



Lokalplan nr. 146

for et område på Flintholm



Lokalplan nr. 146 er udarbejdet af

Frederiksberg Kommune
Teknisk Direktorat
Plan- og Miljøafdelingen
Rådhuset
2000 Frederiksberg
Tlf. 3821 4101

E-mail: planogmiljoe@frederiksberg.dk

2005

Lokalplan nr. 146

for et område på Flintholm

Indledning

Lokalplanen går ud på at muliggøre opførelse af helårsboliger, herunder plejeboliger i 4 etager på området syd for det kommende kollegiebyggeri ved Preben Kaas' Vænge, som i dag er kommunalt ejet.

Området er en del af det nye byudviklingsområde for Flintholm mellem Flintholm station, Metroen, Solbjerg Have, Finsensvej og Flintholm Allé.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser for ny bebyggelse og den fremtidige anvendelse af området til boligformål med plejeboliger for ældre.

Lokalplanens baggrund

Frederiksberg Kommune har i 2001 iværksat et byudviklingsarbejde for Flintholm-området, som tidligere har været anvendt til bl.a. kommunalt gas- og elektricitetsværk, erhverv og husvildeboliger. Flintholm-områdets stationsnære beliggenhed gør området til et vigtigt knudepunkt for den kollektive trafik med omstigning mellem Metro, Ringbane, S-tog og busser og velegnet som omdannelse til en ny bydel med både boliger, kontorerhverv, butikker og kultur- og serviceanlæg.

Eksisterende forhold

På dele af lokalplanområdet har der tidligere været husvildeboliger, men rækkehusene er nedrevet for bl.a. at muliggøre opførelsen af plejeboliger med opholdsareal og p-pladser.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen udlægger området til boligformål, herunder plejeboliger til ældre og handicappede plejekrævende beboere, offentlige formål samt opholdsarealer og p-pladser.

Lokalplanområdet grænser mod vest op til erhvervsbebyggelsen på Flintholm Allé 8-10 og strækker sig mod øst ud til den kommende vej gennem Flintholm-området, hvorfra der bliver direkte tilkørselsmulighed. Bebyggelsen skal placeres indenfor en byggezone på ca. 45 x 50 m. Det giver mulighed for opførelse af plejeboliger på maks. 4500 m² etageareal med tilhørende nærrekreative arealer og tilkørsel. Til plejeboligerne skal etableres ca. 25 parkeringspladser langs en fælles adgangsvej til både plejeboliger og fremtidige boliger på naboarealet. Disse boliger vil indgå i en senere lokalplan.

For boliger skal opholdsarealet udgøre mindst 50 % af bruttoetagearealet. I lokalplanområdet skal anlægges et sammenhængende forløb af grønne arealer med parklignende karakter, således at de enkelte grunde på disse arealer ikke hegnes særskilt.

Der er planlagt stiforløb gennem de grønne arealer i nord-syd gående retning og øst-vest gående retning, således at der bliver forbindelser til øvrige stisystemer i området og derfra videre til de regionale grønne områder i Hovedstadsregionen.

Trafik og parkering

Lokalplanen fastlægger, at området skal vejbetjenes fra en ny vej med adgang fra Finsensvej og forbindelse frem til Flintholm station.

For ældreboliger og plejeboliger skal etableres mindst 1 p-plads pr. 150 m² bruttoetageareal og mindst 1 cykelplads pr. 150 m² bruttoetageareal. Parkering anlægges på terræn.

FORHOLDET TIL DEN ØVRIGE PLANLÆGNING

Lokalplaner

Nærværende lokalplanområde er i dag omfattet af lokalplan 126 som en del af Område III, der er fastlagt til boligformål med en maks. bebyggelsesprocent på 110. Det fremgår af lokalplan 126, afsnit 7, at større anlægsarbejder eller nedrivning af bebyggelse i Område III ikke må påbegyndes før der er udarbejdet supplerende lokalplaner med detaljerede bestemmelser for bebyggelsens omfang og placering mv.

Den nordlige del af Område III er ved supplerende lokalplan 137 fastlagt til boligformål, herunder kollegier, med en maks. bebyggelsesprocent på 130.

For den øvrige del af Område III er udarbejdet en samlet bebyggelsesplan til områdets fremtidige bebyggelse med en bebyggelsesprocent på 110 for området under ét. Nærværende lokalplan er i overensstemmelse med denne plan.

Lokalplan 136 fra 2004 har gjort det muligt at nedrive rækkehusene på Preben Kaas' Vænge med henblik på områdets fremtidige planlægningsmæssige muligheder.

Lokalplanområdet omfatter del af matrikel nr. 7b, del af matr. nr. 8b, del af matr. nr. 8e samt del af matr. nr. 8o.

Kommuneplan 1997

I tillæg nr. 18 til Kommuneplan 1997 er lokalplanområdet en del af område 3.H.3 og må kun anvendes til boligformål i form af helårsbeboelse (etageboliger) og offentlige formål (dag- og døgninstitutioner for børn og unge), enkelte udvalgsvarebutikker og opholdsarealer. Bebyggelsen må højst opføres i 4 etager.

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 110. Der kan inden for området under ét opføres op til 1.000 m² til butikformål. Den øvrige bebyggelse fordeles på boliger og institutionsformål.

Forslag til kommuneplan

Forslag til kommuneplan 2004 ventes endeligt vedtaget i juni 2005.

I forslaget er hele Flintholm-området udlagt til stationsnært centerområde med en maks. bebyggelsesprocent på 150-200. Der skal i stationsnære centerområder tilstræbes en samlet planlægning for at sikre en mere intensiv arealanvendelse og bebyggelsens udformning, tæthed og funktion skal være med til at skabe attraktive bymiljøer.

I de stationsnære centerområder kan etableres byfunktioner, som på grund af arealudnyttelse, arbejdspladstæthed og besøgsmonter har en intensiv karakter – såsom arbejdspladsintensive kontor- og servicevirksomheder, detailhandel, privat og offentlig service – herunder administration, liberale erhverv, undervisning, institutioner og kulturelle aktiviteter, café og restaurantvirksomhed, hotel- og konferencefaciliteter m.v. samt etageboliger.

Regionplanlægningen

I den gældende regionplan 2001 for Frederiksberg Kommune kan der for Flintholm-området 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 trafiknet. Flintholm station er trafikknudepunkt i det regionale kollektive trafiknet og området er udpeget til overordnet center for detailhandel med regional betydning.

Forslag til Regionplan 2005

Forslag til Regionplan 2005 forventes vedtaget i oktober 2005. I Forslag til Regionplan 2005 er Flintholm-området udpeget til regionalt fokusområde. Regionplanen skal sikre helhed i regionens fremtidige udvikling specielt i dens fysiske indretning og funktionsdygtighed som en samlet storbyregion. Det er intentionen at søge at fremme en positiv udvikling i de i alt 11 udpegede regionale fokusområder, som hver for sig har stor betydning for regionens identitet og udvikling.

Flintholm-området har en høj trafikalt tilgængelighed ved Ring II og som knudepunkt mellem Metro, Ringbane og Frederikssundsbanen samt flere buslinjer. Området er velegnet til byomdannelse med en fortætning til blandede byfunktioner og vil desuden blive knyttet til det overordnede stinet og dermed til den regionale grønne struktur.

Miljøforhold

Lokalplanområdet er omfattet af Frederiksberg Kommunes ”Vejledning om Miljøforhold ved bygge- og anlægsarbejder”. Lokalplanområdet er omfattet af ”Forskrift vedr. Miljøkrav ved indretning og drift af restauranter”, som vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 23. maj 2000.

Området er omfattet af lov om forurennet jord, for så vidt angår håndtering af forurennet jord m.v. Eventuelle grundvandssænkninger må ikke ske uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Anvendelsen af byøkologi søges inddraget i anlægsarbejdet.

Miljøvurdering

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer skal der, såfremt det er relevant, redegøres for planens indvirkning på miljøet. Lokalplanen omfatter opførelse af helårsboliger, herunder 50 plejeboliger med opholdsareal og p-pladser. Plejeboligerne afløser et mindre

rækkehusområde hvor der skal anlægges ca. 25 p-pladser og ca. 25 cykel p-pladser. Bebyggelsen kan opføres i maks. 4 etager, og i tilknytning til bebyggelsen skal anlægges et sammenhængende forløb af grønne arealer med parklignende karakter uden indhegning, således at der kan etableres et offentligt tilgængeligt stisystem i området.

Teknisk Direktorat har vurderet, at de planlagte ændringer medfører flere beboere, aktiviteter og en øget trafikbelastning, men området bliver også tilført et rekreativt parkområde. Med en beliggenhed i et stationsnært område, hvor der er planlagt for en intensiv arealanvendelse og mange byfunktioner, vurderes det, at der ikke er tale om en væsentlig indvirkning på miljøet. Frederiksberg Kommune har derfor besluttet, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering jf. lovens § 3.

Lokalplan nr. 146

for et område på Flintholm

I henhold til lov om planlægning, lovbekendtgørelse nr. 883 af 18.08. 2004, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område:

Afsnit 1 Formål:

Lokalplanens formål er:

- at muliggøre den fortsatte udbygning af Flintholm-området, således at der etableres en attraktiv og levende bydel,
- at medvirke til at skabe et område med høj bygningsmæssig kvalitet i et arkitektonisk formsprog der kan indgå i samspil med omgivelserne,
- at fastlægge bestemmelserne for opførelse af en nybygning rummende helårsboliger, herunder plejeboliger,
- at etablere en sikker trafikbetjening, og
- at etablere åbne indre karrérum, hvor der dels kan skabes attraktive og afskærmede nærrekreative opholdsarealer for beboerne - dels en grøn bypark i sammenhæng med de øvrige ejendomme på naboarealet.

Afsnit 2 Områdets afgrænsning

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag og omfatter følgende ejendomme, matrikelnumrene og herunder opdelte ejerlejligheder samt alle parceller og ejerlejligheder, der efter den 29. august 2005 udstykket og opdeles fra disse: matr. nr. 7b, 8b, 8e og 8o.

Afsnit 3 Områdets anvendelse

3.1

Området må kun anvendes til boligformål i form af helårsbeboelse (etageboliger), herunder plejeboliger og offentlige formål (dag- og døgninstitutioner for børn og unge).

Der må ikke etableres butikker i området.

3.2

Inden for området kan opføres boliger (herunder plejeboliger) i form af helårsbeboelse i selvstændige lejligheder. Plejeboliger skal være indrettet til brug for ældre og personer med handicap. Til plejeboligerne skal tilknyttes servicearealer, f.eks. terapi- og personalelokaler, centralkøkken, rengøringsrum mv. samt fællesarealer som eks. fælles spisestue og opholdsarealer, herunder gangarealer, i umiddelbar tilknytning til et mindre antal boliger.

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 offentligt tilgængelige stier, parkerings- og adgangsareal for beboere samt kunder, besøgende, leverandører m.v.

3.5

Efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse kan der indrettes børne- og ungdomsinstitutioner herunder ungdoms- og kollegieboliger, der efter kommunalbestyrelsens vurdering er forenelige med områdets anvendelse til boliger.

3.6

Kældre må kun benyttes til parkering, lager for bebyggelsen samt til rum, som er nødvendige for selve bygningens funktion.

Afsnit 4 Vej-, sti og parkeringsforhold

4.1

Området trafikbetjenes af en ny vej med adgang fra Finsensvej til Flintholm station, i princippet som vist på Bilag 2.

4.2

Der skal anlægges cykel- og gangstier i princippet som vist på Bilag 2 med forbindelse til det overordnede stinet – efter kommunalbestyrelsens godkendelse.

4.3

Der skal udlægges 1 parkeringsplads pr. 150 m² etageareal. Pladserne anlægges evt. fælles med anden bebyggelse i kvarteret.

Der skal udlægges 1 cykelparkeringsplads pr. 150 m² etageareal.

4.4

Parkerings- og tilkørselsarealer skal anlægges i princippet som vist på Bilag 2 efter en samlet plan i sammenhæng med øvrige ejendomme i karreen efter en af kommunalbestyrelsen godkendt plan.

Afsnit 5 Bebyggelsens placering og omfang

5.1

I området kan opføres maks. 4.500 m² etageareal.

5.2

Ny bebyggelse skal placeres inden for den på kortbilag 1 viste byggezone. Dog kan kommunalbestyrelsen tillade, at der etableres altaner, karnapper, trappetårne og lignende uden for den angivne byggezone.

5.3

Mindre skure, udhuse og lignende til brug for nybebyggelsen kan med kommunalbestyrelsens tilladelse placeres uden for den i afsnit 5.2 angivne byggezone.

5.4

Ny bebyggelse kan opføres i højst 4 etager og en maks. højde på 16,5 m over fastlagt niveauplan.

5.5

En eventuel kælder må ikke have loftet beliggende mere end 1,25 m over terræn.

5.6

Plejeboliger skal være mellem 65 – 85 m², hvortil kommer servicearealer. Boligerne skal principielt være 2-rumsboliger. Hver bolig skal være indrettet til brug for ældre og personer med handicap.

5.7

Bebyggelsen skal enten sammenbygges over skel med nabobebyggelsen mod sydøst - eller opføres i en afstand, der svarer til bygningshøjden. Kommunalbestyrelsen kan godkende en mindre afstand, når begge de modstående ydervægge ikke har vinduer til beboelsesrum, køkken eller arbejdsrum – eller hvis sådanne rum får tilfredsstillende lysadgang gennem andre vinduer.

Afsnit 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

6.1

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 området karakter – især med nabobebyggelsen mod nord - og skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

6.2

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

6.3

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, plads eller anlæg vendende tagsider.

6.3

Opsætning af større radio- og TV-antenner, herunder parabolantenner, som efter kommunalbestyrelsen skøn virker skæmmende for området, må ikke finde sted.

Afsnit 7 Ubebyggede arealer

7.1

Der skal udlægges opholdsareal svarende til min. 50 % af bruttoetagearealet til boligformål og institutioner, og min. 10 % af bruttoetagearealet til serviceformål.

Fra hver etage skal der være adgang til opholdsareal i det fri enten i form af grønt areal eller altaner.

Altaner på min. 2,5 m² og terrasser kan indgå i beregningen af opholdsareal.

7.2

I forbindelse med boligerne skal anlægges nærrecreative opholdsarealer, der indrettes med mulighed for oplevelser og med afskærmning i forhold til omgivelserne.

Den øvrige del af ejendommens opholdsarealer skal indgå i et samlet parkareal i sammenhæng med naboejendommene.

Udformning af de ubebyggede arealer skal med befæstelse, beplantning, møblering og belysning m.v. ske efter en samlet plan efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse.

7.3

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

Afsnit 8 Varmeforsyning

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

Afsnit 9 Miljøforanstaltninger

9.1

Bebyggelsen skal efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav udføres og indrettes således, at brugerne i fornødent omfang skærmes mod støj fra veje og p-anlæg.

9.2

Indretningen af bebyggelsen må ikke uden tilladelse ske således, at institutioner placeres over etager med boliger.

Afsnit 10 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 11 Grundejerforening

11.1

Der skal oprettes en grundejerforening for området med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for området samt evt. nabo-ejendomme.

11.2

Grundejerforeningen skal oprettes, når kommunalbestyrelsen kræver det.

11.3

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.

11.4

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

11.5

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.

11.6

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

Afsnit 12 Ophævelse af lokalplan

Lokalplan nr. 126, ophæves for de af nærværende lokalplan omfattede ejendomme og dele af ejendomme.

Afsnit 13 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 således ikke, at den eksisterende lovlige anvendelse, der vil stride mod planens bestemmelser, skal stoppe.

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

Frederiksberg Kommunalbestyrelse, den 29. august 2005.

Mads Lebech
Borgmester

/

Torben Nøhr
Teknisk direktør

Lokalplanen 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. 126, tinglyst den 4. september 2003 aflyst for de af lokalplanen omfattende ejendomme, matr. nr. 8o samt del af matr. nr. 7b og 8b samt lokalplan nr. 117, tinglyst den 24. januar 2003, aflyst for de af lokalplanen omfattende ejendomme, matr. nr. 8e.

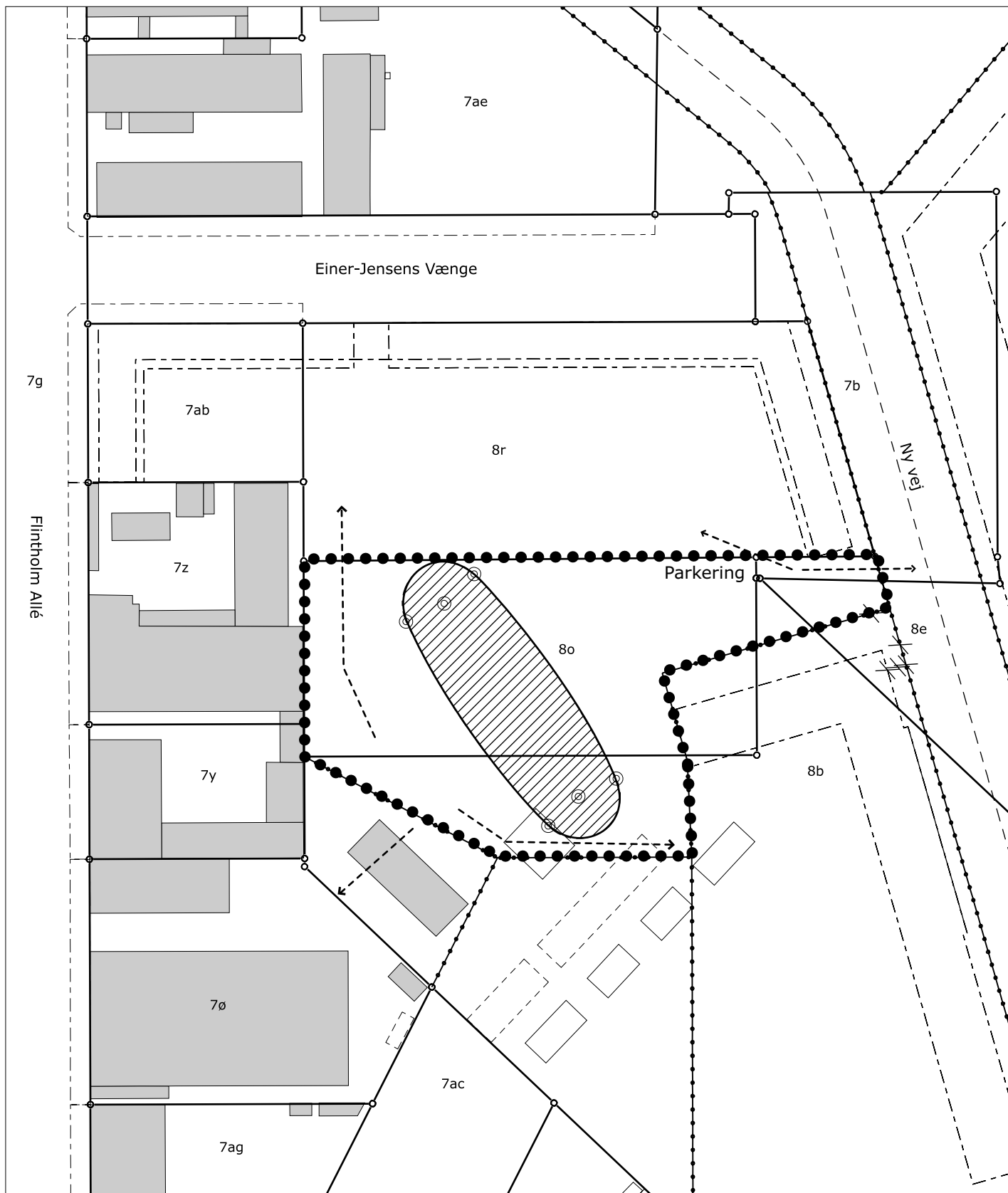
Frederiksberg Kommune, Teknisk Direktorat, den 28. august 2006

Torben Nøhr
Teknisk Direktør

/

Niels Thygesen
Plan- og Miljøchef

Retten på Frederiksberg
Indført den 2960
Lyst under nr. 26998



●●●● Grænse for lokalplanen

▨ Byggezone

-----> Stiforbindelse

FREDERIKSBERG KOMMUNE

Teknisk Direktorat - Projekt- og Planafdelingen

Kortbilag nr. 1

Dato 11.02.2006

LOKALPLAN nr. 146

Mål: 1:1000



LOKALPLAN nr. 146

Stier er vist med gul streg

Bilag nr. 2

