

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

K O M M U N E



# Lokalplan nr. 69

for et område ved Roskildevej,  
Borgmester Fischers Vej og  
Søndermark Kirkegård



Juli 1989

# INDLEDNING

## 1. Lokalplanens indhold

Lokalplanen går ud på at udlægge området til boligformål og at åbne mulighed for opførelse af ny boligbebyggelse med mulighed for forretningsvirksomhed i den nederste etage langs Roskildevej. Desuden sikrer lokalplanen at der udlægges areal til en legeplads for fritids- og ungdomsklubben Roskildevej 63, samt åbner mulighed for etablering af en børneinstitution i området.

Bebyggelsesprocenten må for etageboligbebyggelsen ikke overstige 110. Etageboligbebyggelsen må højst være 6 etager.

I forbindelse med boligbebyggelse langs Roskildevej er der i lokalplanen fastsat bestemmelser om særlige foranstaltninger mod støj. For at sikre en afskærmning mellem boligområdet og kirkegården, skal der etableres et beplantet bælte langs områdets grænse mod kirkegården.

## 2. Forholdet til den øvrige planlægning

Lokalplanområdet har tidligere været udlagt til kirkegård, Søndermark Kirkegård, men har aldrig været anvendt til begravelser.

Ifølge den af kommunalbestyrelsen den 13. juni 1988 vedtagne Revision af kommuneplan, 1987, for Frederiksberg Kommune, er området i rammerne for lokalplanlægning udlagt til etageboligområde 3. B. 11. Bebyggelsesprocenten må ikke fastsættes til mere end 110 for hver ejendom, og bebyggelsens højde må ikke fastsættes til mere end 6 etager.

Lokalplanen er således i overensstemmelse med kommuneplanen.

## 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. kommuneplanlovens § 31).

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. 69

for et område i Frederiksberg Kommune ved Roskildevej, Borgmester Fischers Vej og Søndermark Kirkegård.

I henhold til kommuneplanloven, lovbekendtgørelse nr. 391 af 22. juli 1985 fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område:

### AFSNIT 1. FORMÅL

Lokalplanens formål er at åbne mulighed for opførelse af ny bebyggelse til boligformål under hensyntagen til den nære beliggenhed ved kirkegården. Desuden udlægges der areal til en legeplads for en eksisterende fritids- og ungdomsklub.

### AFSNIT 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING

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

45 dm og del af 34 a og 45 cb, alle af Frederiksberg,  
samt alle parceller, der efter den 1. marts 1989 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

### AFSNIT 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

#### 3.1 Ejendomme generelt

- 3.1.1 Området må med nedenstående undtagelser kun anvendes til boligformål. 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.
- 3.1.2 Uanset bestemmelsen i afsnit 3.1.1. 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.
- 3.1.3 Kældre og eventuelle parterreetager må kun benyttes til fælles formål for bygningens beboere, parkering, pulterrum og lignende samt til rum, som er nødvendige for selve bygningens funktion.
- 3.1.4 Ubebyggede arealer må kun benyttes til opholdsareal for beboerne og til parkerings- og adgangsareal for disse samt kunder, besøgende, leverandører m. v.
- 3.1.5 Efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse kan der indrettes børne- og ungdomsinstitutioner til betjening af området og det omliggende kvarter samt syge- og plejehjem.
- 3.1.6 Efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse kan der etableres mindre offentlige anlæg, som f.eks. "grønne småtorve", legepladser, parkeringspladser og lignende.

#### 3.2 Ejendomme langs de mere befærdede veje

- 3.2.1 I bebyggelse langs Roskildevej må den nederste etage i bebyggelsen langs vejen i almindelig husdybde benyttes til beboelse af enhver art og/eller forretningsvirksomhed.

Stk. 2. De øvrige etager må kun benyttes til beboelse som anført under afsnit 3.1 samt til pensionat og klublejligheder. Endvidere kan der i de enkelte beboelseslejligheder af lejlighedens indehaver udøves sådanne erhverv, der efter kommunalbestyrelsens skøn almindeligvis udøves i beboelseslejligheder, herunder de såkaldte liberale erhverv (virksomhed som advokat, arkitekt, ingeniør, læge og lignende), når der opretholdes en beboelse på mindst 3 værelser, omfattende mindst 213 af lejlighedens areal, ekskl. trapper m.v.

3.2.2 Eventuelle kælderetager må foruden til det under afsnit 3.1.3 angivne formål kun anvendes til lager for forretningsvirksomhed i samme ejendom.

### **3.3 Offentlige formål**

Indenfor lokalplanområdet skal der udlægges et areal på 800 m<sup>2</sup> til legeplads for fritids- og ungdomsklubben Roskildevej 63, matr.nr. 45 d.

## **AFSNIT 4. VEJFORHOLD**

**4.1** Der udlægges areal til udvidelse af Roskildevej, således at afstanden til vejens midtlinie bliver 16,0 m.

**4.2** Der må kun etableres vejadgang til området fra Borgmester Fischers Vej.

## **AFSNIT 5. BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG**

### **5.1 Bebyggelsesprocent**

Bebyggelsesprocenten må for område til etageboligbebyggelse ikke overstige 110.

### **5.2 Bebyggelsens placering**

5.2.1 Bebyggelsen skal efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse placeres og udformes under hensyntagen til den nære beliggenhed ved kirkegården.

5.2.2 Der fastlægges en byggelinie langs nordskel mod matr.nr. 45 d og mod Borgmester Fischers Vej i en afstand af 10 m fra skel, og en byggelinie langs sydskel i en afstand af 15 m som angivet på kortbilaget.

5.2.3 I forhold til krematoriet på kirkegården fastlægges en byggelinie i områdets sydøstlige hjørne fra en afstand af 50 m fra krematoriebygninger til områdets nordøstlige hjørne som angivet på kortbilaget.

### **5.3 Bebyggelsens højde**

5.3.1 Bebyggelsens højde må ikke overstige 6 etager.

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

5.3.3 Uanset bestemmelserne i byggelovens §§ 8 og 9 kan nybebyggelse langs Roskildevej opføres i fuld højde i almindelig husdybde i en afstand af 5 m fra naboskel mod matr.nr. 45 d og 34 ag.

5.3.4 Uanset bestemmelserne i byggelovens §§ 8 og 9 kan nybebyggelse opføres i indtil 6 etager i de i afsnit 5.2.2. og 5.2.3. angivne byggelinier.

#### **5.4 Opholdsarealer**

Der skal for nybebyggelse udlægges et opholdsareal på mindst 50 % af boligbruttoetagearealet og 10 % af bruttoetagearealet til erhverv.

#### **5.5 Parkeringsarealer**

Der skal udlægges en parkeringsplads pr. 150 m<sup>2</sup> boligbruttoetageareal og 2 parkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til erhverv.

#### **5.6 Lejlighedsstørrelse**

Den gennemsnitlige lejlighedsstørrelse skal være mindst 80 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

### **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.
- 6.2** Skiltning og reklamering må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i det enkelte tilfælde. Skiltning og reklamering, der er synlig fra kirkegården, kan kun tillades med begravelsesvæsenets indforståelse.
- 6.3** Hver nybygget boligblok må højst forsynes med én antennemast for modtagelse af radio/Tv-signaler.

### **AFSNIT 7. UBEBYGGEDE AREALER**

- 7.1** Før ny bebyggelse inden for området tages i brug, skal der etableres et beplantningsbælte i en bredde af 20 m langs lokalplanområdets øst- og sydgrænse mod kirkegården, dog at kommunalbestyrelsen kan gøre undtagelse herfra med Frederiksberg Begravelsesvæsen og Kirkeministeriets indforståelse.
- 7.2** Ubebyggede arealer for nybebyggelse skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.
- 7.3** Opholdsarealerne skal være fælles for boligbebyggelsen i området.
- 7.4** Kommunalbestyrelsen kan forbyde opstilling af hegn mellem ejendomme, dog undtaget hegn i grænsen mod kirkegården.
- 7.5** 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. FORANSTALTNINGER MOD STØJ**

Det er en forudsætning for ibrugtagning af nybebyggelse, at der træffes sådanne foranstaltninger mod trafikstøj fra Roskildevej, 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 10. TRANSFORMERSTATIONER OG ANDREFORSYNINGSSANLÆG**

Bestemmelserne i nærværende lokalplan er ikke til hinder for etablering af de for området fornødne transformerstationer og andre forsyningsanlæg m. v.

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

Frederiksberg Kommunalbestyrelse, den 19. juni 1989.

John Winther

/

H. Schierup

Nærværende lokalplan begæres herved i henhold til § 30, stk. 3, i lov om kommuneplanlægning tinglyst for ejendommene matr.nr. 34 a, 45 eb og 45 dm af Frederiksberg.

Frederiksberg Kommune, Teknisk Direktorat, den 26. juli 1989.

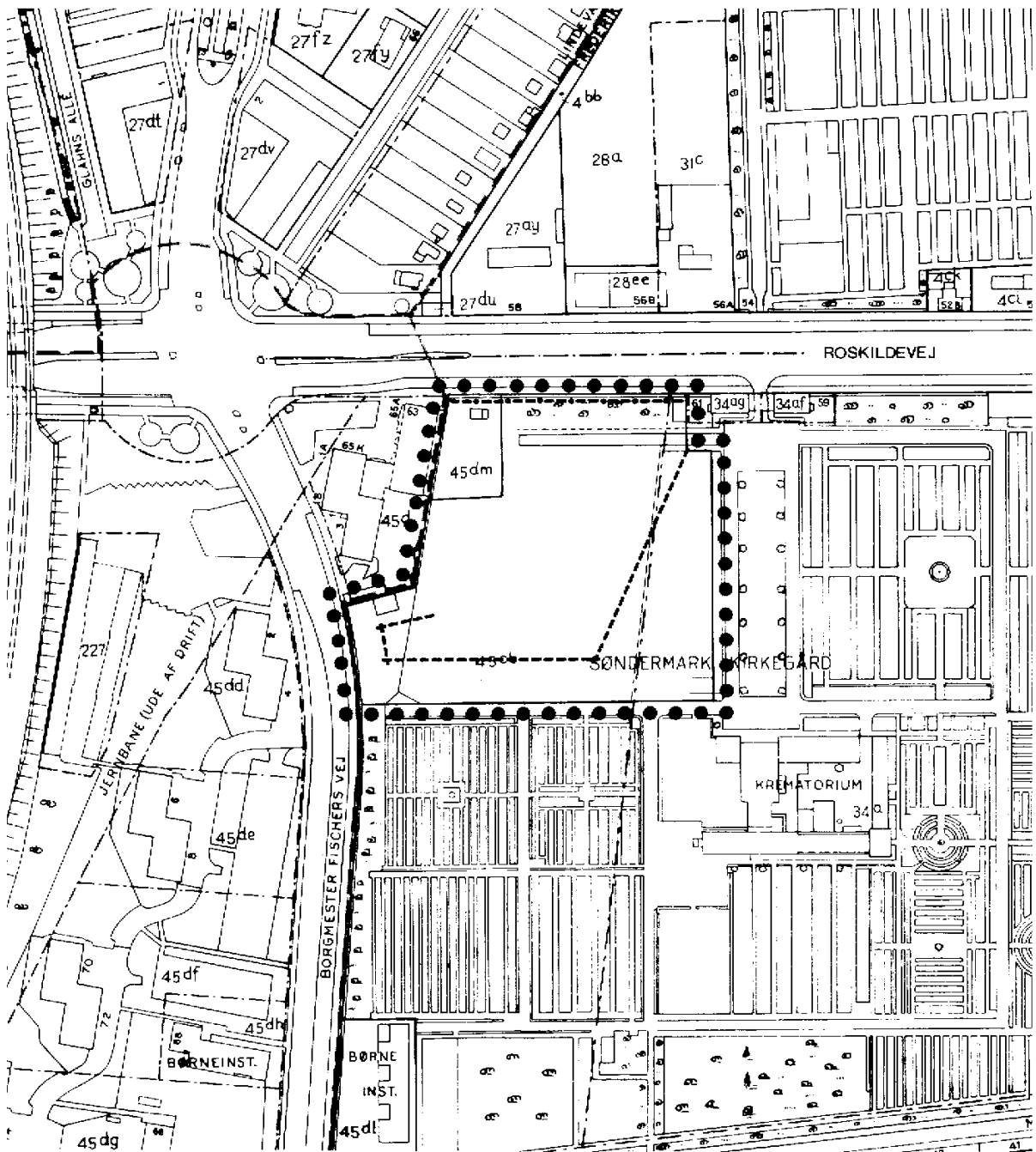
H. Schierup

/

Sv. Palm

Matr.nr. 45 cb m.fl.  
Frederiksberg  
Retten på Frederiksberg  
indført den 26/7 1989  
Lyst under nr. 11560

R. Højby  
o.ass.



- VEJUDVIDELSESLINE
- VEJMIDLINIE
- ..... BYGGELINIE

●●●● GRÆNSE FOR LOKALPLAN



FREDERIKSBERG KOMMUNE

Teknisk Direktorat – Byplanafdelingen

Litra nr. 7/89 lokalplan nr. 69 område nr. 254 tegning nr. 1 dato 14.6.1989 udf. af JK

Mål 1:2000

