



# Lokalplan nr. 161

for Virginiavej 7 - 13



### **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 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 4101

E-mail: [bpm@frederiksberg.dk](mailto:bpm@frederiksberg.dk)  
Web: [www.frederiksberg.dk](http://www.frederiksberg.dk)

Juli 2009

# Lokalplan nr. 161

## for Virginiavej 7-13

### REDEGØRELSE

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

### FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Kommuneplanen .....	7
Lokalplaner.....	8
Bevaringsværdige bygninger og beplantning .....	8
Museumsloven.....	8
Miljøforhold.....	8
Servitutter .....	9
Endelige retsvirkninger .....	9

### 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 Ibrugtagningstilladelse.....	15
Afsnit 9 Miljøforanstaltninger .....	15
Afsnit 10 Transformerstationer og andre forsyningsanlæg .....	15
Afsnit 11 Ophævelse af lokalplan og servitutter .....	15
Afsnit 12 Lokalplanens retsvirkninger.....	16
Kortbilag 1 .....	18



## REDEGØRELSE

### Indledning

Kommunalbestyrelsen har vedtaget Lokalplan 161 endeligt. Lokalplanen muliggør nedrivning af villaerne på Virginiavej 7, 9 og 11 og giver mulighed for opførelse af et samlet nybyggeri eller opførelse af nybyggeri sammenbygget med ejendommen Virginiavej 7. Lokalplanen udlægger de fire ejendomme på Virginiavej 7-13 til offentlige formål i form af daginstitutioner og lignende offentlige funktioner samt parkering.

### Lokalplanens baggrund

Villaerne i nummer 9 og 11 er naboer til den allerede eksisterende børneinstitution i Virginiavej 7. Virginiavej 13 udnyttes til privat parkering. Det er meningen at nedrive villaerne på Virginiavej 9 og 11 og opføre nybyggeri i villalignende karakter og sammenbygge denne med den eksisterende institution, således at kapaciteten for en samlet daginstitution på Virginiavej øges, og kommunen kan imødekomme den forventede efterspørgsel efter institutionspladser. Lokalplanen gør det muligt også at nedrive villaen på Virginiavej 7, således at institutionen eventuelt kan opføres som et samlet nybyggeri. Et samlet nybyggeri skal ligeledes opføres, så det har villalignende karakter. Virginiavej 13 indgår i planen ud fra et hensyn om adgang-, ophold- og parkeringsforhold til daginstitutionen, samt eventuel med mulighed for opførelse af et samlet nybyggeri til daginstitutionen. Dette kan åbne mulighed for, dels at midlertidig genhusning af den eksisterende institution på Virginiavej 7 ikke er nødvendig, dels at adgangs- og parkeringsarealer kan placeres optimalt i området. Lokalplanen muliggør også, at villaerne bevares, renoveres og sammenbygges med tilbygninger mellem villaerne.

### Eksisterende forhold

Lokalplanområdet afgrænses af villaer mod nord, øst og syd, og af Porcelænsgrunden mod vest. Området er placeret mellem Smallegade og Frederiksberg Have.

Villaen Virginiavej 7 anvendes til børneinstitution. Villaerne på Virginiavej 9 og 11 er pt. tomme og har hidtil været anvendt til erhvervsformål. Ejendommen Virginiavej 13 anvendes til privat parkering.

### Projektets udformning og arkitektur

Bygningen udformes som 2 eller 3 villalignende bygninger forbundet af en lavere bygning, som sammenbinder ”villaerne”. ”Villaerne” skal opføres og udformes i variationer over samme arkitektoniske byggestil. Ved opførelse af 2 villalignende bygninger kan disse sammenbygges med den eksisterende villa på Virginiavej 7. Ved opførelse af 3 villalignende bygninger skal villaen på Virginiavej 7 nedrives.

Villaerne opføres i tunge materialer som tegl, beton og natursten, og forbindelsesbygningen opføres i lette og transparente materialer såsom stål, træ og glas, og skal være et overgangsled imellem og fremtræde i kontrast til de villalignende bygninger.

Frirelaerne skal mod vejen udformes som grønne villaforhaver for at



Virginiavej 7



Virginiavej 9



Virginiavej 11

bevare karakteren i området. I disse anlægges cykelparkering. Parke-  
ringspladserne til institutionen skal anlægges i græsarmring. Haven  
tilstræbes befæstet suppleret med afgrænsede legeområder, plantebede  
og enkelte træer.

### **Lokalplanens indhold**

Lokalplan nr. 161 udlægger de fire ejendomme på Virginiavej 7-13 til of-  
fentlige formål i form af daginstitution og lignende offentlige funktioner  
samt parkering.

### **Bebyggelsens omfang og placering**

Udformning og placering af den nye bebyggelse er baseret på et ønske  
om at fastholde områdes karakter af villabebyggelse.

Den ny bebyggelse opføres inden for byggefeltet med facader langs med  
Virginiavej.

Med en bebyggelsesprocent på 80 for ejendommene 26 bp, 26 bv og 26  
bx, er der mulighed for at etablere i alt 1.170 m<sup>2</sup> bruttoetageareal med  
tilhørende friarealer, parkering og tilkørsel.

Ejendommen 26 al må ikke bebygges med mindre denne ejendom sam-  
matrikuleres med ejendommene 26 bp, 26 bv og 26 bx og der må maksi-  
malt ved en sammatrikulering etableres i alt 1.170 m<sup>2</sup> bruttoetageareal for  
hele området under ét.

Bebyggelsen skal placeres inden for byggefeltet som vist på kortbilag  
1. Indenfor byggefelt A gælder, at der kan opføres ny bebyggelse i op  
til 2 etager + udnyttet tagetage og 11 meters højde. Taget kan enten  
udformes med skrå taghældning eller som tilbagetrukket tagetage. Be-  
byggelsens højde må ikke overstige 11 meter. Hvis taget udføres som  
tilbagetrukket tagetage og med fladt tag, må bygningshøjden ikke over-  
stige 10 meter. Tilbagetrukket tagetage skal trækkes 1,5 meter tilbage fra  
facadeplanet.

I byggefelt A<sub>1</sub> må bebyggelsens højde ikke overstige 4 meter.

Indenfor byggefelt B gælder, at der kan opføres ny bebyggelse i 1 etage  
og 4 meters højde.

Indenfor byggefelt C gælder, at der kan opføres ny bebyggelse i 2 etager  
og 7 meters højde.

Indenfor byggefelterne A må der *mod vej* maksimalt opføres 3 villalig-  
nende bygninger incl. eksisterende byggeri, og byggeriet skal være sam-  
menhængende. Se principskitse på s. 13. Byggeriet i byggefelterne A skal  
opføres i tunge materialer som tegl, beton, natursten og lignende.

Indenfor byggefelterne C, kan der opføres forbindelsesbygninger mellem  
de villalignende bygninger. Bygningsudtrykket skal være let, f.eks. glas-  
gangforbindelser opført i f.eks. træ og stål.

Det skal tilstræbes, at den ydre udformning harmonerer med det omlig-  
gende villaområdes hidtidige karakter. Facade- og gesimshøjde skal til-  
passes de tilstødende byggerier.

Ved anlæg af opholds- og udenomsarealer skal det sikres, at de udformes og afskærms, så støjgener begrænses for de tilstødende bebyggelser.

### **Trafik og parkering**

Adgangsvej til området sker fra Smallegade til Virginiavej.

Da trafikken fra Porcelænshaven bliver lukket mod Virginiavej, vurderes det, at trafikken til institutionen vil kunne afvikles uden væsentlige problemer på Virginiavej og i krydset Smallegade - Virginiavej.

Der skal udlægges:

- 1 bilparkeringsplads pr. 150 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til institutionsbyggeri.
- og
- 1 cykelparkeringsplads pr. 50 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til institutionsbyggeri.

Parkeringsarealet skal etableres inden for lokalplanområdet .

### **Ubebyggede arealer**

Opholdsarealet skal udgøre mindst 60% af bruttoetagearealet. Alternativer på minimum 2,5 m<sup>2</sup> 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.

### **Tekniske anlæg**

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

## **FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING**

### **Kommuneplanen**

I tillæg nr. 1 til Kommuneplan 2004 er ejendommene Virginiavej 7-11 udlagt som rammeområde 1.O.8, hvor anvendelsen er fastlagt til offentlige formål (institutioner) og bebyggelsesprocenten er fastlagt til maksimal 60.

Lokalplanen omfatter ejendommene Virginiavej 7-13 og er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2004 og tillæg nr. 1. Der er derfor sideløbende udarbejdet et Kommuneplan tillæg 1 A der udvider rammeområdet 1.O.8 til at omfatte de samme ejendomme som lokalplanen, ligesom bebyggelsesprocenten fastsættes til maks. 80.

Tillæg nr. 1 A erstatter tillæg nr. 1 til Kommuneplan 2004.

### **Lokalplaner**

Området er idag omfattet af Lokalplan nr. 145 for ejendommene Virginiavej 7, 9 og 11 og Lokalplan 106 for ejendommen Virginiavej 13. Lokalplan nr. 145 fastlægger bestemmelser om etablering af en daginstitution med en bebyggelsesprocent på 60 og aflyses i sin helhed. Lokalplan 106 fastlægger bestemmelser til bevarelse af områdets karakter med en bebyggelsesprocent på 40 og aflyses for matr. 26 al.

### **Bevaringsværdige bygninger og beplantning**

I Frederiksberg kommune 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). Fredede bygninger og bygninger med bevaringsværdi 1 og 2, samt bygninger omfattet af bevarende lokalplanbestemmelser fremgår af Kommuneplan 2004. Bygninger med bevaringsværdi 1-4 må ikke nedrives uden kommunalbestyrelsens tilladelse og ikke ombygges eller på anden måde ændres udvendigt.

Villaerne i området er klassificeret med bevaringsværdi på henholdsvis 5 og 6 og er således ikke bevaringsværdige. Villaerne påtænkes nedrevet og ny bebyggelse opført med hensyntagen til at bevare villapræget på Virginiavejs østlige side.

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

### **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.



### Miljørigtigt byggeri

Ny bebyggelse skal opføres som lavenergibebyggelse. Det skal være lavenergibygningsklasse 2, hvilket betyder, at energirammen er 25 % mindre end bygningsreglementets standardenergiramme for nybebyggelse. Energirammen omfatter bygningens samlede behov for tilført energi til opvarmning, ventilation, køling, varmt brugsvand og eventuel belysning, jf. i øvrigt bygningsreglementet.

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

### Bygge- og anlægsarbejdet

Bygge- og anlægsarbejder inden for lokalplanområdet er omfattet af Frederiksberg Kommunes ”Vejledning om Miljøforhold ved bygge- og anlægsarbejder”.

Lokalplanområdet er desuden omfattet af kommunens Forskrift for begrænsning af støjende og støvende bygge- og anlægsarbejde.

### Støj

Lokalplanområdet er beliggende i et område med mindre end 55 dB(Lden), hvilket er under de vejledende grænseværdier på 58 dB(Lden).

Der skal dog i forbindelse med nybyggeriet sikres støjafskærmende foranstaltninger mod naboejendommene ved etablering af fast hegn.

### Jordforurening

Der er ikke kendskab til jordforurening på området. Erfaringsmæssigt er en stor del af Frederiksberg Kommune dog belastet af ”diffus” jordforurening, stammende fra opfyld og ”luftbåren” forurening. Der bør derfor udføres tiltag der sikrer omgivelserne mod forureningen.

I følge Lov om forurening § 72 b, skal de øverste 0,5 m jord på ubefæstede områder være dokumenteret ren jord.

### Affald

Der skal i forbindelse med indretningen af ejendommens arealer afsættes den nødvendige plads til affaldsinventaret. Inventaret skal placeres så funktionelt og æstetisk som muligt.

### **Servitutter**

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

### **Endelige retsvirkninger**

Efter Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse af lokalplanen og offentliggørelsen heraf må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge Planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser, således at dispensationen ikke meddeles på bekostning lokalplanens principielle ideer om karakter og anvendelse.

# Lokalplan nr. 161 for Virginiavej 7-13

## BESTEMMELSER

I henhold til lov om planlægning, lov nr. 813 af 21.06. 2007 med senere ændringer, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område:

### 1. Lokalplanens formål

Det er lokalplanens formål:

- at udlægge området til offentlige formål i form af daginstitutioner og andre offentlige funktioner samt parkering
- at åbne mulighed for helt eller delvis at nedrive eksisterende bebyggelse og opføre ny bebyggelse indenfor lokalplanområdet, samt give mulighed for en sammenbygning med eksisterende bebyggelse, så der skabes en attraktiv og funktionel daginstitution og tilhørende parkerings- og adgangsforhold
- at sikre opholdsarealerne for institutionen afskærmes, så støjgener begrænses for de tilstødende bebyggelser
- at medvirke til at skabe et område med høj bygningsmæssig kvalitet i et arkitektonisk formsprog, der kan indgå i samspil med omgivelserne

### 2. Områdets afgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag 1 og omfatter følgende ejendomme, matrikelnumrene:

26 al, 26 bp, 26 bv og 26 bx, alle af Frederiksberg,

samt alle parceller og ejerlejligheder, der efter den 30.07.2008 udstykkes og opdeles fra disse.

### 3. Områdets anvendelse

3.1

Området må kun anvendes til offentlige formål i form af daginstitutioner og andre offentlige funktioner.

3.2

Matr. nr. 26 al kan også anvendes til privat parkering

#### 4. Vej-, sti- og parkeringsforhold

##### 4.1

Området trafikbetjenes fra Smallegade.

##### 4.2

Der skal anlægges 1 parkeringsplads pr. 150 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

Der skal anlægges 1 cykelparkeringsplads pr. 50 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

Parkeringspladserne skal anlægges indenfor lokalplanområdet.

##### 4.3

Parkering kan etableres som både parkering i P-kælder og parkering på terræn.

##### 4.4

Parkering på forarealer skal anlægges med græsarmering.

#### 5. Bebyggelsens omfang og placering

##### 5.1

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 80 for ejendommene 26 bp, 26 bv og 26 bx under ét.

##### 5.2

Bruttoetagearealet for hele lokalplanområdet under ét må ikke overstige 1170 m<sup>2</sup>.

##### 5.3

Ny bebyggelse skal placeres indenfor byggefelterne som angivet på kortbilag 1.

Indenfor byggefelt A må bebyggelsen opføres i højst 3 etager, og bebyggelsens højde må ikke overstige 11 meter. Den tredje etage skal enten udformes som udnyttet tagetage med skrå taghældning eller som tilbagetrukket tagetage. Hvis taget udføres som tilbagetrukket tagetage og med fladt tag, må bygningshøjden ikke overstige 10 meter. Tilbagetrukket tagetage skal trækkes 1,5 meter tilbage fra facadeplanet.

I byggefelt A<sub>1</sub> må bebyggelsens højde ikke overstige 4 meter.

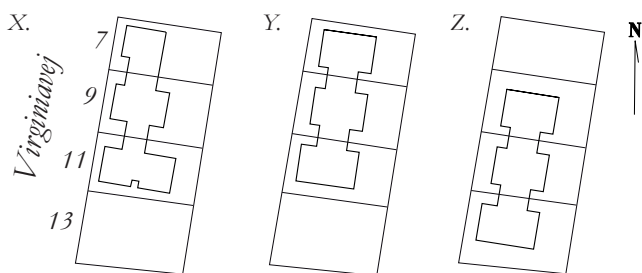
Indenfor byggefelt B må bebyggelsen opføres i højst 1 etage, og bebyggelsens højde må ikke overstige 4 meter.

Indenfor byggefelt C må bebyggelsen opføres i højst 2 etager, og bebyggelsens højde må ikke overstige 7 meter.

Altaner, karnapper, trappetårne, mindre skure, udhuse og lignende kan etableres uden for det angivne byggefelt.

##### 5.4

For de 4 byggefelter A gælder, at der mod vej maksimalt må etableres byggeri i de 3 af byggefelterne inkl. eksisterende byggeri, og at byggeriet skal være sammenhængende, som vist på principskitse på side 13 øverst. Endvidere skal nybyggeri opføres og udformes som villaer i variationer over samme arkitektoniske byggestil.



X. Renovering af og tilbygning ml. de eksist. bebyggelser, eller eksist. bygning på Virginiavej 7 med nybygning på 9 og 11

Y. Nybygning på Virginiavej 7, 9 og 11

Z. Nybygning på Virginiavej 9, 11 og 13

For hvert byggefelt A gælder, at facadens længde langs Virginiavej maksimalt må være 11 meter.

Bygningerne i byggefelt C mellem de villalignende bygninger, skal være tilbagetrukket fra byggefelt A's facade linie med mindst 2 meter.

5.5

Ny bebyggelse kan sammenbygges med eksisterende byggeri.

5.6

Matr. nr. 26 al må ikke bebygges med mindre denne ejendom sammatrikuleres med ejendommene i lokalplanområdet.

5.7

Ved sammatrikulering af alle ejendommene i lokalplanområdet til én ejendom, kan der i byggeperioden opføres ny bebyggelse, der sammen med eksisterende bebyggelse overstiger 1.170 m<sup>2</sup> etageareal på betingelse af, at etagearealet er reduceret til maksimalt 1.170 m<sup>2</sup> umiddelbart efter ny bebyggelse er taget i brug.

5.8

Al bebyggelse i lokalplanområdet kan nedrives.

## 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

6.1

Nybyggeri, om- og tilbygninger skal harmonere med omgivelserne og være i overensstemmelse med områdets hidtidige karakter af villaområde med hensyn til bebyggelse og ubebyggede arealers anlæg og beplantning.

6.2

Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materialer, som medfører generende reflekser. Tagmaterialet skal være naturskifer. Det er dog tilladt at opsætte solceller på facader og tag. Bygningernes materialer, udformning, farver og øvrige ydre fremtræden skal være samstemmende med omgivelserne og områdets karakter.

6.3

Ny bebyggelse skal opføres, således at karakteren af villaområde bevares.

Ny bebyggelse indenfor byggefelt A skal opføres som villalignende bebyggelse i tunge materialer, såsom tegl, beton, natursten og lign. Disse bygninger skal fremtræde i farve eller materialevalg forskelligt.

Ny bebyggelse indenfor byggefelt C skal opføres som forbindelsesbygninger, i lette materialer, såsom træ, stål, glas og lign., således at der opnås en kontrast mellem den villalignende bebyggelse og forbindelsesbygningen.

#### 6.4

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

#### 6.5

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

#### 6.6

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, plads eller anlæg vendende tagsider.

## 7. Ubebyggede arealer

#### 7.1

Opholdsarealet skal udgøre mindst 60 % af bruttoetagearealet.

Altaner på minimum 2,5 m<sup>2</sup> og tagterrasser kan indgå i beregningen af opholdsarealet.

#### 7.2

Forhaver skal have overvejende grøn karakter og beplantes med græs, træer og levende hegn i overensstemmelse med den hidtidige karakter, således at det grønne præg af villakvarter bibeholdes.

Minimum 40 % af forarealet skal fremstå grønt.

Befæstede arealer skal anlægges med chaussésten, grus, asfalt og flisebelægning (der må ikke bruges SF-sten). Parkeringspladserne skal anlægges med græsarmering.

Opholdsarealerne øst for villaerne skal etableres som befæstede arealer suppleret med afgrænsede legeområder, plantebede og enkelte træer.

#### 7.3

Opholds- og legearealer skal afgrænses mod omliggende bebyggelse med fast støjdæmpende hegn med grøn beplantning. Muren skal være 4 meter høj.

#### 7.4

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

## 8. Ibrugtagningstilladelse

Endvidere må ny bebyggelse ikke tages i brug, før bebyggelsen:

- har oprettet støjafskærmning mod den omliggende bebyggelse
- har overholdt kravene i Lov om forurennet jord (jordforureningsloven) § 72 b. om at de øverste 0,5 m jord på ubefæstede arealer er dokumenteret ren jord

## 9. Miljøforanstaltninger

### 9.1

Støj.

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.

Det er en forudsætning for ibrugtagning af nybebyggelse, at der træffes sådanne foranstaltninger mod trafikstøj fra Virginiavej, at det indendørs støjniveau ikke overstiger 33 dB(Lden) i beboelses- og opholdsrum, og at udendørs opholdsarealer placeres eller afskærms således mod trafikstøj, at støjbelastningen ikke overstiger 58 dB(Lden). Det skal endvidere sikres, at der i opholdsrum findes mindst et oplukkeligt vindue, hvor støjbelastningen udendørs ikke overstiger 68 dB(Lden).

### 9.2

Ny bebyggelse skal opføres som lavenergibebyggelse klasse 2, hvor det samlede behov for tilført energi til opvarmning, ventilation, køling og varmt brugsvand pr. m<sup>2</sup> opvarmet etageareal ikke overstiger 50 kWh/m<sup>2</sup> pr. år tillagt 1600 kWh pr. år divideret med det opvarmede etageareal, jf. i øvrigt bygningsreglementets energirammer for energiforbrug for lavenergibygninger.

## 10. 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.

## 11. Ophævelse af lokalplan og servitutter

### 11.1

Lokalplan nr. 145, tinglyst 13.01.2006 ophæves for de af nærværende lokalplan omfattede ejendomme, matr. nr. 26 bp, 26 bv og 26 bx.

### 11.2

Lokalplan nr. 106, tinglyst den 10.11.1999 ophæves for den af nærværende lokalplan omfattet ejendom, matr. nr. 26al.

### 11.3

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.

## 12. 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.

Ejerne af de ejendomme, der ifølge lokalplanen er udlagt til offentlige formål, kan under visse forudsætninger kræve ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning (jf. planlovens § 48).

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

Således vedtaget af Frederiksberg Kommunalbestyrelse, den 22.06 2009.

Jørgen Glenthøj  
borgmester

/

Jacob Nordby  
by- og miljødirektør



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 følgende lokalplaner aflyst:

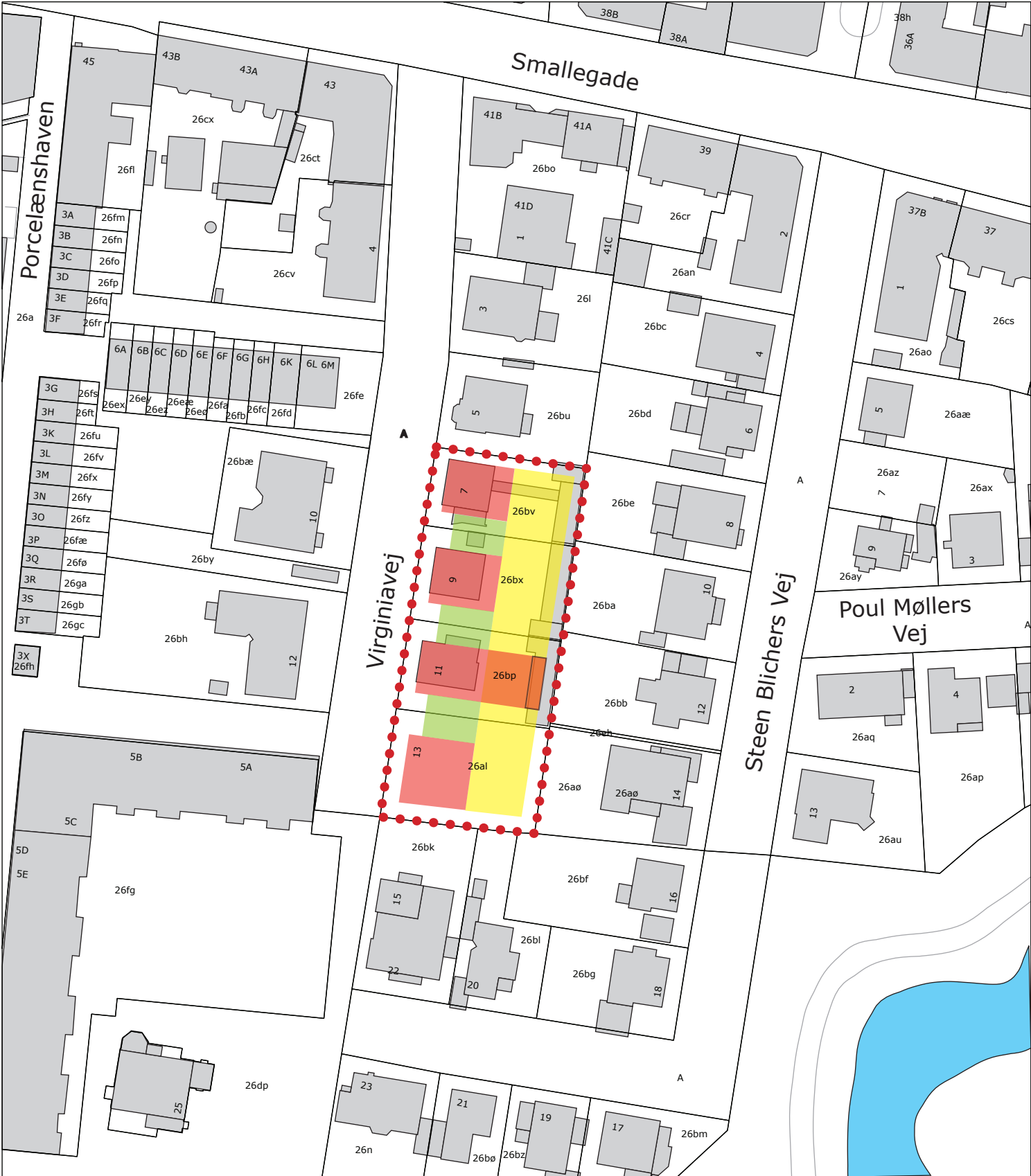
- Lokalplan nr. 106, tinglyst den 10.11.1999 for den af nærværende lokalplan omfattet ejendom, matr. nr. 26al.
- Lokalplan nr. 145, tinglyst den 13.01.2006 for de af nærværende lokalplan omfattede af ejendomme matr. nr. 26by, 26bx og 26bp.

Frederiksberg Kommune, Teknisk Direktorat, den xx.xx.xxxx

Jacob Nordby  
by- og miljødirektør

/

Karl Topsøe-Jensen  
byplanchef



Grænse for lokalplanen, al bebyggelse indenfor området kan nedrives



Byggefelt A, se afsnit 5.3 og 6.3



Byggefelt B, se afsnit 5.3



Byggefelt A<sub>1</sub>, se afsnit 5.3



Byggefelt C, se afsnit 5.3 og 6.3

**FREDERIKSBERG KOMMUNE**

**Teknisk Direktorat**

**Bygge-, Plan- og Miljøafdelingen**

Kortbilag nr. 1

Dato 03.04.2009

**LOKALPLAN nr. 161**

Mål: 1:1000



