

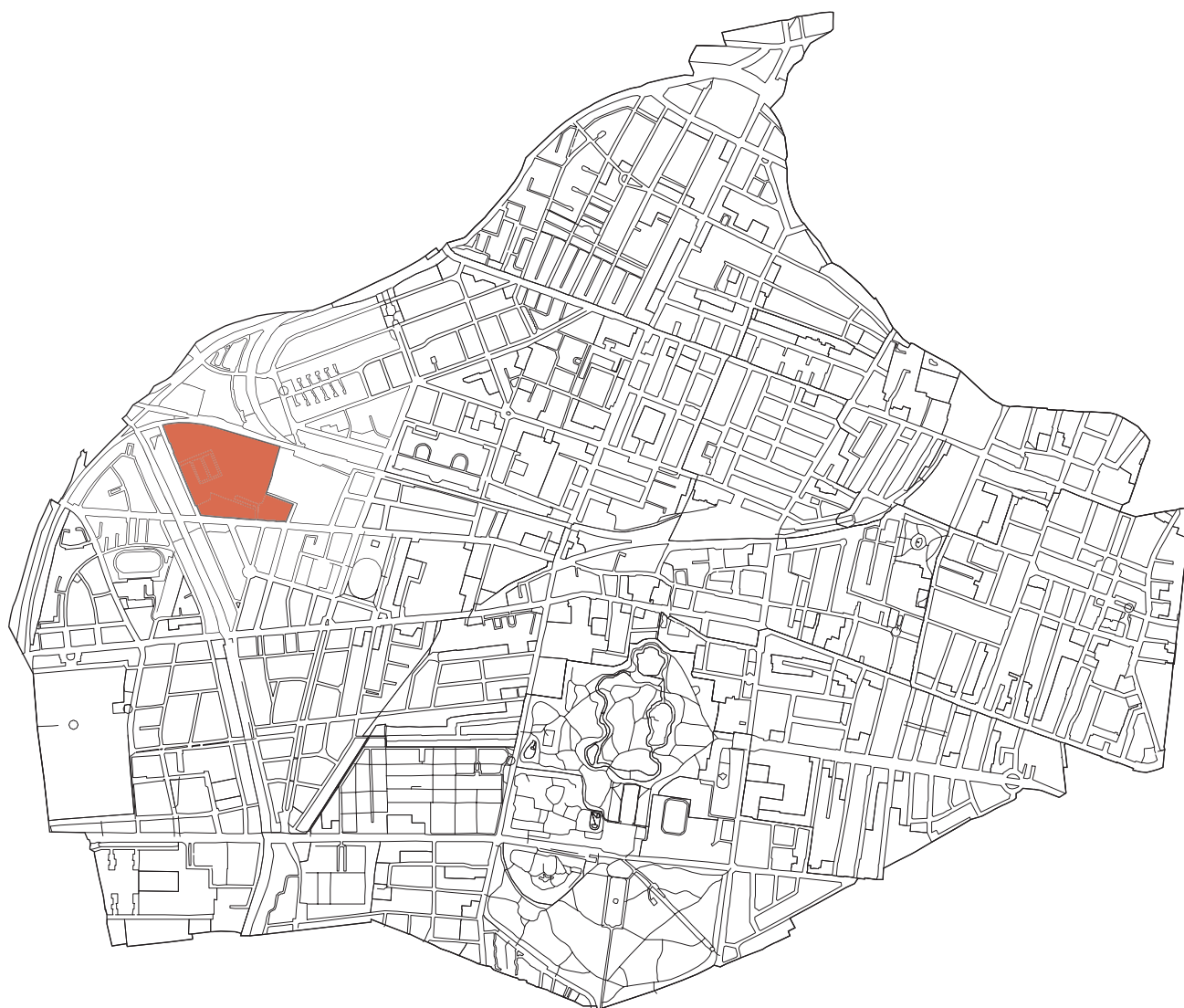
F R E D E R I K S B E R G

K O M M U N E



Lokalplan nr. 126

for et område mellem Finsensvej
og Flintholm Station



September 2003

LOKALPLAN NR. 126 for Flintholmområdet

Indledning

Lokalplanen for området mellem Flintholm Station, Flintholm Allé, Solbjerg Have og Finsensvej, gør det muligt at skabe en helt ny bydel ved Flintholm Station ved Metroen og Ringbanen.

Lokalplanen fastlægger bindende bestemmelser for første etape, nærmest Flintholm Station samt for anlæg af veje og stier. For den øvrige del af området er planen en rammeplan, som senere skal følges op af mere detaljerede lokalplaner, før der kan bygges.

Lokalplanens baggrund

Frederiksberg Kommune iværksatte i samarbejde med DSB S-tog og private interessenter i 2001 et udviklingssamarbejde for området, som tidligere blev anvendt til bl.a. kommunalt gas- og elektricitetsværk. Flintholmområdets stationsnære beliggenhed gør det velegnet som ramme for omdannelse til en levende, varieret og tæt bydel med både boliger, kontorerhverv, butikker og kultur- og serviceanlæg.

For at konkretisere idéerne besluttede kommunalbestyrelsen i 2001 at få udarbejdet en helhedsplan for området. Som et supplement til helhedsplanen blev der i 2002 udarbejdet en byrumsanalyse til vurdering af områdets problemer og potentialer. Helhedsplanen og byrumsanalysen udgør en del af baggrunden for denne lokalplan.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet afgrænses af Metroen mod nord, Flintholm Station mod nordvest, Flintholm Allé mod vest, Solbjerg Have mod øst og Finsensvej mod syd. Den nuværende bebyggelse kan deles i fem områder, hver med deres særlige kendetegn :

1. Området nord for Finsensvej anvendes til kontor- og serviceerhverv samt lager, lettere produktion og en kommunal børneinstitution. Bygningerne varierer meget, både i alder og udseende og højden er fra to til seks etager.
2. Området øst for Flintholm Allé anvendes til kontor- og serviceerhverv samt lager, lettere produktion og et kommunalt værested. Bygningerne er af ældre dato og varierer en del i udseende. Bygningerne er fra én til to etager.
3. Området ved Einer Jensens Vænge består af rækkehuse i 1½ etage. Ejendommen ejes af Frederiksberg Kommune.
4. Området med Frederiksberg Kommunes tidligere gas- og elforsyningssanlæg optager den største del af området. Syd for Metroen var der kommunalt gasværk fra 1895 til 1964. Syd herfor har der været elværk mv. Arealerne har tidligere været brugt til materialegård, gartnerplads og genbrugsplads samt kontorer, garager og lager for Frederiksberg Forsy-

ning. Ejendommene ejes af Frederiksberg Kommune, bortset fra den sydøstlige, mindre del af området, der ejes af Frederiksberg Forsyning. Bebyggelsen i den nordlige del af arealet består udover af tidligere værksteder, laboratorier, målerhuse mv. overvejende af træskure samt to gasbeholdere, der skal nedrives. Det tidligere målerhus til gasværket er fredet og skal bevares. Bebyggelsen i den sydlige del af arealet består overvejende af træskure samt en større bygning i én etage. På Frederiksbergs Forsynings areal ved Finsensvej findes flere ældre bygninger, som stadig anvendes til elforsyning mv.

5. Området sydøst for Flintholm Station ejes af Frederiksberg Kommune og DSB S-tog. Metroens tracé er anlagt med omgivende skærmvægge på begge sider.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen udlægger området til centerformål med boliger, erhverv, undervisning, forskning, offentlige og kulturelle formål samt grønne arealer. Indenfor området kan der placeres funktioner af regional tilknytning. Området deles i fem underområder og der kan i alt etableres et samlet butiksareal på 15.000 m², heraf 12.000 m² i område I, II og III under ét samt 3.000 m² i område IV. For områderne I, II og III er det fastsat at de kan etableres op til henholdsvis 12.000 m², 2.000 m² og 1.000 m² bruttoetageareal til butikker. Da der samlet for de tre områder maksimalt kan etableres 12.000 m² bruttoetageareal gælder „først til mølle princippet“.

Der er bestemmelser for den maksimale størrelse af forskellige butikstyper i de områder, hvor der må etableres butikker.

Område I udlægges til centerformål (herunder butikker) boligformål og opholdsarealer. Her må bebyggelsesprocenten på den enkelte ejendom ikke overstige 150. Bebyggelsen må opføres i højst 6 etager. Bebyggelse syd for boulevarden må højst opføres i 5 etager direkte mod boulevarden og højst 4 etager i resten. Der må etableres et samlet butiksareal på op til 12.000 m².

Område II udlægges til erhvervsformål og offentlige formål (kontor, butik, liberale erhverv, undervisning, forskning, servicevirksomhed og kulturelle formål) samt boligformål i form af helårsbeboelse (etageboliger). Her må bebyggelsesprocenten på den enkelte ejendom ikke overstige 130. Bebyggelsen må opføres i højst 6 etager, langs områdets østgrænse dog højst i 4 etager. Der må etableres et samlet butiksareal på op til 2.000 m². En multihal til sport, kultur og underholdning kan placeres i området med et areal på op til 26.000 m² og en højde på op til 30 m. Der skal opføres mindst 10.000 m² til boligformål.

Område III udlægges til boligformål, offentlige formål, enkelte butikker samt opholdsarealer. Her må bebyggelsesprocenten på den enkelte ejendom

dom ikke overstige 110. Bebyggelsen må opføres i højst 4 etager. Der må etableres et samlet butiksareal på op til 1000 m².

Område IV udlægges til erhvervsformål (herunder butikker), offentlige formål, helårsboliger samt opholdsarealer. Her må bebyggelsesprocenten på den enkelte ejendom ikke overstige 110. Der må etableres et samlet butiksareal på højst være 3.000 m². Bebyggelsen må højst opføres i 6 etager.

Område V udlægges til offentlige tekniske anlæg. Her må bebyggelsesprocenten på den enkelte ejendom ikke overstige 110.

Bebyggelsens placering

Ny bebyggelse skal placeres indenfor afgrænsede byggezoner i princippet som vist på Bilag 2. Bebyggelsens hovedretning skal følge byggezonerne. Der fastlægges bindende byggelinier for facader og gavle. Der åbnes mulighed for placering af bebyggelse til kulturelle og sportslige aktiviteter i højst 4 etager, og ved Flintholm Station kan der etableres mindre bygninger i op til 2 etager, bl.a. med det formål at få Stationsforpladsen til at fremtræde som et veldefineret rum. Ved Kulturpladsen kan der efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse opføres et tårn, en skulptur eller lignende. Nærmere bestemmelser om placering og udformning af en eventuel multihal i Område II skal fastsættes i en supplerende lokalplan. I område IV skal ny bebyggelse opføres med facade i vejlinien langs Finsensvej. Her og i Område V skal ny bebyggelse tilpasses den eksisterende bebyggelse.

Trafik og parkering

Lokalplanen fastlægger, at området skal vejbetjenes fra en ny central vej - en boulevard - med adgang fra Finsensvej og forbindelse frem til Flintholm Station og med mulighed for tilslutning til Flintholm Allé. Boulevarden anlægges efter en samlet plan for belægning, belysning og beplantning. Der udlægges areal til fire offentlige pladسدannelser: Stationsforpladsen, Kulturpladsen, Flintholm Torv og pladsen omkring det fredede målerhus og desuden udlægges areal til sti langs Metroen og fra denne til Flintholm Allé. Der kan anlægges en ny stibro over Metroen.

Der skal for nybyggeri udlægges én parkeringsplads pr. bolig (ved kollegier og ungdomsboliger dog én parkeringsplads pr. 150 m² bruttoetageareal, én parkeringsplads pr. 100 m² bruttoetageareal til erhvervsformål og én parkeringsplads pr. 150 m² bruttoetageareal til offentlige og kulturelle anlæg mv. I Område I og II skal mindst 75 % af parkeringen anlægges i kælder eller p-hus.

Ubebyggede arealer

Opholdsarealer syd for boulevarden afgrænses mod denne af et sammenhængende byarkitektonisk element som f.eks. en trappe og/eller en lav mur og med træplantninger mellem husene. Ved boligbebyggelse skal det sikres, at opholdsarealer tydeligt opdeles i offentlige, halvoffentlige og private zoner. Der skal sikres opholdsarealer nord for boulevarden i

Område II. På grænsen mellem område Område III og IV udlægges areal til en byhave; et grønt opholdsareal der dels er privat for boligbebyggelsen dels formidler overgangen til erhvervsbebyggelsen mod syd og giver mulighed for en stiforbindelse til Finsensvej. Der skal iøvrigt sikres udlæg af opholdsarealer i et nærmere bestemt omfang.

Andre bestemmelser

Bortset fra vejanlæg må større bygge- og anlægsarbejder eller nedrivning af bebyggelse uden for Område I ikke påbegyndes før der er udarbejdet supplerende lokalplaner. Det gælder også ved samlet omdannelse af større dele af den eksisterende bebyggelse i Område III, IV og V.

Gasbeholderne kan nedrives med grundlag i Lokalplan 117. Det fredede målerhus i Område II må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen og Kulturarvsstyrelsen.

Andre bygninger som er bevaringsværdige bør bevares i det omfang de kan indgå i bebyggelsen og opholdsarealerne, eventuelt med nye funktioner. Træer, der er mere end 25 år gamle, må ikke fældes eller beskæres uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

Lokalplanen stiller en række krav som forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse, bl.a. for miljømæssige og forsyningsmæssige forhold, og der skal oprettes en grundejerforening for området med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for det pågældende område.

Regionplanlægningen

Den gældende 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.

I forhold til den nuværende anvendelse lægges der vægt på en øget intensivering af områdets bebyggelsestæthed og antal arbejdspladser, bl.a. med henblik på at understøtte det kollektive trafiksystem. Byudviklingsområdet omfatter udover lokalplanområdet også et mindre område nord for Metroen. Området er i Regionplanen udpeget til overordnet center for detailhandel med regional betydning (niveau 2-center). Lokalplan nr. 126 og Tillæg nr. 18 til Kommuneplan 1997 er i overensstemmelse med Regionplan 2001. Opførelse af et større detailhandelscenter og andre anlæg af regional betydning forudsætter tilvejebringelse af regionplantillæg og godkendelse efter VVM-reglerne (Vurdering af Virkninger på Miljøet).

Kommuneplan 1997

I forhold til den gældende Kommuneplan 1997 for Frederiksberg Kommune berører lokalplanen helt eller delvis følgende rammeområder:

3.B.1, 3.D.1, 3.C.6 samt 3.G.1.

For rammeområde 3.B.1 (etageboliger, Flintholm Allé) gælder, at bebyggelsesprocenten højst må være 110 for hver ejendom. Bebyggelse må opføres i 6 etager. Kun en mindre del af området mod nord berøres af Lokalplan nr. 126.

For rammeområde 3.C.6 (offentlige formål, kommunale tekniske anlæg, driftsbygninger, pladser mv., Gasværket) gælder, at bebyggelsesprocenten højst må være 110 for hver ejendom. Hele området er omfattet af lokalplan nr. 126.

For rammeområde 3.D.1 (fremstillings- og håndværksvirksomhed samt administrative og offentlige formål, Flintholm Allé/Finsensvej) gælder, at bebyggelsesprocenten højst må være 110 for hver ejendom. Bebyggelse må opføres i op til 6 etager ekskl. kælder og inkl. tagetage. Hele området er omfattet af lokalplan nr. 126.

For rammeområde 3.G.1 (banearealer mv.) gælder, at der kun må opføres bebyggelse med tilknytning til områdets funktion, herunder stationsbygninger mv. Kun en mindre del af området mod nord berøres af Lokalplan nr. 126.

For at bringe overensstemmelse mellem kommuneplanen og lokalplanen er Tillæg nr. 18 til Kommuneplan 1997 vedtaget.

Centerstruktur og detailhandel

Tillæg til Kommuneplan 1997 har de gældende bestemmelser om butikker i kommunen. Tillægget åbner bl.a. mulighed for at etablere et nyt center ved den kommende Flintholm Station, som med Metroen og Ringbanen vil blive et nyt trafikknudepunkt. Den samlede ramme for nybyggeri og omdannelse til butikksformål i Flintholmområdet er fastsat til 12.000 m² (inkl. et mindre område nord for Metroen). Butikker kan placeres i bebyggelsens to nederste etager.

Dagligvarebutikker kan etableres med et bruttoareal på op til 3.000 m², medens udvalgswarebutikker - herunder butikker med særlig pladskrævende varegrupper - højst må være på 1.000 m². Der kan dog i området placeres to udvalgswarebutikker med hver op til 1.500 m². Butikker med særlig pladskrævende varegrupper omfatter ifølge Regionplan 2001: Forhandling af biler, campingvogne og lystbåde samt 'tømmerhandler og byggemarkeder, der opføres i tilknytning til en tømmerhandel, og som udgør en integreret del af tømmerhandlen?.

I facadebebyggelsen langs Finsensvej kan der gennem lokalplaner åbnes mulighed for at placere dagligvarebutikker med et bruttoareal på op til 1.000 m², medens udvalgswarebutikker - herunder butikker med særlig pladskrævende varegrupper - højst må være på 500 m².

Gældende lokalplaner

Lokalplan nr. 117 fra 2002 gør det muligt at nedrive to gasbeholdere på den gamle gasværksgrund. Lokalplanen opretholdes.

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 indenfor 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). Klassificeringen er kun vejledende, men indgår i kommunens sagsbehandling.

Målerhuset ved det tidligere gasværk er fredet og skal bevares. Kommunalbestyrelsen ser gerne, at der bevares flere af de bevaringsværdige bygninger, hvis de kan indgå i den nye bydel på en meningsfuld måde, og hvis bevaringshensynet kan forenes med regionplanens retningslinier om en fortætning og ønsket om at skabe en ny bydel med en høj arkitektonisk kvalitet.

Jordforurening

De forurenede ejendomme er kortlagt i henhold til lov om forurennet jord. I forbindelse med de enkelte bygge- og anlægsarbejder vil der blive stillet myndighedskrav omfattende blandt andet krav om afgravning af forurennet jord, evt. indeklimasikring, jordhåndtering mv.

LOKALPLAN NR. 126 for Flintholmområdet

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002) fastsættes nedenstående bestemmelser for det område der er beskrevet i Afsnit 2. Til lokalplanen er knyttet bilagene 1, 2, og 3.

Afsnit 1 Formål

Lokalplanens formål er:

- at medvirke til at skabe en attraktiv og levende bydel med en blanding af erhverv, boliger og offentlige institutioner, en større multihal mv. øst for Flintholm Station,
- at sikre at bydelen udformes med sin egen identitet og bygninger af høj kvalitet i samspil med omgivelserne,
- at medvirke til at danne grundlaget for at byarkitektoniske herligheds-værdier kan skabes,
- at fastlægge rammerne for en etapevis udbygning, således at den aktuelle lokalplan fastlægger bindende bestemmelser for første etape - nærmest Flintholm Station (Område I) - og for anlæg af overordnede veje og stier,
- at udstikke overordnede retningslinier for udbygningen af den øvrige del af området, som skal reguleres af supplerende lokalplaner, før der kan foretages større anlægs- og byggearbejder,
- at fastlægge retningslinier for bevaring af bebyggelse,
- at sikre, at der eventuelt ved ekspropriation kan erhverves en del af ejendommen matr.nr. 8i af Frederiksberg med henblik på at etablere vejadgang til lokalplanområdet, samt
- at ajourføre plangrundlaget, herunder at ophæve eventuelle tilstandsservitutter, som er uforenelige med den aktuelle lokalplan.

Afsnit 2 Områdets afgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på Bilag 1 og omfatter følgende ejendomme, matrikelnumrene og eventuelle herunder opdelte ejerlejligheder: 7ab, 7ac, 7ad, 7ae, 7ag, 7ao, 7b, 7y, 7z, 7ø, 8b, 8e, 8i, 8k, 8n, 8o, xx (Frederiksberg Forsyning), 'A' (Einer Jensens Vænge samt dele af matriklerne 'R' (S-banen) og 'S' (Metro), alle af Frederiksberg. Lokalplanen omfatter desuden alle parceller og ejerlejligheder der efter den 1. oktober 2002 udstykkes og opdeles fra de nævnte ejendomme.

2.1

Lokalplanområdet opdeles som vist på Bilag 2 i fem underområder med særlige lokalplanbestemmelser:

- Område I, der udlægges til centerformål (herunder butikker), boliger samt opholdsarealer
- Område II, der udlægges til erhvervsformål (herunder butikker), boligformål samt offentlige og kulturelle formål
- Område III, der udlægges til boligformål, offentlige formål, enkelte butikker samt opholdsarealer

- Område IV, der udlægges til erhvervsformål (herunder butikker), offentlige formål, boliger samt opholdsarealer
- Område V, der udlægges til offentlige tekniske anlæg og erhvervsformål.

Afsnit 3 Områdets anvendelse

Lokalplanområdet udlægges til centerformål med boliger, erhverv, undervisning, forskning, offentlige og kulturelle formål (herunder en større multihal) samt grønne arealer. Inden for området kan der placeres funktioner af regional tilknytning.

Der kan inden for lokalplanområdet opføres i alt 15.000 m² butiksareal, heraf 12.000 m² i Område I, II og III under ét samt 3.000 m² i Område IV. Der må ikke indrettes spillehal i området.

Inden for lokalplanområdet må kun etableres og udøves virksomhed, som ikke eller kun i ubetydelig grad medfører gener i form af støj, luftforurening eller lugt. Den miljømæssige indpasning af en multihal vil indgå i en supplerende lokalplan.

3.1

Område I må kun anvendes til centerformål, fortrinsvis med regionale funktioner med mulighed for opførelse af bebyggelse til serviceerhverv, butikker, liberale erhverv, undervisning, forskning, udstilling, restauranter, hotel og conferencefaciliteter samt offentlige og kulturelle formål, herunder idræt, samt boligformål i form af helårsboliger (etageboliger), jf. nedenfor.

Det samlede bruttoetageareal til butikker må højst være på 12.000 m², og dagligvarebutikker kan etableres med et bruttoareal på op til 3.000 m², medens udvalgsvarebutikker - herunder butikker med særlig pladskrævende varegrupper - højst må være på 1.000 m². Der kan dog i området placeres to udvalgsvarebutikker med hver op til 1.500 m². Butikker kan placeres i stueetagen, svarende til niveauet for boulevarden samt i etagen herunder, svarende til niveauet for Ringbanens perroner. Overdækkede varegårde må ikke indrettes til egentlige butiksformål.

Bebyggelsen langs boulevarden og Stationsforpladsen skal indrettes med publikumsrettede funktioner i stueetagen, herunder aftenfunktioner, udeservering, mv.

I bebyggelsen nord for boulevarden kan kun indrettes boliger i tagetagen - og kun hvis der samtidig indrettes større sydvendte opholdsaltaner til hver enkelt bolig. Der kan indrettes helårsboliger på min. 80 m² og ældreegnede boliger på min. 70 m² samt kollegieboliger på min. 20 m².

3.2

Område II må kun anvendes til erhvervsformål og offentlige formål (kontorer, udvalgsvarebutikker, liberale erhverv, undervisning, forskning, servicevirksomhed og kulturelle formål) samt boligformål i form af helårsbeboelse (etageboliger).

Det samlede bruttoetageareal til butikker må højst være på 2.000 m², og udvalgsvarebutikker må højst være på 1.000 m². Der må ikke etableres dagligvarebutikker i området.

Det skal sikres, at boligbebyggelse - eventuelt i form af kollegie- og ungdomsboliger - fortrinsvis placeres langs boulevarden. En multihal til sport, kultur og underholdning kan placeres i området.

3.3

Område III må kun anvendes til boligformål i form af helårsbeboelse (etageboliger) og offentlige formål (dag- og døgninstitutioner for børn og unge), enkelte udvalgsvarebutikker og opholdsarealer.

Det samlede bruttoetageareal til butikker må højst være på 1.000 m², og udvalgsvarebutikker må højst være på 1.000 m². Der må ikke etableres dagligvarebutikker i området.

3.4

Område IV må kun anvendes til erhvervsvirksomheder med tilhørende administration, lager mv. og kontor, butik, liberale erhverv, klinik, undervisning mv., helårsboliger samt til dag- og døgninstitutioner for børn og unge og opholdsarealer.

Det samlede bruttoetageareal til butikker må højst være på 3.000 m², og dagligvarebutikker kan etableres med et bruttoareal på op til 1.000 m², medens udvalgsvarebutikker højst må være på 500 m².

3.5

Område V må kun anvendes til offentlige tekniske anlæg, herunder forsyning med elektricitet, vand og gas, samt erhvervsvirksomhed (administration og serviceerhverv).

3.6

I **område II, III og IV** fastsættes følgende krav til lejlighedsstørrelser:

Boliger i nybyggeri :

Minimum størrelse 80 m² og gennemsnitligt areal på 110 m².

Ældreregnede boliger:

Minimum størrelse 70 m².

Kollegieboliger:

Minimum størrelse 20 m² nettoareal inklusive bad og toilet.

Afsnit 4 Vej- og stiforhold

Området trafikbetjenes af en ny boulevard med adgang fra Finsensvej ved punkt **A** som vist på Bilag 2. Vejadgang forudsættes at ske over en del af ejendommen matr.nr. 8i af Frederiksberg, og kommunalbestyrelsen kan om fornødent med hjemmel i planlovens §47 ekspropriere et areal hertil i en bredde af 16 meter regnet fra østskellet som vist på Bilag 2.

4.1

Der udlægges areal til boulevardens kørebane, fortovej, cykelsti samt rabatter i en bredde af mindst 16 meter, i princippet med et forløb fra Finssensvej til Flintholm station som vist på Bilag 2 med **A-B-C-E** og med mulighed for tilslutning til Flintholm Allé ved punktet **D**.

4.2

Boulevarden anlægges efter en af kommunalbestyrelsen godkendt samlet plan der omfatter de nærmere retningslinier for belægning, belysning og beplantning. Vejen kan anlægges efter reglerne i vejlovgivningen.

4.3

På Bilag 3 er vist eksempler på principielle muligheder for udformning af tværprofiler for vejanlæg.

4.4

Der udlægges areal til fire offentlige pladسدannelser: Stationsforpladsen, Kulturpladsen, Flintholm Torv og pladsen omkring målerhuset, i princippet som vist på Bilag 2.

Stationsforpladsen anlægges som stationsadgang for gående, cykler og kørende og som opholdsareal med udeservering og udnyttelse af den solbeskinnede del. Der indrettes "Kiss and Ride" ved punktet mærket **E** på Bilag 2. Pladsen skal fremtræde veldefineret, afgrænset med bygninger, beplantning eller skærme, den skal indrettes med læ for vinden og afskærmning mod støj, og nedgange til underetagen skal placeres og udformes i sammenhæng med omgivelserne.

Kulturpladsen anlægges som samlingssted med mulighed for ophold, fysisk udfoldelse, teater o.lign. med udnyttelse som opholdsareal af den solbeskinnede del, eventuelt med et markant vartegn for hele området.

Flintholm Torv anlægges som trafiktorv og markant hovedadgang til området, med mulighed for bebyggelse til butikker, boliger, udeservering og andre aktiviteter, der retter sig mod det øvrige kvarter. En del af matr.nr. 8i inddrages til etablering af torvedannelsen.

Pladsen omkring det fredede målerhus anlægges som en grøn plads med opholdsarealer og aktiviteter som café, beboerhus, kunstværksted eller lignende.

4.5

Varetilkørsel og nedkørsel til p-kælder til centerområdet skal i princippet ske fra punktet mærket **C** på Bilag 2.

4.6

Område II vejbetjenes med veje mellem de på Bilag 2 viste byggezoner i en bredde af mindst 15 meter, og der etableres vejtilslutninger til boulevarden, i princippet som vist på Bilag 2.

4.7

Område III vejbetjenes fra Flintholm Allé og evt. boulevarden, i princippet som vist på Bilag 2.

4.8

Der udlægges areal til stierne **a-k-b**, **c-d-e**, **d-f**, **g-h-i**, og **C-h** i princippet med et forløb som vist på Bilag 2 og med en bredde af mindst 5 meter, heraf 3 meter befæstet areal, svarende til dobbelttrettede fællestier. Ved punktet mærket **f** på Bilag 2 kan der anlægges en ny stibro over Metro-sporene.

4.9

Der kan endvidere anlægges en stiforbindelse til Finsensvej, i princippet som vist med **j-k** på Bilag 2. Herudover kan der udlægges stier efter kommunalbestyrelsens godkendelse.

Afsnit 5 Parkering

Der skal for nybyggeri udlægges én parkeringsplads pr. bolig (ved kollegier og ungdomsboliger dog én parkeringsplads pr. 150 m² bruttoetageareal), én parkeringsplads pr. 100 m² bruttoetageareal til erhvervsformål og én parkeringsplads pr. 150 m² bruttoetageareal til offentlige institutioner, kulturformål og anlæg til sport og underholdning mv.

5.1

I **Område I og II** skal mindst 75% af parkeringen anlægges i kælder eller p-hus. Tilkørsel skal ske fra boulevarden, i princippet som vist på Bilag 2 ved punktet **C**.

I alle områder kan parkering tillades etableret i kælder eller p-hus. Eventuelle parkeringspladser anlagt langs boulevarden kan ikke medregnes i parkeringsdækningen.

Afsnit 6 Lednings- og sporanlæg

6.1

De på Bilag 1 med særlig signatur viste gasledninger og regulatorstationer skal bevares. Det skal sikres at Frederiksberg Forsyning har mulighed for adgang til anlæggene.

6.2

Bestemmelserne i nærværende lokalplan er ikke til hinder for etablering af de for området fornødne transformestationer og andre forsyningsanlæg m.v. Disse skal ved materialevalg og udformning søges tilpasset områdets karakter.

Afsnit 7 Bebyggelsens omfang og placering

Ny bebyggelse skal placeres indenfor de udlagte byggezoner i princippet som vist på Bilag 2. Bebyggelsen langs boulevarden skal i princippet placeres med facader og gavle i bindende byggelinier som vist med kraftig streg på Bilag 2. Der kan udføres åbninger i bebyggelsen.

Bebyggelsens niveau (stuekoten) skal afstemmes med omgivelserne.

Bortset fra anlæg af boulevarden og nedrivning af gasbeholder må større bygge- og anlægsarbejder eller nedrivning af bebyggelse i **Område II og III** ikke påbegyndes før der er udarbejdet supplerende lokalplaner med mere detaljerede bestemmelser om bebyggelsens omfang og placering mv.

Ved samlet omdannelse af større dele af den eksisterende bebyggelse i **Område III, IV og V** skal der udarbejdes supplerende lokalplaner med mere detaljerede bestemmelser om bebyggelsens omfang og placering mv. Dog kan nedrivning af bebyggelse på matr.nr. 8i foretages i forbindelse med etablering af vejadgang.

7.1

I **Område I** må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 150. Vejarealet kan medregnes til grundarealet ved beregning af bebyggelsesprocenten. Kommunalbestyrelsen kan herudover tillade overdækning af varegårde og lignende i tilknytning til centerbebyggelse. Der kan inden for området under ét opføres op til 12.000 m² til butikksformål. Inden for Område I kan der ses bort fra bygningsreglementets bestemmelser om bebyggelsens afstand og højde i forhold til vej, nabo-skel og sti samt anden bebyggelse på samme grund, idet ny bebyggelse ikke må opføres med en højde, der overstiger afstanden til nærmeste bygning.

Bebyggelsen må opføres i højst 6 etager.

Bebyggelse syd for boulevarden må højst opføres i 5 etager direkte mod boulevarden og højst 4 etager i resten.

Mellem centerområdet og erhvervsbebyggelsen mod øst kan der opføres en bygning til kulturelle og sportslige aktiviteter som vist med signaturen **K** på Bilag 2. Bygningen må højst opføres i 4 etager.

Der kan desuden opføres bebyggelse i tilknytning til Flintholm Station samt mindre bygninger langs nordskellet af Flintholm Alle 51 og langs Metroen. Bebyggelsen må højst bygges i 3 etager samt eventuel kælderetage. Det skal tilstræbes, at bebyggelsen blandt andet placeres som vist med signaturen **S** på Bilag 2 og udformes med henblik på at skærme stationspladsens opholdsarealer mod vind og evt. støj.

Ved **Kulturpladsen** kan der efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse opføres et tårn, en skulptur eller lignende.

7.2

I **Område II** må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 130. Der kan inden for området under ét opføres op til 2.000 m² til butikksformål. Den øvrige bebyggelse fordeles med mindst 10.000 m² til boliger og den øvrige del til erhverv og undervisning mv.

Bebyggelsen må opføres i højst 6 etager, langs områdets østgrænse dog højst i 4 etager.

En eventuel multihal kan opføres med et areal op til 26.000 m² og med en højde på op til 30 meter. Der skal i en supplerende lokalplan fastsættes nærmere bestemmelser om placering og udformning mv.

Det skal sikres, at bebyggelsens nærmere placering og udformning ved åbninger og lignende sker med hensyntagen til bebyggelsen i Solbjerg Have.

7.3

I **Område III** må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 110. Der kan inden for området under ét opføres op til 1.000 m² til butiksmål. Den øvrige bebyggelse fordeles på boliger og institutionsformål. Hertil kommer eventuel omdannelse af eksisterende bebyggelse.

Bebyggelsen må opføres i højst 4 etager.

7.4

I **Område IV** må bebyggelsesprocenten på den enkelte ejendom ikke overstige 110. Der kan inden for området under ét opføres op til 3000 m² til butiksmål. Bebyggelsen må opføres i højst 6 etager.

Ny bebyggelse skal opføres med facade i vejlinien langs Finsensvej og skal tilpasses den eksisterende bebyggelse.

Ny bebyggelse på matr.nr. 8i, Finsensvej 78, skal opføres med facader mod både Finsensvej og indkørslen til boulevarden.

7.5

I **Område V** må bebyggelsesprocenten på den enkelte ejendom ikke overstige 110.

Ny bebyggelse skal tilpasses den eksisterende bebyggelse.

Afsnit 8 Bebyggelsens udformning og udseende

Bygninger med store facadelængder skal opdeles i mindre enheder, og facaderne skal fremstå transparente.

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.

Ny bebyggelse skal opføres med facader af tegl (blank mur eller pudsede), natursten, stål/aluminium og glas. 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 poleret overflade. Glasfacader må ikke fremstå farvede.

Tage i område III skal udføres med skrå taghældning på min. 15 grader. I øvrige områder kan tage udføres med skrå taghældning på 10 - 30 grader – eller anden taghældning afhængig af bygningens ydre form og efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse .

Tage skal udføres med tegl, naturskifer eller listetækket pap.

8.1

Ved ændringer af udvendige bygningssider skal det sikres, at den hidtidige karakter bibeholdes.

8.2

Skiltning og reklamering skal tilpasses bygningens arkitektoniske udtryk og må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i det enkelte tilfælde.

8.3

Større radio- og TV-antenner, herunder parabolantener, må kun opsættes efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse, og må ikke virke skæmmende for området.

Afsnit 9 Bevaring af bebyggelse og bevoksning

Det fredede målerhus der er vist med særlig signatur på Bilag 2, må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen og Kulturarvsstyrelsen.

9.1

Bygninger vist med høj bevaringsværdi på Bilag 1 skal - i det omfang det kan forenes med den samlede udnyttelse - bevares og må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen.

9.2

Bygninger vist med middel og lav bevaringsværdi på Bilag 1 bør - i det omfang det kan forenes med den samlede udnyttelse - bevares i det omfang de kan indgå i bebyggelsen og opholdsarealerne, eventuelt med nye funktioner som (f.eks. café, beboerhus, kunstværksted eller lignende i **Område II og III**).

9.3

Eksisterende bebyggelse i **Område I** kan nedrives.

9.4

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

Afsnit 10 Ubebyggede arealer

Opholdsarealer syd for boulevarden afgrænses mod denne af et sammenhængende byarkitektonisk element som f.eks. en trappe og/eller en lav mur og med træplantninger mellem husene, se tværprofiler på Bilag 3. Langs boulevarden udlægges areal til fire offentlige pladselementer: Stationsforpladsen, Kulturpladsen, Flintholm Torv og pladsen omkring målerhuset, jf. Afsnit 4.

10.1

Ved boligbebyggelse skal det sikres, at opholdsarealer tydeligt opdeles i offentlige, halvoffentlige og private zoner.

10.2

I **Område III og IV** udlægges areal til en byhave, som i princippet som vist på Bilag 2 skal anlægges efter en af kommunalbestyrelsen godkendt samlet plan i form af et grønt opholdsareal der dels er privat for boligbebyggelsen og dels formidler overgangen til erhvervsbebyggelsen mod syd og giver mulighed for en stiforbindelse til Finsensvej, jf. Afsnit 4. Arealen kan etableres efter reglerne i byfornyelsesloven.

10.3

Der skal anlægges opholdsarealer svarende til mindst:

- 10% af erhvervsarealet - i Område I og II kan altaner og terrasser medregnes
- 50% af boligarealet - i Område I og II kan altaner og terrasser medregnes - i Område III udelukkende på terræn

Ved institutionsbebyggelse fastsættes opholdsarealet af kommunalbestyrelsen.

10.4

På ejendommenes ubebyggede arealer må der ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse opstilles skilte eller reklamer, herunder firmaflag.

10.5

Oplag, herunder henlæggelse af materiale og materiel, opbevaring af biler, både, campingvogne og lignende må ikke finde sted uden for bygninger eller dertil indrettede tæt hegnede arealer der ligger inden for byggefeltene.

10.6

Adgangs- og opholdsarealer skal udformes således at de tilgodeser bevægelseshæmmedes færdsel på arealerne, jf. DS 3028:2001, Tilgængelighed for alle, Dansk Standard 2001.

Afsnit 11 Miljøforhold og forudsætninger for ibrugtagning af bebyggelse

Bebyggelse, primære opholdsarealer og offentlige rekreative arealer skal i overensstemmelse med miljømyndighedernes bestemmelser placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere skærmes mod støj og anden forurening fra trafik og virksomheder i området. Det indendørs støjniveau i boliger og institutioner må ikke overstige 30 dB(A), i lokaler til administration, undervisning og lignende må det ikke overstige 35 dB (A). Det udendørs støjniveau må på primære opholds- og friarealer i boligbebyggelser, på offentlige rekreative arealer og lignende ikke overstige 55dB (A).

11.1

Kommunalbestyrelsen kan stille krav om afværgeforanstaltninger for evt. jordforurenede områder, og påbegyndelse af bygge- og anlægsarbejder må ikke ske uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før eventuel forurenede jord er udskiftet/renset i overensstemmelse med gældende krav fra den relevante miljømyndighed. Kommunalbestyrelsen kan stille krav om udarbejdelse af en jordhåndteringsplan.

11.2

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

11.3

Samtlige boliger skal tilsluttes et fælles antenne- eller kabelanlæg, og ny bebyggelse må ikke tages i brug før tilslutning har fundet sted.

11.4

Eventuelle grundvandssænkninger må ikke ske uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Kommunalbestyrelsen kan stille krav om bibeholdelse af afværgeboringer på området.

11.5

Restauranter, caféer m.v. skal overholde kommunalbestyrelsens forskrift af 23. maj 2000 vedr. indretning og drift af restauranter.

11.6

Opførelse af bygninger, anlægsarbejder mv. skal ske i overensstemmelse med Frederiksberg Kommunes ”Vejledning i Miljøforhold ved bygge- og anlægsarbejder”. Kommunalbestyrelsen kan stille krav til støjdæmpende foranstaltninger og tilkørselsveje ved bygge- og anlægsarbejder.

Afsnit 12 Grundejerforening

12.1

Der skal oprettes en grundejerforening for området med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for det pågældende område.

12.2

Grundejerforeningen skal oprettes, når kommunalbestyrelsen kræver det.

12.3

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af færdsels- og parkeringsarealer samt fælles opholdsarealer i et omfang efter nærmere aftale med Frederiksberg Kommune. Grundejerforeningen er pligtig at tage skøde på de nævnte fællesarealer og fællesanlæg.

12.4

Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

12.5

Grundejerforeningen er berettiget til ved opkrævning hos medlemmerne og/eller ved optagelse af lån at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelsen og administrationen af foreningens opgaver, samt til at kræve fornøden sikkerhed herfor.

12.6

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

Afsnit 13 Ophævelse/Opretholdelse af lokalplaner

En del af **Område I og II** er omfattet af Lokalplan nr. 117, der er vedtaget af kommunalbestyrelsen den 9. december 2002. Lokalplanen bliver opretholdt.

Område IV er omfattet af Lokalplan nr. 54, tinglyst den 21. juli 1987, der omfatter et område ved Finsensvej samt et tillæg til samme lokalplan, tinglyst den 25. juni 1996. Lokalplanen med tillæg bliver ophævet med den endelige vedtagelse af nærværende Lokalplan nr. 126.

Afsnit 14 Lokalplanens retsvirkninger

14.1

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

Den eksisterende, lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg der er indeholdt i planen.

14.2

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.

Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer m.fl., medmindre kommunalbestyrelsen skønner at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende (planlovens §19 og §20).

14.3

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

14.4

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.

14.5

Dele af lokalplanens område udlægges til offentlige formål. Det betyder at ejeren efter planlovens §48 under visse forudsætninger kan kræve ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

Afsnit 15 Vedtagelse af lokalplanen

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

Frederiksberg Kommunalbestyrelse, den 16. juni 2003.

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. 54, tinglyst den 21. juli 1987, der omfatter et område ved Finsensvej samt et tillæg til samme lokalplan, tinglyst den 25. juni 1996, afløst for de af lokalplanen omfattede ejendomme.

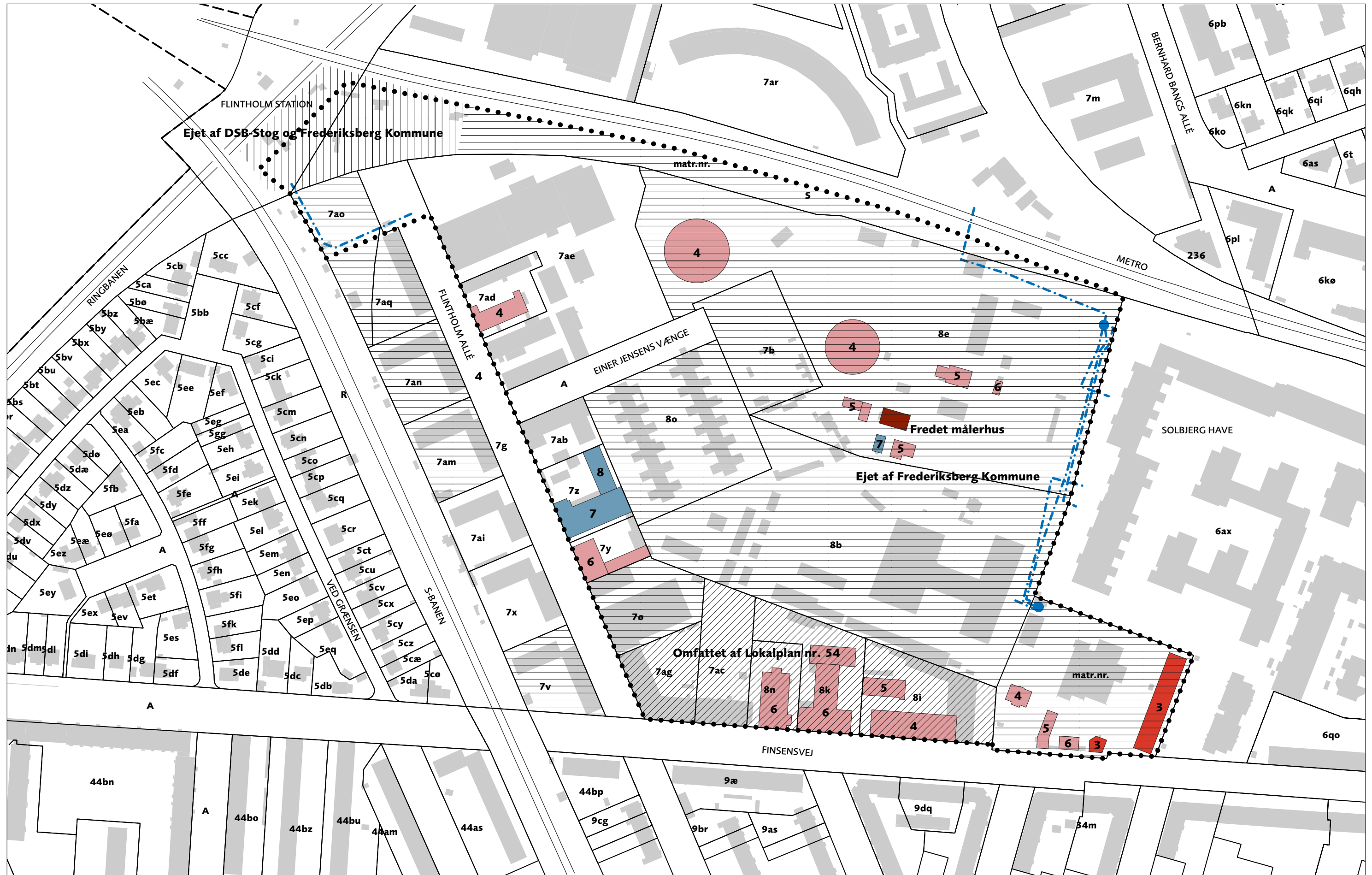
Frederiksberg Kommune, Teknisk Direktorat, den 7. august 2003.

Per Hard Poulsen
Vicedirektør

/

Ejvind Rostgaard
Stadsarkitekt

Retten på Frederiksberg
Indført den 04.09.2003
Lyst under nr. 26042



- Grænse for lokalplanen, jf. Afsnit 2
- Kommunegrænse
- Ledninger og regulatorstationer der skal bevares, jf. 6.1

- Høj bevaringsværdi if. Kommuneatlas (1-3)
- Middel bevaringsværdi if. Kommuneatlas (4-6)
- Lav bevaringsværdi if. Kommuneatlas (7-9)

FREDERIKSBERG KOMMUNE
LOKALPLAN nr. 126 • Flintholm-området

Litra nr. 2002/00066

Afgrænsning og ejendomsforhold mv.

Teknisk Direktorat • Bygge- og planafdelingen

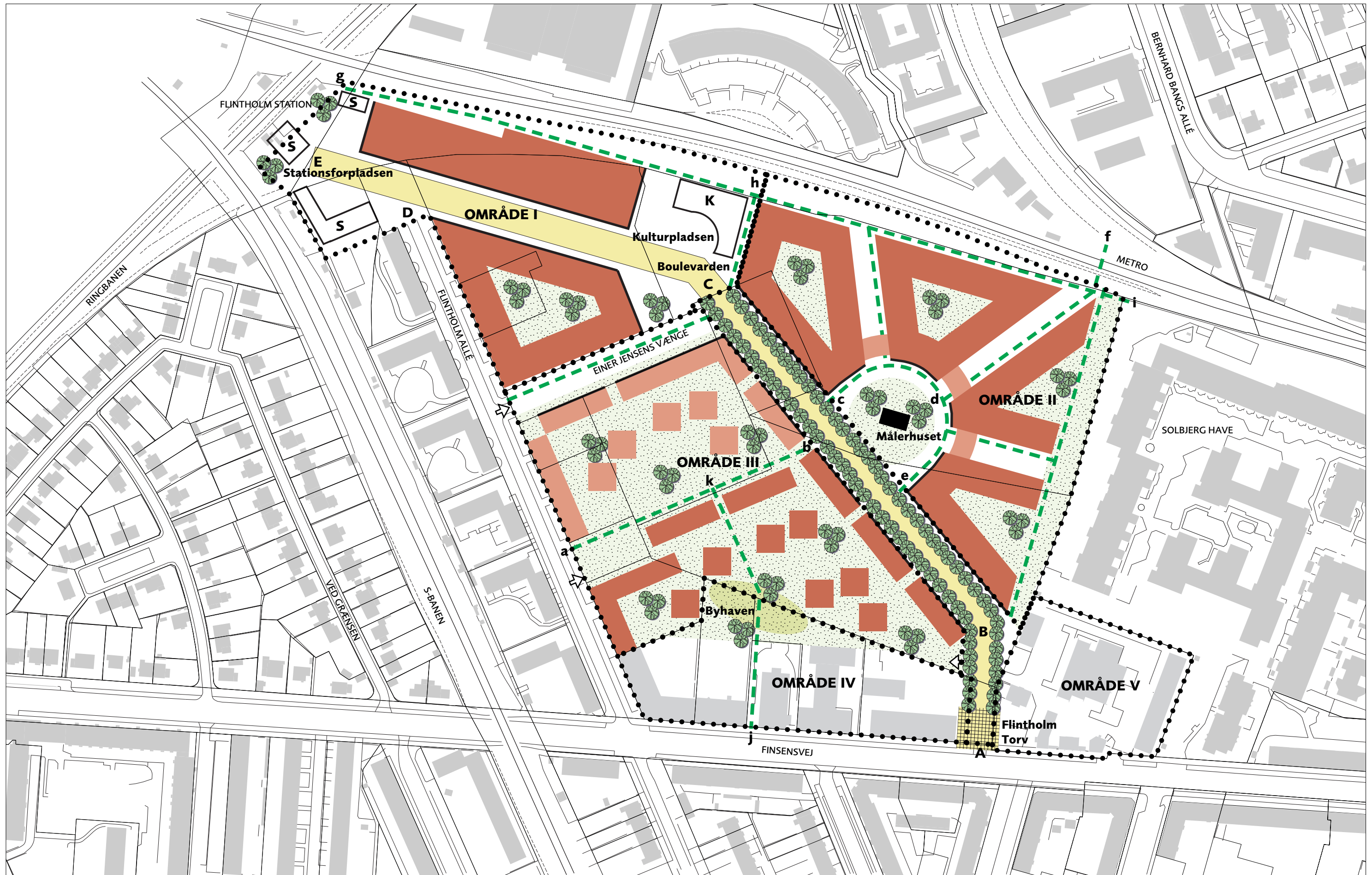
Mål 1:2.000

BILAG 1

Dato 23.06.2003

Udf. af D&H





•••• Grænse for lokalplan og underområder

■ Byggezone for ny bebyggelse

⬆ Vejadgang

■ Evt. ny bebyggelse

— Nye stier

— Bindende byggelinier

FREDERIKSBERG KOMMUNE
LOKALPLAN nr. 126 • Flintholm-området

Teknisk Direktorat • Bygge- og planafdelingen

Litra nr. 2002/00066

Mål 1:2.000

Dato 23.06.2003

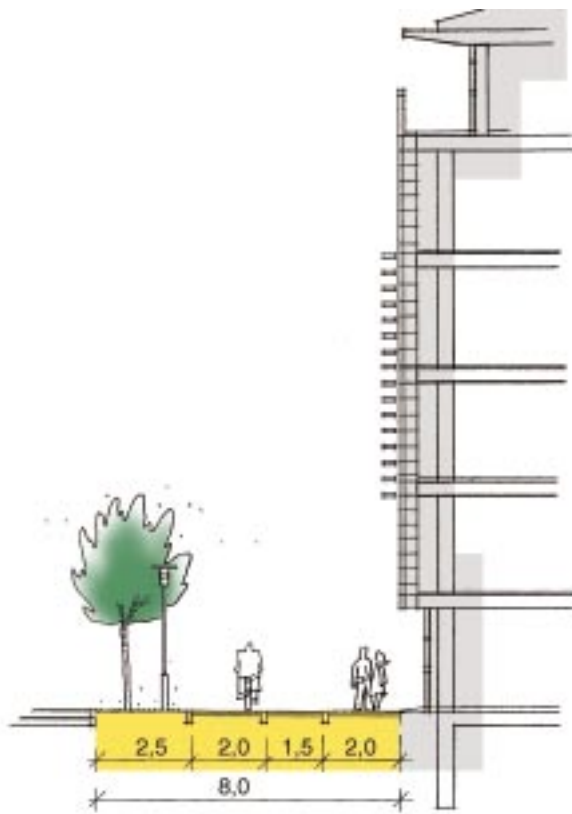
Udf. af D&H

Områdeinddeling og arealudlæg

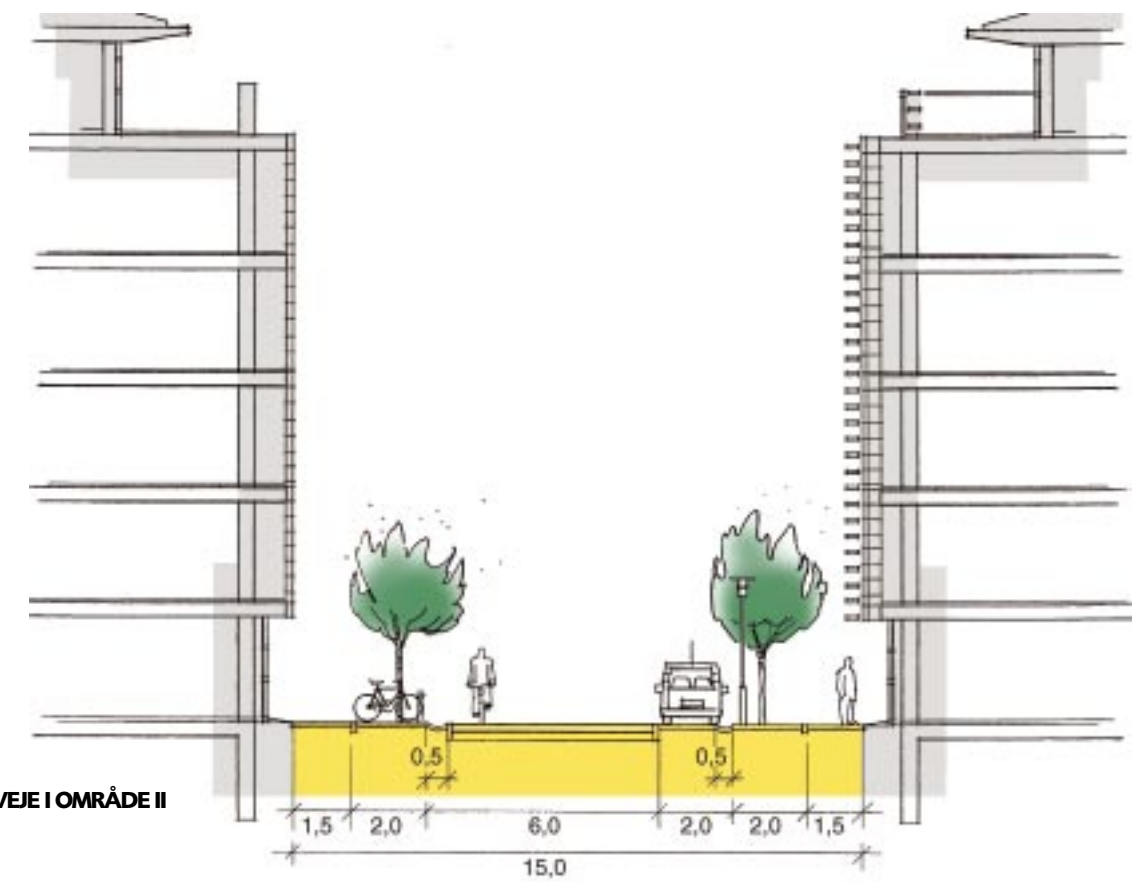
BILAG 2



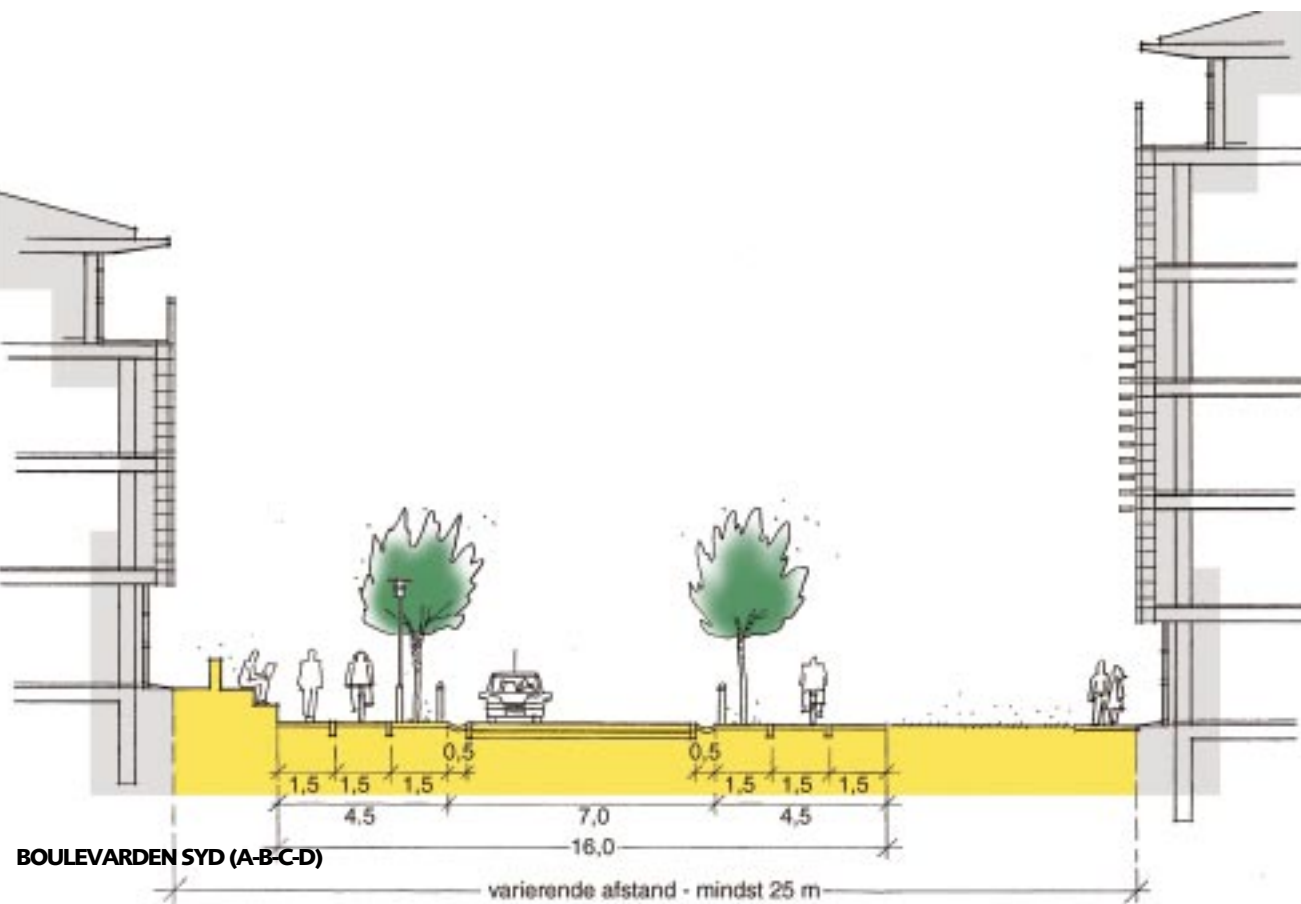
STIEN a-b



TILKØRSELSVEJE I OMRÅDE II



BOULEVARDEN SYD (A-B-C-D)



BOULEVARDEN NORD (D-E)

