

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

K O M M U N E



Lokalplan nr. 91

for et område ved Dr. Priemes Vej
og Frederiksberg Allé



Oktober 1997

INDLEDNING

1. Lokalplanens indhold

Lokalplanen går ud på at åbne mulighed for at opføre en ny bebyggelse på hjørnet af Dr. Priemes Vej og Frederiksberg Allé, og at sikre mulighed for i stue- og kælderetage at indrette teatervirksomhed og lignende publikumsorienterede kulturaktiviteter med dertil knyttede funktioner, herunder restaurationsvirksomhed. Bebyggelsens øvrige etager indrettes til boliger.

Ejendommen rummer i dag teatervirksomhed (ABC-teatret). Bygningskomplekset fremstår meget rodet og usammenhængende, og indretningen til teaterformål er utidssvarende.

Lokalplanen udlægger et byggefelt til en randbebyggelse, der sammenbygges med de tilstødende boligejendomme Dr. Priemes Vej 12 og Frederiksberg Allé 100 således, at hullet på hjørnet udfyldes. Bebyggelsen må højst være 6 etager, dog må der på hjørnet af Frederiksberg Allé og Dr. Priemes Vej opføres et tårn, efter kommunalbestyrelsens nærmere tilladelse. Samtidig sikres det, at den nye bebyggelses højde og udformning arkitektonisk tilpasses den eksisterende nabobebyggelse.

Bebyggelsesprocenten må højst være 250, og der etableres for boligbebyggelsen det indenfor lokalplanområdet størst mulige opholdsareal. Området ligger kun ca. 100 m fra Frederiksberg Have.

Der skal for nybebyggelsen til boligformål udlægges én parkeringsplads pr. 150 m² boligbruttoetageareal, og til teatervirksomhed og dertil knyttede funktioner skal der udlægges parkeringspladser efter kommunalbestyrelsens nærmere vurdering, dog mindst 2 parkeringspladser pr. 100 m² bruttoetageareal. Parkeringspladser kan etableres dels i kælder og langs Dr. Priemes Vej og dels andetsteds i kvarteret efter kommunalbestyrelsens nærmere bestemmelse.

Lokalplanen sikrer, at der i forbindelse med indretning af teatervirksomhed og restaurationsvirksomhed i stue- og kælderetage etableres de i forhold til omgivelserne nødvendige støjbegrænsninger.

2. Forholdet til den øvrige planlægning

Ifølge kommuneplan 1990-2002 for Frederiksberg kommune er lokalplanområdet udlagt til øvrige erhvervsområder, område 4.E.1, og må kun udlægges til erhvervsformål, bortset fra industri og håndværk. Bebyggelsesprocenten må ikke fastsættes til mere end 110 og højden må ikke fastsættes til mere end 6 etager, dog må gesimshøjden ikke overstige 20 m og skal tilpasses de tilstødende bygningers gesimshøjde.

Lokalplanen er således ikke i overensstemmelse med kommuneplanens bestemmelser om anvendelsen. Kommunalbestyrelsen har derfor samtidig med lokalplanforslaget udarbejdet et tillæg til kommuneplanen.

Tillægget er vedlagt lokalplanforslaget.

3. Lokalplanens retsvirkninger

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen på ejendomme, der er omfattet af planen, kun anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser, (jf. 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. 91

for et område i Frederiksberg Kommune ved Dr. Priemes Vej og Frederiksberg Allé.

I henhold til planlægningsloven, lovbekendtgørelse nr. 746 af 16. august 1994, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område:

AFSNIT 1. FORMÅL

Lokalplanens formål er at åbne mulighed for opførelse af en ny bebyggelse, som i stue- og kælderetage rummer teatervirksomhed samt lignende publikumsorienterede kulturaktiviteter, herunder restaurationsvirksomhed. I de øvrige etager indrettes boliger. Bebyggelsen skal sammenbygges med og tilpasses de tilstødende ejendomme således, at hullet på hjørnet udfyldes.

AFSNIT 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag og omfatter ejendommen, matrikelnummer 35 q, Frederiksberg samt alle parceller, der efter den 22/9 1997 udstykket fra den nævnte ejendom.

AFSNIT 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1** Området må kun anvendes til bolig- og teaterformål. Stue- og kælderetage må anvendes til teatervirksomhed samt lignende publikumsorienterede kulturaktiviteter med dertil knyttede funktioner, herunder restaurationsvirksomhed, alt efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse i hvert enkelt tilfælde. De øvrige etager må kun anvendes til boligformål i form af helårsbeboelse 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** Teatersal og dertil knyttede funktioner såsom foyer, garderobe, lager, parkering og lignende kan placeres og indrettes under terræn.

AFSNIT 4. BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

4.1 Bebyggelsens placering.

- 4.1.1 Ny bebyggelse skal placeres inden for det på kortbilaget viste byggefelt, og skal sammenbygges med og opføres i flugt med naboejendommene Dr. Priemes Vej 12 og Frederiksberg Allé 100.
- Dog kan kommunalbestyrelsen tillade, at der i ny bebyggelses facader etableres tårn, altaner, karnapper, og lignende uden for det angivne byggefelt.
- 4.1.2 Mindre skure, udhuse og lignende til brug for nybebyggelsen kan med kommunalbestyrelsens tilladelse placeres uden for det i afsnit 4.1.1 angivne byggefelt.

4.2 Bebyggelsesprocent.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 250.

4.3 Bebyggelsens højde.

- 4.3.1 Bebyggelsens højde må ikke overstige 6 etager, dog skal nybebyggelsens tag og gesimshøjde tilpasses de tilstødende ejendommers.
Mod naboejendommen, Frederiksberg Allé 100, skal nybebyggelsens tagform og højde tilpasses således, at naboejendommens karakteristiske afslutning af endegavlen friholdes.
- 4.3.2 Udover det i afsnit 4.3.1 fastsatte antal etager kan der efter kommunalbestyrelsens nærmere tilladelse opføres et tårn på hjørnet af Frederiksberg Allé og Dr. Priemes Vej.
- 4.3.3 Uanset bestemmelserne i byggelovens §§ 8 og 9 kan nybebyggelse opføres som sammenhængende bebyggelse i den i afsnit 4.3.1. angivne højde.

4.4 Opholdsarealer.

Der skal for nybebyggelsen udlægges det inden for området størst mulige opholdsareal, inklusive altaner, terrasser og lignende efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse.

4.5 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 ældrevenlige boliger.

4.6 Parkeringsarealer.

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

Til teatervirksomhed og dertil knyttede funktioner, herunder restaurationsvirksomhed, skal der udlægges parkeringspladser efter kommunalbestyrelsens nærmere vurdering, dog mindst 2 parkeringspladser pr. 100 m² bruttoetageareal

Parkeringspladser kan etableres dels i kælder og langs Dr. Priemes Vej og dels andetsteds i kvarteret efter kommunalbestyrelsens nærmere bestemmelse.

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. Bygningernes - herunder tårnets - materialer, udformning, farver og øvrige ydre fremtræden, skal være samstemmende med omgivelserne og områdets karakter, og skal godkendes af kommunalbestyrelsen.
- 5.2** Skiltning og reklamering må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i det enkelte tilfælde.
- 5.3** Nybebyggelsen må højst forsynes med én antennemast for modtagelse af radio/TV-signaler.
Parabolantenner må ikke opsættes på facader eller de mod vej, plads 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** 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

I forbindelse med indretning af teatervirksomhed og restaurationsvirksomhed i stue- og kælderetage, skal der foretages de i forhold til omgivelserne nødvendige støjbegrænsninger, i overensstemmelse med miljøstyrelsens til enhver tid gældende vejledende grænseværdier for ekstern støj fra virksomheder.

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. Disse skal ved materialevalg og udformning søges tilpasset områdets karakter.

AFSNIT 10. OPHÆVELSE AF SERVITUT

Servitut vedrørende bebyggelse og benyttelse for matr. nr. 35 q, tinglyst den 20. november 1933, ophæves.

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

Frederiksberg Kommunalbestyrelse, den 22. september 1997.

John Winther

/

Preben Kolringen

Nærværende lokalplan begæres herved i henhold til § 31, stk. 2, i lov om planlægning tinglyst på den af lokalplanen, jf. afsnit 2, omfattede ejendom.

Samtidig begæres servitut for ejendommen matr. nr. 35 q, tinglyst den 20. november 1933, aflyst.

Frederiksberg Kommune, Teknisk Direktorat, den 7. oktober 1997.

Preben Kolringen

/

Per Hard Poulsen

Matrikelnr. 35 q, Frederiksberg

Retten i Frederiksberg

Den 15.10.1997.

Lyst under nr. 28677

Servitut lyst 20/11 1933 aflyst samtidig hermed.

Tina Mortensen

