

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

K O M M U N E



Lokalplan nr. 136

for et område ved rækkehusene på
Einar-Jensens Vænge



2004

Lokalplan nr. 136 er udarbejdet af

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

E-mail: projektoogplan@frederiksberg.dk

Tryk: Frederiksberg Bogtryk

September 2004

Lokalplan nr. 136

for rækkehusbebyggelsen på Einer-Jensens Vænge

Indledning

Lokalplanen går ud på at muliggøre nedrivning af rækkehusbebyggelsen i 1½ etage på Einer-Jensens Vænge, som i dag er kommunalt ejet og fastlægger bestemmelser for nedrivningen og den fremtidige anvendelse af området.

Lokalplanen omfatter rækkehusene 2-96 på Einer-Jensens Vænge, og området er en del af det nye byudviklingsområde Flintholm-området mellem Flintholm station, Flintholm Allé, Solbjerg Have og Finsensvej.

Redegørelse

Som led i Ringbanen fra Hellerup til Ny Ellebjerg station samt Metroen fra Frederiksberg station til Vanløse er Flintholm station etableret.

Denne station er et vigtigt knudepunkt for den kollektive trafik med omstigning mellem Metro, Ringbane, S-tog og busser.

Området med rækkehusene har en meget central placering i forhold til stationen, og det gør det til et oplagt og væsentligt byudviklingsområde. Boligerne i rækkehusbebyggelsen er små, trange og lavloftede og på sigt ikke tidssvarende, og det vil være vanskeligt at indpasse bebyggelsen i en fremtidig bebyggelsesstruktur. Nedrivningen anses derfor som nødvendig i relation til områdets mulighed for udvikling set i en større planlægningsmæssig sammenhæng.

Lejerne i de berørte rækkehuse vil blive opsagt og genhuset. Lejerne vil ifølge lejeloven få stillet boliger til rådighed, som skal være af passende størrelse, beliggenhed, kvalitet og udstyr, men der er ikke krav om, at genhusningen skal finde sted i samme område.

Lokalplanens baggrund

Frederiksberg Kommune har siden 2001 arbejdet med at byudvikle hele Flintholm-området, der tidligere blev anvendt til bl.a. kommunalt gas- og elektricitetsværk. Den stationsnære beliggenhed gør det velegnet som en ny, tæt bydel med et varieret udbud af boliger, kontorerhverv, butikker samt kultur- og serviceanlæg.

I 2003 blev lokalplan 126 og kommuneplantillæg 18 for hele området udarbejdet. Lokalplanen fastlægger bindende bestemmelser for den del, der er nærmest Flintholm station, samt for anlæg af veje og stier. For den øvrige del af området er planen en rammeplan, som skal følges op af mere detaljerede lokalplaner, før der kan bygges. Lokalplan 136 er en del af Delområde III i lokalplan 126.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet afgrænses af Einer-Jensens Vænge mod nordvest, mod vest af den eksisterende bebyggelse ved Flintholm Allé, mod øst og syd af det tidligere kommunale gas- og elektricitetsværksområde mv.

Området ved Einer-Jensens Vænge består af rækkehuse i 1½ etage med facader i gule tegl og sadeltage med bølgeplader af fibercement. Bygningerne er opført af genbrugsmaterialer, og det arkitektoniske udtryk med eternittage og „påklitrede“ trækviste virker ringe. Der vil i de kom-

mende år være et betydeligt vedligeholdelsesbehov på tag og vinduer. Ejendommen ejes af Frederiksberg Kommune.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen skal muliggøre nedrivning af rækkehusbebyggelsen på Einer-Jensens Vænge af hensyn til områdets fremtidige planlægningsmæssige muligheder.

Lokalplanen omfatter kun matrikel nr. 8 o, med de eksisterende rækkehuse.

Lokalplanen er en del af Delområde III i rammelokalplan 126 og skal i forbindelse med udviklingen af hele Flintholm-området udlægges til boligformål, offentlige formål, enkelte butikker samt opholdsarealer. Bebyggelsesprocenten på den enkelte ejendom må ikke overstige 110. Bebyggelsen må opføres i højst 4 etager, og der må etableres et samlet butiksareal på op til 1000 m².

Regionplanlægningen

Regionplan 2001 for Frederiksberg Kommune udstikker de overordnede rammer for bolig- og erhvervsbyggeri med mere.

I tilknytning til Flintholm station kan der planlægges for en byudvikling med fortætning og byomdannelse i form af blandet bebyggelse med boliger, kontor- og servicevirksomheder, detailhandel og offentlige formål – herunder undervisningsinstitutioner og kulturelle aktiviteter.

Planer for området

Rammelokalplan 126 for udbygningen af Flintholm-området er opdelt i 5 underområder.:

- Område I nærmest Flintholm station er udlagt til centerområde.
- Område II nordøst for den kommende boulevard er fastlagt til erhvervs- og boligområde samt offentlige formål.
- Område III, som ligger sydvest for den kommende boulevard og omfatter denne lokalplan, er fastlagt til boligområde. Rækkehusene på Einer-Jensens Vænge har været anvendt som en del af kommunens husvildeboliger.
Kommunalbestyrelsen har vedtaget at udbyde et areal sydvest for rækkehusbebyggelsen ved Flintholm Allé til alment boligbyggeri med ca. 40 boliger på mellem 80 - 110 m².
- Område IV og V langs Finsensvej er udlagt til erhvervsområde og område til offentlige tekniske anlæg.

Kommuneplanen

I kommuneplantillæg nr. 18 til kommuneplanen for Frederiksberg berører lokalplanen rammeområde 3.H.3. Området må kun anvendes til boligformål i form af helårsbeboelse (etageboliger) og offentlige formål (dag- og døgninstitutioner for børn og unge), enkelte udvalgsvarebutikker og opholdsarealer.

Bevaringsværdige bygninger

I 1994 er der i samarbejde mellem Skov- og Naturstyrelsen og Frederiksberg Kommune udarbejdet et kommuneatlas. I den forbindelse er der foretaget en registrering af alle bygninger opført før 1940, og de enkelte bygninger er klassificeret efter deres bevaringsværdi inden for en skala fra 1 til 9 med 1 som højste bevaringsværdi og inden for kategorier som fredet eller høj bevaringsværdi (kategori 1-3), middel bevaringsværdi (kategori 4-6) eller lav bevaringsværdi (kategori 7-9). Klassifikationen er kun vejledende, men indgår i kommunens sagsbehandling.

Rækkehusbebyggelsen er ikke medtaget i Frederiksberg Kommuneatlas, da bebyggelsen er opført efter den fastsatte grænse for opførelsesår på 1940. Kulturarvsstyrelsen har vurderet bebyggelsen i 2000 med henblik på bygningsfredning, men fandt ikke, at bebyggelsen var aktuel for en fredning.

Miljøforhold

Lokalplanområdet er omfattet af Frederiksberg Kommunes vejledning om "Miljøforhold ved bygge- og anlægsarbejder". Området er desuden kortlagt på vidensniveau 2 (p.g.a. konstateret jordforurening) og er derfor omfattet af lov om forurenede jord. Derfor skal såvel nedrivningen som evt. arbejder på området ske efter nærmere aftale med miljømyndigheden.

Lokalplan nr. 136

for rækkehusbebyggelsen på Einer-Jensens Vænge

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 muliggøre nedrivning af rækkehusbebyggelsen på Einer-Jensens Vænge med henblik på områdets fremtidige planlægning og byudvikling.

Afsnit 2 Områdets afgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag og omfatter ejendommen, matrikelnummer 8 o samt alle parceller, der efter den 23.08.2004 udstykses fra denne.

Afsnit 3 Områdets anvendelse

Lokalplanområdet ved Einer-Jensens Vænge fastlægges til boligformål, herunder kollegier. Opførelse af ny bebyggelse til boligformål forudsætter udarbejdelse af supplerende lokalplan.

Afsnit 4 Nedrivning

De på kortbilaget angivne rækkehuse kan nedrives efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse.

Afsnit 5 Lokalplanens retsvirkninger

Ejendomme, der er omfattet af planen, må kun anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser, (jf. planlovens § 18).

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 23. august 2004.

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 126, tinglyst den 4. september 2003, der omfatter et område mellem Finsensvej og Flintholm station aflyst for matr. nr. 8 o.

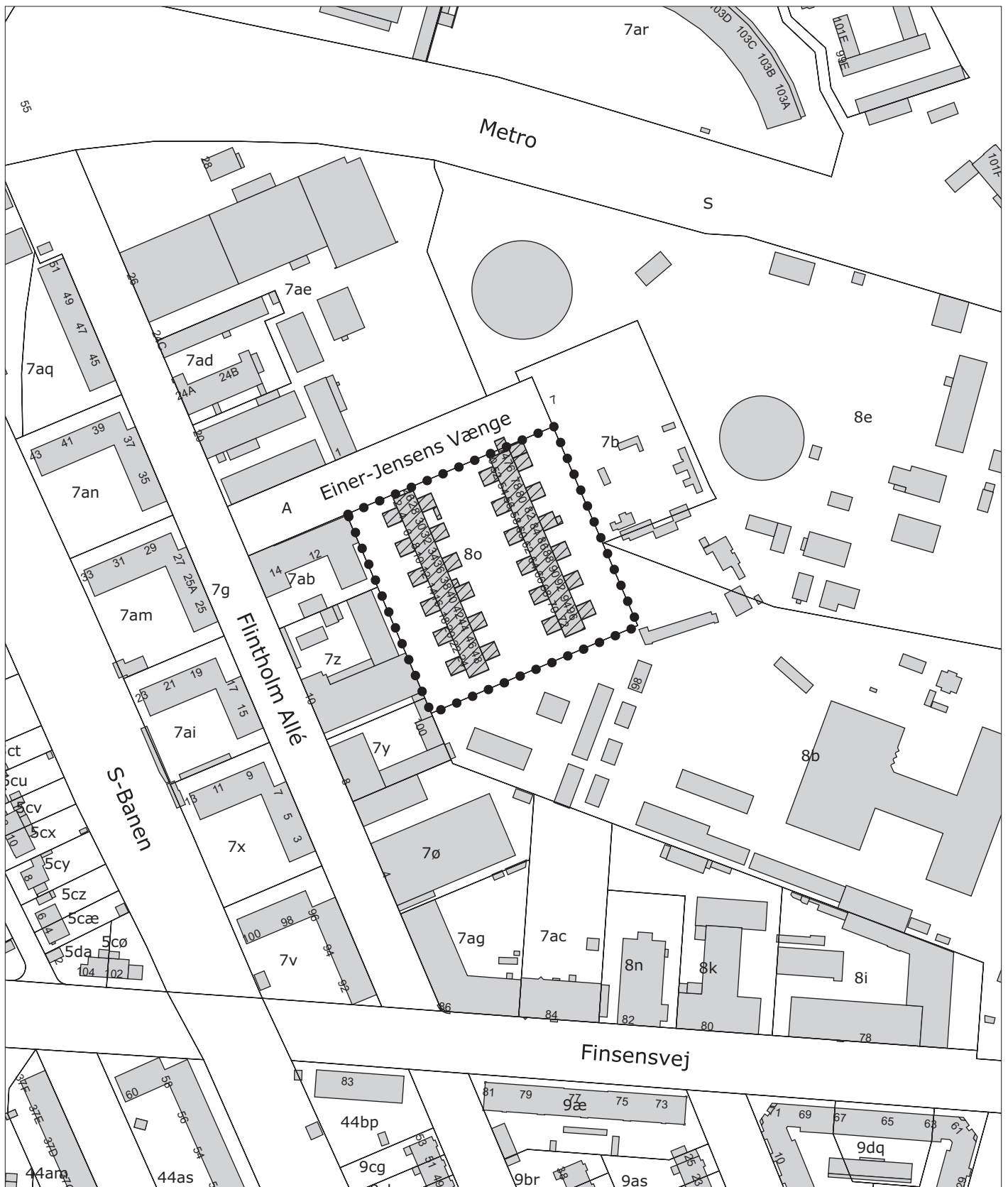
Frederiksberg Kommune, Teknisk Direktorat, den 14. september 2004.

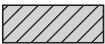
Torben Nøhr
Teknisk direktør

/

Karl Topsøe Jensen
Projekt- og planchef

Retten på Frederiksberg
Indført den 17.09.2004
Lyst under nr. 24562



- ● ● ● Grænse for lokalplanen
-  Bebyggelse der kan nedrives

FREDERIKSBERG KOMMUNE

Teknisk Direktorat - Projekt- og Planafdelingen

LOKALPLAN nr. 136

Kortbilag nr. 1

Dato 19.02.2004

Mål: 1:2000

