

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

K O M M U N E



Lokalplan nr. 89

for et område mellem Nordre Fasanvej
og Guldborgvej



Januar 1995

INDLEDNING

1. Lokalplanens indhold.

Lokalplanen går ud på at erstatte den gældende lokalplan nr. 52 med tillæg, som åbner mulighed for opførelse af en etageboligbebyggelse langs Guldborgvej.

Nærværende lokalplan åbner således i stedet mulighed for at der etableres ny boligbebyggelse som en huludfyldning, der formidler overgangen mellem nabohusenes forskydning mod Nordre Fasanvej og som via to forbindelsesbygninger bygges gavltæt med naboejendommene Nordre Fasanvej 90 og 78-82.

Friarealer, parkering og adgangsforhold orienteres mod Guldborgvej.

Bebyggelsesprocenten er fastsat til højst 135 for området under ét og bebyggelsens højde må ikke overstige 5 etager.

2. Forholdet til den øvrige planlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. 52, tinglyst 14/7 1987 med tillæg, tinglyst 12/2 1992. Denne lokalplan ophæves og erstattes af nærværende lokalplan.

Ifølge den af kommunalbestyrelsen vedtagne kommuneplan 1990-2002 er lokalplanområdet udlagt til etageboligområde, område 2.B.13. Bebyggelsesprocenten må ikke fastsættes til mere end 110, og bebyggelsen må højst være 6 etager.

Lokalplanen er således ikke i overensstemmelse med kommuneplanen hvad angår bebyggelsesprocenten.

Kommunalbestyrelsen har derfor samtidig med forslaget til lokalplanen udarbejdet et tillæg til kommuneplanen. Tillægget er vedlagt forslaget.

Ejendommen mod Nordre Fasanvej er pålagt byggelinie i henhold til vejbestyrelsesloven, tinglyst d. 11/8 1967. Byggelinien ligger ca. 3 m inde i byggefeltet.

Kommunalbestyrelsen har derfor i forbindelse med nærværende lokalplan besluttet at ændre byggelinien, således at den bliver sammenfaldende med byggefeltets afgrænsning mod Nordre Fasanvej.

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. planlægningslovens § 18).

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.

LOKALPLAN NR. 89.

for et område i Frederiksberg Kommune mellem Nordre Fasanvej og Guldborgvej.

I henhold til planlægningsloven, lovbekendtgørelse nr. 383 af 14/6 1993, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område:

AFSNIT 1. FORMÅL.

Lokalplanens formål er at sikre området til boligformål og at åbne mulighed for opførelse af en bebyggelse som huludfyldning, der formidler overgangen mellem de eksisterende nabohuses forskydning mod Nordre Fasanvej.

AFSNIT 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING.

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag og omfatter følgende ejendomme, matrikelnumrene: 10 ah, 10 eo og del af 10 ad af Frederiksberg samt alle parceller, der efter den 12/10 1994 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

AFSNIT 3. OMRÅDETS ANVENDELSE.

- 3.1. Området 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.
- 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. Kældre må kun benyttes til fælles formål for bygningens beboere, parkering, pulterrum og lignende samt til rum, som er nødvendige for selve bygningens funktion.

- 3.4. Ubebyggede arealer må kun benyttes til opholdsareal for beboerne og til parkerings- og adgangsareal for disse samt kunder, besøgende, leverandører m.v.
- 3.5. Efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse kan der indrettes børne- og ungdomsinstitutioner samt syge- og plejehjem og andre offentlige servicefunktioner, der naturligt finder plads i et boligområde.
- 3.6. Efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse kan der etableres mindre offentlige anlæg, som f.eks. "grønne småtorve", legepladser, parkeringspladser og lignende.

AFSNIT 4. BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG.

4.1. Bebyggelsesprocent.

Bebyggelsesprocenten må for området under ét ikke overstige 135.

4.2. Bebyggelsens placering.

- 4.2.1. Ny bebyggelse skal placeres inden for det på kortbilaget viste byggefelt, og skal sammenbygges med naboejendommene matr. nr. 10 ad og 10 n ved de på kortbilaget viste forbindelsesbygninger.

Kommunalbestyrelsen kan dog tillade, at der etableres altaner, karnapper, trappetårne og lignende uden for de angivne byggefelt.

- 4.2.2. Mindre skure, udhuse og lignende til brug for nybebyggelsen kan med kommunalbestyrelsens tilladelse placeres uden for de i afsnit 4.2.1 angivne byggefelt.

4.3. Bebyggelsens højde.

- 4.3.1. Bebyggelsens højde må ikke overstige 5 etager, dog må de på kortbilaget viste forbindelsesbygninger ikke overstige 4 etager.
- 4.3.2. En eventuel kælder må ikke have loftet beliggende mere end 1.25 m over terræn.
- 4.3.3. Uanset bestemmelserne i byggelovens §§ 8 og 9 kan nybebyggelsen langs Nordre Fasanvej opføres som sammenhængende bebyggelse i fuld højde i naboskel.

4.4. **Opholdsarealer.**

Der skal for nybebyggelse til boligformål udlægges det indenfor området størst mulige opholdsareal, inklusive altaner, terrasser og lignende efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse.

4.5. **Parkeringsarealer.**

Der skal for nybebyggelse til boligformål udlægges én parkeringsplads pr. 150 m² boligbruttoetageareal.

4.6. **Lejlighedsstørrelse.**

Den gennemsnitlige lejlighedsstørrelse i nybebyggelse skal være mindst 80 m² bruttoetageareal. Dette krav kan efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse dog fraviges i forbindelse med etablering af ædrevenlige boliger.

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.
- 5.2. Skiltning og reklamering må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i det enkelte tilfælde.
- 5.3. Hver nybygget boligblok må højst forsynes med én antennemast for modtagelse af radio/TV-signaler. Parabolantenner må ikke opsættes på facader eller de mod vej, pæds eller anlæg vendende tagsider.

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

AFSNIT 7. VARMEFORSYNING.

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

AFSNIT 8. FORANSTALTNINGER MOD STØJ.

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, og at udendørs opholdsarealer placeres eller afskærms således mod trafikstøj, at støjbelastningen ikke overstiger 55 dB(A). Det skal endvidere sikres, at der i beboelsesrum findes mindst et oplukkeligt vindue, hvor støjbelastningen udendørs ikke overstiger 65 dB(A).

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 LOKALPLAN.

Lokalplan nr. 52, tinglyst 14/7 1987 med tillæg, tinglyst 12/2 1992 ophæves for de af nærværende lokalplan omfattede ejendomme, matr.nr. 10 ah og 10 eo.

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

Frederiksberg Kommunalbestyrelse, den 29. december 1994.

John Winther /

Preben Kolringen

Nærværende lokalplan begæres herved i henhold til § 31, stk. 2, i lov om planlægning tinglyst på samtlige de af lokalplanen, jfr. afsnit 2, omfattede ejendomme.

Samtidig begæres herved lokalplan nr. 52 tinglyst 14/7 1987 med tillæg, tinglyst 12/2 1992 aflyst for de af lokalplanen omfattede ejendomme, matr. nr 10 ah og 10 eo.

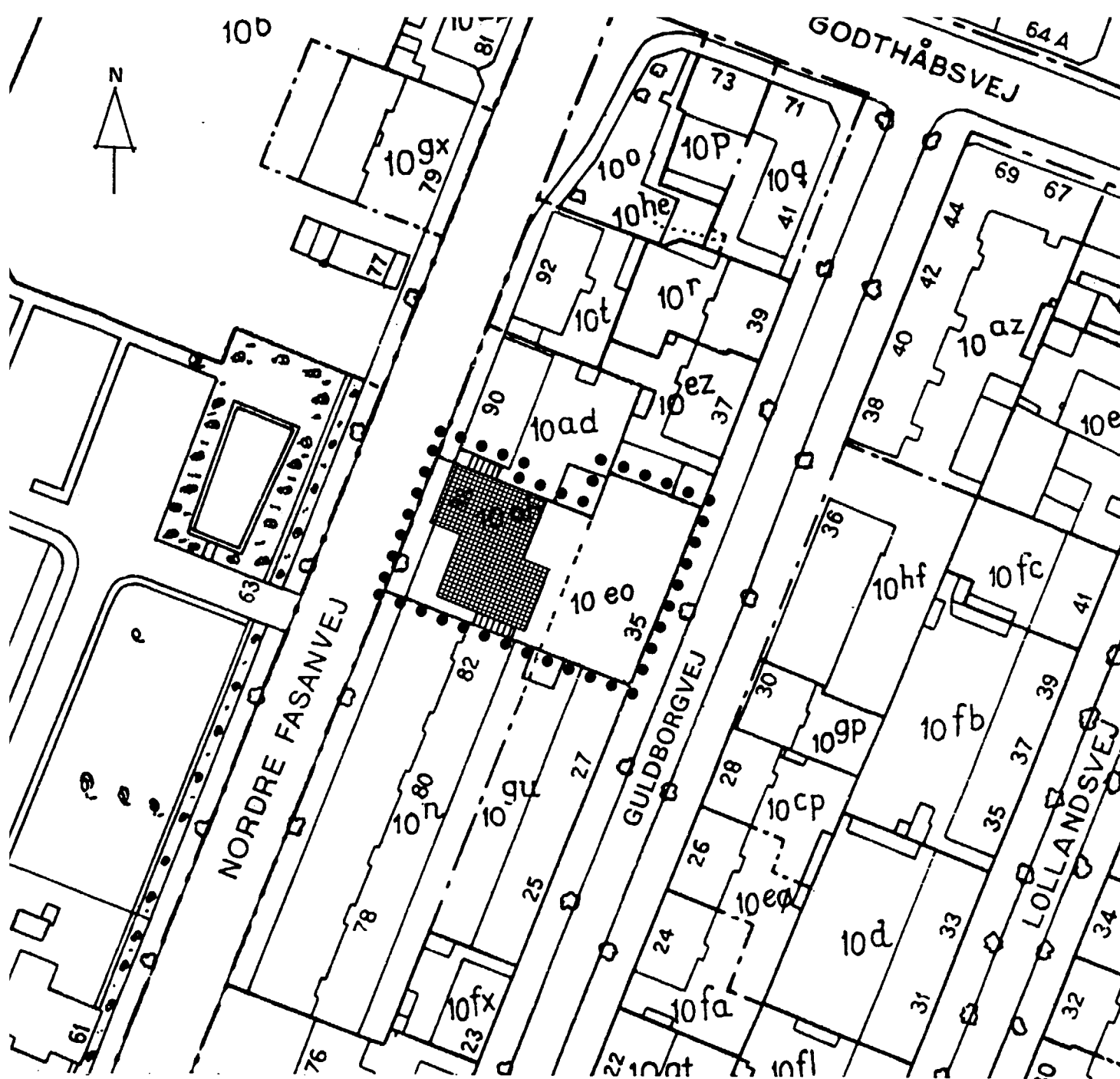
Frederiksberg Kommune, Teknisk Direktorat, den 17. januar 1995.

Preben Kolringen /

Per Hard Poulsen

Matr. nr.: 10 ah, 10 oe, 10 ad, Frederiksberg
Retten på Frederiksberg
Indført den 17.01.1995
Lyst under nr.: 1247-1249.

R. Højby
o.ass.



BYGGEFELT, 5 ETAGER



FORBINDELSBYGNING, 4 ETAGER



GRÆNSE FOR LOKALPLAN

FREDERIKSBERG KOMMUNE

Teknisk Direktorat - Byplanafdelingen

Litra nr.1076/94 lokalplan nr. 89 tegning nr. 1 dato 7.10.1994 udf. af CV

Mål 1:1000

