



Lokalplan nr. 26

for et område begrænset af Falkoner Allé,
kommunegrænsen (Ågade), skellet mod
Den kongelige Veterinær- og Landbohøjskole
og Rolighedsvej



April 1981

LOKALPLAN NR. 26.

FOR ET OMRÅDE I FREDERIKSBERG KOMMUNE

BEGRÆNSET AF

FALKONER ALLE, KOMMUNEGRÆNSEN (ÅGADE),

SKELLET MOD DEN KONGELIGE VETERINÆR –

OG LANDBOHØJSKOLE OG ROLIGHEDSVEJ.

Indledning	side 1
Lokalplanen.	side 3
Kort over området	

FREDERIKSBERG KOMMUNE

TEKNISK DIREKTORAT

1981

INDLEDNING

1. Lokalplanens indhold.

Ifølge lokalplanen opdeles området i følgende 4 underområder:

Underområde I, der omfatter ejendommene langs Rolighedsvej, Falkoner Alle og Franckesvej. Ejendommene udlægges til beboelse. Ejendommene langs Rolighedsvej fra Falkonergårdsvej og mod øst samt ejendommene langs Falkoner Alle mellem Franckesvej og Ågade må dog benyttes til forretninger i de to nederste etager i almindelig husdybde. Ejendommene langs Falkoner Alle mellem Franckesvej og Rolighedsvej samt ejendommene langs Rolighedsvej mellem Falkoner Alle og Falkonergårdsvej må udover til beboelse benyttes til forretninger i samtlige etager i almindelig husdybde.

Der er ikke i lokalplanen fastsat bestemmelser om ny bebyggelses placering og omfang i underområde I. Det skyldes, at den eksisterende bebyggelse har en sådan alder og kvalitet, at der ikke kan forventes nybebyggelse i området foreløbigt. Der kan derfor ikke opføres større bebyggelser eller nedrives større bebyggelser, før der er udarbejdet en supplerende lokalplan.

Underområde II omfatter det eksisterende villaområde på begge sider af Falkonergårdsvej. I lokalplanen er området udlagt til boligområde, og eventuel ny bebyggelse skal opføres som fritliggende villabebyggelse med højst to boliger i hver villa.

Underområde III omfatter arealet omkring Falkonergården. Dette område er udlagt til børneinstitutioner.

Underområde IV omfatter den ejendom, hvorpå de døves kirke ligger. Ejendommen er i lokalplanen udlagt til kirkelige formål og beboelse i overensstemmelse med den nuværende benyttelse.

2. Forholdet til den øvrige planlægning.

Lokalplanområdet har hidtil været omfattet af byplanvedtægt nr. 9, tinglyst 1/5 1951. Byplanvedtægten ophæves af lokalplanen. Lokalplanen ændrer ikke den i byplanvedtægten fastlagte

grænse mellem etageboligområdet (underområde I) og villaområdet (underområde II), bortset fra, at matr.nr. 58 c ifølge lokalplanen hører under villaområdet. Ændringerne i forhold til byplanvedtægten består i det væsentlige i, at der i en del af det område, der i byplanvedtægten er udlagt til villabebyggelse, er åbnet mulighed for at indrette børneinstitutioner. Endvidere er den bebyggelsesplan, som byplanvedtægten indeholdt, ophævet.

Lokalplanen er i overensstemmelse med de godkendte midlertidige rammer for indhold i lokalplaner for Frederiksberg Kommune (§ 15-rammer) for området bortset fra underområde III (børneinstitutioner) og underområde IV (kirkelige formål og beboelse), idet disse områder ifølge de gældende § 15-rammer kun kan udlægges til villa- og rækkehusbebyggelse.

Kommunalbestyrelsen har derfor samtidig med lokalplanforslaget udarbejdet et forslag til tillæg nr. 15 til § 15-rammerne, der åbner mulighed for i en lokalplan at udlægge underområde III til børneinstitutioner og underområde IV til offentlige formål og beboelse. Tillæg nr. 15 til § 15-rammerne skal godkendes af Hovedstadsrådet. Tillægget er bilagt lokalplanforslaget.

3. Lokalplanens retsvirkninger.

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, kun anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser, (jfr. kommuneplanlovens § 31).

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan dog fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører således ikke, at den eksisterende lovlige anvendelse, der måtte stride mod planens bestemmelser, skal bringes til ophør.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer områdets karakter. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af 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 (jfr. kommuneplanlovens § 32).

LOKALPLAN NR. 26

for et område i Frederiksberg Kommune, begrænset af Falkoner Alle, kommunegrænsen (Ågade), skellet mod Den kongelige Veterinær- og Landbohøjskole samt Rolighedsvej.

I henhold til kommuneplanloven, lov nr. 287 af 26/6 1975, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område:

AFSNIT 1. FORMÅL.

AFSNIT 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING.

- 2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag og omfatter følgende matrikelnumre:
- 14 a, 14 d, 14 e, 14 f, 14 g, 14 h, 14 i,
 14 an, 14 ao, 14 cx, 14 cy, 14 cz, 14 cæ, 14 cø, 14 da, 14 ep,
 58 a, 58 b, 58 c, 58 e, 58 f, 58 g, 58 h, 58 i, 58 k, 58 l,
 58 m,
 58 n, 58 o, 58 p, 58 r, 58 s, 58 t, 58 v, 58 x, 58 y, 58 z,
 58 æ,
 58 aa, 58 ab, 58 af, 58 ac, 122 c (offentlige vejarealer ved Ågade), 58 ø, (vejareal, del af Falkonergårdsvej), 58 ae, (offentligt vejareal, del af Falkonergårdsvej),
 del af 122 d (stiareal langs kommunegrænsen) og umatrikuleret indkørselsareal mellem matr.nr. 14 d og 58 æ
 alle af Frederiksberg,
 samt alle parceller, der efter den 15/7 1980 udstykkes fra de nævnte ejendomme.
- 2.2. Lokalplanens område opdeles i følgende underområder:
- Underområde I, omfattende matrikelnumrene 14 a, 14 d, 14 e,
 14 f, 14 g, 14 h, 14 i, 14 an, 14 ao, 14 cx, 14 cy, 14 cz,
 14 cæ, 14 cø, 14 da, 14 ep, 58 b, 58 e, 58 p, 58 r, 58 æ,
 58 aa, 58 ab.

Underområde II, omfattende matrikelnumrene del af 58 a, 58 c,
58 f, 58 g, 58 i, 58 k, 58 l, 58 o, 58 s, 58 t,
58 v, 58 x, 58 y, 58 z, 58 af.

Underområde III omfattende matrikelnumrene del af 58 a, 58 h,
58 m.

Underområde IV omfattende matrikelnummer 58 n.

AFSNIT 3. OMRÅDETS ANVENDELSE.

3.1. Underområde I og II. Boligområde.

- 3.1.1. Området må med nedenstående undtagelser kun anvendes til boligformål. 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.
- 3.1.2. Uanset bestemmelsen i afsnit 3.1.1. 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.
- 3.1.3. Kældre og eventuelle parterreetager må kun benyttes til fælles formål for bygningens beboere, parkering, pulterrum og lignende samt til rum, som er nødvendige for selve bygningens funktion.
- 3.1.4. Ubebyggede arealer må kun benyttes til opholdsareal for beboerne og til parkerings- og adgangsareal for disse samt kunder, besøgende, leverandører m.v.
- 3.1.5. Efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse kan der i underområde I indrettes børne- og ungdomsinstitutioner til betjening af området og det omliggende kvarter samt syge- og plejehjem.

- 3.1.6. Efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse kan der etableres mindre offentlige anlæg, som f.eks. "grønne småtorve", legepladser, parkeringspladser og lignende.
- 3.2. Ejendomme langs de mere befærdede veje. (Underområde I).
- 3.2.1. På ejendommene langs Falkoner Alle mellem Franckesvej og Ågade samt på ejendommene langs Rolighedsvej øst for Falkonergårdsvej må de to nederste etager (stue og 1.sal) i bebyggelsen langs vejen i almindelig husdybde benyttes til beboelse af enhver art og/eller forretningsvirksomhed.
- Stk. 2. De øvrige etager må kun benyttes til beboelse som anført under afsnit 3.1.1. til afsnit 3.1.4. samt til pensionat og klublejligheder. Endvidere kan der i de enkelte beboelseslejligheder af lejlighedens indehaver udøves sådanne erhverv, der efter kommunalbestyrelsens skøn almindeligvis udøves i beboelseslejligheder, herunder de såkaldte liberale erhverv (virksomhed som advokat, arkitekt, ingeniør, læge og lignende), når der opretholdes en beboelse på mindst 3 værelser, omfattende mindst 2/3 af lejlighedens areal, ekskl. trapper m.v.
- 3.2.2. På ejendommene langs Falkoner Alle mellem Rolighedsvej og Franckesvej samt på ejendommene langs Rolighedsvej mellem Falkoner Alle og Falkonergårdsvej må samtlige etager i bebyggelsen langs vejen i almindelig husdybde benyttes til beboelse af enhver art og/eller forretningsvirksomhed.
- 3.2.3. Eventuelle kælderetager må foruden til det under afsnit 3.1.3. angivne formål kun anvendes til lager for forretningsvirksomhed i samme ejendom.
- 3.3. Underområde III. Børneinstitution.
Området må kun anvendes til børneinstitution.
- 3.4. Underområde IV. Kirke.
Området må benyttes til kirkelige formål og beboelse i overensstemmelse med afsnit 3.1.

AFSNIT 4. VEJFORHOLD.

- 4.1. Der udlægges areal til udvidelse af Rolighedsvej, således at afstanden til vejens midtlinie bliver 15 m.
- 4.2. Der udlægges areal til udvidelse af Falkoner Alle, således at afstanden til vejens midtlinie bliver 10 m.
- 4.3. Der udlægges areal til udvidelse af Ågade, således at afstanden til kommunegrænsen bliver 12,5 m.
- 4.4. Den 2,5 m brede del af matr.nr. 58 ø, der ligger øst for matr. nr. 58 n udlægges som stiareal.

AFSNIT 5. BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG.

- 5.1. Underområde I og IV.
Opførelse af større nybebyggelse i underområde I og IV må ikke finde sted, før der er fastsat nærmere bestemmelser herom i supplerende lokalplan.
- 5.2. Underområde II. Villabebyggelse.
 - 5.2.1. Ny bebyggelse skal opføres som fritliggende villabebyggelse og må højst indeholde 2 boliger.
 - 5.2.2. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50.
 - 5.2.3. Bebyggelsens højde må ikke overstige 2 etager.
 - 5.2.4. En eventuel kælder må ikke have loftet beliggende mere end 1,25 m over terræn.
 - 5.2.5. Ingen del af bebyggelsen må have en højde, der overstiger 0,4 x afstanden til modstående vejlinie.
 - 5.2.6. Ingen del af bebyggelsen må have en højde, der overstiger 1,4 x afstanden til naboskel.

- 5.2.7. Ingen del af bebyggelsen må have en højde, der overstiger 0,7 x afstanden til anden bebyggelse på samme grund.
- 5.2.8. Friarealet skal udgøre mindst 60 % af grundarealet for etplanshuse og 67 % af grundarealet for toplanshuse.
- 5.3. Underområde III. Børneinstitutioner.
- 5.3.1. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 60.
- 5.3.2. Bestemmelser i afsnit 5.2.3.- 5.2.7. gælder tillige for underområde III.

AFSNIT 6. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.

- 6.1. Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materialer, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende. Gavle skal udføres af mursten.
- 6.2. Skiltning og reklamering må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i det enkelte tilfælde.
- 6.3. Hver bygning må højst forsynes med én antenne for modtagelse af radio/Tv-signaler.

AFSNIT 7. UBEBYGGEDE AREALER.

- 7.1. Ubebyggede arealer for nybebyggelse skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.
- 7.2. Træer, der er mere end 25 år gamle, må ikke fældes eller beskæres uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

AFSNIT 8. VARMEMEFORSYNING.

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

AFSNIT 10. OPHÆVELSE AF BYPLANVEDTÆGT.

Byplanvedtægt nr. 9, tinglyst 1/5 1951, ophæves.

AFSNIT 11. OPHÆVELSE AF SERVITUTTER.

- 11.1. På ejendommene matr.nr. 58 a, 58 h og 58 m ophæves følgende servitutter:
- 1) Post 4 i skøde, tinglæst 29/11 1876, med påtegning, tinglæst 30/5 1877.
 - 2) Post 2 i Statuter for Falkonergårdsvejens Grundejerlag, tinglæst 17/3 1899.
- 11.2. På ejendommene matr.nr. 58 h og 58 m ophæves desuden følgende servitutter:
- Post 2 i deklaration, tinglæst 11/11 1904.

Således vedtaget af Frederiksberg Kommunalbestyrelse, den 13/10 1980.

John Winther

/ H. Schierup

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

Frederiksberg Kommunalbestyrelse, den 9/2 1981.

John Winther

/ H. Schierup

Nærværende lokalplan begæres herved i henhold til § 30, stk. 3, i lov om kommuneplanlægning tinglyst på samtlige de af lokalplanen, jfr. afsnit 2, omfattede ejendomme.

Samtidig begæres herved byplanvedtægt nr. 9, tinglyst den 1/5 1951, samt de i pkt. 11.1 og 11.2 nævnte servitutter aflyst.

Frederiksberg Kommune, Teknisk Direktorat, den 10/4 1981.

H. Schierup

/ Sv. Palm

Indført i dagbogen

14/4 1981 06140.

Retten på Frederiksberg





3.afdeling Lyst.

Byplanvedtægt nr. 9 samt de i pkt. 11.1 og 11.2 nævnte servitutter aflyst som begæret.

Leif Sørensen

Esther Synnestvedt



- | | | | | |
|-----|---|-----------------------------|-------|------------------------|
| I |  | ETAGEBEBYGGELSE | ----- | VEJMIDTLINIE |
| II |  | VILLABEBYGGELSE | | GRÆNSE FOR LOKALPLANEN |
| III |  | BØRNEINSTITUTION | | |
| IV |  | KIRKELIGE FORMÅL / BEBOELSE | | |

FREDERIKSBERG KOMMUNE

Teknisk Direktorat - Byplanafdelingen

Litra nr.22/80 lokalplan nr. 26 område nr.10 tegning nr.4. dato 03.02.1981 udf. af CVN

Mål 1:2000



R. Hiller
B. Carlsen