



Lokalplan nr. 137

for et område ved Flintholm Allé og Einer-Jensens Vænge



Lokalplan nr. 137 er udarbejdet af

Frederiksberg Kommune
Teknisk Direktorat
Plan- og Miljøafdelingen
Rådhuset
2000 Frederiksberg
Tlf. 3821 4101

E-mail: planogmiljoe@frederiksberg.dk

2006

Lokalplan nr. 137

for et område ved Flintholm Allé og Einer-Jensens Vænge

Indledning

En hel ny bydel er under udvikling for Flintholm-området, og lokalplanen gør det muligt at opføre ungdoms- og kollegieboliger for et område ved Flintholm Allé og Einer-Jensens Vænge.

Nærværdende lokalplan fastlægger bindende bestemmelser for opførelsen af ungdomsboliger og kollegium på området.

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.

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. Beliggenheden nær Flintholm station gør området velegnet som en ny, tæt bydel med et varieret udbud af boliger, kontorer, hverv, butikker samt kultur- og serviceanlæg.

Da Frederiksberg Kommune har flere store uddannelsesinstitutioner, har kommunalbestyrelsen besluttet, at der skal placeres et kollegium ved Flintholm Allé og Einer-Jensens Vænge, hvor der er god tilgængelighed for offentlig transport.

Redegørelse

Eksisterende forhold

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 ved Flintholm Allé og Einer-Jensens Vænge ligger tæt på stationen og er derfor et oplagt og væsentligt byudviklingsområde.

Ved Einer-Jensens Vænge ligger en kommunalt ejet rækkehusbebyggelse i 1½ etage, som kommunalbestyrelsen har vedtaget at nedrive. På hjørnet af Flintholm Allé og Einer-Jensens Vænge ligger en kontor- og erhvervsbygning i to etager.

Lokalplanens indhold

Lokalplanens overordnede mål er at sikre, at området efter udbygning kommer til at fremstå som et levende og attraktivt byområde. Det er lokalplanens formål at muliggøre ungdoms- og kollegieboliger.

Den eksisterende bebyggelse forudsættes nedrevet og ny bebyggelse må opføres i højst 4-5 etager inden for de afgrænsede byggefelter. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 130 for lokalplanområdet under ét. For at genskabe Flintholm Allé som en grøn allé med vejtræer, parkering mv. placeres byggefeltet for den ny bebyggelse to m fra den nuværende grundgrænse mod vejen.

Bebyggelsen vejbetjenes fra Einer-Jensens Vænge. Der skal etableres en cykel/gangsti fra bebyggelsens opholdsareal til Einer-Jensens Vænge.

Regionplanlægningen

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

I forhold til den nuværende anvendelse lægges der vægt på en øget intensivering af områdets bebyggelsestæthed og antal arbejdspladser og boliger, bl.a. for at understøtte det kollektive trafiksystem. Flintholm-området har en optimal trafik tilgængelighed ved Ring II og Flintholm station, der er et trafikknudepunkt mellem Metroen, Ringbanen og Frederikssundsbanen samt flere buslinier. Områdets stationsnære beliggenhed i forhold til en effektiv regional trafikbetjening gør det velegnet til byomdannelse med en fortætning i form af blandet bebyggelse med boliger, kontor- og servicevirksomheder, detailhandel og offentlige formål af regional karakter.

I regionplantillæg om Detailhandel til Regionplan 2001 er Flintholm-området udpeget som centralt byområde, hvor rammen for nybyggeri og omdannelse til butiksmål kan fastsættes i kommuneplanen.

Kommuneplanen

I kommuneplantillæg nr. 18 til Kommuneplan 1997 er lokalplanen omfattet af 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 udvalgswarebutikker og opholdsarealer. Bebyggelsesprocenten er fastsat til 110.

For at bringe overensstemmelse mellem kommuneplanens rammedel og lokalplanen er der udarbejdet et forslag til Tillæg nr. 27 til Kommuneplan 1997. Kommuneplantillæg nr. 27 indebærer, at den del af område 3.H.3, der berøres af denne lokalplan, overføres til område 3.B.23. Området fastlægges til boligformål med en maks. bebyggelseprocent på 130.

I Tillæg til Kommuneplan 1997 - Centerstruktur og detailhandel for Frederiksberg, åbnes mulighed for at etablere et nyt center ved Flintholm station.

Lokalplaner for området

Lokalplan 126 for udbygningen af Flintholm-området er opdelt i fem underområder:

- Område I nærmest Flintholm station er udlagt til centerområde.
- Område II nordøst for den kommende vejforbindelse er fastlagt til erhvervs- og boligområde samt offentlige formål.
- Område III, som ligger sydvest for den kommende vejforbindelse og omfatter denne lokalplan, er fastlagt til boligområde. Lokalplan 126 aflyses for den del af området der er omfattet af denne lokalplan.
- Område IV og V langs Finsensvej er udlagt til erhvervsområde og område til offentlige tekniske anlæg.

Lokalplan nr. 136 for rækkehusbebyggelsen for Einer-Jensens Vænge 2-96 muliggør en nedrivning af bebyggelsen.

Miljøforhold

Lokalplanområdet er omfattet af Frederiksberg Kommunes vejledning om »Miljøforhold ved bygge- og anlægsarbejder«. Området, matr. nr. 8 o, er desuden kortlagt på vidensniveau 2 (p.g.a. konstateret jordforurening) og er derfor omfattet af lov om forurennet jord. Derfor skal såvel nedrivningen som evt. arbejder på området ske efter nærmere aftale med miljømyndigheden.

Strategisk Miljø Vurdering

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer skal der, såfremt det er relevant, redegøres for planens indvirkning på miljøet. Planen omfatter opførelse af ca. 160 ungdoms- og kollegieboliger, hvor der i dag er en eksisterende rækkehusbebyggelse på 39 boliger og en erhvervsjendom. Dette medfører ikke nævneværdigt flere beboere eller aktiviteter i området. Med beliggenhed ved Flintholm station og god tilgængelighed til offentlige transportmidler vil det i øvrigt ikke medføre



Facade mod have



Facade mod vej

øget trafikbelastning i området. Kommunen vurderer, at planen ikke får væsentlig indvirkning på miljøet, og har besluttet at der ikke efter lovens § 3 skal udarbejdes en miljøvurdering.

Lokalplan nr. 137

for et område ved Flintholm Allé og Einer-Jensens Vænge

I henhold til lov om planlægning, lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område. Til lokalplanen er tilknyttet kortbilagene 1 og 2.

Afsnit 1. Formål

Lokalplanens formål er:

- at medvirke til at skabe en attraktiv og levende bydel som kan indgå i Flintholm-områdets fremtidige byudvikling.
- at åbne mulighed for opførelse af ungdoms- og kollegieboliger og medvirke til at dække et stort behov for ungdoms- og kollegieboliger i Frederiksberg Kommune.

Afsnit 2. Områdets afgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag 1 og omfatter ejendommene, matrikelnr. 7 ab, en del af 7 b og 8 o samt alle parceller, der efter den 15.11.2004 udstykkes fra denne.

Afsnit 3. Områdets anvendelse

3.1

Området må kun anvendes til helårsboliger, herunder ungdoms- og kollegieboliger, samt funktioner, der kan indpasses i tilknytning til boliger som eks. institutioner, beboerhus og lignende.

3.2

Der må ikke etableres detailhandel.

3.3

Kældre må kun benyttes til fælles formål for bebyggelsens beboere, fællesrum, cykelparkering, pulterrum og lign. samt til rum der er nødvendige for selve bebyggelsens drift og funktion.

Afsnit 4. Vej og parkeringsforhold

4.1

Et 2 m bredt areal mellem grundgrænsen mod Flintholm Allé og byggefelt 1 friholdes for bebyggelse og anlægges som grønt areal, jf. også afsnit 5.5.

4.2

Bebyggelsen vejbetjenes fra Einer-Jensens Vænge via én tilkørsel, der betjener den samlede bebyggelse.

4.3

Der udlægges parkeringsareal svarende til 1 plads pr. 150 m² bruttoetaageareal ved ungdoms- og kollegiebyggeri.

4.4

Der skal indrettes mindst én cykelparkeringsplads pr. bolig.

4.5

Der skal etableres en offentlig tilgængelig nord-sydgående stiforbindelse gennem området, i princippet som vist på bilag nr. 2.

Afsnit 5. Bebyggelsens omfang og placering

5.1

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 130 % for lokalplanområdet under ét.

Til bebyggelsesprocenten medregnes ikke hemse. Udvendige gangarealer/balkoner medregnes kun indtil 130 cm uanset bredden.

5.2

Ny bebyggelse skal placeres inden for de på bilag nr. 2 angivne byggefeltet.

5.3

Bebyggelsen skal placeres ved byggelinien langs Flintholm Allé, i byggefelternes afgrænsning langs Einer-Jensens Vænge og den kommende vejforbindelse over matrikel 7b, i princippet som markeret på bilag nr. 2.

5.4

Kommunalbestyrelsen kan tillade mindre fremspring, karnapper, opførelse af mindre skure, udhuse og lignende til brug for bebyggelsen uden for byggefeltet.

5.5

Indenfor det på bilag nr. 2 angivne byggefelt I – beliggende 2 m fra grundgrænsen mod Flintholm Allé - må bebyggelsen opføres i maksimalt 4 etager.

5.6

Indenfor det på bilag nr. 2 angivne byggefelt II må bebyggelsen opføres i maksimalt 5 etager.

5.7

Over normal bygningshøjde kan etableres ventilationsrør, elevatorskakt og lignende.

5.8

Uanset bestemmelserne i byggelovens § 8 og 9 kan nybebyggelse opføres i fuld højde i byggefelternes afgrænsning mod naboskel.

5.9

Den enkelte ungdoms- og kollegiebolig skal indeholde bad og toilet og skal være minimum 20 m² nettoareal.

Afsnit 6. Bebyggelsens udformning og udseende

6.1

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.

6.2

Ny bebyggelse skal opføres med facader af tegl (blank mur eller pudsede), natursten, stål/aluminium, glas og mindre partier af træ. Facader skal udføres i røde, gule, lys brune eller grå nuancer. Metaloverflader - bortset fra vinduesrammer og sprosser - må ikke fremstå blanke eller reflekterende. Natursten må ikke fremstå med polerede overflade. Glasfacader må ikke fremstå farvede. Tage skal udføres med tegl, naturskiffer eller zink.

Anden tagbeklædning skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

6.3

Tage skal udføres med en skrå taghældning på min. 15 grader.

6.4

Skiltning og reklamering må ikke finde sted uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

6.5

I lokalplanområdet må kun etableres én antennemast for radio-, tv- og telesignaler. Parabolantenner må ikke opsættes på tag og facader mod vej.

6.6

Efter kommunalbestyrelsens nærmere bestemmelse kan bebyggelsen kræves tilsluttet til fællesanlæg. Større radio- og tv-antennener, herunder parabolantennener, må ikke virke skræmmende for området og kun opsættes efter kommunalbestyrelsens godkendelse.

Afsnit 7. Ubebyggede arealer

7.1

Der skal udlægges opholdsareal svarende til 50% af bruttoetagearealet. Altaner og terrasser større end 2,5 m² kan medregnes som opholdsareal.

7.2

Ubebyggede arealer skal anlægges med fælles tilkørsel, parkeringspladser, opholdsarealer, offentlig tilgængelig sti samt beplantning m.v. efter en af kommunalbestyrelsen godkendt plan for hele området.

7.3

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

Afsnit 8. Miljøforhold og forudsætninger for ibrugtagen

8.1

Bebyggelse og primære opholdsarealer placeres, udføres og indrettes sådan, at beboerne og brugerne i fornødent omfang skærmes mod støj fra trafik anlæg samt mod forurening fra omliggende virksomheder.

8.2

Indretning af bebyggelse må ikke uden tilladelse ske således, at institutioner, beboerhus og lignende placeres over etager med boliger.

Afsnit 9. Tekniske anlæg

Uanset rammebestemmelserne i øvrigt kan der i nærværende lokalplan gives mulighed for etablering af anlæg, som er nødvendige til forsyning og fordeling af energi (el, gas, varme) vand og lignende samt anlæg til bortskaffelse af spildevand og affald. Disse skal ved materialevalg og udformning søges tilpasset områdets karakter.

Afsnit 10. Ophævelse af lokalplan

Den del af lokalplan nr. 126, der er omfattet af denne lokalplan, ophæves med den endelige vedtagelse af lokalplan nr. 137.

Afsnit 11. Lokalplanens retsvirkninger

Ejendomme, der er omfattet af planen, må ifølge planlovens §18 kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører således ikke, at den eksisterende lovlige anvendelse, der vil stride mod planens bestemmelser, skal stoppe.

Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

I henhold til § 47 i planloven kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller private rettigheder over ejendommene, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen, jf. ovenfor.

Afsnit 12. Vedtagelse af lokalplanen

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

Frederiksberg kommunalbestyrelse, den 14.marts 2005.

Mads Lebech
Borgmester

/

Torben Nøhr
Teknisk direktør

Lokalplanen begæres herved i henhold til §31, stk. 2, i lov om planlægning tinglyst på samtlige af de af lokalplanen jf. afsnit 2, omfattende ejendomme.

Samtidig begæres herved lokalplan 126, tinglyst d. 4. september 2003
aflyst for de af lokalplanen omfattende ejendomme, matr. 7 ab og 8 o.

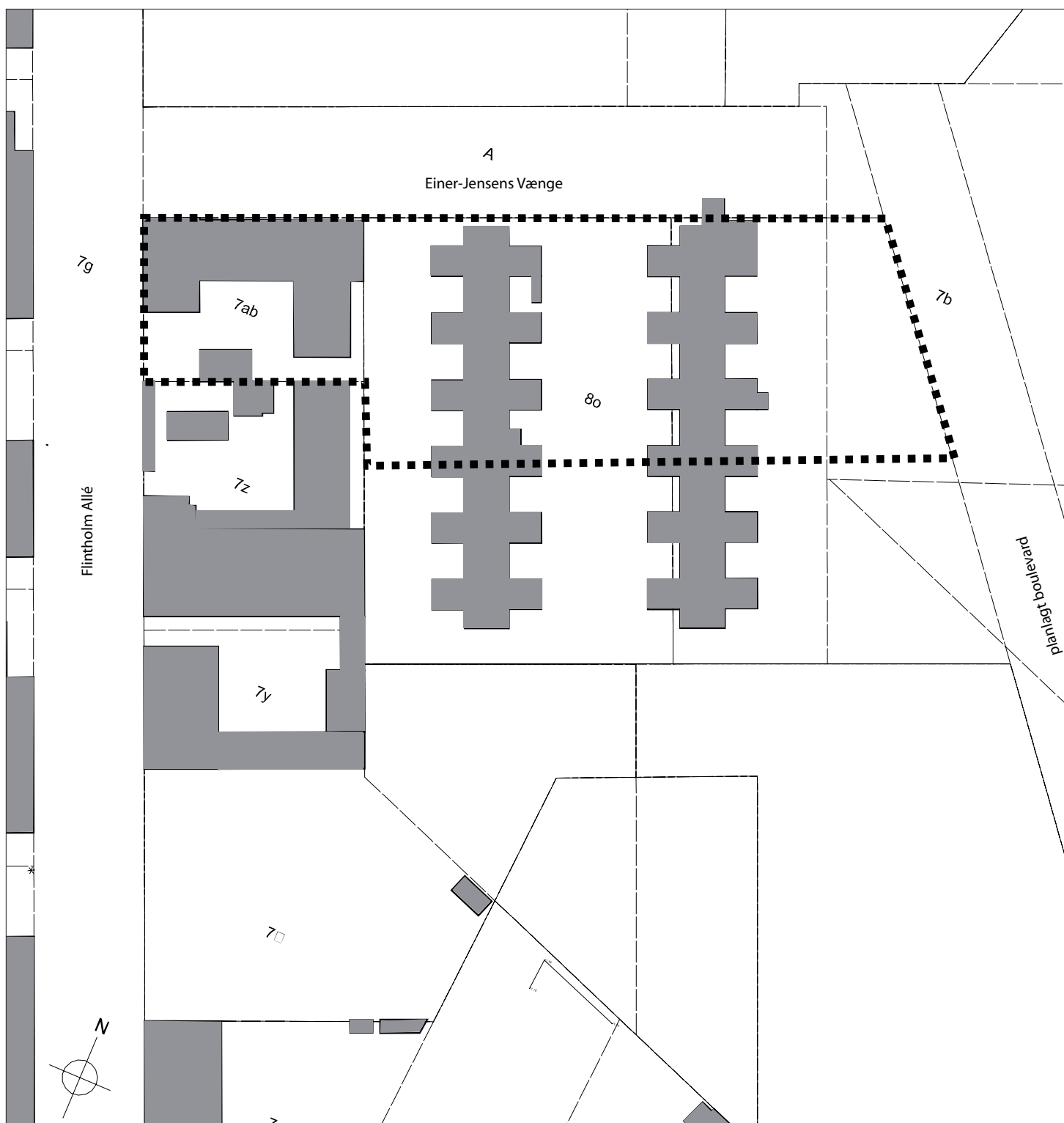
Frederiksberg kommune, Teknisk Direktorat, den 17. maj 2005.

Torben Nøhr
Teknisk direktør

/

Karl Topsøe Jensen
Projekt- og Planchef

Retten på Frederiksberg
Indført den 14.07.2005
Lyst under nr. 22328



■■■■ Lokalplanområde ■■■■ Bebyggelse

FREDERIKSBERG KOMMUNE

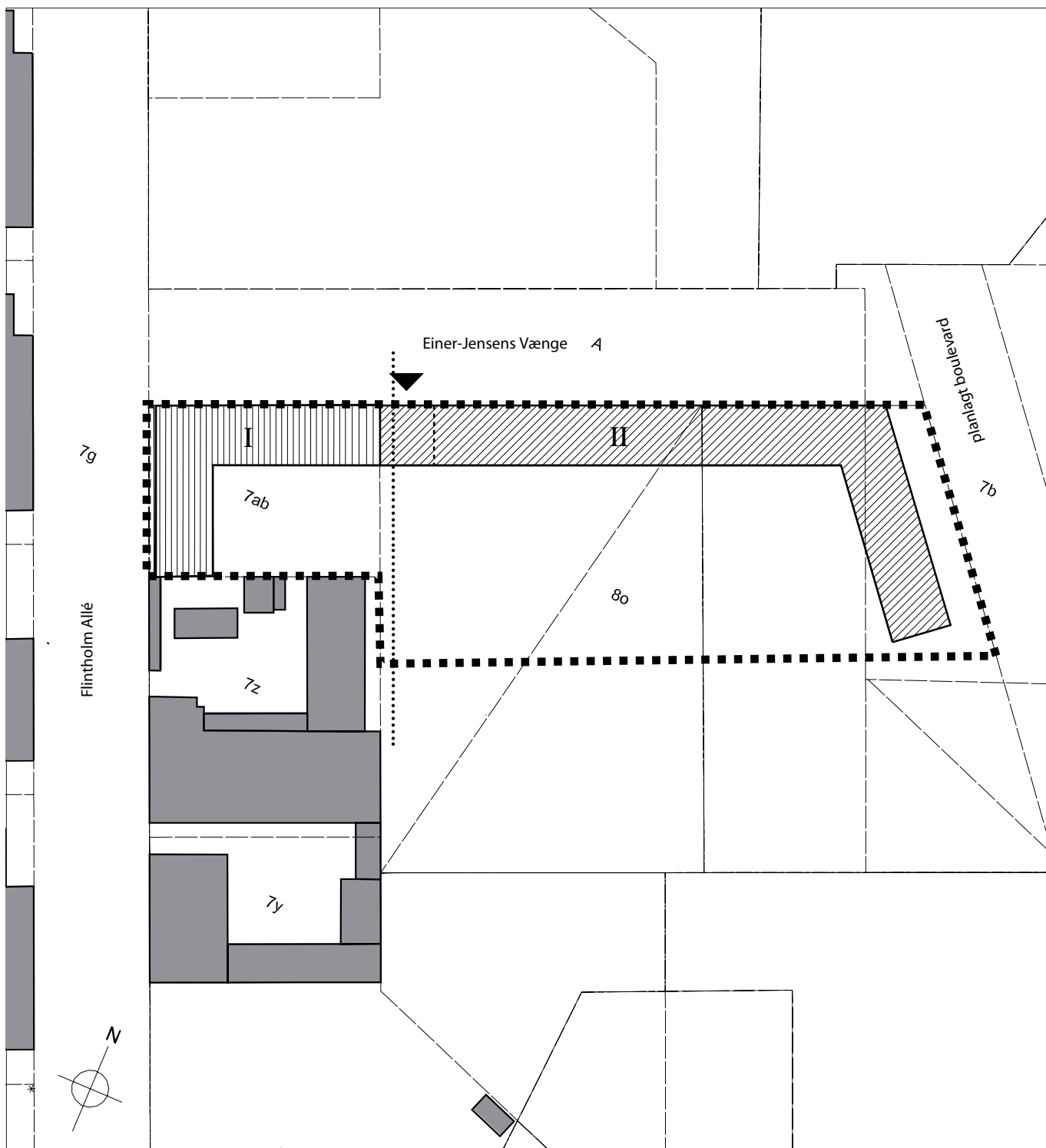
Teknisk Direktorat - Projekt- og Planafdelingen

Kortbilag nr. 1

Dato 02.06.2005

LOKALPLAN nr. 137

Mål 1:1000



■■■■ Lokalplanområde

■ Bebyggelse

▨ Byggefelt I

▨ Byggefelt II

FREDERIKSBERG KOMMUNE

Teknisk Direktorat - Projekt- og Planafdelingen

Kortbilag nr.2

Dato 02.06.2005

LOKALPLAN nr. 137

Mål 1:1000

