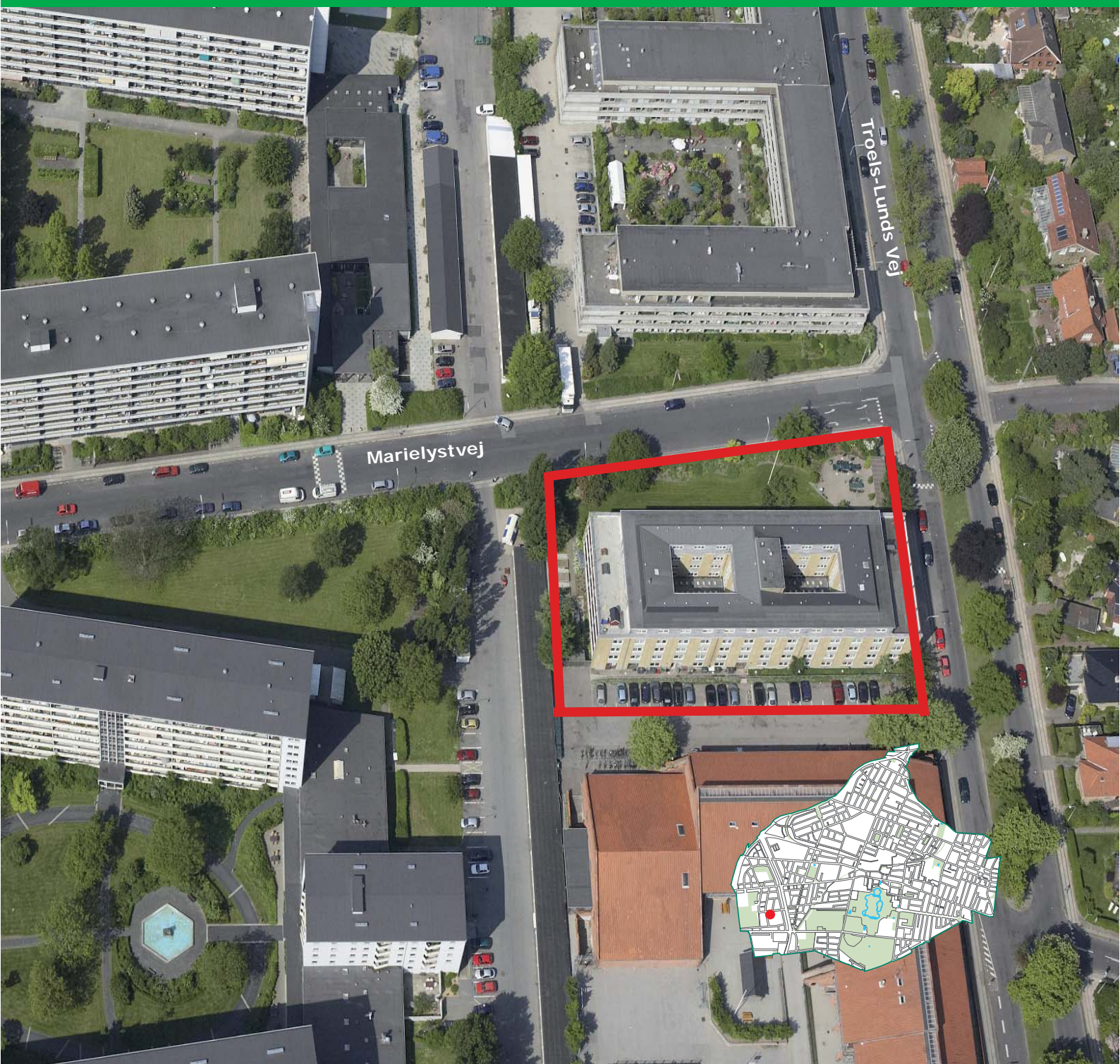




Lokalplan nr. 166

for et område ved Troels-Lunds Vej 25



Hvad er en lokalplan?

En lokalplan fastsætter regler om bebyggelse og anvendelse af arealer m.v. inden for planens geografiske område.

En lokalplan fastlægger de konkrete bestemmelser for realiseringen af de rammer, der er fastlagt i kommuneplanen.

Der er efter en lokalplans vedtagelse ikke pligt til at gennemføre de forhold, som lokalplanen beskriver, men alle ændringer af de eksisterende forhold skal ske i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Det vil sige, at en lokalplan regulerer alene fremtidige forhold og ændringer.

Lokalplanen består af to dele; en redegørelsesdel og en bestemmelsesdel. Redegørelsen indeholder en gennemgang af planens baggrund, mål og indhold. Den beskriver lokalplanområdets eksisterende forhold, forholdet til kommuneplanen og den øvrige planlægning.

Bestemmelsesdelen udgør den juridiske del af planen. Her opsummeres lokalplanens indhold i bestemmelser, som er gældende for alle ejendomme i lokalplanområdet.

Kommunalbestyrelsen skal påse, at bestemmelserne overholdes og skal sørge for at ulovlige forhold lovliggøres.

Frederiksberg Kommune
By- og Miljøområdet
Bygge-, Plan- og Miljøafdelingen
Rådhuset
2000 Frederiksberg
Tlf. 3821 4120

E-mail: bpm@frederiksberg.dk
Web: www.frederiksberg.dk

Marts 2010

Lokalplan nr. 166

for plejeboliger på Kredsens Hus

REDEGØRELSE

Indledning	5
Lokalplanens baggrund	5
Eksisterende forhold	5
Projektets udformning og arkitektur.....	5
Lokalplanens indhold	6
Bebyggelsens omfang og placering.....	6
Miljørigtigt byggeri.....	6
Nedsivning af regnvand.....	7
Trafik og parkering	7
Ubebyggede arealer.....	8
Facader og skilte.....	8
Tekniske anlæg	8

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Kommuneplanen	8
Museumsloven.....	9
Miljøforhold.....	9
Servitutter	10

BESTEMMELSER

Afsnit 1 Formål	11
Afsnit 2 Områdets afgrænsning.....	11
Afsnit 3 Områdets anvendelse	11
Afsnit 4 Vej-, sti- og parkeringsforhold.....	12
Afsnit 5 Bebyggelsens omfang og placering	12
Afsnit 6 Bebyggelsens ydre fremtræden	13
Afsnit 7 Ubebyggede arealer.....	14
Afsnit 8 Miljøforanstaltninger	14
Afsnit 9 Transformestationer og andre forsyningsanlæg	15
Afsnit 10 Forudsætninger for ibrugtagen.....	15
Afsnit 11 Lokalplanens retsvirkninger.....	16
Tillæg nr. 12 til Kommuneplan 2004.....	17
Kortbilag 1	19
Kortbilag 2	20
Illustration.....	21



Kredsens Hus og de umiddelbare omgivelser

REDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund

De eksisterende plejeboliger på Kredsens Hus skal moderniseres, således at der opnås tidsvarende og attraktive boliger for beboerne. De nuværende 72 1-rums boliger skal erstattes af ca. 60 2-rums boliger med bad. Det er vanskeligt at etablere funktionelle plejeboliger i den nuværende bygningsmasse på grund af bærende tværskillevægge og små rumdybder. Den nuværende bygning skal derfor nedrives og genopføres. Bebyggelsen genopføres med omtrent samme etageareal som det nuværende.

Lokalplan 166 og kommuneplantillæg nr. 12 er udarbejdet for at muliggøre dette byggeri.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet omfatter ejendommen Troels-Lunds Vej 25. Området afgrænses af Troels-Lunds Vej mod nord, af Johannesskolen mod øst, af Frederiksgården mod syd og af Marielystvej mod vest.

Den omkringliggende bebyggelse er meget blandet i omfang, funktion og arkitektonisk udtryk. Nord for Troels-Lunds Vej ligger et blandet vilakvarter, og mod øst findes Johannesskolen, opført i 2 etager med højt teglstenstag. Mod syd ligger Frederiksgården, som er et altangangshus i 7 etager. Og mod vest ligger Ingeborggården, ligeledes et altangangshus i 4 etager. Både Frederiksgården og Ingeborggården har flade tag.

Den nuværende bebyggelse er tegnet af arkitekterne M. Ryder og Ole Rafn i 1967. Bebyggelsen er opført i 4 etager med høj kælder (parterre). Derfor fremstår bygningen højere end et almindeligt 4 etages hus. Bebyggelsen har et etageareal på 6.030 m², svarende til en bebyggelsesprocent på 158.

Der er i dag en lille have øst for den eksisterende bebyggelse. Det vurderes, at der ikke er bevaringsværdig beplantning i denne have.

Projektets udformning og arkitektur

Lokalplanen fastlægger omfang, materialekarakter og arkitektoniske principper for byggeriet.

Bebyggelsen skal udformes med forskydninger i bygningsvolumet, således at haveareal og bygningskrop fletter ind mellem hinanden. Herved opstår der udendørs opholdsarealer med attraktive læ- og solkroge for beboerne.

Ved valg af facadematerialer skal der lægges vægt på materialernes patineringssevne. Bebyggelsen må opføres med facader i enten røde, rødbrune, gråsorte eller brunlige teglsten eller som begrønnede facader. De må desuden fremstå med pudsede facader i i grålige eller lyse nuancer.



Kredsens Hus set fra Troels-Lunds Vej



Johannesskolen og Kredsens Hus



Sofie Amaliegården på Marielystvej



Plejeboligerne Ingeborggården

Facadepartier må udføres i glas eller træ. Vinduesrammer må udføres i træ/metal. Bebyggelsen må opføres med altaner i samme materiale som de øvrige facader eller i træ, glas eller metal.

Tage må udføres som flade tage, der kan beplantes eller beklædes med tagpap - eller med skrå taghældning, dækket af tegl, naturskifer eller tagpap.

Ved at lave forskydninger i bygningskroppen opstår der udendørs opholdsarealer med attraktive læ- og solkroge for de ældre. Der skabes ligeledes god visuel kontakt mellem opholdsarealerne ude og inde.

Der skal afholdes en konkurrence om projektets nærmere udformning.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen udlægger området til boligformål som helårsboliger i form af ældre/plejeboliger og tilhørende service-, opholds- og parkeringsarealer. Der må desuden etableres produktionskøkken i stueetagen.

Bebyggelsens omfang og placering

Bebyggelsen skal placeres inden for et fastlagt byggefelt. Småbygninger så som cykel- og affaldsskure må dog placeres uden for byggefeltet.

Der er mulighed for at opføre en ny bebyggelse i op til 5 etager med en bygningshøjde på maks. 17 m og et etageareal på højst 6.120 m². Det svarer til en bebyggelsesprocent på 160. Til bebyggelsen skal anlægges friarealer, parkering og adgangsvej.

Bebyggelsen må højst opføres med et bebygget areal på 1.400 m². Det vil sige at hver etage højst må være 1.400 m². Bestemmelsen skal sikre, at hele byggefeltet ikke kan bebygges, således at der kan etableres attraktive udendørs opholdsarealer og det nødvendige antal parkeringspladser. Mod Troels-Lunds Vej skal højden af bebyggelsen, herunder elevatorer og teknik rum, overholde et skråt højdegrænseplan på 0,55 x afstanden til modstående vejskel. Mindre bygningsdele så som altanværn, tagudhæng, ventilationshætter og lignende regnes ikke med til bygningshøjden”.

Konsekvensen af denne bestemmelse er, at bebyggelsen mod Troels-Lunds Vej højst kan opføres i 16,5 m. Det betyder, at en eventuel 5. etage skal trækkes tilbage fra facaden for at overholde det skrå højdegrænseplan.

Miljørigtigt byggeri

For Frederiksberg Kommune er det vigtigt at byggeriet gennemføres på en skånsom og miljørigtig måde. Bebyggelsen vil derfor blive søgt opført med høj energistandard, f.eks. som lavenergi-byggeri. Der vil desuden være fokus på brug af miljøvenlige materialer, nedsivning af regnvand mv. i omfang de økonomiske forhold vedrørende støttet byggeri tillader det.

Der henvises i øvrigt til Miljøstyrelsens vejledning nr. 7 (2007)

Det er ikke lovligt at genanvende regnvand til toiletskyl og tøjvask, idet lokalplanen udlægger anvendelsen til plejeboliger, som er følsomme brugergrupper i henhold til bekendtgørelse om vandkvalitet og tilsyn med vandforsyningsanlæg.

Ved opførelse af lavenergibebyggelse skal kommunen dispensere fra det normale krav om tilslutning til kollektiv varmforsyning, før ny bebyggelse må tages i brug.

Kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse af solfangere/solceller forudsætter dispensation efter planlovens § 19 og 20.

Nedsivning af regnvand

Regnvand søges så vidt muligt nedsivet via for eksempel faskiner og ”porøse” belægninger. Det er derfor tanken, at overfladebelægninger så vidt muligt skal udføres i porøse materialer. Etablering af nedsivningsanlæg kræver tilladelse fra Frederiksberg Kommune.

Desuden giver lokalplanen mulighed for at etablere beplantning på tagfladen f. eks. med stenurter (f.eks. sedum) eller mos. Beplantningen og de fornævnte tiltag kan tilbageholde noget af regnvandet, og derved belastes kloaksystemet ikke i samme omfang.

Trafik og parkering

Vejadgang til området skal ske ad Troels-Lunds Vej.

Der skal etableres mindst 24 parkeringspladser inden for lokalplanområdet. I lokalplanen er der ikke udlagt flere parkeringspladser end de pladser, der er på nuværende tidspunkt. Begrundelsen herfor er, at grunden er lille, og det vurderes, at gode friarealer bør prioriteres højere end antallet af parkeringspladser. En anden begrundelse er, at antallet af boliger reduceres med ca. 12 stk. Det forventes, at antallet af ansatte og besøgende i bil reduceres tilsvarende, det er således ikke nødvendigt at kræve yderligere parkering for den nye bebyggelse.

Der skal desuden etableres parkering til mindst 40 cykler.

Der er tinglyst en servitut på Johannesskolens matrikel (41 fd) om at der skal være fælles vejadgang for matrikel 41 fc og 41 fd. Denne servitut er ikke tinglyst på på matr. nr 41 fc, derfor er der en bestemmelse i lokalplanen om, at vejadgangen skal være fælles for matrikel 41 fc og 41 fd.

Ubebyggede arealer

I forbindelse med den nye bebyggelse skal opholdsarealet udgøre mindst 40 % af bruttoetagearealet. Altaner på minimum 2,5 m² og tagterrasser kan indgå i beregningen af opholdsarealet.

Facader og skilte

Udformning af skilte skal tilpasses bygningens arkitektur og omgivelserne i øvrigt, jf. kommunens vejledende skilte- og facade-pjece.

Der må ikke opsættes billboards.

Stilladsreklamer kan tillades tidsbegrænset, såfremt de ikke har stødende eller provokerende indhold.

Kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse af gavludsmykninger og malerier forudsætter dispensation efter planlovens § 19 og 20

Tekniske anlæg

Etablering af nødvendige anlæg til forsyning og fordeling inden for lokalplanområdet skal anlægges i terræn eller indarbejdes i bygningerne.

En betingelse for ibrugtagning af byggeriet er tilslutning til kollektiv varmforsyning. Der skal desuden være etableret støjdempering, affaldshåndtering, parkering og opholdsarealer i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Kommuneplanen

I Kommuneplan 2004 udgør lokalplanområdet en del af rammeområdet 2.O.5. Anvendelsen fastlægges til offentlige formål (institutioner) med en maksimal bebyggelsesprocent på 110 og et maksimalt etageareal på 6 etager.

Af kommuneplanens generelle rammebestemmelser fremgår det, at ældreboliger skal være mindst 70 m². Denne lokalplan fastsætter en minimumsstørrelse på 65 m². Begrundelsen for at nedsætte boligstørrelsen er, at det kun er muligt at opnå boligstøtte for ældreboliger på højst 65 m².

Med hensyn til antallet af parkeringspladser, så udlægger denne lokalplan et antal på mindst 24 p-pladser.

Kommuneplanens rammebestemmelser foreskriver, at der skal udlægges 1 parkeringsplads pr. 150 m² bruttoetageareal. For det aktuelle byggeri vil det svare til anlæg af 40 parkeringspladser. Lokalplanen fastlægger, at der skal etableres 24 p-pladser, jf. ovenstående afsnit om trafik og parkering.

Af kommuneplanens generelle rammer fremgår det desuden, at opholdsarealet for boliger skal udgøre mindst 50 % af bruttoetagearealet. For erhverv, institutioner og undervisning skal opholdsarealet udgøre mindst 10 % af bruttoetagearealet. Denne lokalplan fastsætter at opholdsarealet for boliger skal udgøre mindst 40 % af bruttoetagearealet. For servicearealet fastsættes opholdsarealet til mindst 10 % af bruttoetagearealet.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen i forhold

til bebyggelsesprocenten, antallet af parkeringspladser, størrelsen af opholdsarealet for boliger og minimumstørrelsen på plejeboligerne. Derfor er der udarbejdet Kommuneplantillæg nr. 12 sideløbende med nærværende lokalplan. Ved endelig vedtagelse af kommuneplantillægget vil der være overensstemmelse mellem kommune- og lokalplan.

Museumsloven

Inden for lokalplanområdet kan der være risiko for at støde på jordfaste fortidsminder under anlægsarbejderne. Københavns Bymuseum tilbyder en forundersøgelse af byggegrunde før igangsætning af anlægsarbejdet.

Bygherre skal være opmærksom på, at hvis der i forbindelse med anlægsarbejde i området påtræffes jordfaste fortidsminder eller andre kulturhistoriske anlæg, skal anlægsarbejdet (jf. museumslovens § 27, lov nr. 473 af 7. juli 2001) omgående indstilles i det omfang, det berører fortidsmindet, og Københavns Bymuseum underrettes.

Miljøforhold

Miljøvurdering/miljøscreening

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen er der foretaget en screening af planens forventede miljøpåvirkning af omgivelserne (Jf. lov om miljøvurdering af 21. juli 2004). Screeningen viser, at de anvendelses- og bebyggelsesmuligheder, som lokalplanen anviser, ikke vil medføre væsentlige miljøpåvirkninger af området. Der foretages derfor ingen egentlig miljøvurdering af lokalplanen.

Bygge- og anlægsarbejdet

Bygge- og anlægsarbejder inden for lokalplanområdet er omfattet af Frederiksberg Kommunes "Vejledning om Miljøforhold ved bygge- og anlægsarbejder". Vejledningen kan ses på kommunens hjemmeside. Lokalplanområdet er desuden omfattet af kommunens Forskrift for begrænsning af støjende og støvende bygge- og anlægsarbejde. Forskriften kan ses på kommunens hjemmeside.

Støj

Lokalplanområdet grænser op til Troels-Lunds Vej. Trafikstøjen er ca. 60 dB for området, hvilket er lidt over den vejledende grænseværdi på 58 dB. Der skal derfor gennemføres støjdæmpende foranstaltninger (f.eks. ved brug af særlige lydrudder), således at støjen indendørs og på centrale udendørs opholdsarealer ikke overstiger henholdsvis 46 dB (ved svagt åbne vinduer) og 58 dB på opholdsarealerne.

Jordforurening

Der er ikke kendskab til jordforurening på området. Overskudsjord fra byggeriet skal anmeldes og bortskaffes efter gældende regler.

Grundvand

Området er omfattet af særlige drikkevandsinteresser. Anlæg af underjordiske parkeringskældre og lignende må ikke give

anledning til forurening eller bekadigelse af grundvandsressourcen.
Det skal dokumenteres ved undersøgelse inden anlæggene påbegyndes.
Grundvandssænkninger må ikke forekomme.

Affald

Der skal sikres mulighed for placering og tømning af affaldsbeholdere efter det til enhver tid gældende regulativer vedrørende husholdnings- og erhvervsaffald.

Servitutter

Deklarationer og servitutter, der ikke længere er aktuelle, eller som erstattes af lokalplanbestemmelserne, ophører.

Lokalplan nr. 166

for plejeboliger på Kredsens Hus

BESTEMMELSER

I henhold til lov om planlægning, lovbekendtgørelse nr. 1027 af 20.10. 2008, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område:

1. Lokalplanens formål

Det er formålet med lokalplanen:

- at muliggøre etablering af ny bebyggelse i form af plejeboliger og tilhørende servicefunktioner.
- at fastlægge principper for placering af bebyggelsen, således at der opnås attraktive udendørs opholdsarealer.
- at sikre tilstrækkelige friarealer og parkeringsarealer på terræn,

2. Områdets afgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag og omfatter matr. nr 41 fc Frederiksberg, samt alle parceller og ejerlejligheder, der efter den 1. august 2009 udstykkes og opdeles fra disse.

3. Områdets anvendelse

3.1

Området må kun anvendes til boligformål som helårsboliger i form af ældre-/plejeboliger og tilhørende service-, opholds- og parkeringsarealer. Desuden må en del af stueetagen anvendes til produktionskøkken.

3.2

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

3.3

Ubebyggede arealer må kun benyttes til opholds- og parkeringsareal.

4. Vej-, sti og parkeringsforhold

4.1

Vejadgang til området må kun foregå fra Troels-Lunds Vej, som vist på kortbilag 2.

Vejadgangen skal være fælles med matr. nr. 41 fd (Johannesskolen)

4.2

Der skal etableres mindst 24 parkeringspladser, placeret som vist på kortbilag 2 eller i p-kælder. Hver parkeringsplads skal være mindst 2,3 bred og 5 m lang.

4.3

Der skal etableres mindst 2 handicap-parkeringpladser. Disse parkeringspladser skal placeres i nærheden af indgangen til bebyggelsen. Hver parkeringsplads skal være mindst 3,5 m bred og 5 m lang.

4.4

Der skal etableres p-pladser til mindst 40 cykler.

5. Bebyggelsens omfang og placering

5.1

Bebyggelse må kun etableres inden for byggefeltet, angivet på kortbilag 2.

Altaner, karnapper og trappetårne må dog etableres uden for det angivne byggefelt. Altaner skal anbringes mindst 2,8 m over terræn.

5.2

Der må højst opføres 6.120 m² etageareal.
Det bebyggede areal må højst udgøre 1.400 m².

5.3

Bebyggelsen må opføres i højst 5 etager og med en bygningshøjde på maks. 17 m i forhold til et af kommunalbestyrelsen fastlagt niveauplan. Dog må teknikrum og elevatorårne opføres ud over den maksimale bygningshøjde, jf dog § 5.4.

5.4

Mod Troels-Lunds Vej skal højden af bebyggelsen, herunder elevatorer og teknikrum, overholde et skråt højdegrænseplan på 0,55 x afstanden til modstående vejskel. Mindre bygningsdele så som altanværn, tagudhæng, ventilationshætter og lignende regnes ikke med til bygningshøjden.

5.5

Bebyggelsen skal udformes med varierende husdybder eller forskydninger i bygningsvolumet, således at der opstår attraktive læ- og solkroge.

5.6

Hver plejebolig skal være mindst 65 m².

5.7 Mindre skure, udhuse og lignende til brug for bebyggelsen kan placeres uden for det angivne byggefelt.

6. Bebyggelsens ydre fremtræden

6.1

Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materialer, som medfører generende reflekser.

Ved valg af facadematerialer skal der lægges vægt på at materialerne patinerer smukt.

Bebyggelsen må kun fremstå med facader i røde, rødbrune, gråsorte eller brunlige teglsten. Bebyggelsen må desuden opføres med begrønnede facader eller pudsede facader i grålige eller lyse nuancer.

Facadepartier må dog udføres i glas eller træ. Vinduesrammer må kun udføres i træ og/eller metal. Synlige tagrender, nedløbsrør, inddækninger må kun udføres i metal.

6.2

Bebyggelsen må opføres med altaner i samme materiale som de øvrige facader og/eller i træ, glas eller metal.

6.3

Tage må udføres som flade tag eller tage med skrå taghældning.

Flade tage må beplantes eller beklædes med tagpap.

Tage med skrå taghældning må beklædes med tegl, naturskifer eller tagpap.

6.4

Der kan etableres solfangere/solceller på taget efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse.

6.5

Skure og overdækninger må kun fremstå i samme træsort og farve. Såfremt boligbebyggelsen opføres med facadepartier i træ, må skure og overdækninger kun fremstå i samme farve og træsort som denne.

6.6

Skiltning og reklamering skal tilpasses bygningens arkitektoniske udtryk, og skal følge kommunens skilte- og facadepejce.

6.7

Store, permanente skilte og udskiftelige reklameskilte (billboards) må ikke opsættes.

6.8

Stilladsreklamer kan tillades tidsbegrænset, såfremt disse ikke har stødende eller provokerende indhold.

Gavludsmykninger og -malerier kræver kommunalbestyrelsens tilladelse.

6.9

Bebyggelsen må højst forsynes med én antennemast for modtagelse af radio/TV-signaler og lign.

Parabolantenner må ikke opsættes på facader eller de mod vej eller anlæg vendende tagsider.

7. Ubebyggede arealer

7.1

Der skal udlægges opholdsarealer som vist på kortbilag 2. Ubebyggede arealer inden for det viste byggefelt, må kun anvendes til opholdsareal.

7.2

Opholdsarealer for boliger skal udgøre mindst 40 % af bruttoetagearealet. For servicearealer skal opholdsarealer udgøre mindst 10 % af bruttoetagearealet. Altaner på minimum 2,5 m² og tagterasser kan indgå i beregningen af opholdsarealerne.

7.3

Der må ikke opstilles hegn langs skellet mod matr. nr 41 fd, Frederiksberg (Johannesskolen).

Langs lokalplanområdets øvrige afgrænsning må der kun etableres levende hegn.

7.4

Det skal sikres, at evt. ramper mellem adgangsvej, parkeringsarealer og adgang til bygninger ikke overstiger 1:20.

7.5

Overflader inden for udendørs opholdsarealer må udføres i græs, fliser eller grus. Adgangsvej og parkeringsarealer må udføres i asfalt.

8. Miljøforanstaltninger

8.1

Bebyggelsen skal udføres og indrettes således, at brugerne i fornødent omfang skærmes mod støj fra veje og parkeringspladser.

Primære opholdsarealer skal placeres eller afskærmes mod trafikstøj, således at støjbelastningen ikke overstiger 58 dB (Lden). Støjniveauet må ved lukkede vinduer ikke overstige 33 dB (Lden).

8.2

Det skal tilstræbes, at ny bebyggelse opføres som lavenergibebyggelse med lavest muligt behov for tilført energi til opvarmning, ventilation, køling, varmt brugsvand og belysning. Miljøforholdene forbedres så meget, som de økonomiske forhold vedrørende støttet byggeri tillader.

8.3

Der skal sikres mulighed for placering og tømning af affaldsbeholdere efter de til enhver tid gældende regulativer for husholdnings- og erhvervsaffald.

9. Transformestationer og andre forsyningsanlæg

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.

10. Forudsætninger for ibrugtagningen

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før følgende bestemmelser er opfyldt:

- Bebyggelsen skal være tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg i henhold til Frederiksberg Kommunes varmforsyningsplan.
- Bebyggelsen skal være udført med støjdæpende foranstaltninger i overensstemmelse med § 8.1.
- Der skal være etableret affaldshåndtering i henhold til § 8.6.
- Der skal være etableret parkeringspladser til biler og cykler i henhold til § 4.2, 4.3, 4.4 og 4.5.
- De foreskrevne opholdsarealer skal være etableret i henhold til § 3.3 og 7.6.

11. Lokalplanens retsvirkninger

Når kommunalbestyrelsen har endeligt vedtaget og offentliggjort lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser (jf. planlovens § 18). Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan dog fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke, at den eksisterende lovlige anvendelse, der vil stride mod planens bestemmelser, skal stoppe.

Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etableringen af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Således vedtaget af Frederiksberg Kommunalbestyrelse, den 1. marts 2010.

Jørgen Glenthøj
Borgmester

/

Jacob Nordby
By- og Miljødirektør

Lokalplanen er offentliggjort bekendtgjort den 16. marts 2010.

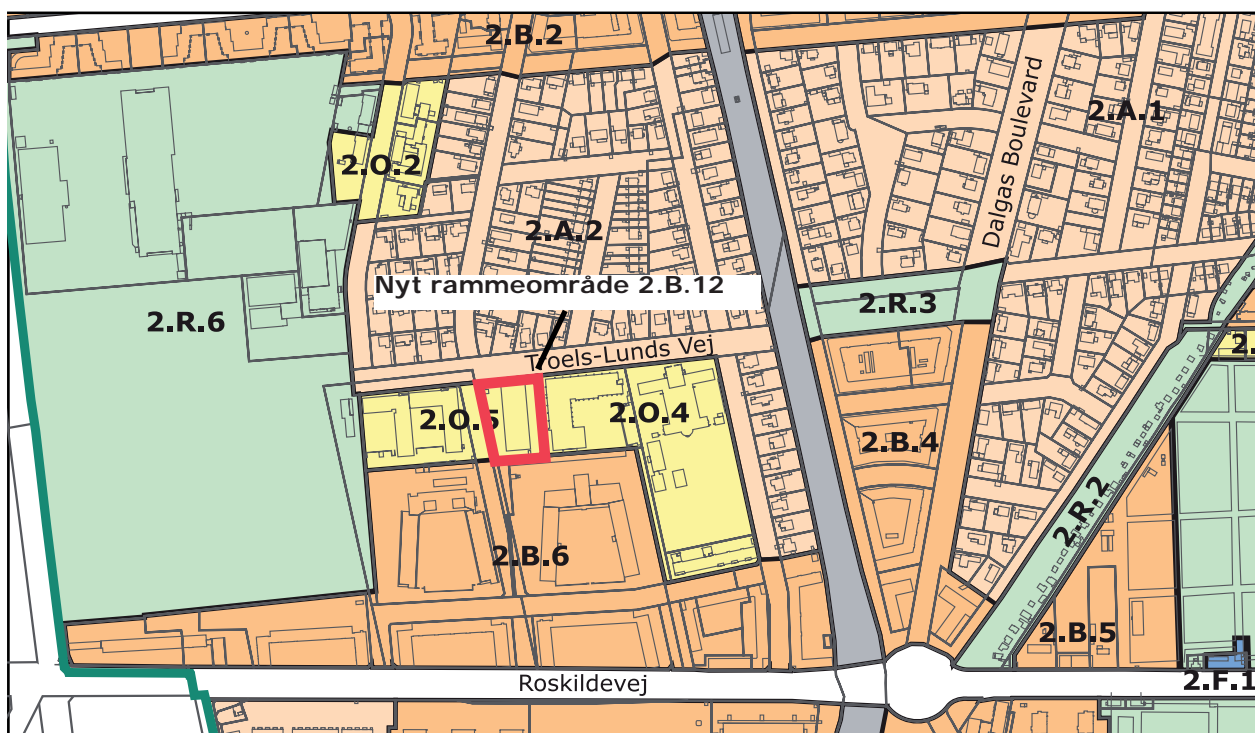
Tillæg nr. 12 til Kommuneplan 2004

I Kommuneplan 2004 for Frederiksberg Kommune foretages der følgende ændringer i rammerne for lokalplanlægning:

Del af rammeområde 2.O.5, der er udlagt til offentligt formål (institutioner), ændres til et nyt rammeområde 2.B.12 med nedenstående bestemmelser:

Område nr. og navn samt anvendelses-kategori	Områdets fremtidige anvendelse	Maks. bebyggelses-procent	Maks. eta-geantal	Supplerende bestemmeser
2.B.12 Troels-Lunds Vej 25	Etageboliger	160	6 etager	<p>Minimumsstørrelsen for ældreboliger i rammeområdet fastsættes til 65 m².</p> <p>Opholdsarealer for boliger skal udgøre mindst 40 % af bruttoetagearealet. For servicearealer skal opholdsarealer udgøre mindst 10 % af bruttoetagearealet. Altaner på minimum 2,5 m² og tagterasser kan indgå i beregningen af opholdsarealerne.</p> <p>Bilparkering: Der udlægges mindst 24 p-pladser. Cykelparkering: Der udlægges mindst 40 p-pladser.</p>

Afgrænsningen af rammeområdet fremgår af kortet nedenfor.



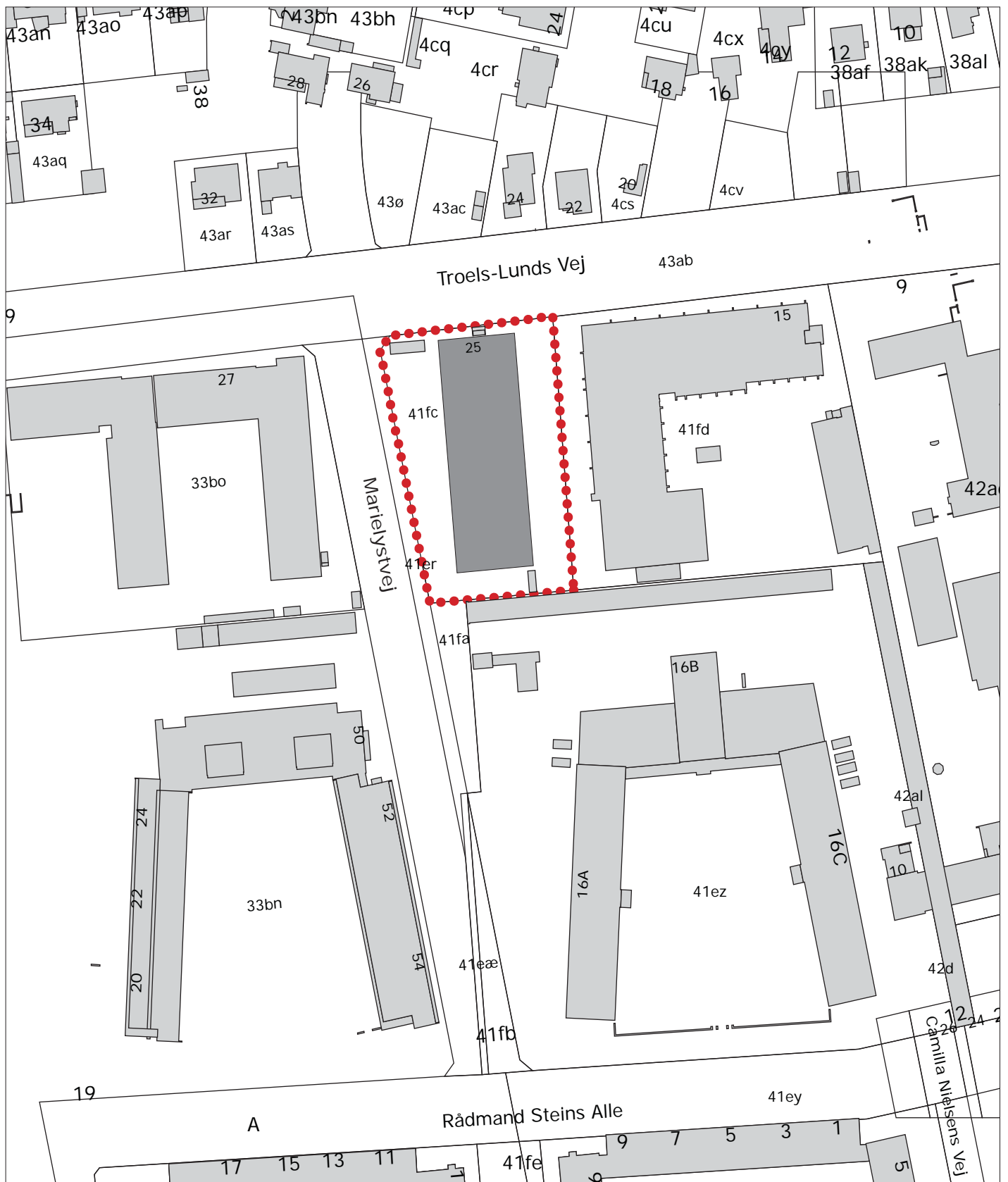
Tillæg nr. 12 til Kommuneplan 2004 er vedtaget af Frederiksberg Kommunalbestyrelse i henhold til planlovens § 27, den 1. marts 2010

Jørgen Glenthøj
Borgmester

/

Jacob Nordby
By- og Miljødirektør

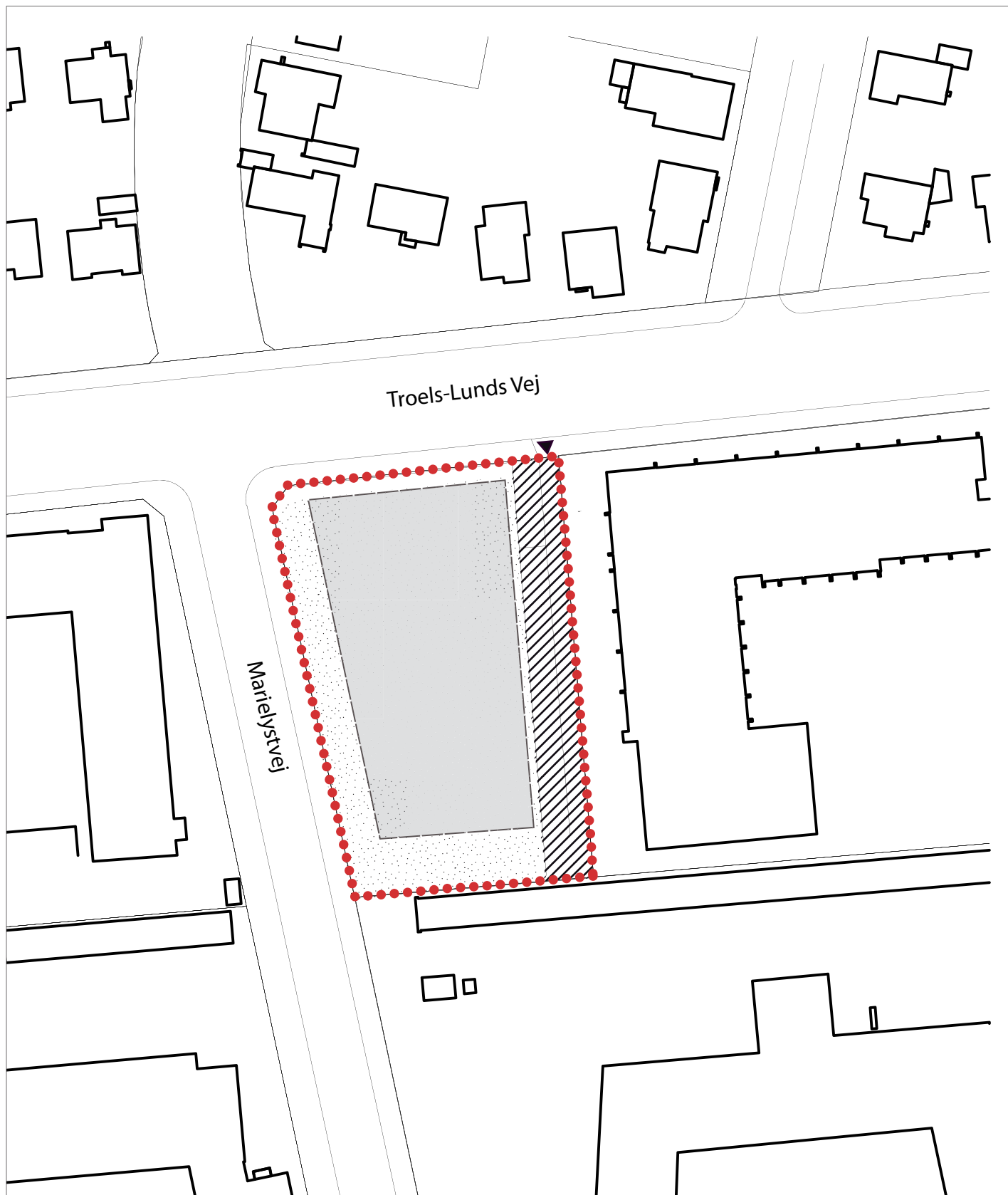
Kommuneplantillæget er offentligt bekendgjort den 16. mar



- Lokalplanafgrensning
- Eksisterende plejeboliger

FREDERIKSBERG KOMMUNE

By- og Miljøområdet



●●●● Lokalplanafgrensning

■ Byggefelt

◻ Opholdsareal

▨ Parkering

▼ Adgangsvej

FREDERIKSBERG KOMMUNE

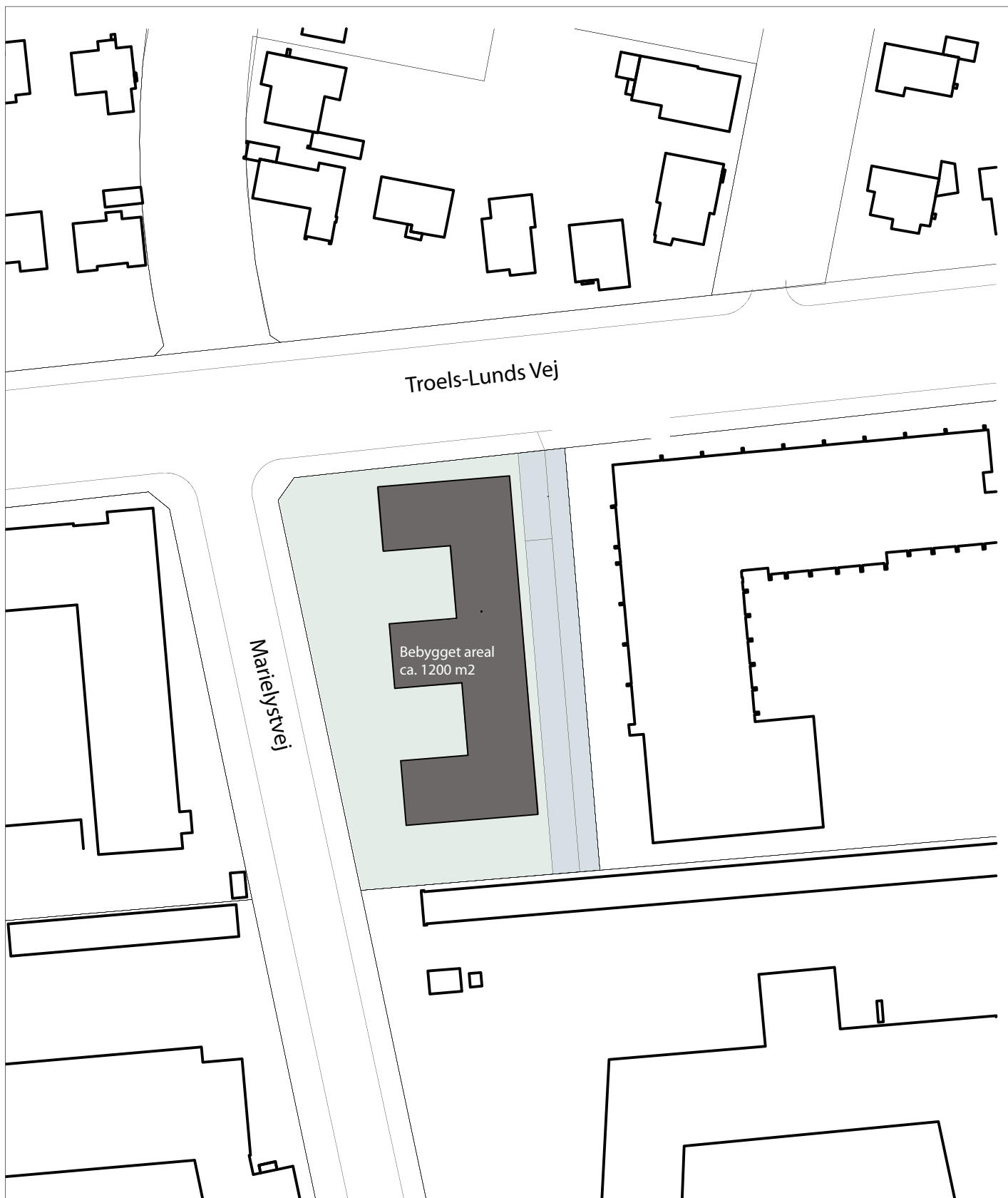
By- og Miljøområdet

Lokalplan nr. 166

Kortbilag 2

Dato 22.12.2009

Mål. 1:1000



FREDERIKSBERG KOMMUNE

By- og Miljøområdet

+

Lokalplan nr. 166
Dato 22.12.2009

Illustration af mulig bebyggelse
Ikke målfast

