der fastsat en ramme på 10.000 m² bruttoetageareal for nybyggeri og omdannelse til butikksformål. Efter udlæg af arealer til butikksformål i allerede gældende lokalplaner er der til rest 2.750 m² af rammen. I lokalplanen åbnes mulighed for at udnytte den resterende del af rammen til butikksformål.

Eksisterende lokalplan

Området er i dag omfattet af lokalplan nr. 11 med tillæg og udlægger arealet til boligformål. I følge lokalplanen må der kun opføres ny bebyggelse, før der er fastsat nærmere bestemmelser herom i en supplerende lokalplan.

Den gældende lokalplan med tillæg ophæves for det aktuelle område og afløses af nærværende forslag til lokalplan nr. 129.

Miljøforhold

Lokalplanområdet er omfattet af Frederiksberg Kommunes ”Miljøforhold ved bygge- og anlægsarbejder”.

Lokalplanområdet er desuden omfattet af ”Forskrift vedr. Miljøkrav ved indretning og drift af restaurationer”, som vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 23. maj 2000.

Museumsloven

Findes der under jordarbejde spor af fortidsminder, skal arbejdet standses, i det omfang det berører fortidsmindet. Fortidsmindet skal straks anmeldes til kulturministeren eller det nærmeste statslige eller statsanerkendte kulturhistoriske museum (i dette tilfælde Københavns Bymuseum). Lov nr., 473 § 27. Stk. 2.

Midlertidige retsvirkninger

Der må intet foretages på de ejendomme, som er omfattet af forslaget, der kan foregribe indholdet af den endelige plan (jf. planlovens § 17.) Dette forbud gælder, indtil forslaget er endeligt vedtaget og offentliggjort, dog højst et år. Eksisterende lovlig anvendelse af ejendommen kan dog fortsætte som hidtil.

Lokalplan nr. 129

for et område ved Nordre Fasanvej 15-23

I henhold til lov om planlægning, lovbekendtgørelse nr. 763 af 11.09. 2002, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område:

Afsnit 1 Formål

Lokalplanens formål er:

- at åbne mulighed for opførelse af en ny boligbebyggelse med fortrinsvis kollegieboliger eller ældreegnede boliger
- at indrette butikker/liberale erhverv i stueetagen langs Nordre Fasanvej og Finsensvej
- at sikre at parkering etableres i kælder eller under dæk
- at forbedre friarealerne ved at åbne mulighed for etablering af et fælles gårdanlæg i lokalplanområdet
- at sikre at bebyggelsen harmonerer med den eksisterende facadebebyggelse
- at nedrive en eksisterende etagebygning

Afsnit 2 Områdets afgrænsning

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag og omfatter følgende ejendomme, matrikelnumrene 4p, 4æ, 4ai og herunder opdelt ejerlejligheder, samt alle parceller og ejerlejligheder, der efter den 2/1 2003 udstykkes og opdeles fra disse.

2.2

Lokalplanområdet opdeles i underområde I og II som vist på kortbilaget.

Afsnit 3 Områdets anvendelse

3.1.

Lokalplanområdet 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, jf. dog nedenstående afsnit 3.2 og 3.3.

3.2.

Uanset bestemmelsen i afsnit 3.1. 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.

3.3.

I stueetagen og kælder langs Nordre Fasanvej og Finsensvej må der indrettes butikker/liberale erhverv eller offentlige institutioner.

Butiksarealet for den enkelte butik må for dagligvarer ikke overstige 2.000 m² og for udvalgsvarebutikker 1.000 m². Det samlede bruttoetageareal til butikker (incl. evt. kælderareal og birum) må ikke overstige 2.700 m².

3.4

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.

3.5

Ubebyggede arealer må kun benyttes til opholdsareal for beboerne og til parkerings- og adgangsareal for disse samt kunder, besøgende, leverandører m.v.

Afsnit 4 Bebyggelsens placering og omfang

4.1

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

4.2

Bebyggelsesprocenten for underområde I må ikke overstige 150 for området beregnet under ét.

4.3

Bebyggelsens placering

4.3.1

Ny bebyggelse i underområde I skal placeres inden for de på kortbilaget viste byggefelter. Dog kan kommunalbestyrelsen tillade, at der etableres altaner, karnapper, trappetårne og lignende uden for de angivne byggefelter. Kommunalbestyrelsen kan endvidere tillade at der etableres et hævet parkeringsdæk mellem byggefelterne.

4.3.2

Mindre skure, udhuse og lignende til brug for nybebyggelsen kan med kommunalbestyrelsens tilladelse placeres uden for de angivne byggefelter.

4.4

Bebyggelsens højde

4.4.1

Bebyggelsens højde må inden for det på kortbilaget med krydsskravering viste byggefelt ikke overstige 5 etager og med eventuel tagetage. Tagudformning og gesimshøjde skal tilpasses de eksisterende tilstødende bygninger. Bebyggelsens højde må inden for det på kortbilaget med skråskravering viste byggefelt ikke overstige 3 etager.

4.4.2

Eventuelle kældre hvor loftet er under 1,5 m over terræn medregnes ikke i bebyggelsesprocenten.

4.4.3

Uanset bygningsreglementets bestemmelser om bebyggelsens højde- og afstandsforhold til vej og naboskel samt forhold til bygningers indbyrdes afstand på samme grund, kan bebyggelsen opføres i fuld højde inden for de angivne byggefelter.

4.5

Opholdsarealer

Der skal for nybebyggelse til boligformål udlægges et opholdsareal på mindst 50% af boligbruttoetagearealet, og 10% af bruttoetagearealet til erhverv.

4.6

Parkeringsarealer

Der skal for nybebyggelse til boligformål udlægges én parkeringsplads pr. 150 m² bruttoetageareal, og én parkeringsplads pr. 100 m² bruttoetageareal til erhverv. Til offentlige institutioner skal der udlægges én parkeringsplads pr. 150 m² bruttoetageareal. Parkering skal placeres i kælder og/eller under hævet terrændæk.

4.7

Lejlighedsstørrelse

Kollegieboliger skal være mindst 20 m² nettoetageareal inkl. bad og toilet. Ældreregnede boliger skal være mindst 70 m² bruttoetageareal.

4.8

Nedrivning

Det er en forudsætning at eksisterende etagebygning på ejendommen matr. nr. 4æ nedrives..

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 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

Kommunalbestyrelsen kan forbyde opstilling af hegn mellem ejendomme og kræve, at der for at forbedre friaralerne i området etableres et fælles gårdanlæg efter nærmere bestemmelser.

6.3

Træer, der er mere end 25 år gamle, må ikke fældes eller beskæres uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

Afsnit 7 Tekniske installationer

7.1

Ny bebyggelse må ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg efter kommunalbestyrelsens anvisning.

7.2

Ny bebyggelse kan efter kommunalbestyrelsens nærmere bestemmelse kræves tilsluttet til fællesantenneanlæg.

Afsnit 8 Miljøforanstaltninger

8.1

Det er en forudsætning for ibrugtagen af nybebyggelse, at der træffes sådanne foranstaltninger mod trafikstøj fra Nordre Fasanvej, at det indendørs støjniveau ikke overstiger 30 dB(A) i beboelses- og opholdsrum.

8.2

Kommunalbestyrelsen kan stille krav om afværgeforanstaltninger for evt. 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 Ophævelse af lokalplan

Lokalplan nr. 11, tinglyst den 27.05.1980 med tillæg, tinglyst den 31.05.1983, og med tillæg 2, tinglyst den 03.07.1990 ophæves for de af nærværende lokalplan omfattede ejendomme, matr. nr. 4p, 4æ og 4ai .

Afsnit 11 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 dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kræver, at der bliver vedtaget en ny lokalplan.

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

Frederiksberg Kommunalbestyrelse, den 6. oktober 2003.

Mads Lebech
Borgmester

/

Torben Nøhr
Teknisk direktør

Lokalplanen begæres herved i henhold til § 31, stk. 2, i lov om planlægning tinglyst på samtlige de af lokalplanen, jf. afsnit 2 omfattede ejendomme, matrikelnumrene 4p, 4æ og 4ai.

Samtidig begæres herved lokalplan nr. 11, tinglyst den 27.05.1980 med tillæg, tinglyst den 31.05.1983, og med tillæg nr. 2, tinglyst den 03.07.1990 aflyst for de af lokalplanen omfattede ejendomme, matrikelnumrene 4p, 4æ og 4ai.

Frederiksberg Kommune, Teknisk Direktorat, den 7. november 2003.

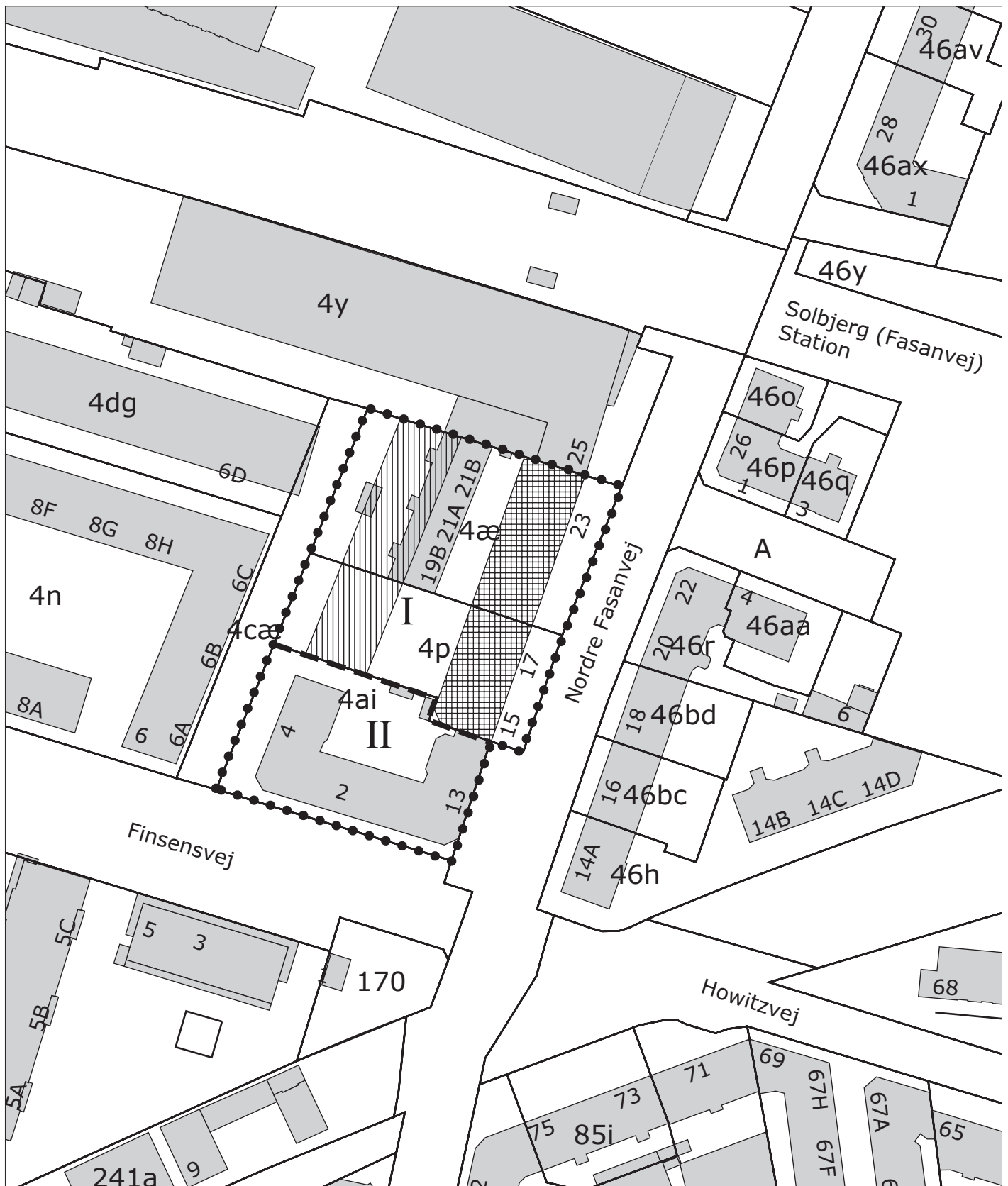
Per Hard Poulsen
Vicedirektør

/

Ejvind Rostgaard
Stadsarkitekt


Retten på Frederiksberg
Indført den 08.01.2004
Lyst under nr. 324

Ulla Lind



••••• Grænse for lokalplanen

--- Områdeinddeling

 Byggefelt, 5. etager + evt. tagetage

 Byggefelt, 3. etager

FREDERIKSBERG KOMMUNE

Teknisk Direktorat - Bygge- og Planafdelingen

Litra nr. 2002/01299

Kortbilag nr. 1

Dato 08.01.2003

LOKALPLAN nr. 129

Mål: 1:1000

